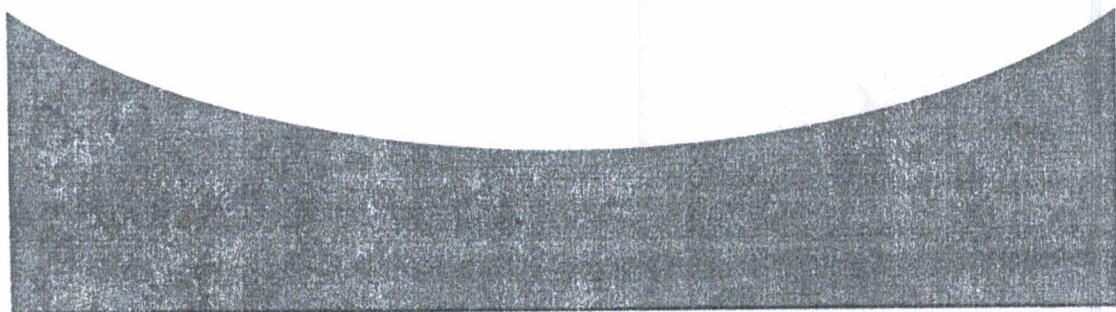


KONTRAK PAYUNG
PENGADAAN SEWA GEDUNG KEPERLUAN KANTOR PT
TELEKOMUNIKASI SELULAR BRANCH MANADO
ANTARA
PT GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT TELEKOMUNIKASI SELULAR

NOMOR : 1018/LG.05/AR.004/X/2015
TANGGAL : 3 Februari 2016



PT GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT TELEKOMUNIKASI SELULAR



3.144.596

KONTRAK PAYUNG
PENGADAAN SEWA GEDUNG KEPERLUAN KANTOR PT. TELKOMUNIKASI SELULAR
BRANCH MANADO
ANTARA
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
DAN
PT. GRAHA SARANA DUTA

No Telkomsel : 1018 /LG.05/AR.004/X/2015

Kontrak Payung Pengadaan Sewa Gedung Keperluan Kantor PT. Telekomunikasi Selular Branch Manado ("Kontrak") dibuat pada hari ini, Rabu tanggal Tiga bulan Februari tahun Dua ribu Enam 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 Agus Setia Budi, jabatan EVP 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



Name : Agus Setia Budi
Jabatan: EVP Area Pamasuka

PT. GRAHA SARANA DUTA

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, dokumentasi, 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 diserahkan 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;
- l. 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 bersih yang terpakai untuk ruangan kerja, diukur dari 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 tertulis 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 melakukan pemotongan dan pembayaran segala PPN yang berkaitan dengan pekerjaan ini sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (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.
- (3) Para Pihak sepakat apabila hasil evaluasi pekerjaan building management yang dilaksanakan oleh Vendor yang mengacu pada Service Level Agreement tidak mencapai nilai 85% maka akan dikenakan denda 5% dari tagihan bulan tersebut.

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 menyeluruuh untuk kepentingan kreditur-krediturnya atau mengakui dirinya insolven atau jika suatu gugatan pailit didaftarkan terhadap Vendor.
 - jika suatu perintah atau keputusan dibuat untuk pembubarannya 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.
 - 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 tindakan 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 menyeluruhan 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 menyelesaikannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya 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 (tigapuluhan) 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 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**
Gedung Baruga Telkomsel
Jl. A. P. Pettarani No. 3 Makassar
Telp : (0411) 8120811
Fax : (0411) 8120804
U.P. : General Manager Procurement and General Affair Pamasuka

- (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.





A. RUANG LINGKUP SEWA:

Ruang Lingkup Sewa ini adalah :

(1) Obyek Sewa:

Gedung Kantor Telkom yang berkedudukan di Manado.

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

a. Kondisi Gedung

Gedung yang disewa terdiri dari bangunan 2 lantai seluas ± 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi).

b. Daya dan kapasitas Listrik

Vendor sepakat dan bersedia untuk menyediakan pasokan listrik 82 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, dengan ketentuan bahwa biaya pemakaian air selanjutnya tidak termasuk dalam biaya service charge dan menjadi tanggung jawab Telkomsel.

d. Telepon

Vendor menjamin ketersediaan 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 tidak 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 100 KVA dan rumah genset dengan kondisi terinstal dan berfungsi baik untuk kebutuhan operasionalnya, dan 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 1.200 m² berdasarkan Perjanjian ini adalah Rp. 54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah)/bulan atau sebesar Rp. 3.240.000.000,- (tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun.
- (2) Tarif atas pengelolaan atau Service Charge berdasarkan Perjanjian ini adalah Rp. 68.400.000,- (enam puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dan dilakukan pembayaran per bulan atau total Rp. 4.104.000.000,- (empat miliar seratus empat juta rupiah), 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 akan dilakukan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk pembayaran atas sewa atau Base Rent, Vendor akan melakukan penagihan kepada Telkomsel setelah diterbitkannya Berita Acara Serah Terima dan akan dibayarkan oleh Telkomsel sebesar Rp. 3.240.000.000,- (tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) untuk masa sewa 5 (lima) tahun.
- Untuk pembayaran atas pengelolaan atau Service Charge, Vendor melakukan penagihan setiap bulan kepada Telkomsel setelah diterbitkannya Berita Acara Serah Terima dan Berita Acara Hasil Penilaian Bulanan atas SLA yang dicapai vendor.
- Pembayaran akan dilakukan dengan cara telegraphic transfer ke Bank Mandiri Cabang Cokroaminoto Makassar Nomor Rekening 152-000408763-7 atas nama PT. Graha Sarana Duta yang ditunjuk oleh vendor di dalam invoice.

