

**PERJANJIAN PENGADAAN SEWA GEDUNG DAN SERVICE CHARGES KANTOR TELKOM  
DI GEDUNG GSD LOKASI MEDAN, PEKANBARU, SORONG, JAKARTA DAN SURABAYA  
ANTARA**  
**PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT TELEKOMUNIKASI INDONESIA Tbk  
DENGAN**  
**PT GRAHA SARANA DUTA**

---

**NOMOR : K.TEL.001766/HK.810/AMC-10000000/2021**

Pada hari ini, Kamis tanggal Dua Puluh Sembilan bulan April tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu (29-04-2021), bertempat di Jakarta, oleh dan antara pihak-pihak:

- I. **PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT TELEKOMUNIKASI INDONESIA Tbk**, suatu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang jasa Telekomunikasi, Informasi, Media, Edutainment & Services (TIMES), berkedudukan di Jl. Japati No. 1 Bandung – 40133, yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 128 tanggal 24 September 1991, dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-6870.HT.01.01.th.1991, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Akta Nomor 32 tanggal 21 Juni 2019 yang dibuat di hadapan Shasa Adisa Putrianti, S.H., M.KN, sebagai pengganti dari Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang telah mendapatkan Pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0289820 tanggal 24 Juni 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Telekomunikasi Indonesia Tbk, dalam hal ini diwakili secara sah oleh **WERIZA**, dalam kedudukannya selaku **SGM ASSET MANAGEMENT CENTER**, yang selanjutnya disebut sebagai "**TELKOM**".
- II. **PT GRAHA SARANA DUTA**, NPWP: 01.002.944.5-093.000, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Jl. Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 135 tanggal 30 September 1981, dibuat di hadapan Notaris Pengganti Ny. Tahjawati, S.H., Notaris di Jakarta dan anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan tanggal 18 Nopember 1982, Nomor C2-2596.HT01-01.TH82, sebagaimana telah diubah beberapa kali dan perubahan terakhir sesuai Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan Akta Nomor 51 tanggal 28 Agustus 2020, yang telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan dari Menteri Hukum dan HAM No. AHU-AH.01.03-0374729 tanggal 28 Agustus 2020, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **ASEP KARTIWAN**, dalam kedudukannya sebagai **OPERATION DIRECTOR**, yang selanjutnya dalam Perjanjian disebut sebagai "**GSD**".

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

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. bahwa GSD memiliki dan sebagai pemilik yang sah dari Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya dan TELKOM memerlukan ruangan untuk melakukan kegiatan usahanya;
- b. bahwa TELKOM telah mengirimkan surat kepada GSD Nomor: Tel.256/LG 200/AMC-14000000/2020 tanggal 30 Desember 2020 perihal Penyampaian RKS Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya Tahun 2021;
- c. bahwa GSD telah mengirimkan surat kepada TELKOM Nomor: 11/UM.000/GSD-300/2021 tanggal 6 Januari 2021 perihal Persyaratan Administrasi dan Teknis dan Nomor: 12/UM.000/GSD-100/2021 tanggal 6 Januari 2021 perihal Penawaran Pengadaan Sewa

TELKOM	GSD
	

Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya Tahun 2021;

- d. bahwa telah dilaksanakan Klarifikasi dan Negosiasi tanggal 18 Januari 2021;
- e. bahwa TELKOM telah mengirimkan surat kepada GSD Nomor: Tel.17/LG 270/AMC-10000000/2021 tanggal 27 April 2021 perihal Penetapan Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor TELKOM di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya;
- f. bahwa GSD telah mengirimkan surat kepada TELKOM Nomor: 328/UM.000/GSD-300/2021 tanggal 28 April 2021 perihal Surat Kesanggupan Pelaksanaan Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, telah dicapai kata sepakat dan dengan ini GSD dan TELKOM menyatakan mengikatkan diri satu kepada yang lain untuk mengadakan Perjanjian Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya (untuk selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian"), dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

## **PASAL 1** **DEFINISI**

Kecuali ditentukan lain dalam hubungan kalimat pada Pasal yang bersangkutan dalam Perjanjian ini, yang dimaksud dengan hal-hal sebagai berikut:

- a. **Perjanjian** adalah perjanjian ini yang dibuat secara tertulis beserta lampiran-lampirannya termasuk perubahan-perubahannya apabila ada, yang telah disepakati oleh Para Pihak yang mengatur hubungan hukum serta menegaskan ketentuan dan syarat-syarat berdasarkan mana Pekerjaan harus dilaksanakan oleh GSD dan harga yang harus dibayar oleh TELKOM serta bersifat mengikat bagi Para Pihak.
- b. **Spesifikasi Teknis** adalah persyaratan teknis yang dikeluarkan oleh TELKOM yang harus dipenuhi oleh GSD sesuai Perjanjian ini.
- c. **Lokasi** adalah tempat dimana Objek Sewa Menyewa harus diserahkan oleh GSD kepada TELKOM dalam keadaan baik, lengkap dan sesuai dengan spesifikasi teknik sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini.
- d. **Pengawas Pelaksana (WASLAK)** adalah TELKOM c.q. SM Asset Operation & Monitoring, yang diberikan tugas dan wewenang untuk pengawasan pelaksanaan Pekerjaan.
- e. **Pengawas Lapangan (WASPANG)** adalah pegawai TELKOM yang ditunjuk dan ditetapkan oleh WASLAK serta diberi tugas untuk mengawasi pelaksanaan Pekerjaan di lapangan dan secara langsung bertanggung jawab kepada WASLAK.
- f. **Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa** adalah jangka waktu yang sudah ditentukan dalam Perjanjian ini dimana GSD berkewajiban untuk menyerahkan Objek Sewa Menyewa kepada TELKOM dalam keadaan baik, lengkap dan sesuai dengan spesifikasi teknik sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini.
- g. **Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan** adalah jangka waktu yang sudah ditentukan dalam Perjanjian ini dimana TELKOM berhak untuk menggunakan Objek Sewa Menyewa yang disewa dari GSD dan GSD mempunyai kewajiban untuk mengelola gedung yang disewa oleh TELKOM.

