

PERJANJIAN PENGELOLAAN GEDUNG (SERVICE CHARGE)
TAHUN 2013
ANTARA
PT GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI

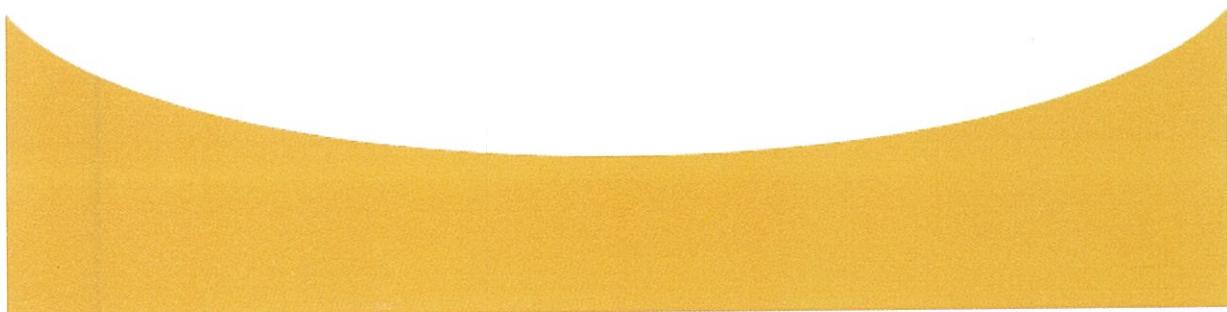
NOMOR : 032/HK.810/GSD-000/2013
TANGGAL : 14 Februari 2013



PT GRAHA SARANA DUTA

DENGAN

PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI



PERJANJIAN PENGELOLAAN GEDUNG (SERVICE CHARGE) TAHUN 2013
ANTARA
PT GRAHA SARANA DUTA
DENGAN
PT DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI

Nomor : 032/HK.810/GSD-000/2013

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **Empat belas** bulan **Februari** tahun **Dua ribu tiga belas** (14-2-2013) bertempat di Kantor Pusat PT Graha Sarana Duta Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat, antara Para Pihak:

- I. **PT Graha Sarana Duta**, perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Kebon Sirih No. 10 Jakarta Pusat 10110, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Hadian Giri Santoso** dalam kedudukannya sebagai **Finance & General Affairs Director** bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai "**GSD**", dan
- II. **PT Dayamitra Telekomunikasi**, perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan Gedung Graha Pratama – Lantai 5 Jl. MT Haryono Kav-15 Jakarta - 12810, dalam Perjanjian ini diwakili secara sah oleh **Edy Irianto**, bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai "**MITRATEL**".

GSD dan **MITRATEL** dalam Perjanjian ini masing-masing disebut "Pihak" dan secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal sebagai berikut:

Bahwa **GSD** dan Telkom c.q. Asset Management Unit sebagai Lanlord atas tempat digunakan oleh **MITRATEL** telah melakukan klarifikasi & negosiasi yang hasilnya dituangkan dalam Minutes of Meeting tanggal 8 Februari 2013 tentang Klarifikasi dan Negosiasi Base Rent dan Service Charge Pemakaian Gedung Telkom oleh Dayamitra Tahun 2013, sebagaimana Lampiran I Perjanjian ini.

Setelah mempertimbangkan hal tersebut di atas maka Para Pihak telah mengikatkan diri satu kepada yang lain dalam Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2013 selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian" dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1
Pengertian

Kecuali ditentukan secara tegas dalam perjanjian ini, istilah-istilah dibawah ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

- a. **Additional Charge** adalah biaya yang berasal dari proses pelayanan yang sifatnya diluar standar layanan yang telah disepakati seperti pemakaian Aula, Parkir, pendapatan iklan, pembuatan kartu pengenal dan pendapatan lain-lain yang berasal dari penggunaan sarana, asset atau sumber-sumber daya yang dimiliki dan diusahakan oleh **GSD**.
- b. **Additional Service** adalah jasa pelayanan tambahan yang dapat diberikan sesuai dengan fasilitas yang tersedia antara lain perparkiran, pemakaian aula/lobby, pendapatan iklan, pembuatan kartu pengenal dan pendapatan lain-lain yang berasal dari penggunaan sarana atau asset dan sumber daya yang dimiliki **MITRATEL** dan dikelola oleh **GSD** yang berkaitan dengan pengelolaan Gedung.

MITRATEL	GSD
<i>AA</i>	<i>FF</i>

- c. **Building Management** adalah Organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung dan fasilitasnya.
- d. **Extra Charge** adalah biaya yang berasal dari proses pelayanan yang sifatnya tetap dan melebihi dari standar layanan yang telah disepakati seperti lembur, penggunaan listrik dan sewa *Fit Out*.
- e. **Fungsi Engineering** adalah bagian tugas pengelolaan gedung yang meliputi pengoperasian, pemeliharaan/pemeriksaan kegiatan sipil, mekanikal dan elektrikal gedung untuk meningkatkan unjuk kerja perangkat yang dioperasikan dan memperpanjang umur teknis perangkat.
- f. **Fungsi Tata Graha** adalah bagian tugas pengelolaan gedung meliputi perawatan dan penataan bagian luar dan dalam gedung untuk mempertahankan kebersihan, keindahan, kenyamanan dan keamanan bagi pengguna gedung.
- g. **Gedung/Bangunan** adalah asset Telkom berupa bangunan bertingkat yang ruangan-ruangannya digunakan sebagai kantor.
- h. **Harga Pekerjaan** adalah besaran biaya Operasional dan layanan yang harus dibayar oleh **MITRATEL** secara Nasional kepada **GSD** yang dihitung berdasarkan luas Semi Gross dan waktu pemakaian atas ruang yang disewa.
- i. **Investasi** adalah biaya yang dikeluarkan untuk dalam rangka upaya meningkatkan performansi, menambah umur teknis dan kapasitas, baik melalui perbaikan (renovasi), penggantian perangkat Gedung yang pemberiannya diluar Harga Jasa.
- j. **Komplain** adalah pemberitahuan tertulis yang dikeluarkan oleh **MITRATEL** kepada **GSD** atas ketidaksesuaian layanan yang diterima dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
- k. **Landlord** adalah pemilik gedung yang dalam Perjanjian ini bertindak untuk dan atas nama TELKOM.
- l. **Pekerjaan** adalah Pengelolaan Gedung (*Service Charge*) Tahun 2013.
- m. **Ruangan** adalah tempat yang disewa oleh **MITRATEL** yang digunakan untuk Ruangan Kerja.
- n. **Service Charge** adalah biaya pelayanan dan operasional yang harus dibayar oleh pemakai gedung atau pemakai ruangan kepada **GSD**, dalam rangka pemanfaatan ruang, fasilitas dan lingkungan yang disewa/digunakan.
- o. **Tenant** adalah pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang berbatas waktu sesuai Perjanjian ini.