(2) Dokumen Penagihan :

Dokumen penagihan yang wajib dipenuhi secara lengkap dan benar untuk setiap tagihan terdiri atas :

- Faktur tagihan (invoice) (asli);
- Faktur Pajak (asli);
- Kontrak/PO ini (copy);
- Copy BAPP
- Berita Acara Serah Terima Sewa (asli);
- Copy Kontrak ini.



(3) Alamat Penagihan :
PT. Telekomunikasi Selular
Gedung Baruga Telkomsel Lt. 4
Jl. A. P. Pettarani No. 3 Makassar
Attn. Manager Treasury Pamasuka

D. DOKUMEN-DOKUMEN

Dokumen-dokumen tersebut dibawah ini menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari PO/Kontrak yang terdiri dari (namun tidak terbatas pada) : Berita Acara Negosiasi/Kesepakatan



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

SERVICE LEVEL AGREEMENT (SLA)

I	HOUSEKEEPING (30%)	
	Kebersihan Ruangan Kerja Karyawan	
	1. Penyerahan jadwal Petugas Housekeeping	1 kali sebulan pada tgl 1 (hari kerja)
	2. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
	3. Kebersihan ruangan kerja	1 kali sehari dan bersih
	4. Kebersihan furniture dan peralatan ruangan kerja (komputer, foto copy dll)	1 kali sehari dan bersih
	Kebersihan Ruangan Operasional (Ruang Meeting,Gudang,Lobby,Toilet,Pelayanan)	
	1. Kebersihan ruangan pantry, lobby, toilet dan halaman parkir	Setiap 1 jam dan bersih
	2. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja, mis: tissue toilet, obat kebersihan dll	Lengkap
	Kebersihan Ceiling, Plafon dan Interior Gedung	
	1. Kebersihan Ceiling, Plafon dan Interior Gedung	1 kali seminggu dan bersih
	2. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
II	ENGINEERING (17%)	
	Pengecekan, Operasional dan Pemeliharaan Lampu	
	1. Kecepatan dalam handling complain tentang permasalahan tentang lampu	15 menit solved
	2. Pengecekan berkala terhadap kondisi lampu	1 kali sehari
	3. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
	Pengecekan, Operasional dan Pemeliharaan AC	
	1. Kecepatan dalam handling complain tentang permasalahan AC (minor)	15 menit solved
	2. Ketepatan jadwal pencucian dan pengisian freon	1 kali setiap 3 bulan, dingin & terdokumentasi
	3. Penyerahan jadwal service AC	1 kali sebulan pada tgl 1 (hari kerja)
	4. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
	Pengecekan, Operasional dan Pemeliharaan Genset	
	1. Kecepatan dalam handling complain tentang permasalahan Genset (minor)	15 menit solved
	2. Ketersediaan BBM genset	Tersedia sesuai kebutuhan
	3. Terdapat petugas operasional yang memiliki kemampuan dalam mengoperasikan genset	Tersedia sesuai kebutuhan
	4. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
	Pengecekan, Operasional dan Pemeliharaan Kran Air	
	1. Kecepatan dalam handling complain tentang permasalahan Kran Air	15 menit solved
	2. Pengecekan berkala terhadap kondisi pipanisasi	1 kali seminggu, kondisi baik & terdokumentasi
	3. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
	Pengecekan, Operasional dan Pemeliharaan Plumbing dan Pemadam Kebakaran	
	1. Kecepatan dalam handling complain tentang permasalahan Plumbing dan Pemadam Kebakaran	15 menit solved
	2. Terdapat petugas operasional yang memiliki kemampuan dalam permasalahan plumbing dan peralatan pemadam kebakaran	setiap saat
	3. Ketersediaan peralatan dan perlengkapan kerja	Lengkap
III	KEAMANAN (26%)	
	Pengamanan Ruangan Kerja	
	1. Pengecekan dan pengamanan ruangan kerja	setiap saat
	2. Proses kontrol terhadap tata cahaya (lampu) dan AC ruangan (on/off)	Setiap 2 jam
	3. Proses kontrol terhadap kondisi pintu	setiap saat
	4. Penyerahan jadwal dan pelaksanaannya	1 kali sebulan
	5. Pengecekan dan kontrol karyawan setelah akhir jam kerja dan atau libur	Setiap 2 jam
	Pengamanan Area Luar Ruangan Kerja	
	1. Pengecekan dan pengamanan ruangan meeting dan lobby	Setiap 2 jam
	2. Pengecekan dan pengamanan pagar gedung kantor dan area parkir	Setiap 2 jam
	3. Kontrol atas kendaraan operasional setelah jam kerja	Setiap 2 jam
	Pengamanan terhadap Asset Perusahaan	
	1. Kontrol atas pengeluaran barang inventarisasi perusahaan dari kantor operasional	Setiap saat
	2. Kontrol atas penerimaan barang inventarisasi perusahaan dari kantor operasional	Setiap saat
	Kemampuan Koordinasi dengan Pihak Terkait dan Perangkat Kerja	
	1. Koordinasi dengan Kepolisian dan aparat kelurahan/kecamatan	Baik
	2. Ketersediaan perangkat kerja seperti Seragam, alat keamanan dan lain-lain	Lengkap
IV	MANAJEMEN TAMU & TELEPON (10%)	
	Sikap dan Attitude dalam melayani Tamu Telkomsel'	Baik, supel, dan Sopan
	Attitude dalam handling telepon Tamu Telkomsel	Baik, supel, dan Sopan
	Komunikatif dalam memberikan informasi kepada tamu Telkomsel dan karyawan	Baik, supel, dan Sopan
V	OFFICE BOY (17%)	
	Supporting Operasional Ruangan Kerja	
	1. Penyediaan air minum karyawan	Setiap saat
	2. Distribusi permintaan ATK	Setiap saat (15 menit setelah permintaan)
	3. Penyediaan perangkat minum karyawan berupa dispenser	Setiap saat
	4. Pelayanan service tamu (table manner)	Setiap saat (15 menit setelah permintaan)
	5. Ketersediaan perangkat dan peralatan kerja	Lengkap
	Supporting Operasional Ruangan Meeting dan Pantry	
	1. Pelayanan service ruangan meeting (table manner)	Setiap saat (15 menit setelah permintaan)
	2. Distribusi kelengkapan meeting (spidol, ATK, infocus, makan minum,dll)	Setiap saat (15 menit setelah permintaan)



