

**PERJANJIAN SEWA RUANG KANTOR  
DI JL. A. P. PETTARANI NO. 3 MAKASSAR**

---

**Nomor : 045/BC/PROC-04/LOG/2010**

**Nomor : 059/HK.810/GSD-000/2010**

**Tanggal : 25 Maret 2010**



**PT GRAHA SARANA DUTA**

**DENGAN**

**PT TELEKOMUNIKASI SELULAR**

**PERJANJIAN SEWA RUANG KANTOR  
DI Jl. A. P. PETTARANI No. 3 MAKASSAR  
ANTARA  
PT GRAHA SARANA DUTA  
DENGAN  
PT TELEKOMUNIKASI SELULAR**

Nomor TELKOMSEL: 045/BC/PROC-04/LOG/2010  
Nomor GSD: 059/HK.810/GSD-000/2010

Pada hari ini, Kamis tanggal dua puluh limabulan Maret tahun dua ribu sepuluh bertempat di Jakarta, antara pihak-pihak:

- I. **PT Graha Sarana Duta**, sebuah perseroan terbatas yang didirikan dengan Akta Notaris Tahjawati, SH. (Pengganti dari Notaris Abdul Latief, SH.) No. 135 tanggal 30 September 1981 dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Keputusan No. C2-2596.HT.01-01.TH.82 tanggal 18 November 1982, dan terakhir telah dibuat dalam Akta Notaris Dr. A. Partomuan Pohan, SH., LL.M No. 9 tanggal 9 Juni 2009 dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia dengan Keputusan No. AHU-0039537.AH.01.09 Tahun 2009 tanggal 3 Juli 2009, berkedudukan di Jl. Kebon Sirih No. 10, Jakarta 10110, dalam Perjanjian ini diwakili secara sah oleh **Darwin Danil**, dalam kedudukannya sebagai **Direktur Utama**, mewakili Direksi (selanjutnya disebut sebagai "GSD"); dan
- II. **PT Telekomunikasi Selular**, perusahaan yang didirikan menurut hukum yang berlaku di Indonesia berdasarkan Akta Notaris Poerbaningsih Adi Warsito, SH No. 181 Tanggal 26 Mei 1995 sebagaimana diubah terakhir dengan yang Anggaran Dasarnya mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir diubah dengan Akta Nomor 20 tanggal 23 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Mala Mukti, SH, LL.M, Notaris di Jakarta berkedudukan di Jakarta, beralamat di Wisma Mulia Lantai Mezzanine – Lantai 19, Jl. Gatot Subroto No. 42, Jakarta 12710, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Sarwoto Atmosutarno**, Direktur Utama (selanjutnya disebut "Telkomsel");

Selanjutnya GSD dan TELKOMSEL dalam Perjanjian ini masing-masing dapat disebut Pihak dan secara bersama-sama disebut Para Pihak.

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa **TELKOMSEL** memerlukan gedung untuk ruang kantor Telkomsel Area IV sebagaimana yang dituangkan dalam Risalah Rapat tanggal 30 Maret 2009, sebagaimana Lampiran I Perjanjian ini.
- b. Bahwa **GSD** telah menyerahkan Proposal Penawaran Sewa Gedung kepada **TELKOMSEL** pada awal bulan Mei 2009, sebagaimana Lampiran II Perjanjian ini.
- c. Bahwa **GSD** telah mempresentasikan rencana desain gedung kantor **TELKOMSEL** Area IV dan telah ditanggapi oleh **TELKOMSEL** sebagaimana dituangkan dalam Minute of Meeting Rencana Penyediaan Gedung Kantor Telkomsel Lokasi Makassar tanggal 4 Juni 2009, sebagaimana Lampiran III Perjanjian ini.



Additional Charge adalah pendapatan yang berasal dari proses pelayanan yang sifatnya diluar standar layanan yang telah dijanjikan kepada Tenant, seperti parkir, pendapatan iklan dan pendapatan-pendapatan lain yang menggunakan sarana aset atau sumber daya yang dimiliki dan diusahakan oleh GSD.