TELKOM	GSD
	

- h. **Objek Sewa Menyewa** adalah hak relatif kebendaan untuk menikmati bangunan gedung, ruang, tanah atau fasilitas lainnya yang dimiliki dan dikelola GSD untuk disewakan kepada TELKOM berdasarkan lingkup sewa menyewa dimaksud Perjanjian ini yang secara rinci diuraikan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
- i. **Pekerjaan Service Charge** adalah Pekerjaan Pengadaan Pengamanan, Pengelolaan dan Pemeliharaan Aset Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya.
- j. **Harga** adalah Harga per Bulan atau per Tahun yang tercantum dalam Perjanjian ini yang telah disepakati oleh Para Pihak yang mencakup penyelesaian seluruh Pekerjaan, belum termasuk PPN 10 % dan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.
- k. **Berita Acara Pemeriksaan** adalah Berita Acara yang menyatakan bahwa seluruh Pekerjaan Sewa Menyewa dan Service Charge masing-masing lokasi telah dilaksanakan dalam keadaan lengkap dan baik serta sesuai spesifikasi teknis yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini yang dilampirkan dengan *check list* pekerjaan dan diterbitkan setiap bulan. Berita Acara ini ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SM Asset Operation & Monitoring.
- l. **Berita Acara Rekonsiliasi** adalah berita acara hasil perhitungan nilai akhir pelaksanaan Pekerjaan, yang diterbitkan setiap bulan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan bulan berjalan. Berita Acara ini ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SM Asset Operation & Monitoring.
- m. **Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP) Service Charges** adalah berita acara yang menyatakan bahwa GSD telah melaksanakan Pekerjaan Service Charges sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian ini, yang diterbitkan setiap bulan berdasarkan Berita Acara Rekonsiliasi bulan berjalan. Berita Acara ini ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SGM Asset Management Center.
- n. **Berita Acara Serah Terima Objek Sewa (BASTOS)** adalah Berita Acara Penerimaan dan Penyerahan Objek Sewa Menyewa yang menyatakan bahwa seluruh Objek Sewa Menyewa telah diperiksa baik secara fisik maupun teknis, telah diuji dan dinyatakan baik sesuai Spesifikasi Teknik yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan dapat diterima oleh TELKOM, yang diterbitkan setiap tahun. Berita Acara ini ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SGM Asset Management Center.
- o. **Tanggung Jawab Tunggal** adalah tanggung jawab penuh yang berkesinambungan dari GSD dalam memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini termasuk sebagian Pekerjaan yang diserahkan kepada pihak ketiga (apabila ada).
- p. **Hari Kalender** adalah hari berdasarkan kalender masehi atau setiap hari Senin sampai dengan hari Minggu termasuk hari-hari libur resmi di Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

## **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 ketidak berlakuan tersebut tidak akan mempengaruhi setiap ketentuan lain dari Perjanjian ini, dimana ketentuan lainnya tersebut akan tetap berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat.
- (2) Kelalaian atau keterlambatan salah satu Pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini tidak berlaku sebagai pembebasan atau pengesampingan dari setiap

TELKOM	GSD
+	/

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 sepakat untuk menyewa Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya sebagaimana GSD sepakat untuk menyewakan dan mengelola gedung tersebut kepada TELKOM untuk digunakan menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan volume, lokasi dan spesifikasi teknis sebagaimana terdapat dalam Lampiran I Perjanjian ini (selanjutnya disebut "Objek Sewa Menyewa"), serta menyerahkan kepada TELKOM dalam keadaan siap untuk dipergunakan TELKOM dalam jangka waktu penyerahan Objek Sewa Menyewa yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.

(2) Lingkup Pekerjaan Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya dengan rincian sebagai berikut:

NO	LOKASI	LUAS (m <sup>2</sup> )	Keterangan
1	Medan Putri Hijau	845,560	Base Rent
2	Pekanbaru	1.487,142	
3	Sorong	986,850	
4	Jakarta	13.311,780	
5	Surabaya	6.008,000	

  

1	Medan Putri Hijau	845,560	Service Charge
2	Pekanbaru	1.487,142	
3	Sorong	986,850	
4	Jakarta	13.311,780	
5	Surabaya	6.008,000	

(3) 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 sesuai dengan Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa dan Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

### **PASAL 4** **HAK DAN KEWAJIBAN**

- (1) Di samping ketentuan dan syarat-syarat dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut di bawah ini menjadi hak dan kewajiban GSD, yaitu:
- Berhak untuk memasuki ruangan kerja atau bekerja di lokasi TELKOM yang telah ditentukan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini.
  - Berhak untuk memperoleh informasi dan atau data yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini.
  - Berhak untuk mendapatkan pembayaran atas penyewaan dan pengelolaan Objek Sewa Menyewa oleh TELKOM sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
  - Bertanggung jawab atas kesempurnaan Pekerjaan Service Charges sehingga hasil Pekerjaan benar-benar merupakan suatu hasil yang dapat diandalkan dan dipertanggungjawabkan, serta memenuhi kebutuhan TELKOM sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.
  - Berkewajiban untuk menyediakan serta menggunakan tenaga-tenaga yang baik, baik

TELKOM	GSD
	

jumlah maupun kemampuan dan keahliannya dan pengalaman professional yang memadai untuk tercapainya pemenuhan pelaksanaan Perjanjian ini.