Pasal 2 **Ketentuan Umum**

- (1) Apabila suatu ketentuan Perjanjian ini atau bagian dari padanya dianggap batal, tidak sah atau tidak dapat diberlakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap mana ketentuan ini tunduk, maka ketentuan dimaksud dianggap batal, tidak sah dan tidak dapat diberlakukan dengan cara apapun, namun tidak berpengaruh pada atau mengurangi berlakunya bagian lain dari ketentuan tersebut atau ketentuan-ketentuan lainnya dari Perjanjian ini, 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 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) **MITRATEL** bersedia menyerahkan Pekerjaan sebagaimana dimaksud Lampiran I Perjanjian ini kepada **GSD** sebagaimana **GSD** bersedia menerima pekerjaan jasa dimaksud dan **MITRATEL** bersedia memenuhi kewajiban untuk membayar Harga Pekerjaan yang telah disepakati dalam Perjanjian ini.
- (2) **GSD** akan memberikan layanan Pengelolaan Gedung/Bangunan yang disewa **MITRATEL** sesuai standar layanan yang berlaku didalam Bisnis Properti pada umumnya, sebagaimana Lampiran II Perjanjian ini.
- (3) **GSD** wajib memelihara Gedung/Bangunan beserta fasilitasnya agar tetap siap digunakan setiap saat.

Pasal 4 **Hak dan Kewajiban**

- (1) Disamping ketentuan dan syarat-syarat dalam Pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut dibawah ini menjadi hak dan kewajiban **GSD**, yaitu:
 - a. Berhak untuk memasuki ruangan kerja di lokasi **MITRATEL** yang telah ditentukan dalam rangka menyelesaikan Pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - b. Berhak untuk memperoleh informasi dan atau data yang diperlukan yang terkait dengan pelaksanaan Pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - c. Berhak untuk mendapatkan pembayaran atas penyelesaian Pekerjaan sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
 - d. Bertanggung jawab atas kesempurnaan Pekerjaan sehingga hasil Pekerjaan benar-benar merupakan suatu hasil yang dapat diandalkan dan dipertanggungjawabkan, serta memenuhi Standar Layanan sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - e. Berkewajiban untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian ini
 - f. Berkewajiban untuk menyediakan serta menggunakan tenaga-tenaga yang berkualitas, baik jumlah maupun kemampuan dan keahliannya dan pengalaman professional yang memadai sesuai dengan Pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - g. Berkewajiban menyediakan alat-alat (sarana dan prasarana) dalam keadaan cukup dan berkualitas baik untuk melaksanakan Pekerjaan dimaksud Perjanjian ini.

- h. Berkewajiban untuk tidak mengambil keuntungan atas kesalahan yang terlihat maupun dari penghapusan dari beberapa bagian dalam Perjanjian ini, jika **GSD** atau **MITRATEL** menemukan kesalahan atau perbedaan, **GSD** atau **MITRATEL** akan segera saling memberitahukan antara pihak yang satu kepada pihak yang lainnya untuk memutuskan.
- i. Berkewajiban memberikan ganti rugi, melindungi dan membela **MITRATEL**, dengan biaya **GSD** sendiri dari semua tindakan, tuntutan kerugian atau kerusakan yang timbul atas pelanggaran oleh **GSD** selama pelaksanaan pekerjaan terhadap ketentuan hukum.
- j. Berkewajiban mengganti personil-personil yang dilibatkan **GSD** dalam penyelesaian pekerjaan, jika menurut pertimbangan **MITRATEL** dianggap tidak atau kurang ahli dalam bidang pekerjaan yang sedang dilaksanakan dan **GSD** harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk penggantian tersebut dengan personil yang lebih cakap atas tanggungan sendiri.

(2) Disamping ketentuan dan syarat-syarat dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut dibawah ini menjadi hak dan kewajiban **MITRATEL**, yaitu sebagai berikut:

- a. Berhak menggunakan hasil Pekerjaan **GSD** yang telah diserahkan untuk keperluan **MITRATEL** jika terjadi pemutusan Perjanjian, sepanjang hasil Pekerjaan dimaksud akan atau telah dibayar oleh **MITRATEL** kepada **GSD**.
- b. Berkewajiban memberikan secara cuma-cuma dan dalam waktu yang wajar semua data dan keterangan yang cukup kepada **GSD** jika diperlukan oleh **GSD** untuk melaksanakan tugasnya berdasarkan Perjanjian ini.
- c. Berkewajiban memberikan rekomendasi yang diperlukan **GSD** dan personilnya yang ditugaskan untuk melaksanakan Pekerjaan dimaksud Perjanjian ini dalam mendaftarkan dan memperoleh izin untuk melaksanakan atau mempraktekan keahliannya baik sebagai individu maupun Badan Hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- d. Berkewajiban menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan dan Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini tepat pada waktunya.
- e. Berhak memperoleh pelayanan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian ini.

(3) **MITRATEL** dan **GSD** akan melaksanakan tanggung jawab dan kewajiban dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, sehingga pekerjaan dapat diselesaikan sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

Pasal 5 Jangka Waktu Perjanjian

- (1) Para Pihak sepakat bahwa Jangka Waktu Perjanjian adalah **1 tahun** terhitung sejak tanggal **1 Januari 2013** sampai dengan **31 Desember 2013**.
- (2) Jangka Waktu dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini telah termasuk hari Minggu dan hari Libur yang ditetapkan oleh Pemerintah, serta hari untuk Pemeriksaan Pekerjaan namun tidak termasuk sejumlah hari untuk pembuatan Berita Acara Pemeriksaan dan Penerimaan Pekerjaan (BAPP).
- (3) Yang dimaksud dengan tanggal penyelesaian pekerjaan dan penyerahan hasil Pekerjaan adalah tanggal penyelesaian dan penyerahan seluruh Pekerjaan dimaksud Perjanjian ini yang tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan dan Penerimaan Pekerjaan (BAPP).