- m. Tenant adalah pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya selama jangka waktu Perjanjian ini.

## **Pasal 2** **Lingkup Pekerjaan**

- (1) GSD menyerahkan ruangan yang menjadi obyek sewa kepada **TELKOMSEL** untuk dipergunakan sesuai dengan kebutuhan **TELKOMSEL** dan memberikan pelayanan sesuai yang diatur dalam Perjanjian ini, sebagaimana **TELKOMSEL** menerima ruang tersebut dan berjanji memenuhi kewajiban untuk membayar harga sewa yang telah disepakati.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa ruang yang menjadi obyek sewa adalah gedung di Jl. A. P. Pettarani No. 3 Makassar dengan total luas 4.780 m<sup>2</sup> (Semi Gross) yang disesuaikan dengan kondisi perkantoran dan GSD tidak akan menyewakan ruang kantor yang tersisa kepada kompetitor atau perusahaan yang bidang usahanya sejenis dengan **TELKOMSEL**, kecuali perusahaan tersebut termasuk dalam Telkom Group.
- (3) Atas ruangan yang disewa oleh **TELKOMSEL**, GSD sepakat untuk menyediakan kuota listrik sebesar 32 watt/m<sup>2</sup>. Untuk setiap kelebihan pemakaian listrik akan dibayarkan oleh **TELKOMSEL** setiap bulannya dengan menggunakan tarif listrik yang berlaku dari PLN ditambah biaya administrasi.
- (4) GSD akan memberikan layanan pengelolaan gedung yang disewa **TELKOMSEL** sesuai dengan Standar Layanan yang berlaku di dalam bisnis properti sebagaimana terdapat pada Lampiran XII Perjanjian ini.
- (5) **TELKOMSEL** akan mendapatkan fasilitas parkir mobil tidak berbayar sebanyak 1 (satu) mobil untuk setiap 100 m<sup>2</sup> ruang yang disewa. Dalam hal pemanfaatan fasilitas parkir melebihi kapasitas tersebut di atas, maka **TELKOMSEL** akan dikenakan biaya tambahan yang besarnya akan disepakati kemudian.
- (6) Untuk penempatan signage, antena dan peralatan lainnya baik di luar maupun didalam gedung untuk kebutuhan **TELKOMSEL** tidak akan dikenakan biaya tambahan apapun. Biaya-biaya yang timbul untuk pemasangan signage, antena maupun peralatan lainnya tersebut menjadi tanggung jawab **TELKOMSEL**.

## **Pasal 3** **Jangka Waktu Sewa**

- (1) Para Pihak sepakat bahwa Jangka Waktu Sewa adalah 10 (sepuluh) tahun berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2011 sampai 31 Desember 2021.



- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang kembali atas kesepakatan Para Pihak dengan ketentuan Pihak yang bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa wajib memberitahukan kepada Pihak lainnya paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum Perjanjian ini berakhir.

#### **Pasal 4 Fitting Out**

- (1) **TELKOMSEL** diberikan waktu untuk Fitting Out selama maksimal 90 (sembilan puluh) hari kalender mulai **1 Oktober 2010** sampai **31 Desember 2010** untuk melengkapi ruangan yang disewa.
- (2) Selama masa Fitting Out **TELKOMSEL** tidak akan dikenakan biaya apapun kecuali biaya atas penggunaan utilitas gedung yaitu biaya listrik, air dan kebersihan.
- (3) **GSD** akan menerbitkan surat pemberitahuan yang menyatakan dimulainya masa Fitting Out. Surat pemberitahuan dimaksud harus dikirimkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal dimulainya Fitting Out.