- f. Berkewajiban untuk menyediakan alat-alat (sarana dan prasarana) dalam keadaan cukup dan berkualitas baik untuk melaksanakan Pekerjaan Service Charges dimaksud Perjanjian ini.
  - g. Berkewajiban menyerahkan Objek Sewa Menyewa untuk dipergunakan TELKOM sesuai dengan Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa yang ditentukan dalam Perjanjian ini.
  - h. Berkewajiban melakukan pemeliharaan atas Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan teknis yang dipersyaratkan, agar Objek Sewa Menyewa dimaksud selalu dalam keadaan baik dan dapat dioperasikan selama Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
  - i. Berkewajiban membuat *Check List* Pekerjaan Service Charges setiap bulannya untuk disampaikan kepada petugas TELKOM di lokasi Pekerjaan untuk persetujuan dan penandatanganannya sebagai bukti bahwa GSD telah melaksanakan Pekerjaan bulan yang bertalian dengan hasil baik dan dapat diterima TELKOM yang akan dipergunakan sebagai dasar penerbitan Berita Acara Pemeriksaan Service Charges.
  - j. Berkewajiban memberikan ganti rugi, melindungi dan membela TELKOM, agennya dan karyawannya dengan biaya GSD sendiri dari semua tindakan, tuntutan kerugian yang timbul sehubungan dengan setiap klaim kepemilikan atau klaim lainnya yang muncul dari pihak ketiga terhadap Objek Sewa Menyewa.
  - k. Berkewajiban menerbitkan Berita Acara sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini tepat pada waktunya.
  - l. Berkewajiban untuk tidak mengambil keuntungan atas kesalahan yang terlihat maupun dari penghapusan dari beberapa bagian dalam Perjanjian ini, jika GSD atau TELKOM menemukan kesalahan atau perbedaan, GSD atau TELKOM akan segera saling memberitahukan antara pihak yang satu kepada pihak yang lainnya untuk memutuskan.
- (2) Di samping ketentuan dan syarat-syarat dalam Pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut di bawah ini menjadi hak dan kewajiban TELKOM, yaitu:
- a. Berhak menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya Objek Sewa Menyewa selama Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini sesuai tujuan lingkup Perjanjian ini.
  - b. Berhak memeriksa hasil Pekerjaan Service Charges GSD sesuai lingkup kerja berdasarkan Perjanjian ini serta memberikan masukan dalam rangka penyempurnaan Pekerjaan.
  - c. TELKOM berkewajiban untuk tidak mengubah bentuk atau melakukan renovasi baik sebagian atau seluruhnya atas Objek Sewa Menyewa termasuk melakukan pekerjaan *fitting out* atas ruangan kecuali telah ada persetujuan tertulis sebelumnya dari GSD.
  - d. Berkewajiban memperbaiki kerusakan Objek Sewa Menyewa yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian TELKOM.
  - e. Tidak menggunakan Objek Sewa Menyewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini.
  - f. Tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat

TELKOM	GSD
	

membahayakan, seperti senjata api, amunisi dan sejenisnya, kecuali petugas keamanan yang dilengkapi dengan surat izin kepemilikan senjata yang sah menurut undang-undang.

- g. TELKOM akan menggunakan Objek Sewa Menyewa dengan berhati-hati dan menjaga serta memperbaiki bagian-bagian dari Objek Sewa Menyewa apabila kerusakan diakibatkan oleh TELKOM termasuk pintu-pintu, jendela-jendela serta perkakas kantor dan barang-barang yang melekat dalam keadaan baik dan bersih.
- h. TELKOM tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari GSD tidak diperkenankan untuk menyewakan atau mengalihkan penggunaan Objek Sewa Menyewa baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain, kecuali bila ada persetujuan sebelumnya. Maka TELKOM tetap bertanggung jawab untuk melanjutkan ketentuan dan syarat-syarat dari perjanjian ini atas nama TELKOM yang menerima pemindahan sampai Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan ini berakhir.
- i. TELKOM wajib mengasuransikan barang-barang miliknya sendiri, baik yang ada dalam gedung maupun yang ada diluar gedung terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau kerusakan oleh sebab apapun juga atas biaya TELKOM.
- j. TELKOM akan membebaskan GSD dari segala tuntutan dan ganti rugi atas segala kerusakan, kecelakaan atau kehilangan yang terjadi pada Objek Sewa Menyewa yang diakibatkan kesalahan TELKOM, pegawainya, pekerjaannya, atau tamunya. Demikian pula GSD akan membebaskan TELKOM dari segala tuntutan dan ganti rugi atas kerusakan Objek Sewa Menyewa yang diakibatkan kesalahan dari GSD, pegawainya, pekerjaannya atau tamunya.
- k. Berkewajiban memberikan secara cuma-cuma dan dalam waktu yang wajar semua data dan keterangan yang cukup kepada GSD jika diperlukan oleh GSD untuk melaksanakan Perjanjian ini.
- l. Berkewajiban memberikan izin kepada GSD dan karyawannya yang diperlukan untuk memasuki daerah dan lokasi yang telah ditentukan yang berkaitan pelaksanaan Perjanjian ini.
- m. Berkewajiban untuk melaksanakan pembayaran berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian ini.
- n. Berkewajiban menyerahkan kembali Objek Sewa Menyewa dimaksud Perjanjian ini kepada GSD dalam keadaan baik, setelah berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan dimaksud Perjanjian ini.

## PASAL 5

### JANGKA WAKTU PENYERAHAN OBJEK SEWA MENYEWA

- (1) Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini diserahkan oleh GSD kepada TELKOM tanggal **1 Januari 2021** dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan oleh TELKOM sesuai dengan volume, lokasi dan spesifikasi teknis yang tercantum dalam Lampiran Perjanjian ini dan akan diperbaharui setiap awal tahun sampai dengan tahun **2025**.
- (2) Jangka waktu penyerahan Objek Sewa Menyewa dimaksud ayat (1) Pasal ini telah termasuk hari Minggu dan hari libur yang ditetapkan Pemerintah, serta hari untuk pemeriksaan Objek Sewa Menyewa termasuk penerbitan dan BASTOS.
- (3) Yang dimaksud dengan jangka waktu penyerahan Objek Sewa Menyewa dari GSD kepada TELKOM adalah batas waktu dimana GSD harus menyerahkan seluruh Objek Sewa Menyewa dalam keadaan aman, lengkap, baik serta memenuhi syarat sesuai dengan spesifikasi teknis

TELKOM	GSD
	

yang telah ditentukan, termasuk pula penggantian Objek Sewa Menyewa yang dinyatakan tidak memenuhi syarat/ rusak atau karena terdapat kekurangan.

- (4) BASTOS akan diterbitkan oleh GSD dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) Hari Kalender terhitung sejak diserahkannya Objek Sewa Menyewa dimaksud dalam keadaan baik dan lengkap di lokasi penyerahan Objek Sewa Menyewa dan dapat diterima TELKOM.

## **PASAL 6** **PERPANJANGAN WAKTU PENYERAHAN OBJEK SEWA MENYEWA**

- (1) Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud Pasal 5 Perjanjian ini dapat diperpanjang, apabila :
- a. Ada perintah secara tertulis dari TELKOM untuk menunda sementara waktu penyerahan Objek Sewa Menyewa; atau
  - b. Terjadinya peristiwa/kejadian *Force Majeure* yang menyebabkan terhambatnya penyerahan Objek Sewa Menyewa, sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (2) Perpanjangan Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa yang bukan disebabkan oleh hal-hal sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, hanya dapat diberikan kepada GSD apabila GSD menyampaikan permohonan secara tertulis kepada TELKOM dengan mengemukakan alasan yang cukup kuat dan dapat diterima TELKOM dengan melampirkan bukti-bukti yang sah dari pihak yang berwenang, dengan ketentuan permintaan tersebut sudah harus diterima TELKOM dalam waktu 7 (tujuh) Hari Kalender terhitung sejak tanggal terjadinya peristiwa yang dijadikan alasan permohonan perpanjangan waktu dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) Hari Kalender sebelum berakhirnya Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.
- (3) Apabila sampai dengan batas waktu sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini ternyata GSD tidak mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan/ penyelesaian pekerjaan, maka GSD kehilangan haknya untuk mendapatkan perpanjangan Jangka Waktu Penyerahan Objek Sewa Menyewa.