- (4) Setelah berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini, Jangka Waktu Perjanjian dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.
- (5) **GSD** wajib menginformasikan kepada **MITRATEL** paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir. Dalam hal **MITRATEL** menghendaki perpanjangan jangka waktu sewa, maka selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah pemberitahuan dari **GSD**, **MITRATEL** harus mengajukan permohonan tertulis kepada **GSD** dan **GSD** akan memberikan jawaban dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah diterimanya permohonan tertulis dari **MITRATEL**.

Pasal 6 **Harga Pekerjaan**

- (1) Harga Pekerjaan sebagaimana dimaksud Pasal 3 Perjanjian ini adalah sebesar **Rp. 1.376.455.740,-** (satu miliar tiga ratus tujuh puluh enam juta empat ratus lima puluh lima ribu tujuh ratus empat puluh rupiah) sudah termasuk PPN 10% untuk jangka waktu dimaksud Pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini.
- (2) Harga Pekerjaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan ditinjau tiap tahunnya. Untuk penentuan Harga Pekerjaan tahun berikutnya akan ditentukan dan disepakati oleh Para Pihak.

Pasal 7 **Cara Pembayaran**

- (1) Pembayaran sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (1) Perjanjian ini dilaksanakan oleh **MITRATEL** kepada **GSD** dengan tahapan sebagai berikut:
- Triwulan I : Sebesar **Rp. 312.830.850,-** (tiga ratus dua belas juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah) belum termasuk PPN 10% akan dibayarkan di awal bulan April 2013.
 - Triwulan II : Sebesar **Rp. 312.830.850,-** (tiga ratus dua belas juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah) belum termasuk PPN 10% akan dibayarkan di awal bulan Juli 2013.
 - Triwulan III : Sebesar **Rp. 312.830.850,-** (tiga ratus dua belas juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah) belum termasuk PPN 10% akan dibayarkan di awal bulan Oktober 2013.
 - Triwulan IV : Sebesar **Rp. 312.830.850,-** (tiga ratus dua belas juta delapan ratus tiga puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah) belum termasuk PPN 10% akan dibayarkan di awal bulan Januari 2014.
- (2) Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **MITRATEL** selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tagihan diterima oleh **MITRATEL** secara lengkap dan benar dari **GSD**. Tagihan wajib dilengkapi dengan berkas-berkas sebagai berikut:
- a. Copy Perjanjian ini yang 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.
 - e. Berita Acara Pemeriksaan dan Penerimaan Pekerjaan (BAPP) bulan bertalian.

- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **MITRATEL** kepada **GSD** melalui **Bank Mandiri Cabang Alia Jakarta No. 123-00-9815851-4** atas nama **PT Graha Sarana Duta** dengan biaya transfer ditanggung oleh **GSD**.
- (4) Apabila setelah masa berlaku Perjanjian ini berakhir dan Para Pihak sepakat untuk memperpanjang Jangka Waktu Perjanjian in dan waktu pembayaran Harga Pekerjaan untuk tahun berikutnya sudah jatuh tempo namun belum ada kesepakatan dari Para Pihak mengenai Harga Pekerjaan yang baru, maka besarnya pembayaran Harga Pekerjaan yang harus dibayar oleh **MITRATEL** kepada **GSD** untuk sementara berdasarkan harga sebelum/lama.
- (5) Ketentuan dimaksud ayat (4) Pasal ini tidak mengurangi kewajiban **MITRATEL** untuk melunasi kekurangan pembayaran Harga Pekerjaan untuk tahun berikutnya setelah dicapai kesepakatan Harga Pekerjaan oleh Para Pihak.

Pasal 8 Pajak

- (1) Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **MITRATEL**, **GSD** dan **MITRATEL** akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Para Pihak akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis pajak tepat waktu sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (2) **MITRATEL** harus bertanggung jawab dan membayar **GSD** segala PPN yang berkaitan dengan pekerjaan ini sesuai ketentuan perpajakan. **GSD** harus:
 - a. Memberikan bukti yang meyakinkan ke **MITRATEL** tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan UU yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
 - b. Diwajibkan menyerahkan tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan UU Pajak yang berlaku.
- (3) Jika dipersyaratkan oleh UU Pajak, **MITRATEL** akan memotong dan memungut pajak penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh **MITRATEL** kepada **GSD**. **MITRATEL** akan menerapkan tarif pemotongan PPh sesuai dengan UU Pajak, saran Konsultan Pajak **MITRATEL** dan arahan atau instruksi tertulis dari Kantor Pajak Indonesia. Jika tarif pemotongan PPh yang benar tidak disepakati, **GSD** harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada **MITRATEL** tentang tarif pajak yang diberlakukan, bersama dengan lampiran 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.

Pasal 9 Jam Kerja Kantor Normal

- (1) Jam Kerja Kantor Normal ditetapkan sebagai berikut dari hari Senin – Jumat dari jam 08.00 s/d 17.00 waktu setempat.
- (2) Atas Jam Kerja Kantor Normal tersebut, **GSD** berkewajiban untuk menyediakan pelayanan sebagai berikut.

- a. Menyalakan aliran listrik dan lampu-lampu sesuai kebutuhan.
- b. Menyalakan AC sesuai kebutuhan.
- c. Merawat dan mengoperasikan gedung dengan perlengkapannya.

Pasal 10 Lembur (Over Time)

- (1) Pemakaian ruang diluar dari Jam Kerja Kantor Normal di tiap lokasi akan dihitung sebagai lembur (Over Time) dan biaya yang timbul dari penggunaan listrik pada saat lembur (Over Time) akan diperhitungkan dan ditagihkan di masing-masing lokasi kepada **MITRATEL**.
- (2) Biaya dimaksud ayat (1) pasal ini akan dibayar oleh **MITRATEL** kepada **GSD** setiap bulan diluar Pembayaran Harga Pekerjaan yang dimaksud Pasal 6 Perjanjian ini.
- (3) Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak diterimanya dokumen terkait dengan overtime dan berkas tagihan secara lengkap oleh Bagian Keuangan **MITRATEL**, pembayaran harus dilaksanakan melalui rekening sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (3) Perjanjian ini.

Pasal 11 Penambahan dan/atau Pengurangan Ruang

- (1) Setiap penambahan dan/atau pengurangan terhadap ruang yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini baru dapat dilaksanakan atas persetujuan Para Pihak dan setelah ada permintaan secara tertulis dari **MITRATEL** kepada **GSD**, dengan perhitungan biaya Harga Pekerjaan terhitung sejak tanggal BAST-Ruang.
- (2) Penambahan biaya tarif ataupun pengurangan Biaya Tarif yang diakibatkan oleh bertambahnya atau berkurangnya ruang yang dikelola akan dihitung berdasarkan tarif sebagaimana Lampiran I Perjanjian ini. Biaya tarif untuk lokasi yang belum termasuk dalam Perjanjian ini akan disepakati kemudian.
- (3) Ketentuan mengenai penambahan dan/atau pengurangan ruangan akan dituangkan dalam Amendemen dan pembayarannya akan dilaksanakan setelah Amendemen dimaksud ditandatangani oleh Para Pihak.