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO.	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA
		GSD	TELKOMSEL	
HOUSEKEEPING				
I	HALAMAN / PARKIR (LANDSCAPE)			
1	TANAMAN DAN RUMPUT			
a	kebersihan dan kesuburan tanaman dan rumput	●		●
b	pemangkasan tanaman dan rumput	●		●
c	penyiraman/pemupukan yang rusak/mati	●		●
d	penyemprotan tamanan	●		●
e	peliharaan tanam hias dalam ruangan	●		●
f	pengadaan tanaman hias dalam ruang	●		●
g	pengadaan bunga hias (meja)		●	●
h	penambahan dan perubahan tanaman / pohon	●		●
i	merawat dan memelihara tanaman, lokasi area lobby, luar gedung, ruang rapat / aula dan common area	●		●
j	merawat dan memelihara tanaman tenant area	●		●
k	pengadaan media tanah tanaman	●		●
l	pengadaan / penambahan tanaman hias di area taman / halaman gedung	●		●
2	SALURAN			
a	kebersihan saluran pembuangan air hujan (saluran terbuka/ tertutup)	●		●
b	memperbaiki terbuka/ tertutup yang pecah/rusak	●		●
c	perubahan atau penambahan fasilitas saluran	●		●
3	PAGAR			
a	kebersihan seluruh dinding / pagar besi pembatas	●		●
b	memperbaiki besi/dinding pagar pembatas yang rusak	●		●
c	pengecatan kembali bagian yang diperbaiki	●		●
d	penggantian atau perubahan pagar	●		●
4	JALAN DAN PARKIR			
a	kebersihan seluruh jalan dan parkir	●		●
b	pengecatan kembali marka jalan dan rambu-rambu	●		●
c	perbaikan ringan jalan dan cansteen yang rusak	●		●
d	perbaikan, peningkatan atau perluasan jalan dan cansteen.	●		●
5	SAMPAH			
a	pembuangan sampah keluar lokasi	●		●
c	penambahan fasilitas pembuangan	●		●
d	retribusi kebersihan dari pemda	●		●
e	penyediaan tempat sampah dalam ruangan kerja	●		●
f	penyediaan tempat sampah dalam ruang kerja/ common area	●		●
h	penyediaan plastik sampah	●		●
II	BANGUNAN			
A	LUAR BANGUNAN			
1	ATAP & SALURAN			
a	kebersihan atap dan seluruh saluran pembuangan air hujan	●		●
b	memperbaiki atap yang bocor (termasuk water proofing) dan saluran pembuangan air hujan yang tersumbat	●		●
c	penambahan, penggantian atau perubahan fasilitas/ teknis waterproofing dan saluran air hujan.	●		●
d	memelihara / memperbaiki lisplang dari kerusakan / kebocoran	●		●
e	memelihara / memperbaiki talang datar/legak dari kerusakan / kebocoran	●		●
f	waterproofing ulang atap	●		●
2	DINDING LUAR			
a	kebersihan seluruh dinding luar bangunan termasuk didalamnya kebersihan accessories bangunan.	●		●
b	pemperbaiki dinding keramik yang lepas	●		●
d	mempersbaiki logo (neon sign/neon box) yang rusak	●		●