## **PASAL 7** **JANGKA WAKTU SEWA DAN PENGELOLAAN**

- (1) Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini disepakati selama 5 tahun sejak tanggal **1 Januari 2021**.
- (2) Yang dimaksud dengan tanggal penyerahan Objek Sewa Menyewa adalah tanggal yang tercantum di dalam BASTOS.
- (3) Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang atas dasar kesepakatan Para Pihak, dengan Perjanjian baru.
- (4) Para Pihak sepakat apabila Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan dimaksud ayat (1) Pasal ini telah berakhir namun perpanjangan Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan ini masih dalam proses maka hak dan kewajiban yang terdapat dalam Perjanjian ini dinyatakan tetap berlaku dan mengikat Para Pihak hingga adanya kesepakatan lebih lanjut yang dituangkan dalam perjanjian berikutnya/ amandemen.

## **PASAL 8** **IZIN-IZIN**

Masing-masing Pihak atas biaya sendiri wajib memperoleh semua jenis izin dari pejabat yang

TELKOM	GSD

berwenang tepat pada waktunya, yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan menurut Perjanjian ini, sehingga memenuhi legalitas persyaratan pelaksanaan Pekerjaan serta menjamin terselesaikannya pekerjaan sesuai dengan Perjanjian ini.

## **PASAL 9** **HARGA**

- (1) Total Harga per Tahun atas Lingkup Perjanjian dimaksud dalam Pasal 3 Perjanjian ini selama Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini adalah sebesar **Rp52.484.533.967,- (Lima Puluh Dua Miliar Empat Ratus Delapan Puluh Empat Juta Lima Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Sembilan Ratus Enam Puluh Tujuh Rupiah)** belum termasuk PPN 10% namun sudah termasuk biaya listrik dan air, atau sebesar **Rp57.732.987.364,- (Lima Puluh Tujuh Miliar Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Empat Rupiah)** sudah termasuk PPN 10%, biaya listrik dan air, dengan rincian sebagai berikut:

NO	LOKASI	LUAS (m2)	HARGA/ m2/BULAN	JUMLAH HARGA/BULAN	JUMLAH HARGA/TAHUN	KETERANGAN
1	Medan Putri Hijau	845,560	120.000	101.467.200	1.217.606.400	BASE RENT
2	Pekanbaru	1.487,142	115.000	171.021.330	2.052.255.960	
3	Sorong	986,850	125.000	123.356.250	1.480.275.000	
4	Jakarta	13.311,780	123.061	1.638.160.959	19.657.931.503	
5	Surabaya	6.008,000	138.000	829.104.000	9.949.248.000	
<b>SUB TOTAL SEWA GEDUNG</b>				<b>2.863.109.739</b>	<b>34.357.316.863</b>	
1	Medan Putri Hijau	845,560	57.200	48.366.032	580.392.384	SERVICE CHARGE
2	Pekanbaru	1.487,142	54.080	80.424.639	965.095.672	
3	Sorong	986,850	75.920	74.921.652	899.059.824	
4	Jakarta	13.311,780	71.500	951.792.270	11.421.507.240	
5	Surabaya	6.008,000	59.104	355.096.832	4.261.161.984	
<b>SUB TOTAL SERVICE CHARGE</b>				<b>1.510.601.425</b>	<b>18.127.217.104</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>52.484.533.967</b>	
<b>PPN 10%</b>					<b>5.248.453.396</b>	
<b>GRAND TOTAL</b>					<b>57.732.987.364</b>	

- (2) Para Pihak sepakat Harga dimaksud ayat (1) Pasal ini tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar penagihan pemakaian di tahun-tahun berikutnya, baik dalam hal terjadi perubahan Harga tiap tahunnya sebelum Harga baru disepakati oleh Para Pihak maupun dalam hal terjadi proses perpanjangan Jangka Waktu sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (4) Perjanjian ini.
- (3) Dalam hal terjadi proses perpanjangan jangka waktu dimaksud Pasal 7 ayat (4) Perjanjian ini, terhadap selisih kenaikan atau penurunan Harga pada periode Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan berikutnya, akan ditagihkan setelah adanya perjanjian/ amandemen.

## **PASAL 10** **PAJAK DAN BEA-BEA**

- (1) Harga dimaksud Pasal 9 Perjanjian ini belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% (sepuluh persen), namun telah termasuk Pajak Penghasilan, pajak-pajak lain, bea materai dan bea-bea lainnya menurut peraturan dan ketentuan Pemerintah yang berlaku, yang timbul akibat Perjanjian ini, oleh karenanya menjadi tanggung jawab GSD untuk melunasinya kepada Pemerintah.

TELKOM	GSD

- (2) Untuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul dari Perjanjian ini, akan dipotong langsung oleh TELKOM sebagai Wajib Pungut (WAPU) sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (3) Apabila diminta oleh GSD, TELKOM dapat menyerahkan salinan tanda terima atau tanda bukti setor Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dimaksud ayat (2) Pasal ini yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang yang menerangkan bahwa TELKOM telah melaksanakan kewajiban kepada Pemerintah berkenaan dengan pajak yang timbul dari Perjanjian ini.