Pasal 12 Sanksi

- (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 bersama menurut perhitungan kerugian material yang selayaknya.
- (2) Setiap kerugian yang diderita oleh salah satu pihak akibat cidera janji dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini oleh pihak lainnya, maka pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan klaim ganti rugi dan pihak yang menyebabkan kerugian wajib mengganti kerugian dimaksud setelah meneliti bukti-bukti pendukung klaim ganti rugi.
- (3) Dengan tidak mengesampingkan ayat (1) dan (2) Pasal ini, apabila **GSD** tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 4 Perjanjian ini kepada **MITRATEL** dalam waktu lebih dari 1 x 8 jam, maka **GSD** dapat dikenakan sanksi dengan rumusan sebagai berikut :

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

Keterangan : H = Jumlah hari gangguan
 B = Biaya sewa ruang per bulan

- (4) Dalam hal **MITRATEL** telat atau terlambat membayar Harga Pekerjaan yang menjadi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka **MITRATEL** dikenakan denda oleh **GSD** sebesar 1‰ (satu permil) dari Harga Pekerjaan yang telah jatuh tempo sesuai Perjanjian ini untuk setiap hari keterlambatan pembayaran yang dimulai sejak tanggal jatuh tempo pembayaran harga jasa menurut Perjanjian ini dengan maksimal denda sebesar 5% (lima persen) dan tidak mengurangi kewajiban **MITRATEL** untuk membayar seluruh Harga Sewa yang terutang sesuai Perjanjian ini.
- (5) Apabila sanksi Denda sebagaimana dimaksud ayat (4) Pasal ini telah mencapai 5% dari jumlah total Harga Pekerjaan yang telah jatuh tempo pembayarannya menurut Perjanjian ini atau setelah 50 (lima puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran menurut Perjanjian ini namun **MITRATEL** tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka **GSD** berhak menghentikan pelayanan berupa pemutusan aliran listrik, air dan pelayanan lainnya terhadap ruangan yang digunakan oleh **MITRATEL** setelah **MITRATEL** diberi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu peringatan selama 7 hari kalender dengan tidak mengurangi kewajiban **MITRATEL** untuk membayar kepada **GSD** seluruh nilai total Harga Pekerjaan termasuk pelunasan hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.
- (6) Apabila dalam jangka waktu 14 hari kalender setelah tindakan penghentian pelayanan sebagaimana dimaksud ayat (5) Pasal ini **MITRATEL** tetap tidak memenuhi kewajibannya membayar sewa dan hutang lain (bila ada) yang menjadi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka **GSD** berhak memerintahkan **MITRATEL** untuk meninggalkan ruang yang digunkannya dan apabila perlu pihak **GSD** dengan dibantu pihak yang berwajib, hal tersebut tidak mengurangi kewajiban **MITRATEL** untuk membayar kepada **GSD** seluruh nilai kewajiban serta hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.
- (7) Tata cara peringatan terhadap kesalahan dan atau kelalaian sebagai dimaksud Pasal ini, berlaku terhadap Para Pihak sejauh konteksnya memungkinkan.

Pasal 13 **Pembebasan Sanksi**

Para pihak dibebaskan dari sanksi dimaksud Pasal 12 Perjanjian ini:

- (1) Apabila ketidakmampuan dalam melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini disebabkan oleh kejadian *Force Majeure* yang dibuktikan secara sah dengan pemberitahuan resmi dari Pejabat yang berwenang atau Instansi Pemerintah yang terkait.
- (2) Apabila bukti-bukti pendukung klaim ganti rugi tidak sah atau tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 14 **Force Majeure**

- (1) Yang dimaksud dengan *Force Majeure* adalah keadaan-keadaan seperti gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor, wabah penyakit, pemogokan umum, huru-hara, sabotase, perang, dan pemberontakan yang mengakibatkan salah satu pihak atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini.

- (2) Setiap kejadian *Force Majeure* harus diberitahukan oleh pihak yang terkena *Force Majeure* dalam waktu 7 hari kalender secara tertulis kepada pihak lainnya.
- (3) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya *Force Majeure* sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.
- (4) Apabila terjadi *Force Majeure*, maka Para Pihak sepakat merundingkan kembali dan mencari jalan penyelesaian untuk mengatasi akibat dari keadaan tersebut.
- (5) *Force Majeure* sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak dapat dijadikan alasan oleh masing-masing pihak untuk menunda kewajiban kepada pihak lainnya sebelum terjadinya *Force Majeure* terhadap kewajiban yang telah jatuh tempo.

Pasal 15 Penyelesaian Perselisihan

- (1) Perjanjian ini diatur oleh, tunduk pada, dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaiannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (untuk selanjutnya disebut "BANI"), dengan panel arbitrase yang terdiri atas 3 arbiter dimana 1 arbiter ditunjuk oleh **GSD**, 1 arbiter ditunjuk oleh **MITRATEL** dan 1 sisanya ditunjuk secara bersama oleh Para Pihak.
- (4) Apabila dalam waktu 30 hari kalender 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.
- (5) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 48 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase) sehingga arbitrase tidak harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu.

Pasal 16 Pembatalan Perjanjian

- (1) Salah satu Pihak berhak secara sepihak melakukan pembatalan Perjanjian ini tanpa adanya tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lainnya, apabila salah satu pihak melanggar atau tidak mentaati sebagian maupun seluruh ketentuan dan syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan yang secara nyata-nyata merugikan kepentingan pihak lainnya.
- (2) Selain hak untuk membatalkan Perjanjian sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, pihak yang dirugikan berhak untuk mengenakan sanksi sebagaimana dimaksud Pasal 12 Perjanjian ini kepada pihak yang tidak mentaati dan/atau melakukan pelanggaran Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuan (apabila ada).

- (3) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Indonesia dalam hal terjadi pembatalan atas Perjanjian ini.

