

KONTRAK SEWA GEDUNG UNTUK RUANG KANTOR TELKOMSEL MERAUKE
ANTARA
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
DENGAN
PT. GRAHA SARANA DUTA

NOMOR PKS : 471/LG.05/AR.004/V/2016

Pada hari ini Selasa, tanggal Dua puluh empat bulan Mei, tahun Dua ribu enam belas, oleh dan antara yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. PT. Telekomunikasi Selular, sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Gedung Telkom Landmark Tower Menara 1 Lt. 1-20, Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 52 Kuningan Barat Mampang Prapatan Jakarta Selatan DKI Jakarta 12710, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh Hisom, jabatan General Manager Procurement and General Affair Pamasuka (selanjutnya disebut sebagai "TELKOMSEL"); dan
- II. 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 Ichwan Muhammadiah jabatan General Manager Area IV Pamasuka (selanjutnya disebut sebagai "GSD").

TELKOMSEL dan GSD secara bersama-sama selanjutnya disebut "Para Pihak" dan secara sendiri-sendiri disebut "Pihak".

Dengan terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bawa TELKOMSEL adalah perusahaan yang bergerak di bidang penyelenggara jasa telekomunikasi yang berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia mempunyai area pelayanan di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia.
- b. Bawa dalam rangka mendukung kegiatan operasionalnya, TELKOMSEL bermaksud untuk menyewa bangunan milik GSD yang terletak di lokasi Merauke untuk ruang kantor Telkomsel Merauke.
- c. Bawa Para Pihak telah melakukan kesepakatan awal yang dituangkan pada Berita Acara Kesepakatan Nomor 424/GA.01/RL.04/IV/2016 yang menyatakan bahwa TELKOMSEL menyetujui untuk menyewa gedung kantor di lokasi Merauke sebagaimana direkatkan pada Perjanjian ini sebagai Lampiran 2.
- d. Bawa GSD pada prinsipnya dapat menyetujui permintaan sebagaimana dimuat dalam huruf c diatas.

Oleh karena itu, berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri satu kepada yang lainnya dalam Kontrak Sewa Gedung Untuk Ruang Kantor Telkomsel Merauke (selanjutnya disebut "Kontrak") dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dibawah ini.

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

- Lampiran 1 : Syarat - syarat dan Ketentuan;
Lampiran 2 : Lokasi, Ruang Lingkup Pekerjaan dan Harga Sewa;
Lampiran 3 : Berita Acara Kesepakatan Nomor 424/GA.01/RL.04/IV/2016;

Demikianlah, Kontrak ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan ditandatangani oleh Para Pihak yang sah, setelah diberi materai secukupnya masing-masing mengikat dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PT. Telekomunikasi Selular,

PT. Graha Sarana Duta,



Nama : Hisom
Jabatan : General Manager Procurement and General Affair Pamasuka



Nama : Ichwan Muhammadiyah
Jabatan : General Manager Area IV Pamasuka

LAMPIRAN 1
SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN

PASAL 1
DEFINISI

Selain definisi yang disebutkan dalam bagian lain pada Kontrak ini, istilah-istilah berikut yang diawali dengan huruf besar dalam Kontrak mempunyai arti seperti tercantum dibawah ini:

- a. **"Kontrak"** adalah Kontrak ini berikut lampiran, penambahan dan perubahannya.
- b. **"Pekerjaan"** adalah semua kegiatan yang berhubungan dengan sewa menyewa Gedung untuk ruang kantor yang dilaksanakan oleh GSD kepada TELKOMSEL sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Kontrak.
- c. **"Gedung"** adalah tempat atau ruangan yang disewakan oleh GSD kepada TELKOMSEL di lokasi Merauke yang berfungsi sebagai tempat untuk ruang kantor TELKOMSEL RTPO dan Sales.
- d. **"Spesifikasi Teknis"** adalah persyaratan teknis yang telah ditetapkan TELKOMSEL dalam proses perbaikan Gedung yang harus dipenuhi oleh GSD.
- e. **"Harga Sewa"** adalah jumlah nominal yang harus dibayarkan oleh TELKOMSEL kepada GSD untuk pemenuhan seluruh tanggung jawab GSD berdasarkan Kontrak ini.
- f. **"Berita Acara Uji Terima"** (atau **"BAUT"**) adalah dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak melalui wakil-wakilnya yang sah yang menyatakan bahwa Gedung beserta jaringan dan seluruh perangkat yang ada dalam Gedung telah berfungsi dengan baik sesuai dengan persyaratan Kontrak ini.
- g. **"Berita Acara Serah Terima"** (atau **"BAST"**) **Gedung** adalah dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak melalui wakil-wakilnya yang sah menurut hukum di atas materai secukupnya yang menyatakan bahwa Gedung yang disewakan GSD siap digunakan oleh TELKOMSEL dimana tanggal penandatanganannya merupakan tanggal dimulainya masa sewa Gedung.
- h. **"Informasi"** adalah segala sesuatu yang mengandung informasi dan berhubungan dengan Kontrak ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada gambar, brosur, teknologi, data, dan lain-lainnya.

PASAL 2
RUANG LINGKUP PEKERJAAN

- (1) TELKOMSEL sepakat dan bersedia untuk menyewa Gedung kepada GSD (selanjutnya disebut **"Pekerjaan"**) sebagaimana GSD bersedia untuk memenuhi kebutuhan TELKOMSEL dimaksud dan memberikan pelayanan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Kontrak ini.
- (2) GSD wajib melaksanakan Pekerjaan sebagaimana diatur dalam Kontrak ini yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2 Kontrak ini.
- (3) Selain Pekerjaan dimaksud ayat (1) pasal ini, GSD sepakat untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan lainnya yang tidak dapat dirinci satu persatu namun menurut sifatnya menjadi tanggung jawab GSD dalam rangka memenuhi kualitas

dan kuantitas hasil Pekerjaan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

PASAL 3 SYARAT-SYARAT PELAKSANAAN PEKERJAAN

Syarat-syarat pelaksanaan Pekerjaan. Dalam melaksanakan Pekerjaan sebagaimana dimaksud Pasal 2 Kontrak ini, GSD harus mematuhi di samping Kontrak ini, ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan lain yang mungkin ada, yang dikeluarkan oleh TELKOMSEL, Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah ataupun Instansi Pemerintah yang berwenang yang berhubungan dengan pelaksanaan Pekerjaan yang dimaksud dalam Kontrak ini;
- b. Segala petunjuk atau perintah tertulis yang diberikan oleh TELKOMSEL sepanjang masih dalam ruang lingkup Pekerjaan menurut Kontrak ini.

PASAL 4 PERSYARATAN TEKNIS

GSD harus menyediakan Gedung yang disewakan kepada TELKOMSEL sesuai dengan Spesifikasi Teknis yang dipersyaratkan oleh TELKOMSEL sebagaimana tercantum dalam Lampiran 2 Kontrak ini.

PASAL 5 JANGKA WAKTU KONTRAK

- (1) Para Pihak sepakat bahwa jangka waktu Kontrak untuk sewa Gedung ini berlaku selama 5 (Lima) tahun terhitung sejak tanggal 1 Mei 2016 sampai dengan tanggal 30 April 2021 dan dapat diperpanjang atas kesepakatan Para Pihak.
- (2) Dalam hal TELKOMSEL akan memperpanjang jangka waktu Kontrak ini, maka TELKOMSEL akan memberitahukan secara tertulis kepada GSD selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Kontrak ini, atau GSD akan memberitahukan secara tertulis bahwa masa jangka waktu Kontrak akan berakhir. Dalam hal pemberitahuan oleh GSD, GSD akan memberitahukan kepada TELKOMSEL melalui surat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa Kontrak ini berakhir.
- (3) Apabila TELKOMSEL tidak ingin memperpanjang Kontrak ini, maka Kontrak akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada saat berakhirnya jangka waktu Kontrak ini.
- (4) Dengan berakhirnya Kontrak, tidak menghilangkan kewajiban Para Pihak untuk menyelesaikan kewajibannya masing-masing sebagai akibat dari pelaksanaan Kontrak ini.