**PASAL 11**  
**TATA CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pembayaran atas Harga sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, akan dilaksanakan oleh TELKOM kepada GSD secara giral melalui **Bank Mandiri Cabang Wisma Alia Jakarta, dengan rekening nomor 123-00-9815851-4 atas nama PT Graha Sarana Duta**, dengan biaya transfer menjadi tanggung jawab GSD yang dipotong langsung dari pembayaran tersebut.
- (2) Pembayaran akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pembayaran Base Rent per tahun akan dibayarkan dimuka untuk sewa 1 (satu) tahun sebesar 100% (seratus persen) dari Sewa Baset Rent per Tahun yang akan dibayarkan oleh TELKOM kepada GSD setelah dipenuhinya seluruh syarat-syarat sebagai berikut:
    - 1) Setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak.
    - 2) Setelah BASTOS tahun terkait ditandatangani oleh Para Pihak.
  - b. Pembayaran Service Charge akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
    - 1) Pembayaran Pertama sebagai uang muka sebesar 15% (lima belas persen) dari Total Harga Service Charge per Tahun yang akan dibayarkan oleh TELKOM kepada GSD setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak.
    - 2) Pembayaran 85% (delapan puluh lima persen) atau sisa per bulan akan dibayarkan oleh TELKOM kepada GSD pada bulan N+1 setelah dilaksanakannya rekonsiliasi atas realisasi Pekerjaan per Bulan serta dipenuhinya seluruh syarat-syarat sebagai berikut:
      - a) Setelah Berita Acara Pemeriksaan bulan berjalan (N) dan Berita Acara Rekonsiliasi bulan berjalan (N) dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak pada bulan N+1.
      - b) Setelah BAPP bulan berjalan (N) ditandatangani oleh Para Pihak pada bulan N+1.
    - 3) Khusus untuk pembayaran 85% atau sisa bulan Januari 2021 sampai dengan April 2021 dapat dibayarkan pada bulan Mei 2021 setelah dilaksanakannya rekonsiliasi atas Pekerjaan bulan Januari 2021 sampai dengan April 2021.
- (3) Surat tagihan diserahkan kepada TELKOM c.q. SM General Affair AMC di GMP Telkom Jl. Japati No.1 Lt.3 Bandung, yang dilampirkan dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:
  - a. Untuk tagihan Pembayaran Base Rent per Tahun sebagai berikut:
    - 1) Asli BASTOS tahun berjalan;
    - 2) Copy Perjanjian ini;

TELKOM	GSD
	

- 3) Asli kuitansi;
  - 4) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
- b. Untuk tagihan Pembayaran Service Charge sebagai berikut:
- 1) Untuk tagihan Pembayaran Pertama sebagai uang muka sebesar 15% dari Harga Service Charge per Tahun sebagai berikut:
    - a) Copy Perjanjian ini;
    - b) Asli kuitansi;
    - c) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
  - 2) Untuk tagihan Pembayaran 85% atau sisa per Bulan sebagai berikut:
    - a) Asli Berita Acara Pemeriksaan bulan berjalan (N) dan Berita Acara Rekonsiliasi bulan berjalan (N);
    - b) Asli BAPP bulan berjalan (N);
    - c) Asli kuitansi;
    - d) Faktur pajak yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku;
- (4) TELKOM akan melaksanakan pembayaran kepada GSD selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya dokumen tagihan oleh TELKOM c.q. SM Finance Center Business Partner 05 (FCBP 05) secara sah, lengkap dan benar serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini.

## PASAL 12

### PENGAWASAN PELAKSANAAN PEKERJAAN

- (1) Pengawasan pelaksanaan seluruh Pekerjaan sesuai Perjanjian akan dilakukan oleh WASLAK.
- (2) Pengawasan pelaksanaan Pekerjaan di lapangan akan dilakukan oleh WASPANG yang akan diberitahukan oleh WASLAK kepada GSD.
- (3) GSD wajib mematuhi petunjuk dan/ atau perintah dari WASLAK dan WASPANG, sepanjang petunjuk-petunjuk atau perintah-perintah tersebut mengenai Lingkup Pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh GSD menurut Perjanjian.

## PASAL 13

### PENGGUNAAN DOKUMEN PERJANJIAN DAN INFORMASI RAHASIA

- (1) Dalam melaksanakan Perjanjian ini, Para Pihak serta personilnya wajib untuk menjaga kerahasiaan data termasuk tetapi tidak terbatas pada informasi, keterangan dan dokument-dokumen penting lainnya yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini, dalam waktu tidak terbatas.

TELKOM	GSD
	

- (2) Salah satu Pihak tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak satunya 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 salah satu Pihak tersebut hanya dapat dilakukan apabila diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (3) Salah satu Pihak tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Pihak satunya 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 satunya untuk mengembalikan semua informasi dalam bentuk apapun yang telah diberikan oleh salah satu Pihak kepada Pihak satunya dalam rangka pelaksanaan Perjanjian ini atau untuk memusnahkan informasi tersebut, yang dibuktikan dengan surat pemberitahuan dari salah satu Pihak yang menyatakan bahwa Pihak satunya 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 salah satu Pihak.
- (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 salah satu Pihak dan pengungkapan tersebut tidak memberikan hak apapun kepada Pihak satunya.

**PASAL 14**  
**PENGALIHAN DAN PENYERAHAN KEPADA PIHAK KETIGA**

- (1) TELKOM dilarang mengalihkan Objek Sewa Menyewa berdasarkan Perjanjian ini baik sebagian maupun secara keseluruhan tanpa persetujuan tertulis dari GSD.
- (2) Apabila TELKOM melakukan pelanggaran ketentuan ayat (1) Pasal ini, maka GSD berhak secara sepahak memutuskan Perjanjian ini tanpa adanya tuntutan atau kompensasi atau ganti rugi apapun dari TELKOM. Ketentuan ini berlaku sebaliknya bila GSD melakukan pelanggaran yang sama, kecuali untuk pembayaran sewa yang sudah dibayar oleh TELKOM dilakukan rekonsiliasi untuk pengembaliannya.

**PASAL 15**  
**PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN**

- (1) GSD wajib melakukan pemeliharaan atas Objek Sewa Menyewa sebagaimana dimaksud Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan teknis yang dipersyaratkan, agar Objek Sewa Menyewa dimaksud selalu dalam keadaan baik dan dapat dioperasikan selama Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (2) TELKOM wajib menggunakan Objek Sewa Menyewa menurut Perjanjian ini dengan sebaik-baiknya sesuai dengan peruntukannya dan menjaga agar terhindar dari kerusakan yang disebabkan pegawai TELKOM atau orang yang bekerja untuknya, atau sebab-sebab lain yang bukan merupakan kewajiban GSD, dan apabila dalam pengamanan tersebut diperlukan ongkos dan/ atau biaya, maka ongkos dan/ atau biaya tersebut menjadi tanggung jawab TELKOM.

**PASAL 16**  
**PERALIHAN KEPEMILIKAN**

GSD dengan ini menyatakan dan menjamin, serta berlaku sebagaimana berjanji kepada TELKOM, bilamana terjadi peralihan kepemilikan, pemilik baru atau pihak lain tetap melaksanakan Perjanjian ini

TELKOM	GSD
+	/

sebagaimana mestinya tanpa persyaratan apapun sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan dimaksud Perjanjian ini, sepanjang telah mendapat persetujuan dari pihak yang menerima pengalihan Objek Sewa Menyewa.