Pasal 17
Amandemen / Side Letter

- (1) Apabila menurut pertimbangan salah satu Pihak terdapat hal-hal yang memerlukan perubahan dan atau penambahan klausul yang bersifat prinsip atau material, maka salah satu Pihak tersebut wajib memberitahukan secara tertulis untuk mendapatkan kesepakatan Pihak lainnya untuk kemudian dituangkan dalam bentuk Amandemen maupun Addendum yang ditandatangani oleh Para Pihak ataupun penggantinya.
- (2) Dalam hal perubahan dan atau penambahan klausul yang bersifat tidak prinsip atau material maka perubahan dan atau penambahan tersebut cukup dituangkan dalam bentuk *Side Letter*.
- (3) Amandemen serta *Side Letter* tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dan mempunyai kekuatan yang sama dengan Perjanjian ini.

Pasal 18
Itikad Baik

Masing-masing Pihak menjamin kepada Pihak lainnya bahwa Pihaknya akan melaksanakan Perjanjian ini dengan itikad baik dan secara jujur serta memenuhi sepenuhnya prinsip-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 oleh satu Pihak untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dan mengakibatkan kerugian bagi Pihak lainnya, dan tidak satupun ketentuan dalam Perjanjian ini dimaksudkan untuk memberikan keuntungan secara tidak wajar kepada salah satu Pihak.

Pasal 19
Lampiran-Lampiran

- (1) Lampiran-lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta mengikat secara penuh terhadap Para Pihak untuk melaksanakannya.
- (2) Lampiran-lampiran Perjanjian ini terdiri atas:

Lampiran I : Minutes of Meeting tanggal 8 Februari 2013 tentang Klarifikasi dan Negosiasi Base Rent dan Service Charge Pemakaian Gedung Telkom oleh Dayamitra Tahun 2013;
Lampiran II : Standar Layanan.

Pasal 20
Perbedaan-Perbedaan

- (1) Apabila terdapat perbedaan-perbedaan antara pasal-pasal Perjanjian ini dengan lampiran-lampirannya, maka yang berlaku dan mengikat adalah pasal-pasal dalam Perjanjian ini.
- (2) Apabila terdapat perbedaan antara ketentuan-ketentuan dalam lampiran yang satu dengan yang lain, maka ketentuan dari lampiran yang menggunakan angka (baik Romawi maupun Arab) yang mempunyai hierarki lebih tinggi yang dinyatakan mengikat untuk dilaksanakan.

- (3) Apabila terdapat perbedaan penyebutan bilangan untuk jumlah atau ukuran dan lain-lain antara penyebutan bilangan dengan angka dan penyebutan bilangan dengan huruf, maka penyebutan bilangan dengan huruf yang dinyatakan mengikat untuk dilaksanakan.

Pasal 21 Lain-Lain

- (1) Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin kepada pihak lainnya bahwa Para Pihak mempunyai status yang sah dan berwenang untuk membuat Perjanjian ini dan menanggung pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan kewajiban tersebut dapat dituntut dari masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
- (2) Semua dan setiap ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharuan yang telah disepakati berlaku serta mengikat Para Pihak serta pengganti-penggantinya apabila ada.
- (3) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 asli masing-masing sama bunyinya di atas kertas yang dibubuhki meterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

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

PT Dayamitra Telekomunikasi



Edy Irianto
Direktur Utama

PT Graha Sarana Duta



LAMPIRAN I

graha sarana duta

by Telkom Indonesia

To.	Minutes of Meeting		Incoming Stamp
All Participants	MOM Writer Gita Syahriwati Telp. 081325555005		
Date : 8 Februari 2013	From – To (hrs.)	10.00 S/D Selesai	Location Ruang Rapat PT. DAYAMITRA
Subject Klarifikasi dan Negosiasi Base Rent dan Service Charge Pemakaian Gedung Telkom oleh Dayamitra th 2013			
Participants	Name		Distribution
PT. Graha Sarana Duta PT. DAYAMITRA AMU	1. Kunto W 2. Gita Syahriwati 3. Amalia Djuwita		All Participants
Minutes			
<p>1. Menunjuk :</p> <p>a. Surat Penawaran PT GSD No. 016/UM.000/GSD-300/2013, tanggal 30 Januari 2013.</p> <p>2. Telah dilakukan diskusi dan disepakati sebagai berikut :</p> <p>a. Untuk lokasi yang akan diproses kontrak adalah sbb :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1). Padang, Jl Hasanudin No. 2 2). Batam, Jl. Jaksa Agung Suprapto No. 1 Sekupang 3). Bandung, Jl. Cilaki No. 13 4). Makasar, Jl. Pettarani No. 2 5). Denpasar, Jl. Puputan Renon No. 33 Lt 2 6). Denpasar, Jl. Puputan Renon No. 33 Lt Lt 1 7). Semarang, Jl. Pahlawan No. 10 Annex Building (ex R BM) 8). Surabaya, Jl Gayungan No. 17-19, STO Injoko 9). Palembang, Jl. Sudirman No.459 Plasa Sudirman Lt 8 10). Palembang, Jl. Sudirman No.459 Plasa Sudirman Lt 7 <p>b. Tarif/</p> <p style="text-align: right;"><i>B/61 A</i></p>			

b. Tarif Base Rent dan Service Charge disepakati sbb :

NO	Lokasi	Base Rent Per m2/bin	Service Charge	Keterangan
1	Padang, jl Hasanudin No. 2	Rp 30.000,-	Rp 55.000,-	R. Kantor
2	Batam, Jl. Jaksa Agung Suprapto Sekupang.	Rp.30.000,-	Rp 55.000,-	R. Kantor
3	Bandung, Jl. Cilaki No. 13,	Rp.30.000,-	Rp 55.000,-	Ex Rumah Dinas
4	Makasar, Jl. Pettarani No. 2	Rp.45.000,-	Rp 50.000,-	R Kantor
5	Denpasar, Jl. Puputan Renon No. 33	Rp.40.000,-	Rp 50.000,-	R. Kantor
6	Denpasar, Jl. Puputan Renon No. 33	Rp.30.000,-	Rp 30.000,-	Gudang
7	Semarang, Jl. Pahlawan No. 10 Annex Building (ex R BM)	Rp.30.000,-	Rp 50.000,-	R. Kantor
8	Palembang, Jl. Sudirman No. 459 Plasa sudirman Lt 7.	Rp.30.000,-	Rp 50.000,-	R Kantor
9	Palembang, Jl. Sudirman No. 459 Plasa sudirman lt 8.	Rp.30.000,-	Rp 50.000,-	R Kantor
10	Surabaya, Jl. Gayungan No.17-19 STO Injoko.	Rp.25.000,-	Rp 50.000,-	Ex Gudang Diva

c. Rincian Harga terlampir

- d. Jam kerja normal adalah jam 8.00 s/d 17.00 dengan toleransi waktu 1 jam sebelum dan sesudah jam kantor normal.
- e. Penggunaan listrik diluar jam kerja normal tersebut akan diperhitungkan lembur sesuai kebutuhan dan akan ditagihkan di masing masing lokasi.
- f. Jangka waktu kontrak terhitung sampai dengan Desember 2013.

g. Cara pembayaran disepakati sbb :

- 1). Base Rent th2103 sebesar Rp 804.785.400,- (belum termasuk PPN 10%), dengan rincian sbb :
 - a). Triwulan I sebesar Rp 201.196.350,- , dibayarkan di awal April 2013
 - b). Triwulan II sebesar Rp 201.196.350,- , dibayarkan di awal Juli 2013

1/2/69 A

c). Triwulan /.....

