

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANG GEDUNG TERNATE**  
**ANTARA**  
**PT.GRAHA SARANA DUTA**  
**DENGAN**  
**PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR**

**NOMOR. PKS.723/LG.05/AR.004/XI/2019**

Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Gedung Ternate (untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian**”) ini dibuat pada hari Senin, tanggal Dua Puluh Sembilan, bulan November tahun Dua ribu sembilan belas (29/11/2019), oleh dan antara pihak-pihak :

1. **PT.GRAHA SARANA DUTA**, sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan Jalan Kebon Sirih Nomor 10 Gambir, Jakarta, Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Nurinda Fiesta Praptanto** selaku **General Manager Area VII KTI**, untuk selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**; dan
2. **PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR**, sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum perundangan Indonesia, berkedudukan di Gedung Landmark Tower Menara I Lt. 1 - 20, Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh **Icap** selaku **General Manager Finance Business Partner Pamasuka**, untuk selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

**PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK** dengan terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa, **PIHAK PERTAMA** merupakan perusahaan pihak yang berwenang atau telah mendapat izin untuk menyewakan gedung yang terletak di Jalan : Jalan Kapitan Pattimura No.12 , Ternate.
- b. Bahwa, **PIHAK KEDUA** merupakan perusahaan penyelenggara jaringan telekomunikasi seluler yang dalam operasionalnya membutuhkan gedung untuk digunakan sebagai Kantor dan Grapari Ternate untuk **PIHAK KEDUA**.
- c. Bahwa, **PIHAK PERTAMA** pada prinsipnya bersedia untuk memenuhi kebutuhan **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud pada poin b di atas.
- d. Bahwa **PARA PIHAK** telah menandatangani kesepakatan awal untuk melakukan kerjasama sewa menyewa gedung yang tertuang dalam Berita Acara Negosiasi Kontrak Sewa Gedung Kantor PT.Telkomsel Ternate tertanggal 04 November 2019 (untuk selanjutnya disebut “**BAN**”).

**Perjanjian** ini terdiri atas beberapa lampiran-lampiran sebagaimana disebut dibawah ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini :

Lampiran I : Syarat-Syarat dan Ketentuan



Lampiran II : Berita Acara Negosiasi Kontrak Sewa Gedung Kantor PT.Telkomsel Ternate

tertanggal 04 November 2019.

Lampiran III : Dokumen Kepemilikan Gedung

Demikian **Perjanjian** ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli bermaterai cukup dan ditandatangani dengan itikad baik, sehingga masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan bersifat mengikat serta dapat dijadikan bukti hukum apabila diperlukan.

**PIHAK KEDUA,**

PT. Telekomunikasi Selular,



Icap

General Manager Finance Business Partner  
Pamasuka

**PIHAK PERTAMA,**

PT.Graha Sarana Duta,



Nurinda Fiesta Praptanto

General Manager Area VII KTI



## LAMPIRAN I

### SYARAT – SYARAT DAN KETENTUAN

#### PASAL I : LINGKUP PERJANJIAN

- (1) **PIHAK PERTAMA** sepakat untuk menyewakan ruang gedung berada di: Bangunan Ruangan Gedung Jalan Kapitan Pattimura No.12 , Ternate. (untuk selanjutnya disebut “Gedung”) kepada **PIHAK KEDUA**, sebagaimana **PIHAK KEDUA** sepakat untuk menyewa Gedung dari **PIHAK PERTAMA**.
- (2) Dokumen dokumen Kepemilikan Gedung yang disewa oleh **PIHAK KEDUA** adalah sebagai berikut:  
Sertifikat Hak Pakai No 06.
- (3) Penyewaan Gedung yang dimaksud ayat (1) meliputi hal-hal sebagai berikut :

a) **Kondisi Gedung**

Gedung yang disewa terdiri atas Ruangan Gedung di Jalan Kapitan Pattimura No.12 , Ternate, dengan luas semi gross 158 m<sup>2</sup>

b) **Daya dan kapasitas Listrik**

Fasilitas daya listrik sebesar 125.000 VA. **PIHAK KEDUA** diperbolehkan untuk melakukan penambahan daya sesuai kebutuhan Penyewa dengan biaya ditanggung sendiri dan menyampaikan kepada **PIHAK PERTAMA**.