## **PASAL 17** **D E N D A**

- (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 terkait pekerjaan pengelolaan (Service Charge) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini kepada TELKOM dalam waktu lebih dari 1 x jam, maka GSD dapat dikenakan sanksi dengan rumusan sebagai berikut :

$$\text{Jumlah Denda} = \frac{H \times B}{30}$$

Keterangan : H = Jumlah hari gangguan

B = Harga Pekerjaan (atas Ruangan terkait) per bulan tidak termasuk PPN 10%

- (4) Dalam hal TELKOM lalai atau terlambat membayar Harga yang menjadi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka TELKOM dikenakan denda oleh GSD berupa denda keterlambatan sebesar 2 % (dua permil) dengan maksimum denda 10% (sepuluh persen) dari Harga yang telah jatuh tempo sesuai Perjanjian ini tidak termasuk PPN 10% untuk setiap hari keterlambatan pembayaran yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran Harga menurut Perjanjian ini tidak termasuk PPN 10% dengan tidak mengurangi kewajiban TELKOM untuk membayar seluruh Harga yang terhutang sesuai Perjanjian ini.
- (5) Apabila keterlambatan pembayaran Harga yang telah disepakati mencapai 10 (sepuluh) Hari Kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran menurut Perjanjian ini tetapi TELKOM tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka GSD berhak menyampaikan hal tersebut kepada Direksi TELKOM setelah GSD memberi peringatan tertulis sebanyak 2 (dua) kali dengan tidak mengurangi kewajiban TELKOM untuk membayar kepada GSD sesuai pembayaran yang telah jatuh tempo serta hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.

## **PASAL 18** **PEMBEBASAN DENDA**

Salah satu Pihak dapat dibebaskan dari denda dimaksud Pasal 18 Perjanjian ini apabila terpenuhinya salah satu ketentuan sebagai berikut:

- a. Apabila salah satu Pihak dapat membuktikan secara sah dengan surat resmi dari Pejabat Pemerintah yang berwenang bahwa keterlambatan dimaksud terjadi akibat *Force Majeure* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Perjanjian ini.
- b. Apabila ada kesepakatan lain antara Para Pihak.

TELKOM	GSD
+	1

## PASAL 19

### PEMERIKSAAN DAN PENERIMAAN PEKERJAAN

- (1) Untuk keperluan pemeriksaan hasil Pekerjaan Sewa Menyewa dan Service Charges setiap bulannya, pada akhir bulan yang bertalian,
- (2) Untuk pelaksanaan pemeriksaan hasil Pekerjaan akan dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur pemeriksaan yang disepakati bersama oleh TELKOM dan GSD, dan untuk pelaksanaannya GSD diwajibkan menyediakan peralatan dan tenaga pembantu secukupnya yang mengetahui dan memahami lingkup Pekerjaan dimaksud.
- (3) Seluruh hasil pelaksanaan Pekerjaan akan dinilai kinerjanya/perfromansi hasil kerja bulan yang bertalian, dengan membandingkan lingkup Pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, dengan hasil pelaksanaan pekerjaan oleh GSD di Lokasi Pekerjaan. Sistem pengukuran kinerja GSD dilakukan dengan berpedoman pada checklist terlampir dan Service Level Agreement (SLA).
- (4) Apabila hasil pelaksanaan Pekerjaan lengkap, baik dan sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini, maka dapat diterbitkan Berita Acara Pemeriksaan bulan berjalan yang ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SM Asset Operation & Monitoring. Untuk Pekerjaan-Pekerjaan yang dinyatakan tidak baik atau kurang baik atau tidak dapat diterima TELKOM sesuai ketentuan dalam Perjanjian ini, maka akan dilakukan perhitungan berdasarkan prestasi riil di lapangan dan hal tersebut harus dicantumkan secara jelas dalam Berita Acara Pemeriksaan bulan berjalan dan dijadikan salah satu dasar rekonsiliasi sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) butir b. Perjanjian ini.
- (5) Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan dimaksud ayat (4) Pasal ini, yang akan dipergunakan sebagai dasar penerbitan Berita Acara Rekonsiliasi bulan berjalan yang ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SM Asset Operation & Monitoring.
- (6) Berdasarkan Berita Acara Rekonsiliasi dimaksud ayat (5) Pasal ini maka akan diterbitkan Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP) yang ditandatangani oleh GSD dan TELKOM c.q. SGM Asset Management Center.

## PASAL 20

### KERUSAKAN DAN KERUGIAN

- (1) TELKOM bertanggung jawab untuk mengganti kerugian dan atau kerusakan atas Objek Sewa Menyewa yang terjadi akibat kelalaian TELKOM untuk melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini.
- (2) Bilamana kerusakan atau kerugian dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat dibuktikan oleh TELKOM bukan sebagai kesengajaan atau kelalaian TELKOM, pekerja-pekerjanya ataupun orang yang bekerja untuknya, maka TELKOM dibebaskan dari tanggung jawab ayat (1) Pasal ini.
- (3) GSD bertanggung jawab untuk mengganti kerugian dan atau kerusakan atas Objek Sewa Menyewa yang terjadi akibat kelalaian GSD untuk melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini.
- (4) Bilamana kerusakan atau kerugian dimaksud ayat (3) Pasal ini dapat dibuktikan oleh GSD bukan karena akibat dari kesengajaan atau kelalaian petugas/ pegawai yang ditunjuk GSD, maka GSD dibebaskan dari tanggung jawab tersebut ayat (3) Pasal ini.

## PASAL 21

### JAMINAN HUKUM

- (1) GSD menjamin bahwa Objek Sewa Menyewa menurut Perjanjian ini merupakan hak GSD untuk mengelola dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, hak-hak pihak lain yang

TELKOM	GSD
	

dapat menghambat/ mengganggu pemanfaatan dan/atau penggunaan Objek Sewa Menyewa oleh TELKOM.

- (2) Jika terjadi klaim atau tuntutan lainnya sehubungan dengan hal tersebut ayat (1) Pasal ini, GSD membebaskan TELKOM dari segala tuntutan apapun dan dimanapun yang mungkin timbul serta GSD dengan ini menyatakan akan mengambil segala tindakan hukum yang perlu atas biaya GSD termasuk mewakili ke depan pengadilan atau lembaga lainnya.
- (3) Apabila klaim atau tuntutan Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini dikabulkan oleh pengadilan atau oleh lembaga lainnya, maka GSD menjamin bahwa Objek Sewa Menyewa tersebut tetap dapat dipergunakan oleh TELKOM sampai dengan berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan Pengelolaan.