- c). Triwulan III sebesar Rp 201.196.350,- , dibayarkan di awal Oktober 2013
d). Triwulan IV sebesar Rp 201.196.350,- , dibayarkan di awal Januari 2014

2). Service Charge Th 2013 sebesar Rp 1.251.323.400,- (belum termasuk PPN 10%) dengan rincian sbb :

- a). Triwulan I sebesar Rp 312.830.850,-, dibayarkan di awal April 2013
b). Triwulan II sebesar Rp 312.830.850,-, dibayarkan di awal Juli 2013
c). Triwulan III sebesar Rp 312.830.850,-, dibayarkan di awal Oktober 2013
d). Triwulan IV sebesar Rp 312.830.850,- , dibayarkan di awal Januari 2014

3. Demikian MoM ini dibuat sebagai dasar untuk pembuatan kontrak antara PT Dayamitra dengan PT. GSD.

PT DAYAMITRA

TELKOM PROPERTY

AMU - TELKOM

KUNTO W

GITA SHAHRIWATI

AMALIA DJUWITA

MENGETAHUI & MENYETUJUI

MUHAYAR

SUBARKAH

AHMAD RIDHA

LAMPIRAN BERITA ACARA KLAIRIFIKASI DAN NEGOSIASI BASE RENT TAHUN 2013
PENGUNA : PT. DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI

NO	LOKASI	AREA	KANTAI	PERUNTUKAN	VOL	SAT	PENAWARAN TELEKOM PROPERTY 2013			VOL	SAT	KISIPIKAYAH HARGA TAHUN 2013			
							TARIF BASE RENT/M2/BLN	TARIF BASE RENT/BLN	TOTAL BASE RENT/THN			TARIF BASE RENT/M2/BLN	TARIF BASE RENT/BLN	TOTAL BASE RENT/THN	
1.	Jl. Ahmad Dahlan, Padang	I	3	R. Kantor	37,5	m2	40,00	1,500,000	18,000,000,00						Tulah tidak diijinkan
2.	Jl. Hasanuddin No. 2 Padang	I		R. Kantor	96,52	m2	40,00	3,860,000	46,229,600,00	96,52	m2	30,000	1,895,600	34,717,200,00	
3.	Jl. Jalan Ayung Sepanjang Km 1, Sekusung Batam	I	1	R. Kantor	12,67	m2	40,00	506,000	6,081,600,00	12,67	m2	30,000	380,000	4,561,200,00	
4.	Jl. Sudirman No.454 Plaza Sudirman, Palembang	I	2	R. Kantor	336,43	m2	35,00	11,776,000	141,321,600,00	336,43	m2	30,000	10,094,000	121,132,000,00	
5.	Jl. Sudirman No.459 Plaza Sudirman, Palembang	I	2	R. Kantor	51,15	m2	35,00	1,790,150	21,483,000,00	51,15	m2	30,000	1,521,500	18,311,000,00	
6.	Jl. Gajah No.13, Bandung	III	Elmas	R. Kantor	373	m2	40,00	10,320,000	177,040,000,00	373	m2	30,000	11,195,000	134,280,000,00	
7.	Jl. Pahlawan No.10 Gd Amane, Semarang	III	2	R. Kantor	155,13	m2	40,00	6,205,110	74,462,400,00	155,13	m2	30,000	4,653,600	55,815,800,00	
8.	Jl. Sayyid No. 17-19, STO Injiko Serabaya	III	Expedding Dho	R. Kantor	383	m2	30,00	11,630,000	139,680,000,00	383	m2	35,000	3,760,000	116,490,000,00	
9.	Jl Raya Pusutan Besar No. 33 Denpasar	IV	2	R. Kantor	304,85	m2	45,00	13,710,250	163,019,400,00	304,85	m2	40,000	12,194,000	146,328,000,00	
10.	Jl Raya Puputan Benoa No. 13 Denpasar	IV	3	Gedung	14,65	m2	30,00	445,500	5,346,500,00	14,65	m2	30,000	145,500	5,346,000,00	
11.	Jl AP Pettromo No.2 Makassar	IV	3	R. Kantor	218,61	m2	55,00	17,083,550	205,002,600,00	218,61	m2	45,000	13,977,450	167,729,450,00	
Jumlah Total PPN 10%				2,080,76				83,047,150,00	1,001,369,000,00	2,043,26			47,065,450,00	504,785,000,00	
Jumlah Setelah PPN								83,344,715,00	100,136,500,00				6,705,385,00	80,478,536,00	
								93,791,865,00	1,101,502,380,00				73,771,995,00	885,263,980,00	

PT. DAYAMITRA

KUNTO W.

PATUH - TELEKOM


AMELIA DJURANTA

Sekarang, February 2013
TELEKOM PROPERTY

GITA SYAHRINAH

SUBANKAI

MENGETAHUI & MENYETUWU

AHMAD RIDHA




MURJAH

Daftar Absen

LAMPIRAN II

STANDAR LAYANAN RUANGAN GEDUNG

1. RUANG

- a. Ruang Gedung yang disewakan kepada PENYEWA ada dalam keadaan kosong tanpa inventaris kantor, equipment, meubelair dan interior atau sesuai kondisi eksisting.
- b. Sebelum menempati Ruang Gedung, PENYEWA dapat melakukan Fitting Out selama waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak ;
- c. Segala fasilitas sebagaimana dimaksud butir 1.a yang sudah ada dalam Gedung/Ruang yang disewa, akan diperhitungkan dalam perhitungan harga sewa;
- d. Penyekatan dalam ruang kerja (interior) menjadi tanggungan PENYEWA dan GSD hanya bertanggungjawab atas penyekatan untuk membatasi dengan penyewa lain dengan bahan yang ditetapkan oleh GSD;
- e. Apabila PENYEWA memerlukan Ruang Serba Guna atau Ruang Rapat, jika memungkinkan GSD akan menyediakan dan mengenakan tarif sewa hanya pada saat digunakan dan dihitung secara actual basic;

2. BIAYA PELAYANAN (SERVICE CHARGE)

Biaya pelayanan meliputi biaya-biaya operasional Gedung yang disewa seperti (kecuali disepakati lain) : biaya pemakaian listrik, biaya pemeliharaan, biaya supply air bersih, biaya pengamanan, asuransi dan pembersihan untuk Common Area, sesuai yang telah diuraikan dalam Lampiran Standar Layanan ini.