PASAL 6 HARGA SEWA

- (1) *Harga Sewa.* Para Pihak sepakat bahwa Harga Sewa Gedung yang disewakan oleh GSD sebagaimana disebutkan pada lampiran 2 Kontrak ini. Harga Sewa dimaksud

belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tetapi sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh). PPN merupakan tanggung jawab TELKOMSEL sedangkan PPh merupakan tanggung jawab GSD.

- (2) Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini sudah termasuk komponen-komponen sebagai berikut dan tidak hanya terbatas pada :
- Basic Service Charge;
 - Base Rent;
 - Service Facility;
 - Supporting Facilities
- (3) *Harga Mengikat.* Harga Sewa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah bersifat mengikat dan tidak berubah selama jangka waktu Kontrak dan setelah itu Harga Sewa dimungkinkan untuk ditinjau kembali berdasarkan kesepakatan Para Pihak.

PASAL 7 TATA CARA PEMBAYARAN

- (1) *Tata Cara Pembayaran.* Adapun alternatif Tata Cara Pembayaran adalah sebagai berikut: Pembayaran Sewa Gedung Untuk Ruang Kantor RTPO dan sales akan dilaksanakan oleh TELKOMSEL setiap 1 (satu) tahun selama jangka waktu sewa ditandai dengan penandatanganan BAST gedung.
- (2) *Berkas yang harus dilengkapi oleh GSD.* TELKOMSEL akan melakukan pembayaran kepada GSD dengan cara *Telegraphic Transfer* melalui Bank Mandiri cabang Cokroaminoto (ex.BEII/Exim) Makassar dengan nomor rekening 152.000.679108.7 atas nama PT Graha Sarana Duta setelah diterimanya berkas tagihan secara lengkap dan benar, terdiri dari berkas tagihan yang wajib dipenuhi untuk setiap tagihan meliputi:
- Asli Surat Tagihan (*Invoice*);
 - Copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) GSD;
 - Copy Kontrak ini;
 - Asli Faktur Pajak Pertambahan Nilai (apabila dikenakan PPN);
 - Asli Berita Acara Serah Terima (BAST) Gedung.
 - Dokumen Pendukung Lainnya (misalnya Rekapitulasi Pekerjaan)
- (3) *Jadwal Pembayaran TELKOMSEL.* Setelah diterimanya berkas tagihan dimakud, tiap-tiap pembayaran di atas akan dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah berkas tagihan diterima lengkap dan benar oleh TELKOMSEL dengan ketentuan, apabila tanggal-tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka pembayaran akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- (4) *Alamat tagihan.* Semua tagihan pembayaran berdasarkan Kontrak ini agar ditujukan kepada:

Manager Finance Regional Maluku and Papua
PT Telekomunikasi Selular
Gedung Wilayah Telkom Papua Lt. 3,
Jalan Kayu Batu Base - G Jayapura

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 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 membayar PPN yang berkaitan dengan Kontrak ini sesuai ketentuan undang-undang.
- (3) *Pajak Penghasilan (PPh).* Jika dipersyaratkan oleh Undang-Undang Pajak, TELKOMSEL akan memotong dan memungut pajak penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh TELKOMSEL kepada GSD. 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, GSD harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada TELKOMSEL 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 PERNYATAAN JAMINAN

- (1) GSD dengan ini menjamin bahwa pihaknya adalah pemilik sah dari dan satunya pihak yang berhak atas Gedung tersebut dan dengan demikian tindakan hukum GSD berdasarkan Kontrak ini adalah sah menurut hukum.
- (2) GSD juga menjamin bahwa Gedung yang disewakan kepada TELKOMSEL berdasarkan Kontrak ini :
 - a. tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga;
 - b. tidak dikenakan suatu sita atau jaminan apapun;
 - c. telah mendapatkan seluruh ijin dan atau persetujuan dari pihak manapun yang diperlukan untuk menyewakan Gedung berdasarkan Kontrak ini.
- (3) Apabila seluruh pernyataan dan atau jaminan dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka TELKOMSEL berhak untuk mengakhiri Kontrak ini secara sepihak dan GSD dengan ini bersedia untuk mengembalikan seluruh Harga Sewa yang telah dibayar oleh TELKOMSEL yang besarnya sebanding dengan jangka waktu yang belum dijalankan secara proporsional termasuk biaya yang dikeluarkan oleh TELKOMSEL sehubungan dengan pengakhiran Kontrak ini.