## **PASAL 22** **FORCE MAJEURE**

- (1) Yang dimaksud dengan *Force Majeure* dalam Perjanjian ini adalah keadaan yang terjadi di luar kekuasaan salah satu Pihak dan tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yang mengakibatkan Pihak dimaksud tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Perjanjian, yaitu:
- Bencana alam yaitu gempa bumi besar, tsunami, angin topan, gunung meletus, banjir besar, kebakaran besar, hujan deras terus menerus lebih dari 10 (sepuluh) Hari Kalender dan tanah longsor;
  - Bencana non alam yaitu epidemi dan wabah penyakit;
  - Konflik sosial antar kelompok atau antar komunitas, pemogokan umum, huru-hara, perang, sabotase dan pemberontakan.
- (2) Dalam hal terjadi *Force Majeure* dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka Pihak yang mengalami *Force Majeure* berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Lainnya dalam waktu 14 (empat belas) Hari Kalender sejak saat mulainya, begitu juga saat berakhirnya *Force Majeure* dengan menyertakan salinan pernyataan *Force Majeure* yang dikeluarkan oleh pihak/ instansi dan dinyatakan secara resmi oleh pejabat pemerintah yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kelalaian atau kelambatan dalam memenuhi kewajiban memberitahukan dimaksud ayat (2) Pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini sebagai *Force Majeure*.
- (4) Kejadian-kejadian tersebut ayat (1) Pasal ini dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu sewa atas Objek Sewa Menyewa dan Perpanjangan Waktu pelaksanaan pembayaran oleh TELKOM dimaksud dalam Perjanjian ini.
- (5) Semua kerugian yang timbul atau diderita salah satu Pihak karena terjadinya *Force Majeure* bukan merupakan tanggung jawab Pihak lainnya.

## **PASAL 23** **PEMUTUSAN/ PEMBATALAN PERJANJIAN**

- (1) GSD berhak secara sepahak tanpa adanya tuntutan apapun dari pihak manapun termasuk TELKOM, untuk memutuskan sebagian atau seluruh Pekerjaan menurut Perjanjian ini, apabila salah satu diantara sebab-sebab tersebut dibawah ini terjadi:
- Pelaksanaan Perjanjian tertunda karena terjadinya kejadian-kejadian *Force Majeure* yang berlangsung lebih dari 3 (tiga) Bulan secara terus-menerus dan berkelanjutan atau yang mengakibatkan musnahnya Objek Sewa karena *Force Majeure*.

TELKOM	GSD
<i>T</i>	<i>1</i>

- b. Apabila TELKOM menyerahkan Objek Sewa Menyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari GSD.
  - c. Apabila TELKOM tidak melakukan pembayaran kepada GSD sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian ini.
  - d. Kecuali untuk hal-hal dimaksud huruf a s/d c ayat ini, salah satu Pihak setelah menerima peringatan/ teguran dari Pihak lainnya tetap tidak atau belum melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini, sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu penerbitan surat peringatan/ teguran selama 3 (tiga) Hari Kerja.
- (2) TELKOM berhak memutuskan Perjanjian ini secara sepahik, apabila GSD tidak dapat menyerahkan Objek Sewa Menyewa tersebut yang harus diserahkan dalam jangka waktu penyerahan Objek Sewa Menyewa yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.
- (3) Untuk hal ikhwal pemutusan Perjanjian dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini, Para Pihak dengan ini menyatakan sepakat mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Perjanjian ini dan/ atau Surat Pesanan bertalian, sehingga pemutusan Perjanjian ini dapat dilakukan secara sah cukup dengan surat pemberitahuan secara tertulis dari satu Pihak kepada Pihak lainnya, tanpa perlu menunggu adanya keputusan dari Pengadilan, serta dengan ini Pihak yang diputuskan menyatakan melepaskan hak-hak yang timbul dari padanya apabila ada.
- (4) Dalam hal terjadi pemutusan sebagian atau seluruhnya dari Perjanjian ini, ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini berlaku terus sampai Para Pihak menyelesaikan kewajiban-kewajibannya yang terjadi sebelum terjadinya pemutusan Perjanjian ini.
- (5) Pihak yang diputuskan dengan ini menyatakan membebaskan Pihak yang memutuskan dari segala tuntutan hukum termasuk dari pihak ketiga karena batalnya Perjanjian ini, oleh karena itu sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak yang diputuskan.
- (6) Perjanjian ini dibatalkan apabila:
- a. Para Pihak terbukti melakukan tindakan Korupsi Kolusi dan Nepotisme (KKN), kecurangan dan atau pemalsuan dalam proses pengadaan maupun pelaksanaan Perjanjian ini.
  - b. Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **PASAL 24** **HUKUM YANG BERLAKU DAN KEPATUHAN TERHADAP HUKUM**

- (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 Perikatan yang termuat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- (2) Masing-masing TELKOM dan GSD harus mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku, aturan lainnya atau semua ketentuan hukum, setiap regulasi, ketentuan setempat dan kewenangan lainnya dalam melaksanakan Perjanjian ini termasuk seluruh izin-izin usaha yang diperlukan, dan membebaskan Pihak lainnya dari denda dan tanggung jawab atas pelanggaran semua peraturan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah yang berlaku.

TELKOM	GSD
+	/

**PASAL 25**  
**LARANGAN SUB-KONTRAK DAN GRATIFIKASI**

- (1) GSD dilarang menyerahkan Objek Sewa Menyewa (sub-kontrak) baik sebagian maupun seluruhnya kepada perusahaan milik Pejabat dan/atau karyawan TELKOM atau kepada pihak-pihak manapun atau kepada siapapun yang terkait dengan kedudukan atau tugasnya sebagai pejabat dan/ atau karyawan TELKOM.
- (2) Dalam pelaksanaan Perjanjian ini, selain dari yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing Pihak, Para Pihak tidak akan melakukan pemberian berupa uang, barang, fasilitas atau pemberian dalam bentuk apapun kepada Pejabat atau pihak-pihak manapun atau kepada siapapun yang terkait dengan kedudukan atau tugasnya sebagai pejabat dan/ atau karyawan TELKOM atau GSD.