3. LISTRIK

- a. Kebutuhan listrik untuk gedung disuplai dari PLN dan kepada PENYEWA diberikan catuan listrik sebesar 12 VA/M² Semi Gross serta catuan listrik dibackup dengan Emergency Generating Set yang pada saat listrik padam akan mencatut beban esensial saja yaitu kurang lebih 10 % (sepuluh persen) dari seluruh daya yang disediakan kepada PENYEWA;
- b. Untuk kapasitas suplai listrik untuk perangkat yang berkaitan langsung dengan operasional bisnis PENYEWA, serta untuk penerangan akan dipasang KWH meter tersendiri dan beban pemakaiannya akan dihitung dari stand meter pada Kwh meter tersebut;
- c. Pemakaian listrik untuk point b diatas dihitung berdasarkan Pemakaian meter listrik yang tercatat di Kwh meter dikurangi kuota penerangan yang menjadi hak PENYEWA. Hasil tersebut akan dihitung berdasarkan tarif PLN yang berlaku ditambah biaya kehandalan perangkat sebesar 20 %,
- d. PENYEWA tidak diberhentikan untuk merubah konstruksi instalasi listrik yang ada kecuali setelah adanya ijin secara tertulis dari GSD c.q. Building Management ;

- e. Penggantian lampu di lokasi Tenancy Area menjadi tanggungjawab PENYEWA, sedang di lokasi Common Area ditanggung atau atas beban dari GSD.
- f. Generator Set tersedia sesuai kondisi eksisting

4. AIR BERSIH

- a. Sumber air bersih dari PDAM atau Sumur dengan dilengkapi Pompa Air atau sesuai kondisi existing;
- b. Biaya pemakaian air bersih ditanggung atau atas beban GSD selama digunakan secara wajar untuk keperluan Kantor.

5. AIR CONDITIONING

- a. Fasilitas Air Conditioning (AC) untuk gedung tersedia sebagaimana yang telah tersedia dalam ruangan;
- b. Pada dasarnya AC digunakan selama Jam Kerja Kantor Normal yang dioperasikan 1 (satu) jam sebelum sampai dengan sesudah Jam Kerja Kantor Normal. Diluar Jam Kerja Kantor Normal akan dikenakan biaya tambahan sesuai tarif yang akan ditentukan kemudian secara proporsional.

6. LIFT / ELEVATOR

- a. Lift disediakan sebagai alat tranfortasi vertikal didalam gedung sesuai kondisi terpasang;
- b. Pengoperasian Lift diatur oleh Building Management dengan penyesuaian jam sibuk. Satu jam setelah jam kerja normal atau hari libur hanya satu lift yang dioperasikan kecuali pada hari tertentu bila ada permintaan layanan tambahan dari Penyewa;

7. KEBERSIHAN GEDUNG

- a. Pelayanan Cleaning yang diberikan terbatas pada Common Area, pembersihan pada Tenancy Area dilakukan dan atas tanggungan PENYEWA;
- b. Fasilitas yang ada di Common Area khususnya di Toilet adalah Tissue Roll, dan Hand Soap atau sesuai yang telah terpasang;
- c. PENYEWA diharuskan mengumpulkan semua kotoran dan sampah dari Ruang Gedung yang disewa kedalam kantong sampah plastik ketempat yang telah disediakan;
- d. Kepada penghuni wanita agar membuang pembalut pada tempat yang telah tersedia. Jika terjadi penyumbatan pada Kloset karena pembalut wanita atau kotoran lain yang dibuang ke Kloset, maka perbaikan dilakukan GSD atas beban biaya dari PENYEWA.

8. AREA PARKIR GEDUNG

- a. Area Parkir tersedia sesuai kondisi existing atau sesuai dengan kapasitas yang ada;
- b. Fasilitas parkir bagi PENYEWA disediakan 1 (satu) area parkir untuk setiap 200 M² ruang gedung yang disewa (tenant area);
- c. Fasilitas parkir yang berkaitan dengan fasilitas parkir seperti ; marka-marka dan lain-lain ditetapkan dan diatur oleh Building Management.

9. K E A M A N A N

- a. Pengamanan oleh SATPAM selama 24 jam meliputi daerah Common Area, tempat Parkir, Halaman dan Taman, sedangkan untuk Office Area menjadi tanggung jawab PENYEWA;
- b. Kehilangan atau kerusakan barang yang terjadi pada tenancy area menjadi tanggung jawab PENYEWA, administrasi pelaporannya kepada pihak yang berwenang menjadi tanggung jawab GSD c.q. Building Management ;

10. A S U R A N S I

Seluruh Gedung milik Telkom yang dikelola GSD (tidak termasuk isi gedung) diasuransikan dengan all risk condition atas beban Telkom.

11. PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

- a. GSD akan melaksanakan pemeliharaan rutin sesuai kebutuhan,
- b. Inspeksi bangunan dan instalasi listrik serta air minimal setiap 12 (dua belas) bulan, perbaikan ringan atau berat setiap diperlukan dan sesuai pertimbangan GSD;
- c. Pengecatan yang dilakukan atas kemauan sendiri oleh PENYEWA terhadap Ruang/Gedung yang disewa, maka segala biaya yang timbul adalah tanggungan PENYEWA.

12. L I M B A H

- a. Produk limbah perkantoran dibuang setiap hari;
- b. Gedung Kantor dilengkapi fasilitas pengolahan limbah sesuai dengan kondisi existing.

13. T A M A N

- a. Taman Luar Gedung sesuai kondisi yang ada, pemeliharaan menjadi tanggungan dan beban GSD;

- c. Taman Dalam disediakan hanya pada Area tertentu (Common Area) sesuai dengan estetika, sedangkan Taman untuk Office Area menjadi beban dan tanggung jawab PENYEWA.