PASAL 10 KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) Selain kewajiban-kewajiban GSD yang tertuang dalam pasal lain Kontrak ini, GSD mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:
- a. Melakukan perbaikan dan perawatan berkala (rutin) terhadap Gedung dan perangkatnya agar kondisi Gedung dan perangkatnya siap digunakan setiap saat;
 - b. Melakukan reinvestasi perangkat Gedung sesuai kebutuhan;
 - c. Menjaga kehandalan perangkat Mechanical dan Elektrikal (ME) Gedung agar tetap dapat beroperasi dengan baik;
 - d. Mengurus perijinan pemakaian perangkat ME;
 - e. Memelihara dan merawat dengan baik seluruh lingkungan Gedung, termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan serta sarana-sarana yang digunakan;
 - f. Menjaga keamanan di dalam Gedung dan lingkungan sekitarnya;
 - g. Bertanggung jawab terhadap kehilangan dan/atau kerusakan perangkat milik TELKOMSEL yang disebabkan karena kelalaian petugas GSD serta wajib mengganti kerugian atas kehilangan dan/atau kerusakan tersebut;
 - h. Bertanggung jawab atas tuntutan pihak lain yang mungkin timbul sebagai akibat dari tindakan-tindakan GSD, pegawai-pegawaiannya, ataupun orang yang bekerja untuknya baik disengaja maupun karena kelalaianya yang menimbulkan kerugian terhadap harta, perangkat dan/atau kesalamatan pegawai TELKOMSEL;
 - i. Mengasuransikan Gedung atau property milik GSD secara *all risk* yang disewakan kepada TELKOMSEL atas biayanya sendiri.
- (2) Selain kewajiban-kewajiban TELKOMSEL yang tertuang dalam pasal lain Kontrak ini, TELKOMSEL mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut.:
- a. Memperbaiki kerusakan pada Gedung yang disebabkan kesalahan atau kelalaian pihak TELKOMSEL;
 - b. Tidak mempergunakan Gedung untuk kepentingan dan tujuan selain yang sudah diatur dalam Kontrak ini;
 - c. Membayar Harga Sewa sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur dalam Kontrak ini;

PASAL 11 PENGALIHAN PEKERJAAN

- (1) GSD tidak diperkenankan untuk menyerahkan pelaksanaan Pekerjaan berdasarkan Kontrak ini baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak ketiga manapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari TELKOMSEL.

- (2) Penyerahan kepada pihak ketiga dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah penyerahan pelaksanaan Kontrak yang diikuti dengan segala pertanggungjawabannya sehingga GSD terlepas dari tanggung jawab yang diatur dalam Kontrak yang telah diserahkan dan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud Pasal 2 Kontrak ini.
- (3) Apabila ketentuan dimaksud ayat (1) Pasal ini dilanggar oleh GSD, maka TELKOMSEL berhak secara sepahak untuk mengakhiri Kontrak ini tanpa adanya tuntutan dan kompensasi apapun kepada GSD.

PASAL 12 DENDA

- (1) *Denda keterlambatan Pembangunan Gedung.* Dalam hal GSD melakukan keterlambatan atas serah terima Gedung yang akan disewa TELKOMSEL sesuai dengan jangka waktu yang telah dijadwalkan dan disepakati oleh Para Pihak, maka TELKOMSEL berhak mengenakan denda sebesar 1⁰/₀₀ (satu per mil) dari Nilai Harga Sewa untuk setiap hari keterlambatan sampai dengan jumlah maksimum 5% (lima persen) dari Harga Sewa tersebut.
- (2) *Denda atas tidak tercapainya Pekerjaan.* Dalam hal GSD gagal untuk melaksanakan Pekerjaan sesuai dengan yang telah disepakati oleh Para Pihak, maka TELKOMSEL berhak mengenakan denda kepada GSD dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam ayat 1 Pasal ini.
- (3) *Pembayaran denda.* Denda seperti yang dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini, jika ada, harus dibayarkan oleh GSD kepada TELKOMSEL selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pemberitahuan tertulis dari TELKOMSEL mengenai pengenaan denda tersebut.
- (4) *Pemotongan pembayaran.* Dalam hal GSD gagal melakukan pembayaran denda yang dimaksud ayat (3) Pasal ini, jika ada, maka akan dipotong sekaligus pada saat pembayaran oleh TELKOMSEL kepada GSD sesuai tata cara pembayaran pada Pasal 7.