**PASAL 26**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaiakannya secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Bilamana musyawarah tersebut ayat (1) Pasal ini tidak menghasilkan mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyerahkan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian 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.
- (3) Selama perselisihan dalam proses penyelesaian, maka TELKOM dan GSD tetap berkewajiban untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan lainnya menurut Perjanjian ini kecuali disepakati sebaliknya oleh TELKOM dan GSD.

**PASAL 27**  
**PEJABAT YANG DITUNJUK**

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan Pekerjaan menurut Perjanjian ini, pejabat yang ditunjuk untuk mewakili GSD adalah sebagai berikut:
  - a. Untuk pembuatan dan penandatanganan surat menyurat yang berhubungan dengan BASTOS dan BAPP adalah:

Nama : Asep Kartiwan  
Jabatan : Operation Director  
Alamat : PT Graha Sarana Duta, Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110  
No. Telp. : 021- 3800900  
No. Fax. : 021- 34830653  
Tanda tangan :



- b. Untuk pembuatan dan penandatanganan surat pengantar, tagihan dan kuitansi adalah:

Nama : Notje Rosanti  
Jabatan : Finance & General Affair Director  
Alamat : PT Graha Sarana Duta, Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110  
No. Telp. : 021- 3800900  
No. Fax. : 021- 34830653

TELKOM	GSD
	

Tanda tangan :

- (2) Perubahan terhadap wakil dan alamat dimaksud ayat (1) pasal ini harus disampaikan secara tertulis oleh pihak yang mengusulkan perubahan kepada pihak lainnya. Dan pemberitahuan tersebut akan berlaku efektif terhitung sejak diterimanya surat pemberitahuan oleh pihak lainnya. Selanjutnya perubahan tersebut akan dituangkan dalam bentuk *Side Letter* terhadap Perjanjian ini yang disepakati oleh Para Pihak.

## **PASAL 28** **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

- (1) Lampiran-lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan serta mempunyai kekuatan hukum yang sama serta mengikat seperti halnya Pasal-pasal lain dari Perjanjian ini.
- (2) Lampiran-lampiran dimaksud ayat (1) Pasal ini, terdiri dari :
- a. Lampiran I : Rekapitulasi & Rincian Harga;
  - b. Lampiran II : Term Of Reference (TOR);
  - c. Lampiran III : Surat Nomor: Tel.256/LG 200/AMC-14000000/2020 tanggal 30 Desember 2020 perihal Penyampaian RKS Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya Tahun 2021;
  - d. Lampiran IV : Surat Nomor: 11/UM.000/GSD-300/2021 tanggal 6 Januari 2021 perihal Persyaratan Administrasi dan Teknis dan Nomor: 12/UM.000/GSD-100/2021 tanggal 6 Januari 2021 perihal Penawaran Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya Tahun 2021;
  - e. Lampiran V : Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi tanggal 18 Januari 2021;
  - f. Lampiran VI : Surat Nomor: Tel.17/LG 270/AMC-10000000/2021 tanggal 27 April 2021 perihal Penetapan Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor TELKOM di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya;
  - g. Lampiran VII : Surat Nomor: 328/UM.000/GSD-300/2021 tanggal 28 April 2021 perihal Surat Kesanggupan Pelaksanaan Pengadaan Sewa Gedung dan Service Charges Kantor Telkom di Gedung GSD Lokasi Medan, Pekanbaru, Sorong, Jakarta dan Surabaya;
  - h. Lampiran VIII : *Non Disclosure Agreement.*

## **PASAL 29** **IKTIKAD BAIK**

Masing-masing Pihak menjamin kepada Pihak lainnya bahwa Pihaknya akan melaksanakan Perjanjian ini dengan iktikad baik dan secara jujur dan mematuhi sepenuhnya prinsip Good Corporate Governance (GCG)/ Etika Bisnis. Tidak satupun ketentuan dan atau penafsiran atas ketentuan dalam Perjanjian ini atau ketidak jelasan dalam Perjanjian ini akan digunakan satu Pihak untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dan mengakibatkan kerugian bagi Pihak lainnya, dan tidak satupun

TELKOM	GSD

ketentuan dalam Perjanjian ini dimaksudkan untuk memberikan keuntungan secara tidak wajar kepada salah satu pihak.

### **PASAL 30 KESELAMATAN KERJA**

- (1) Dalam melaksanakan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian/ Kontrak ini Para Pihak harus mengindahkan dan mentaati segala peraturan-peraturan serta ketentuan-ketentuan yang berlaku guna menjamin Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) pekerja-pekerja dan atau orang-orang yang bekerja kepadanya, serta kesehatan dan keselamatan umum disekitarnya.
- (2) Segala kerusakan, kerugian dan tuntutan yang timbul karena tidak/ kurang ditaatinya ketentuan-ketentuan dan peraturan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini menjadi tanggung jawab masing-masing Pihak.

### **PASAL 31 LAIN – LAIN**

- (1) Perjanjian ini tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar masing-masing Pihak serta tidak melanggar peraturan yang mengikat masing-masing Pihak. Masing-masing Pihak telah mengambil semua tindakan yang diperlukan dan memperoleh semua persetujuan/ izin sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar masing-masing pihak dan/atau peraturan yang berlaku untuk menandatangani dan pelaksanakan Perjanjian ini dan pihak yang menandatangani Perjanjian ini untuk Para Pihak memiliki wewenang untuk menandatangani Perjanjian ini dan mengikat masing-masing Pihak.
- (2) Setiap perubahan isi Perjanjian ini termasuk lampirannya akan mengikat apabila dinyatakan secara tertulis dan disetujui oleh TELKOM dan GSD dengan jalan membuat dan menandatangani Amandemen atau Side Letter terhadap Perjanjian ini, serta akan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
- (3) Segala ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian berlaku serta mengikat pihak-pihak sampai dengan diselesaiannya Tanggung Jawab dan Kewajiban Para Pihak yang menandatangani, pengganti-pengantinya dan mereka yang memperoleh keuntungan darinya.
- (4) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli masing-masing sama bunyinya diatas kertas bermeterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

Demikian Perjanjian ini dibuat dengan iktikad baik dan telah disepakati oleh Para Pihak.

TELKOM



GSD

**ASEP KARTIWAN**  
OPERATION DIRECTOR

 **WERIZA**  
**SGM ASSET MANAGEMENT CENTER**

TELKOM	GSD
	