14. PENATAAN DAN PERUBAHAN

Penataan dan perubahan yang sifatnya tidak mempengaruhi struktur bangunan dapat dilakukan oleh PENYEWA dengan pemberitahuan tertulis kepada GSD;

15. PELAYANAN TAMBAHAN

- a. Pelayanan tambahan yaitu : pelayanan diluar yang ditetapkan atau standar dalam Standar Layanan ini, baik yang berupa tambahan waktu pelayanan maupun volume pelayanan seperti pemakaian listrik, air, dan AC diluar Jam Kerja Kantor Normal, Cleaning Service pada Tenancy Area, serta pelayanan lain yang masih berhubungan dengan pemakaian obyek sewa;
- b. Permohonan memakai Ruang yang disewa di Luar Jam Kerja Kantor Normal (Lembur), cukup melalui Telepon dalam waktu 3 (tiga) jam sebelum Jam Kerja Kantor Normal berakhir dan selanjutnya pemberitahuan secara tertulis kepada pengelola Gedung;
- c. PENYEWA diberikan toleransi 1 (satu) jam sebelum dan sesudah Jam Kerja Kantor Normal untuk Pemakaian Ruangan yang disewa dan jumlah biaya lembur yang harus dibayar PENYEWA dihitung mulai 1 (satu) jam setelah Jam Kerja Kantor Normal berakhir;
- d. Tarif pelayanan tambahan ditentukan berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- e. Penentuan tarif Pelayanan Tambahan didasarkan atas biaya pemakaian listrik, air, AC, penyusutan perangkat AC dan biaya lembur pegawai BM serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pemakaian obyek sewa diluar standar;
- f. Biaya pelayanan tambahan akan ditagih setiap 1 (satu) bulan setelah pemakaian ;
- g. Jangka waktu pemakaian Ruang Gedung yang memungkinkan adanya biaya pelayanan tambahan dihitung minimum 2 (dua) jam.

16. PEMINDAHAN LOKASI PENYEWAAN RUANGAN KANTOR

Jika GSD bermaksud memindahkan lokasi penyewaan ruangan yang disewa oleh PENYEWA ke tempat lain, PENYEWA akan menyetujui apabila :

- a. Lokasi baru sekurang-kurangnya sama ukurannya dengan lokasi persewaan yang ada;
- b. GSD bertanggung jawab atas semua biaya-biaya pemindahan termasuk melengkapi tempat yang baru dengan standar yang sama seperti yang lama, dimana biaya pemindahan perlengkapan, pemasangan kembali instalasi Telekomunikasi dan peralatan lainnya serta biaya-biaya lain yang timbul disepakati bersama;
- c. GSD akan memberitahukan rencana pemindahan ini sekurang-kurang 3 (tiga) bulan dimuka;

- d. Syarat-syarat tersebut di atas (butir a, b dan c) dapat dirubah atas kesepakatan kedua-dua belah pihak.

No. Ref.	:	FM/C/01
Status Ref	:	00
Tanggal Terbit	:	9 Agustus 2010

Check List Kelengkapan Dokumen

Dari	: Marketing
Tanggal	: 9 April 2013
Jenis Kontrak	: Perj. Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2013
Pihak II	: PT Dayamitra Telekomunikasi
Lokasi	: Multilokasi

No.	Jenis Berkas	Ada	Tidak	Tanggal
1.	SPPH/Undangan			
2.	SPH/Dokumen Penawaran			
3.	RKS/TOR			
4.	BA Penjelasan/Aanwijzing			
5.	BA Klarifikasi dan Negosiasi			
6.	Surat Penunjukan/Penetapan			
7.	Surat Kesanggupan			
8.	Pakta Integritas			
9.	Copy Jaminan Pelaksanaan			
10.	Jaminan Uang Muka			
11.	Asuransi Proyek			
12.	Rincian Harga			
13.	Jadwal Pelaksanaan			
14.	BQ/Spesifikasi Teknis/Brosur			
15.	Gambar Pelaksanaan/Rencana			
16.	Biodata Perusahaan			

Catatan :

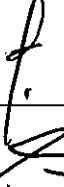
- Minutes of Meeting tanggal 8 Februari 2013 tentang Klarifikasi dan Negosiasi Base Rent dan Service Charge Pemakaian Gedung Telkom oleh Dayamitra Tahun 2013;
- Standar Layanan.

No. Ref.	:	FM/C/02
Status Ref	:	00
Tanggal Terbit	:	9 Agustus 2010

Check List Paraf Persetujuan

Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2013

Antara
PT Graha Sarana Duta
Dengan
PT Dayamitra Telekomunikasi

No	Nama	Jabatan	Tgl	Paraf	Keterangan
1.	Subarkah	VP Marketing	8/2/13		
2.	Didit Sulistyo	VP Property Management Operation	8/2/13		
3.	Melina Mardhika	SO Legal & Compliance	11/2/13		
4.	Tekad Jatmiko	Manager Legal & Compliance	11/2/13		
5.	Ian Sigit Kurniawan	VP Corporate Affairs	12/2/13		
6.	Imam Susalit Seno M.	Operation & Marketing Director	12/2/13		
7.	Hadian Giri Santoso	Finance & GA Director	14/2/13		

Executive Summary Report

1	Kegiatan/Prog	:	Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2013
2	Nama Mitra	:	PT. Dayamitra Telekomunikasi
3	Metode Pengadaan	:	-
4	Dasar Kegiatan/Prog	:	-
5	Owner Program	:	Unit Marketing
6	Manfaat	:	-
7	Lokasi Kegiatan/Prog	:	Multilokasi
8	Tanggal mulai pelaksanaan	:	1 Januari 2013
9	Jangka waktu pelaksanaan (Hari Kalender)	:	1 Januari 2013 s/d 31 Desember 2013
10	Nilai Kegiatan/Prog	:	Rp. 1.376.455.740,-sudah termasuk PPN 10%
11	Jaminan Pelaksanaan	:	-
12	Masa Laku Jaminan s/d	:	-
13	Spesifikasi	:	-
14	Volume / Lingkup Pekerjaan	:	Sebagaimana terlampir Pasal 3 Perjanjian ini
15	Pimpro/Waslak	:	-
16	BAST (tgl. Rencana)	:	-
17	Penandatangan	:	Finance & GA Director
18	Catatan	:	Standar Layanan bisa ada

Jakarta , 18 April 2013
 PT Graha Sarana Duta
 Unit Legal & Compliance



Tekad Jatmiko
 Legal & Compliance Manager