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA	
		GSD	TELKOMSEL	GSD	TELKOMSEL
	g kebersihan logo (neon sign/neon box) perusahaan	●		●	
	h pengecatan ulang seluruh dinding luar gedung	●		●	
B DALAM BANGUNAN					
1 LANTAI					
a kebersihan seluruh jenis lantai	●		●		
b memperbaiki seluruh jenis lantai yang rusak lepas	●		●		
c penambahan / perubahan lantai (berlainan dengan existing condition)			●		●
d menjaga kebersihan interior, eksterior gedung, tata letak lobby, common area dan dinding luar	●		●		
e tata letak tenant area	●		●		
2 DINDING					
a kebersihan seluruh jenis dinding termasuk dinding partisi.	●		●		
b pengecatan sebagian dinding yang kotor	●		●		
c mengganti memperbaiki dinding yang rusak	●		●		
d penambahan / perubahan dinding / partisi			●		●
e pengecatan ulang seluruh dinding dalam gedung	●		●		
3 PLAFOND					
a kebersihan seluruh jenis plafond	●		●		
b pengecatan plafond yang rusak / kotor / sobek	●		●		
c penggantian atau penambahan / perubahan plafond	●				●
4 FURNITURE					
a kebersihan seluruh jenis furniture	●		●		
b penambahan, ataupun penggantian furniture			●		●
c pemeliharaan, dan perbaikan furniture (kerusakan ringan < dari 1 juta)	●		●		
5 PINTU & JENDELA					
a kebersihan pintu & jendela (kunci , door closer dll)	●		●		
b memperbaiki pintu/ jendela beserta seluruh accessoriesnya (kerusakan ringan < 1 juta)	●		●		
c penambahan /perubahan accersoriesnya	●		●		
6 TOILET					
a kebersihan seluruh toilet	●		●		
b menyediakan seluruh perlengkapan toilet (ember,tissue,pengharum, sabun cair dll)	●		●		
c mengadakan material pengganti fixtures yang rusak/ kran air.dll)	●		●		
d penambahan atau perubahan fasilitas diluar fasilitas terpasang	●		●		
e memelihara/ memperbaiki saluran/ instalasi air besih dan kotor dari kebocoran air kamar mandi, torn dan bak cuci piring yang ada didapur	●		●		
f penyedotan tinja	●		●		
7 PEMBASMIAN HAMA TIKUS & SERANGGA					
a pembasmian terhadap hama tikus dan serangga secara berkala	●		●		
b mengadakan seluruh bahan dan alat pembasmian hama tikus dan serangga	●		●		
8 HYGIENE SERVICE					
a memasang hygiene service di lobby area, common area (lift, toilet)	●		●		
b memasang hygience service di tenant area	●				●
9 OFFICE BOY					
a dukungan support tenant area	●		●		
b penyediaan dispenser	●		●		
c service dispenser	●		●		



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO.	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA		
		GSD	TELKOMSEL	GSD	TELKOMSEL	
ENGINEERING						
1 SISTEM HYDRANT						
a	pengisian kembali gas pemadam kebakaran (apar)	●		●		
b	penggantian tabung apar yang rusak / bocor	●		●		
c	memeriksa dan mengoperasikan tabung apar saat dibutuhkan	●		●		
2 SISTEM TATA UDARA (AC)						
a	mengoperasikan seluruh sistem tata udara sesuai dengan waktu penggunaan dan (pengaturan suhu, dll)	●		●		
b	kebersihan peralatan termasuk didalamnya pembersihan strainer dan filter	●		●		
c	pemeliharaan secara berkala terhadap tekanan, kebocoran, kebisingan, getaran, temperatur, karet-karet, body alignment, pelumas, tahanan, isolasi, arus tegangan, koneksi kabel, terminal belt, strainer, lampu indikator, filter mounting/ support	●		●		
d	pelumasan bearing-bearing	●		●		
e	penggantian bearing dan packing yang bukan komponen utama	●		●		
f	pengisian chemical	●		●		
g	perbaikan peralatan sistem tata udara (pompa, motor, inverter, cooling tower, chiller, fcu, ahu, blower, tangki, exhaust fan) yang rusak atau berfungsi sesuai dengan standard yang telah ditentukan yang bukan merupakan komponen utama	●		●		
h	perbaikan dan penggantian serta pengadaan suku cadang sistem hydrant (pompa, motor, inverter, cooling tower, chiller, fcu, ahu, blower, tangki, exhaust fan) yang rusak atau tidak berfungsi sesuai dengan standard yang telah ditentukan yang merupakan komponen utama	●		●		
i	penambahan unit ac atau perubahan / modifikasi fasilitas tata udara sperti : penambahan return, modifikasi valve dll	●		●		
j	overhaul mesin chiller	●		●		
k	penggantian compresor	●		●		
l	penggantian / perbaikan pcb	●		●		
m	maintenance ac split	●		●		
3 SISTEM PLUMBING						
a	mengoperasikan seluruh sytem plumbing	●		●		
b	kebersihan peralatan termasuk didalamnya pembersihan strainer	●		●		
c	pemeriksaan secara berkala terhadap tekanan, kebocoran, kebisingan, getaran, temperatur, karet-karet, body, alignment, pelumas, tahanan isolasi, arus tegangan, koneksi kabel, terminal, seal, valve	●		●		
d	pelumas bearing-bearing	●		●		
e	penggantian filter oli, air radiator ,bearing, packing	●		●		
f	pengurasan air reservoir	●		●		
g	penambahan atau perubahan/ modifikasi fasilitas-fasilitas	●		●	●	
4 SISTEM SEWAGE TREATMENT PLANT						
a	mengoperasikan seluruh sistem sewage treatment plant	●		●		
b	kebersihan peralatan termasuk didalamnya pembersihan strainer	●		●		
c	penyedotan tinja	●		●		
d	pemeriksaan secara berkala terhadap tekanan, kebocoran, kebisingan, getaran, temperatur, karet-karet, body, alignment, pelumas, tahanan isolasi , arus tegangan koneksi kabel, terminal belt, strainer, lampu indicator, filter, mounting / support	●		●		
e	pelumas bearing-bearing	●		●		
f	penggantian peralatan packing & bearing	●		●		
g	perbaikan peralatan sistem stp (pompa motor) yang rusak atau tidak berfungsi sesuai dengan standard yang telah ditentukan	●		●		
h	penggantian dan pengadaan suku cadang sistem stp (pompa motor) yang rusak atau tidak berfungsi sesuai dengan standrad yang bukan merupakan komponen utama	●		●		
i	penggantian komponen utama/ penambahan atau perubahan / modifikasi fasilitas stp	●		●	●	
j	pembayaran rekening air		●		●	