PASAL 13 PENGAKHIRAN KONTRAK

- (1) *Pengakhiran Kontrak.* TELKOMSEL berhak secara sepahak, tanpa adanya tuntutan apapun dari GSD untuk mengakhiri Kontrak ini, apabila salah satu di antara sebab-sebab pengakhiran tersebut di bawah ini terjadi :
 - a. GSD tidak mematuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah diatur berdasarkan Kontrak ini; atau
 - b. Pekerjaan tertunda karena terjadinya peristiwa force majeure yang berlangsung lebih dari 3 (tiga) bulan; atau
 - c. GSD tidak dapat melaksanakan Pekerjaan sesuai dengan yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana tercantum dalam Kontrak ini; atau
 - d. GSD tidak mampu melaksanakan Pekerjaan dan/atau gagal memperbaiki kegagalan yang muncul pada pelaksanaan kewajibannya yang diatur berdasarkan syarat-syarat Kontrak ini, yaitu dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sesudah menerima pemberitahuan penangguhan secara tertulis dari TELKOMSEL; atau
 - e. GSD menyerahkan suatu laporan kepada TELKOMSEL yang mengakibatkan kerugian material atas hak, kewajiban atau kepentingan TELKOMSEL,

berdasarkan hasil pemeriksa / auditor diketahui bahwa laporan tersebut palsu.

- (2) *Pengesampingan Hukum.* TELKOMSEL dan GSD dengan ini menyatakan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap pengakhiran Kontrak dimaksud, sehingga pengakhiran Kontrak dengan alasan tersebut di atas cukup dilakukan dengan pemberitahuan tertulis dari TELKOMSEL kepada GSD tanpa harus menunggu keputusan pengadilan.

PASAL 14 FORCE MAJEURE

- (1) Hal-hal yang terjadi diluar kekuasaan Para Pihak dan tidak termasuk pada kelalaian/kesalahan Para Pihak yang dianggap sebagai peristiwa Force Majeure seperti kebakaran, gempa bumi dan huru hara, pemogokan umum, banjir, angin topan, petir, teroris, perang, kejatuhan pesawat, Peraturan Pemerintah dan hal-hal lain yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk tidak saling menuntut ganti kerugian satu kepada yang lain.
- (2) Dalam hal terjadinya satu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, Para Pihak berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak terjadinya peristiwa tersebut.
- (4) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya force majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.

PASAL 15 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Kontrak ini diatur oleh, tunduk pada, dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Kontrak ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaiannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (untuk selanjutnya disebut "BANI"), dengan panel arbitrase yang terdiri atas 3 (tiga) arbiter dimana 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh TELKOMSEL, 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh GSD dan 1 (satu) sisanya ditunjuk secara bersama oleh Para Pihak.
- (4) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) 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.
- (5) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 48 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 **PEMBATASAN DAN PEMBEBASAN TANGGUNG JAWAB**