c) **Suplai air dan Plumbing.**

**PIHAK PERTAMA** menjamin ketersediaan air bersih berupa supplai Air PDAM dengan biaya di tanggung oleh **PIHAK PERTAMA**. **PIHAK KEDUA** diperbolehkan untuk melakukan pembuatan sumur bor ataupun sambungan PDAM baru beserta bak penampungan air/Tandon dengan biaya pembuatan dan pengoprasian di tanggung sendiri. **PIHAK KEDUA** Tidak diwajibkan mengembalikan supplai air yang telah dibuat ke keadaan semula.

d) **Layout Ruangan/Gedung**

**PIHAK KEDUA** berhak mengubah *Lay-out* Ruangan/Gedung untuk operasional dan sarana penunjang kantor **PIHAK KEDUA** . Perubahan lay out dimaksud wajib diserahkan dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**. Biaya untuk perubahan *Lay-out* sepenuhnya menjadi tanggungjawab **PIHAK KEDUA**. Selanjutnya disepakati bahwa **PIHAK KEDUA** akan merestorasi Lay-out Ruangan ke keadaan semula setelah Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang.

e) **Pemasangan Perangkat Teknik,Billboard dan Signpole.**

**PIHAK KEDUA** diperkenankan untuk menempatkan billboard dan signpole serta media promosi lainnya yang melekat di Gedung dengan biaya dan pajak menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** . **PIHAK KEDUA** diperkenankan memasang perangkat teknik seperti Perangkat Minilink, Genset dan lain-lain di lingkungan gedung untuk kebutuhan operasional dan tidak dikenakan biaya tambahan sewa oleh **PIHAK PERTAMA**.

8  
3

f) **Perbaikan Struktur Bangunan**

**PIHAK PERTAMA** menjamin untuk segera melakukan perbaikan atas kerusakan Ruangan/Gedung apabila terjadi kerusakan struktur antara lain: atap bocor, dinding retak dan pondasi bergeser sebelum Gedung diserah terimakan kepada **PIHAK KEDUA**. sedangkan kerusakan akibat pemakaian ditanggung oleh **PIHAK KEDUA** selama masa sewa. Apabila terjadi kerusakan terkait struktur pada masa sewa, **PIHAK PERTAMA** tetap berkewajiban melakukan perbaikan.

g) **Fasilitas Parkir dan Toilet.**

**PIHAK PERTAMA** menyediakan fasilitas parkir dan toilet bersama selama masa sewa gedung.

## PASAL 2 : JANGKA WAKTU

- (1) Jangka waktu **Perjanjian** ini berlaku selama 60 (enam puluh) bulan terhitung semenjak 18 November 2019 sampai dengan 17 November 2024, meskipun Perjanjian ini ditandatangani sebelum maupun sesudah tanggal dimaksud.
- (2) **PIHAK KEDUA** diberi kesempatan untuk memperpanjang jangka waktu sewa dengan memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa ini. Dalam hal pemberitahuan oleh **PIHAK PERTAMA**, **PIHAK PERTAMA** akan memberitahukan kepada **PIHAK KEDUA** melalui surat selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum masa sewa gedung berakhir.
- (3) Apabila **PIHAK PERTAMA** tidak menerima pemberitahuan perpanjangan sewa menyewa gedung tersebut pada waktunya, **PIHAK PERTAMA** berhak menarik kesimpulan bahwa **PIHAK KEDUA** tidak menghendaki perpanjangan jangka waktu sewa dan **PIHAK PERTAMA** bebas untuk menyewakan gedung tersebut kepada pihak lain.
- (4) Apabila **PIHAK PERTAMA** menyetujui perpanjangan jangka waktu sewa gedung yang diajukan **PIHAK KEDUA**, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk melakukan negosiasi untuk menentukan persyaratan perpanjangan tersebut, termasuk didalamnya menentukan jangka waktu, uang sewa maupun syarat-syarat lainnya.
- (5) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatas apabila tidak tercapai, maka Perjanjian ini akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada saat berakhir jangka waktu sewa.

## PASAL 3 : BIAYA

Biaya yang harus dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** selama masa berlaku **Perjanjian** adalah sebagai berikut :

- a. Biaya sewa gedung (Base Rent) perbulan adalah sebesar **Rp. 6.320.000,- ( Enam Juta Tiga Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)**; adapun total biaya selama periode masa sewa 60 (enam puluh) bulan adalah sebesar **Rp. 379,200,000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)**.
- b. Harga tersebut adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai dengan berakhirnya masa Perjanjian dan tidak dimungkinkan adanya perubahan.