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA	
		GSD	TELKOMSEL	GSD	TELKOMSEL
5	SOUND SISTEM				
a	mengoperasikan seluruh fasilitas sound sistem baik yang terpasang maupun yang dibutuhkan pada area-area tertentu sesuai dengan permintaan kebutuhan	●		●	
b	pembersihan secara berkala pada seluruh peralatan sound sistem	●		●	
c	perbaikan peralatan sound sistem, yang rusak atau tidak berfungsi sesuai dengan standard tidak termasuk komponen utama	●		●	
d	penggantian dan pengadaan suku cadang sound sistem yang rusak atau tidak berfungsi yang merupakan bukan komponen utama	●		●	
e	pengantian komponen utama / penambahan / perubahan / modifikasi fasilitas sound sistem	●		●	●
6	CCTV				
a	pengoperasian cctv	●		●	
b	pembesihan pada seluruh instrumen sistem cctv (termasuk spitt)	●		●	
c	perbaikan sejumlah peralatan sistem cctv yang rusak atau tidak berfungsi	●		●	
d	penggantian dan pengadaan suku cadang sistem cctv yang rusak atau tidak berfungsi secara partial	●		●	
e	penambahan atau perubahan / modifikasi fasilitas cctv	●		●	
7	KELISTRIKAN DAN SISTEM PENCAHAYAAN				
a	mengoperasikan seluruh sistem pencahayaan gedung pd saat jam kantor	●		●	
b	melayani keluhan gangguan apabila terjadi gangguan pada sistem panel	●		●	
c	mengadakan pemeriksaan pada panel pencahayaan	●		●	
d	mengadakan pengukuran pada lux lampu	●		●	
e	mengadakan pengukuran apabila terjadi drop voltage	●		●	
f	pengadakan pengencangan pada connecting panel	●		●	
g	pencahayaan dan panel	●		●	
h	pengantian lampu yang mati atau telah memiliki lux dibawah standard	●		●	
i	perbaikan peralatan sistem pada panel yang rusak atau tidak berfungsi dengan standard yang bukan merupakan komponen utama (instalasi, balas, mccb, kontaktor dll < 100 amp)	●		●	
j	penggantian dan pengadaan suku cadang sistem pada panel yang rusak atau tidak berfungsi sesuai dengan standard yang merupakan komponen utama	●		●	
k	penambahan atau perubahan / modifikasi fasilitas	●		●	
l	maintenance travo, cubical / treatment / ganti oli travo			●	●
m	penggantian spare part bukan komponen utama	●		●	
n	pembayaran rekening listrik			●	●
9	LIFT DAN CRANE				
a	mengoperasikan crane pada saat digunakan	●		●	
b	pemeliharaan rutin dengan cara : pengecekan, pembersihan, setting	●		●	
c	perbaikan peralatan yang rusak atau tidak berfungsi yang bukan komponen utama	●		●	
10	POWER HOUSE				
a	pengadaan bbm (solar) untuk operasional (pln off)	●		●	
b	penggantian / pengadaan accu diesel	●		●	
c	yearly maintenance	●		●	
d	top overhaul , service 6000 jam	●		●	
e	adjust valve engine	●		●	
f	pelayanan dan pembersihan unit batere	●		●	
	SECURITY / PENGAMANAN				
1	PENJAGAAN PINTU GERBANG DEPAN (RING LUAR)				
a	mengatur kelancaran lalulintas kendaraan masuk / keluar area gedung	●		●	
b	memeriksa kendaraan masuk/keluar area gedung	●		●	
c	menjaga keamanan dan ketertiban lokasi pintu gerbang / pos jaga	●		●	
d	melaksanakan pengamanan dengan memperhatikan daerah jangkauan padangan kearah gedung dan sekitarnya	●		●	
e	mengawasi orang-orang yang masuk / keluar	●		●	