- (1) Tanggung jawab TELKOMSEL kepada GSD atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi total Harga Pekerjaan dimaksud Pasal 6, dengan ketentuan pembatasan tanggung jawab tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi kesalahan dan/atau kelalaian pihak TELKOMSEL yang menyebabkan luka badan dan/atau hilangnya nyawa orang.
- (2) Tanggung jawab GSD kepada TELKOMSEL atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi Harga Pekerjaan dimaksud Pasal 6, dengan ketentuan pembatasan tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi salah satu atau lebih hal-hal berikut ini yang disebabkan oleh kesalahan pihak GSD (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 Tanggung jawab* TELKOMSEL. GSD dengan ini membebaskan TELKOMSEL dari setiap klaim, tuntutan, dan atau kerugian dari pihak ketiga manapun yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Pekerjaan berdasarkan Perjanjian ini oleh GSD, sehingga hal-hal demikian menjadi tanggung jawab **Valdo. Inc** sepenuhnya.
- (4) *Pembebasan Tanggung jawab* GSD. TELKOMSEL dengan ini membebaskan GSD dari setiap klaim, tuntutan dan atau kerugian dari pihak ketiga manapun yang timbul sehubungan dengan penyelenggaraan jasa telekomunikasi selular TELKOMSEL.

PASAL 17 **LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN MELAKUKAN TINDAKAN CURANG**

- (1) GSD dilarang menawarkan atau memberi atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, rabat, atau bentuk-bentuk lainnya kepada pegawai TELKOMSEL yang berkaitan dengan pelaksanaan Kontrak ini.
- (2) GSD dilarang melakukan atau berusaha melakukan tindakan curang sehubungan dengan pelaksanaan Kontrak ini.
- (3) Pelanggaran terhadap ketentuan ayat (1) dan (2) Pasal ini oleh GSD atau pegawainya atau orang yang bekerja untuknya dapat mengakibatkan dibatalkannya Kontrak ini oleh TELKOMSEL. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan GSD, sub kontraktornya dan atau agennya dikenakan tuntutan pidana.

PASAL 18 **KERAHASIAAN**

- (1) *Informasi Rahasia.* GSD setuju untuk memperlakukan seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam Kontrak ini dan setiap informasi atau pengetahuan yang diperoleh sehubungan dengan negosiasi atau eksekusi Kontrak ini sebagai informasi rahasia TELKOMSEL yang tidak dapat diungkapkan kepada pihak ketiga tanpa memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari TELKOMSEL,

kecuali untuk pelaksanaan dari Pekerjaan (“Informasi Rahasia TELKOMSEL”), dengan ketentuan hal-hal tersebut di atas tidak akan diberlakukan bagi informasi atau pengetahuan dimana: (i) suatu Pihak dapat menunjukkan bahwa sebelumnya telah menguasainya secara sah sebelum dilakukannya pengungkapan oleh Pihak dimaksud; (ii) telah umum diketahui oleh publik dan pengetahuan tersebut tidak diperoleh melalui pelanggaran peraturan perundang-undangan; (iii) telah umum diketahui oleh publik tanpa terjadinya kesalahan dari Pihak terkait; (iv) diperoleh oleh suatu Pihak kemudian tanpa melanggar kerahasiaan dari sumber lain; (v) diperintahkan untuk diungkap berdasarkan perintah Pengadilan atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana pengungkapannya wajib melakukan koordinasi terlebih dahulu dengan TELKOMSEL.

- (2) *Pengungkapan Yang Diperbolehkan.* Meskipun terdapat ketentuan di atas, GSD dapat mengungkapkan Informasi TELKOMSEL kepada karyawan-karyawan daripadanya dimana pengungkapan dimaksud diperlukan agar GSD dapat melaksanakan Pekerjaan, dengan syarat GSD memastikan bahwa karyawan-karyawannya tunduk kepada, dan wajib secara kontraktual meminta karyawannya untuk tunduk kepada Pasal ini.
- (3) *Masa Laku Kerahasiaan.* Ketentuan kerahasiaan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini berlaku secara terus menerus sampai dengan waktu yang tidak terbatas.