#### **Pasal 5 Tarif**

- (1) **GSD** dan **TELKOMSEL** sepakat bahwa tarif yang harus dibayar **TELKOMSEL** kepada **GSD** yaitu Base Rent dan Service Charge adalah sebagai berikut:
- Base Rent sebesar Rp. 118.000,-/m<sup>2</sup>/bulan.
  - Service Charge sebesar Rp. 48.500,-/m<sup>2</sup>/bulan.
- (2) Tarif sebagaimana di maksud pada ayat (1) Pasal ini, belum termasuk PPN 10%.
- (3) Tarif Base Rent sebagaimana di maksud ayat (1) a. Pasal ini adalah tetap selama 5 (lima) tahun, dan akan ditinjau kembali pada tahun ke-6. Untuk penentuan tarif di tahun ke-6 akan disepakati oleh Para Pihak.
- (4) Tarif Service Charge sebagaimana dimaksud ayat (1) b. Pasal ini adalah tetap selama 3 (tiga) tahun. Untuk penentuan tarif di tahun ke-4 akan disepakati oleh Para Pihak.

#### **Pasal 6 Cara Pembayaran**

- (1) Pembayaran Base Rent dan service Charge sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (1) Perjanjian ini dilaksanakan oleh **TELKOMSEL** kepada **GSD** dengan ketentuan sebagai berikut :
- Untuk pembayaran Base Rent akan dilakukan untuk 1 (satu) tahun dimuka.
  - Untuk pembayaran Service Charge akan dilakukan setiap 3 (tiga) bulan dimuka tanpa adanya deposit.



- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **TELKOMSEL** selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tagihan diterima oleh **TELKOMSEL** secara lengkap dan benar dari **GSD**. Tagihan wajib dilengkapinya dengan berkas-berkas sebagai berikut:
- a. Copy Perjanjian ini telah ditandatangani oleh Para Pihak.
  - b. Surat Permintaan Pembayaran dari **GSD**.
  - c. Kuitansi tanda terima bermeterai cukup yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
  - d. Faktur Pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **TELKOMSEL** kepada **GSD** melalui **Bank Mandiri Cabang Alia Jakarta AC: 123.0098 158514** atas nama **PT Graha Sarana Duta** dengan biaya transfer ditanggung oleh **GSD**.

#### **Pasal 7 Lembur (Over Time)**

- (1) Pemakaian ruang diluar dari Jam Kerja Kantor Normal akan dihitung sebagai lembur (Over Time) dan biaya yang timbul dari penggunaan listrik pada saat lembur (Over Time) akan ditetapkan kemudian antara **TELKOMSEL** c.q. pejabat setempat dengan **GSD** c.q. **BM TTC Makassar**.
- (2) Biaya yang dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dibayar oleh **TELKOMSEL** kepada **GSD** setiap akhir bulan diluar pembayaran Base Rent dan Service Charge yang dimaksud Pasal 5 Perjanjian ini.
- (3) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak diterimanya berkas tagihan secara lengkap oleh Bagian Keuangan **TELKOMSEL**, pembayaran harus dilaksanakan melalui rekening sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (3) Perjanjian ini.

#### **Pasal 8 Pajak-Pajak**

- (1) Keberpatuhan terhadap Undang-Undang Perpajakan. Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **TELKOMSEL**, **GSD** dan **TELKOMSEL** akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. **GSD** dan **TELKOMSEL** akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis pajak tepat waktu yang ditentukan, sesuai dengan ketentuan undang-undang dan harus mematuhi undang-undang perpajakan yang berlaku.
- (2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN). **TELKOMSEL** harus bertanggung jawab dan membayar **GSD** segala PPN yang berkaitan dengan Perjanjian ini sesuai ketentuan undang-undang, **GSD** harus:
- a. Memberikan bukti yang meyakinkan ke **TELKOMSEL** tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

- (2) Semua dan setiap ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuannya yang telah disepakati berlaku serta mengikat Para Pihak serta pengganti-penggantinya apabila ada.
- (3) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diselesaikan bersama melalui perundingan dan dituangkan dalam bentuk Amendemen/Side Letter yang ditandatangani Para Pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
- (4) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli masing-masing sama bunyinya di atas kertas yang dibubuhi meterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

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

**PT Telekomunikasi Selular**

**PT Graha Sarana Duta**



**Sarwoto Atmosutarno**  
Direktur Utama

**Darwin Danil**  
Direktur Utama