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA	
		GSD	TELKOMSEL	GSD	TELKOMSEL
f	mencegah orang-orang masuk / keluar yang diperkirakan dapat menimbulkan gangguan keamanan dan ketertiban	●		●	
g	melarang orang lain yang tidak berkepentingan masuk / berada di lantai gedung	●		●	
h	memeriksa setiap orang yang membawa tas / barang bawaanya, serta surat-surat, dokumen yang diperkirakan indikasi tidak aman	●		●	
i	menindaklanjuti / memproses atas kejadian / kasus yang terjadi	●		●	
j	melaporkan hasil tugas kerja kepada atasan langsung / management	●		●	
2	PENJAGAAN SECURITY INTERNAL				
a	mengawasi para tamu / orang masuk area gedung, pada saat datang dan pulang	●		●	
b	mengarahkan orang-orang masuk area gedung untuk wajib melapor kepada penerima tamu (front desk)	●		●	
c	memeriksa orang-orang/tamu yang masuk membawa barang / tas kedalam area gedung	●		●	
d	memberikan / menukar card visitor dengan kartu identitas pengunjung	●		●	
e	mengkonfirmasi bersama front desk kepada pegawai yang dituju oleh tamu apabila mencurigakan	●		●	
f	mengawasi para pemakai jalan / lift / elevator dan kondisi arus pemakaiannya	●		●	
g	mengawasi tamu yang ingin melakukan izin kerja / melakukan aktivitas keluar masuk barang	●		●	
3	PETUGAS SECURITY SHIFT / NON SHIFT				
a	melaksanakan patroli sekitar area gedung	●		●	
b	melaksanakan patroli pada saat jam rawan	●		●	
c	memeriksa keamanan situasi & kondisi di area gedung	●		●	
d	menginventarisasi barang/alat/perangkat yang ada di area ruang / gedung	●		●	
e	menemui tenant dimasing-masing lokasi / ruang kerja yang berwenang atau yang bertanggung jawab	●		●	
f	mengingatkan kepada tenant agar tetap waspada pada jam-jam rawan / istirahat	●		●	
g	membuat / mencatat hasil patroli sebagai laporan	●		●	
h	menjaga kebersihan ruang lokasi kerja / tugas	●		●	
i	memeriksa kendaraan parkir dan mengatur.	●		●	
j	pengecekan kendaraan dinas dan bbm		●		●
k	pelayanan & pengawasan pemakaian kendaraan dinas diluar jam kerja		●		●
4	PENGAMANAN FITTING OUT				
a	mencegah terjadi kehilangan / pencurian	●		●	
b	menjaga keamanan & kelancaran fitting out	●		●	
c	menjaga keselamatan pekerja / tenant	●		●	
d	memeriksa dan menginventarisir barang-barang fitting out	●		●	
e	menjaga keamanan bongkar muat barang	●		●	
5	PENGAMANAN KUNCI-KUNCI GEDUNG				
a	memeriksa kunci-kunci di tempatnya buffet locker	●		●	
b	mencatat pengambilan dan penerimaan kunci pada form	●		●	
c	membuka dan mengunci ruangan-ruangan tertentu yang menjadi tanggung jawab security	●		●	
d	mencocokan kunci-kunci gedung dengan data inventaris	●		●	
e	membuat laporan pengawasan kunci-kunci gedung	●		●	
f	pelayanan security perihal kunci site bts setelah lewat jam kerja (17.00 - 08.00)	●		●	
7	FUNGSI SECURITY DALAM KEADAAN DARURAT				
a	menciptakan dan memelihara keselamatan karyawan / tenant yang menghuni di gedung	●		●	
b	menjaga dan memelihara alat-alat perlengkapan keselamatan	●		●	
c	melaksanakan tindakan-tindakan untuk mengurangi kemungkinan timbulnya bencana dan akibatnya	●		●	
d	melaksanakan tindakan-tindakan yang harus ditindaklanjuti pada saat terjadi kondisi darurat	●		●	
e	melaksanakan tindakan atau langkah-langkah pada kondisi darurat sesuai dengan prosedur :	●		●	●



Lampiran Kontrak No. PKS.1018/LG.05/AR.004/X/2015
 Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado

TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB BUILDING MANAGEMENT

NO	LINGKUP PEKERJAAN	PELAKSANAAN		BIAYA	
		GSD	TELKOMSEL	GSD	TELKOMSEL
	- ancaman / teror bom				
	- gempa bumi				
	- huru-hara (gangguan ketertiban umum)				
	- kebakaran				
	- bencana potensial				
8	HAL-HAL YG MENJADI PERHATIAN PETUGAS SECURITY :				
a	penggunaan alat-alat kerja	●		●	
b	grounding sistem	●		●	
c	bahan cair yang mudah terbakar	●		●	
d	olie, gemuk diatas lantai	●		●	
e	lantai yang licin	●		●	
f	merokok tidak pada tempatnya	●		●	
g	penyimpanan cat, minyak, bensin	●		●	
h	lift , elevator sistem	●		●	
i	hubungan singkat listrik	●		●	
j	penambahan peralatan baru / investasi	●		●	
9	HAL-HAL YG HARUS DILAKUKAN DALAM KEADAAN DARURAT :				
a	segera menghubungi bm, instalasi terkait, polisi, pemadam kebakaran, ambulance, rumah sakit dll	●		●	
b	melakukan tindakan preventive sesuai prosedur dan struktur organisasi kondisi darurat	●		●	
c	melakukan tindakan sesuai dengan fungsi dan sesuai dengan kemampuan di bidang pengamanan	●		●	
d	mempunyai data dan informasi yang akurat tentang suatu permasalahan dan mempunyai sarana komunikasi yang dibutuhkan	●		●	
ADMINISTRASI					
1	PERIJINAN				
a	pemeriksaan & pengurusan ijin uu gangguan	●		●	
b	pemeriksaan & pengurusan perangkat pemadam kebakaran	●		●	
2	pembayaran PBB	●		●	
3	latihan evakuasi	●		●	



To.	Minutes of Meeting		
	MOM Writer	Muh. Ridwan	
All Participants			
Date : 1 Februari 2016	From – To (hrs.) 14.30 – 15 .30	Location Gedung Telkomsel Lt.4 Jl. A.P. Pettarani- Makassar	
Subject : Negosiasi Baserent & Service Charge Branch Manado			
Participants	Name	Distribution	
PT. Telkomsel PT. GSD	1. Hisom (Telkomsel) 2. Yagi A Santosa (Telkomsel) 3. Muh. Ridwan (Telkomsel) 4. Jhon Hepni (GSD) 5. Ichwan Muhammadiyah (GSD)	All Participants	
Minutes			