PASAL 19 KETERPISAHAN

Apabila selama berlakunya Kontrak ini terdapat pasal 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 DAN PEMBERITAHUAN

Segala surat menyurat dan pemberitahuan sehubungan dengan pelaksanaan Kontrak ini dialamatkan pada :

- (i) **PT. Telekomunikasi Selular**
Kantor Regional Maluku and Papua
Gedung Wilayah Telkom Papua Lt. 3,
Jalan Kayu Batu Base - G Jayapura
Telp : (0967) 589108
Attn : Manager General Affair and Procurement Maluku and Papua
- (ii) **PT Graha Sarana Duta**
Jl. Kebon Sirih No.10
Jakarta Pusat 10110
Telepon : 021 - 3800900-01
Faksimili : 021 - 34830653/022-4522802
Up. : GM Area IV Pamasuka & Bali

PASAL 21 LAMPIRAN-LAMPIRAN

- (1) *Lampiran.* Dokumen-dokumen yang disebut dibawah ini akan dilampirkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini :

Lampiran 1 : Syarat - syarat dan Ketentuan;
Lampiran 2 : Lokasi, Ruang Lingkup Pekerjaan dan Harga Sewa;
Lampiran 3 : Berita Acara Kesepakatan Nomor 424/GA.01/RL.04/IV/2016;

- (2) *Perbedaan-perbedaan.* Juga merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Kontrak ini adalah semua korespondensi yang dilakukan selama masa negosiasi sampai terselesaikannya seluruh Pekerjaan ("Referensi Awal") dengan ketentuan apabila terdapat perbedaan antara pasal-pasal dalam Kontrak dengan lampiran-lampirannya, maka yang berlaku adalah pasal-pasal dimaksud. Demikian juga, apabila terdapat perbedaan antara lampiran dengan Referensi Awal maka yang berlaku adalah lampiran.

PASAL 22 PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- (1) *Pertentangan Kepentingan.* Para Pihak sepakat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Kontrak atau pemilik dari GSD itu bukan (i) anggota Dewan Direksi atau anggota Dewan Komisaris TELKOMSEL (ii) karyawan/wati TELKOMSEL (iii) saudara, suami, istri, ipar dari karyawan/wati, Direktur, Komisaris TELKOMSEL atau keadaan lain yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.
- (2) *Pemutusan Sepihak akibat Pertentangan Kepentingan.* Jika dikemudian hari diketahui bahwa Kontrak ini memiliki pertentangan kepentingan, maka GSD 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 23 LAIN-LAIN

- (1) *Amandemen.* Hal-hal lain yang belum atau belum cukup diatur dalam Kontrak ini tetapi mengingat sifat pekerjaan yang perlu dan harus dilaksanakan oleh GSD akan ditetapkan kemudian dan dituangkan dalam amandemen terhadap Kontrak.
- (2) *Judul.* Setiap judul dalam pasal-pasal Kontrak hanya untuk memudahkan pembacaannya saja dan dengan demikian tidak mengubah atau memberi arti tertentu penafsiran.

Lampiran 2 : Lokasi, Ruang Lingkup Pekerjaan dan Harga Sewa

NO	LOKASI	ALAMAT	HARGA SEWA
1	Merauke	Jl. Postel RT. 000 RW. 00 Mandala Merauke	Rp. 2.500.000,-/bln

1. Harga Sewa Gedung yang disewakan oleh GSD sebagaimana disebutkan diatas adalah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perbulan atau Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) selama 5 tahun.
2. Harga Sewa tersebut diatas sudah termasuk PPh dan belum termasuk PPN yang akan dipotong langsung oleh TELKOMSEL pada saat pembayaran harga sewa.
3. Ruang Lingkup Pekerjaan adalah penyediaan ruang kantor seluas 23 m², ketersediaan furniture (meja dan kursi), ketersediaan ruang meeting bersama, ketersediaan lahan parkir untuk karyawan termasuk pengamanan, kebersihan, lahan parkir, air dan listrik yang ada di area gedung tersebut.
4. Jumlah lokasi untuk ruang kantor RTPO dan sales TELKOMSEL dimungkinkan berubah berdasarkan kesepakatan Para Pihak dengan menerbitkan Berita Acara Kesepakatan yang ditandatangani oleh pejabat yang membawahi fungsi pengadaan dan pejabat yang berwenang dari GSD, yang akan menjadi satu kesatuan dengan Kontrak ini.
5. Para Pihak sepakat bahwa penambahan jumlah lokasi untuk ruang kantor RTPO dan Sales TELKOMSEL mengacu pada harga satuan yang tersebut diatas.