Menindaklanjuti Minutes of Meeting Tanggal 27 April 2015 perihal negosiasi Baserent dan service charge Grapari Palangkaraya dan Grapari Manado antara Telkomsel dengan PT. GSD, maka dengan ini dilakukan negosiasi sebagai berikut :

Hasil Negosiasi Harga Baserent & Service Charge untuk gedung grapari palangkaraya & Manado

Item,Harga	Harga Penawaran PT. GSD	Harga Penawaran PT. Telkomsel	Kesepakatan
Baserent	Rp. 60.000,-	Rp. 35.000,-	Rp. 45.000,-
Service Charge	Rp. 65.000,-	Rp. 50.000,-	Rp. 57.000,-
Luas	1200 M2	1200 M2	1200 M2
Sewa Per bulan			Rp. 54.000.000
Service Charge Per bulan			Rp. 68.400.000
Sewa Per Tahun			Rp. 648.000.000
Service Charge Per Tahun			Rp. 820.800.000
Sewa selama 5 tahun			Rp. 3.240.000.000
Service Charge 5 Tahun			Rp. 4.104.000.000
Total Nilai Kontrak (5 tahun)			Rp. 7.344.000.000

1. Periode sewa terhitung sejak tanggal berita acara serah terima di tanda tangani oleh kedua belah pihak yang berlaku selama periode 5 tahun
2. Mekanisme pembayaran :
 - Baserent : pembayaran baserent dilakukan pada tahun pertama senilai Rp. 3.240.000.000,-
 - Service Charge : Pembayaran Service Charge akan dilakukan Setiap bulan
3. Kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perubahan Service Charge sesuai dengan UMP/UMK yang berlaku
4. Pihak PT. GSD berkomitmen untuk lebih meningkatkan kinerja atas pekerjaan building management yang ada di Telkomsel. Terkait peningkatan kinerja tersebut maka akan diberlakukan denda mengacu pada service level agreement (SLA).



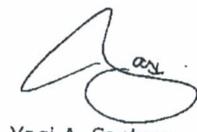

Jika hasil penilaian bulanan atas SLA tidak mencapai nilai 85% maka akan dikenakan denda 5% dari total tagihan Service Charge bulan tersebut.

5. Hasil kesepakatan ini menjadi dasar pembentukan kontrak antara PT. Telkomsel dan PT. GSD untuk penyewaan gedung Branch manado

PT. Telkomsel



Muh. Ridwan



Yagi A. Santosa

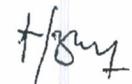


HTSOM

PT. GSD



Amiruddin Ahmad



Jon Hepni

Executive Summary Report

1	Kegiatan/Prog	: Kontrak Payung Pengadaan Sewa Gedung Keperluan Kantor PT Telekomunikasi Seluler Branch Manado
2	Nama Mitra	: Telkomsel
3	Metode Pengadaan	: Penunjukan Langsung
4	Dasar Kegiatan/Prog	: Kebutuhan Ruang oleh Telkomsel
5	Owner Project	: Area VII
6	Manfaat	: Pendapatan GSD
7	Lokasi Kegiatan/Prog	: Multilokasi
8	Tanggal mulai pelaksanaan	: sejak BAST Gedung
9	Jangka waktu pelaksanaan (Hari Kalender)	: 5 tahun Tarif : a. Tarif Sewa (Base Rent) sebesar Rp. 3.240.000.000,- (tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) selama lima tahun akan dibayarkan langsung pada tahun pertama selama lima tahun b. Tarif Pengelolaan (Service Charge) sebesar Rp. 4.104.000.000,- (empat miliar seratus empat juta rupiah) selama lima tahun atau sebesar Rp. 68.400.000,- (enam puluh delapan juta empat ratus ratus ribu rupiah) yang akan dibayarkan setiap bulan setelah diterbitkanya BA Hasil penilaian bulanan atas SLA yang dicapai GSD.
10	Nilai Kegiatan/Prog	: -
11	Jaminan Pelaksanaan	: -
12	Masa Laku Jaminan s/d	: -
13	Spesifikasi	: Sewa dan Pengelolaan Gedung
14	Volume / Lingkup Pekerjaan	: sebagaimana terlampir
15	Pjpro/Waslak	: GM Area VII
16	BAST	: -
17	Penandatangan	: Direktur Utama
18	Catatan	: Tarif : a. Tarif Sewa (Base Rent) sebesar Rp. 3.240.000.000,- (tiga miliar dua ratus empat puluh juta rupiah) selama lima tahun akan dibayarkan langsung pada tahun pertama selama lima tahun b. Tarif Pengelolaan (Service Charge) sebesar Rp. 4.104.000.000,- (empat miliar seratus empat juta rupiah) selama lima tahun atau sebesar Rp. 68.400.000,- (enam puluh delapan juta empat ratus ratus ribu rupiah) yang akan dibayarkan setiap bulan setelah diterbitkanya BA Hasil penilaian bulanan atas SLA yang dicapai GSD. Apabila GSD tidak dapat mencapai 85% dari SLA maka akan dikenakan denda sebesar 5% dari tagihan bulan tersebut. Jangka waktu sewa dan pengelolaan selama 5 tahun sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Gedung ditandatangani oleh Para Pihak Pembayaran dilaksanakan oleh Telkomsel kepada GSD melalui rekening GSD Cabang Makassar Luasan pekerjaan dalam perjanjian ini seluas 1200m2

Jakarta, 31 Maret 2016
PT Graha Sarana Duta


Hardianto
Manager Legal

CEK LIST LEGAL REVIEW

Dok. Pengadaan

Dok. Non/Pengadaan

Nama Project	Kontrak Payung Pengadaan Sewa Gedung Keperluan Kantor PT Telekomunikasi Seluler Branch Manado
Mitra	Telkomsel
Metode Pengadaan	penunjukan langsung
Owner Project/User	Area VII

A. Komparasi Kontrak/ Para Pihak

bertindak untuk dan atas nama PT Graha Sarana Duta

Nama/ Jabatan : Rinto Dwi Hartomo / Direktur Utama
Berdasarkan Akta/ Kuasa/ Keputusan Direksi Nomor :

bertindak untuk dan atas nama PT Telkomsel

Nama/ Jabatan : Agus Setia Budi / EVP Area Pamasuka
Berdasarkan Akta/ kuasa nomor

B. Peraturan Eksternal

No	Undang-Undang/ Ketentuan Lainnya	Comply	
		Ya	Tidak
1	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Keterangan: Pasal 1320, terpenuhinya syarat perjanjian : Sepakat; kecakapan bertindak; suatu hal tertentu; sebab yang halal.	✓	

C. Peraturan Internal

No	Peraturan Perusahaan	Comply	
		Ya	Tidak
1	Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan PT Graha Sarana Duta yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 135 tanggal 30 September 1981, dibuat di hadapan Notaris Tjahwati, SH., 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., MKn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan Akta Nomor 28 tanggal 22 Maret 2016, yang telah mendapatkan penerimaan dan pemberitahuan dan Menteri Hukum dan HAM No. AHU.AH.01.03-0034608 tanggal 23 Maret 2016 Keterangan: kewenangan Direksi untuk menandatangani kontrak tanpa batasan nilai		
2	Berdasarkan Keputusan Direksi PT Graha Sarana Duta tentang Kebijakan Pengelolaan Logistik Nomor : KD.075/HK.240/GSD-000/2010 Tanggal 9 November 2010 bahwa Kewenangan Penandatangan Kontrak sampai dengan nilai lebih dari 2 Miliar adalah Direktur Utama		

CEK LIST LEGAL REVIEW

E. Dokumen Pendukung

No	Perihal	Dokumen	Asli	Copy
1	Minutes of Meeting tanggal 1 Februari 2016			
2	Service Level Agreement			

Kolom Review

Tarif :

- a. Tarif Sewa (Base Rent) sebesar Rp. 3.240.000.000,- (tiga milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) selama lima tahun akan dibayarkan langsung pada tahun pertama selama lima tahun
- b. Tarif Pengelolaan (Service Charge) sebesar Rp. 4.104.000.000,- (empat miliar seratus empat juta rupiah) selama lima tahun atau sebesar Rp. 68.400.000,- (enam puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) yang akan dibayarkan setiap bulan setelah diterbitkannya BA Hasil penilaian bulanan atas SLA yang dicapai GSD.

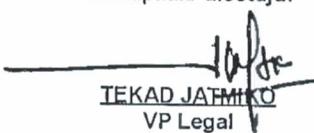
Apabila GSD tidak dapat mencapai 85% dari SLA maka akan dikenakan denda sebesar 5% dari tagihan bulan tersebut. Jangka waktu sewa dan pengelolaan selama 5 tahun sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Gedung ditandatangani oleh Para Pihak

Pembayaran dilaksanakan oleh Telkomsel kepada GSD melalui rekening GSD Cabang Makassar
Luasan pekerjaan dalam perjanjian ini seluas 1200m²

F. Pendapat dan Catatan

Kontrak ini telah direview dan comply dengan peraturan eksternal dan internal sepanjang dokumen-dokumen yang diterima adalah benar, akurat, lengkap dan sesuai dengan keadaan sebenarnya, serta tidak mengalami perubahan sampai dengan tanggal check list compliance ini diterbitkan. Untuk itu kami rekomendasikan untuk ditandatangani lebih lanjut oleh Direktur Utama

Jakarta, 31 Maret 2016

Dibuat oleh	diperiksa oleh
 Alfia SO Legal	HARDIANTO Manager Legal
ditetapkan/ disetujui	
 TEKAD JATMIKO VP Legal	

Sharmaya
 Iga Eris
 Mulyatiani
 Kurnia - P

No. Ref : FM-LGL-7.2-02
Status Rev : 01
Tgl. Terbit : 01 mei 2013

Check List Paraf Persetujuan

NA GEDUNG KEPERLUAN KANTOR PT. KOMSEL BRANCH MANADO

ANTARA PT GRAHA SARANA DUTA DENGAN PT TELEKOMUNIKASI SELULAR

No	Nama	Jabatan	Tgl	Paraf	Ket
1	Ichwan Muhammadiah	GM Area VII KTI	17-03-16	Jm	salah dicek sama property dep.
2	Ngakan Nyoman Merta	VP Sales & Marketing	4-4-16	✓	
3	Didit Sulistyo	VP Property management Operation	9-4-16	ft.	
4	Alfia Rizki P	SO Legal	30/03/16	BS	✓
5	Hardianto	Mgr legal & Compliance	29/3/16	ft	-ft
6	Tekad Jatmiko	VP Corporate Afair	30/3-16	P	
7	Eris Sudariswan	Business Development Director	7/4	C	
8	Hadian Giri Santoso	Finance & GA Director	7/4	Y	
9.	Rinto Dwi Hartomo	President Director		✓	