**Berita Acara Kesepakatan
Pekerjaan Sewa Ruang Kantor Telkomsel Merauke**
Nomor : 424/GA.01/RL.04/IV/2016

Pada hari ini Selasa tanggal Sembilan Belas bulan April tahun Dua Ribu Enam Belas (19-04-2016), Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Hairil Anwar
Jabatan : Manager GA & Procurement Maluku & Papua

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Telkomunikasi Selular (selanjutnya disebut "Pihak Pertama"), dan

2. Nama : Ichwan Muhammadiyah
Jabatan : General Manager Area – VII

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Graha Sarana Duta (selanjutnya disebut "Pihak Kedua ")

Kedua belah pihak menyepakati hal-hal yang merupakan bagian dari pelaksanaan pekerjaan Sewa Ruang Kantor Telkomsel Merauke antara lain:

1. Berdasarkan hasil negosiasi disepakati Sebagai Berikut :
 - a. Ruangan yang disewa seluas 23 M² (3.40 M x 7.00 M).
 - b. Harga sewa per bulan sebesar Rp. 2.500.000,-
 - c. Masa sewa selama 5 (lima) tahun mulai 1 Mei 2016 s.d 30 April 2021.
 - d. Total nilai sewa selama setahun adalah: 60 bulan x Rp. 2.500.000,- = **Rp. 150.000.000,-**
Terbilang : Seratus Lima Puluh Juta Rupiah
2. Harga kesepakatan sudah termasuk PPH dan belum termasuk PPN
3. Pelaksanaan atas hasil negosiasi ini dilakukan setelah ada Surat Perintah Kerja (SPK) atau Kontrak.
4. Pembayaran akan dilakukan setiap tahun untuk sewa 12 (dua belas) bulan.
5. Pihak Kedua menjamin bahwa dalam pelaksanaan pekerjaan akan mengikuti spesifikasi dan kualitas pekerjaan yang telah ditetapkan oleh pihak Telkomsel.
6. Atas keterlambatan waktu pelaksanaan pekerjaan, maka pihak pihak Telkomsel berhak mengenakan denda/penalty maksimal 5% dari total nilai pekerjaan.
7. Pihak Kedua, bila ditunjuk oleh pihak Telkomsel sebagai pelaksana pekerjaan maka dilarang memberikan barang dan atau uang kepada pihak karyawan Telkomsel sebagai bagian dari Pelaksanaan Negosiasi.
8. Dokumen atas pelaksanaan pekerjaan yang wajib dibuat oleh pihak mitra adalah sebagai berikut :
 - a. Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP)
 - b. Berita Acara Serah Terima Gedung (BAST)
 - c. Berita Acara Penutupan Kontrak (BAPK) bila nilai atas BAST lebih kecil dari PO
 - d. Laporan Kegiatan Pelaksanaan Pekerjaan
9. Nomor Rekening untuk pembayaran atas pekerjaan tersebut ditransfer ke :
 - a. Nama Bank : Mandiri Ex (BEII/Exim) Cab Cokroaminoto
 - b. Nama Pemilik Rekening : PT . Graha Sarana Duta
 - c. Nomor Rekening : 152-000679108-7

10. Dokumen atas penagihan pelaksanaan pekerjaan adalah sebagai berikut :

- a. Kuitansi / Invoice bermeterai
- b. Faktur Pajak (bila ada)
- c. Copy Kontrak
- d. BAST asli
- e. BAPK (bila ada)
- f. Dokumen Pendukung Lainnya (mis: rekapitulasi pekerjaan)

11. Atas seluruh dokumen Negosiasi dan pengadaan, Mitra wajib menjaga kerahasiaannya.

12. Apabila Pihak kedua mengundurkan diri, maka wajib membuat surat secara tertulis beserta alasan yang jelas dan ditanda-tangani oleh Pimpinan / Pemilik Perusahaan kepada Telkomsel maksimal 1 (Satu) bulan sebelum pengunduran diri dilaksanakan.

Demikian Berita Acara ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, dimana masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh wakil masing-masing pihak.

PT. Telkomsel



Hairil Anwar

Manager GA & Procurement Maluku & Papua

PT. Graha Sarana Duta



Ichwan Muhammadiah

General Manager Area-VII