- c. Harga tersebut pada huruf a dan b Pasal ini sudah termasuk PPH dan belum termasuk PPN;

#### PASAL 4 : CARA PENAGIHAN DAN PEMBAYARAN

- (1) Biaya sewa gedung (base rent) dibayarkan sekaligus selama jangka waktu **Perjanjian**, dengan biaya sewa gedung sebesar **Rp. 379,200,000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)**.
- (2) **PIHAK KEDUA** akan melakukan pembayaran terhadap tagihan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah invoice diterima lengkap & benar oleh Treasury Pamasuka Department, dengan ketentuan apabila tanggal tersebut merupakan hari libur, maka pembayaran akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- (3) Tagihan ditujukan ke **PIHAK KEDUA**, dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:
  - Invoice asli bermeterai;
  - Faktur Pajak;
  - Berita Acara Serah Terima Gedung (Copy);
  - Foto copy NPWP dan SPPKP;
  - Foto copy Perjanjian Kerja Sama yang telah ditandatangani Para Pihak;
  - Copy Purchase Order;

Dengan alamat :

**Manager Treasury Pamasuka**  
PT Telekomunikasi Selular  
Gedung Baruga Telkomsel  
Jl. A. P. Pettarani No. 3, Lt. 4  
Makassar 90222

- (4) Pembayaran akan dilaksanakan dengan cara Pemindahbukuan atau mentransfer ke rekening **PIHAK PERTAMA** pada **PT. BANK MANDIRI Cabang Wisma Alia**, atas nama **PT.Graha Sarana Duta** dengan nomor rekening : 1230098158514

#### PASAL 5 : PURCHASE ORDER

- (1) **Kesediaan dalam melaksanakan Pekerjaan.** Dalam jangka waktu Kontrak ini, **Mitra** bersedia melaksanakan Pekerjaan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam **Perjanjian ini**;
- (2) **Penerbitan Purchase Order.** **Telkomsel** akan menerbitkan Purchase Order kepada **Mitra** sebagai salah satu dokumen sebagai syarat pembayaran;
- (3) **Persyaratan Purchase Order.** Purchase Order yang dikeluarkan oleh **Telkomsel** akan mengacu pada ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam **Perjanjian ini**;
- (4) **Penandatangan Purchase Order.** Purchase Order hanya sah apabila ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang di **Telkomsel** sesuai dengan peraturan yang berlaku di **Telkomsel**;

## PASAL 6 : KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) Selama Perjanjian ini berlangsung selain yang diatur dalam Pasal lain Perjanjian ini maka kewajiban **PIHAK PERTAMA** adalah sebagai berikut :
- Menyerahkan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 Perjanjian ini, penyerahan ini sesuai menurut kondisi yang nyata pada hari penyerahan yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.
  - Berkewajiban mematuhi dan mentaati seluruh ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian ini dan Lampirannya.
  - Mengasuransikan Gedung yang disewakan berdasarkan Perjanjian ini atas biayanya sendiri;
- (2) Selama Perjanjian ini berlangsung kewajiban **PIHAK KEDUA** adalah sebagai berikut :
- Mentaati dan melaksanakan seluruh ketentuan-ketentuan dalam **Perjanjian ini**.
  - Tidak mempergunakan gedung untuk kepentingan dan tujuan-tujuan lain selain yang tercantum dalam Pasal 1 **Perjanjian ini**.
  - Melaksanakan pembayaran atas seluruh biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 **Perjanjian ini**.

## PASAL 7 : LARANGAN TERHADAP PIHAK PERTAMA DAN PIHAK KEDUA

- (1) **PIHAK KEDUA** selama berlangsungnya Perjanjian ini dilarang untuk :
- Menyimpan barang-barang yang sifatnya dapat membahayakan barang lain atau gedung dan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **PIHAK PERTAMA** selama berlangsungnya Perjanjian ini dilarang untuk :
- Melakukan perubahan dan konstruksi gedung termasuk tetapi tidak terbatas membuat bangunan, sumur bor atau galian-galian lain digedung tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA**.
  - Melakukan perubahan dan/atau penggantian sarana telepon dan instalasi listrik yang ada pada gedung.
  - Memindahkan ataupun mengalihkan hak sewa berdasarkan Perjanjian ini baik untuk keseluruhan maupun sebagian kepada pihak lainnya kecuali dengan izin tertulis dari **PIHAK KEDUA**.

## PASAL 8 : ASURANSI

Selama berlangsungnya Perjanjian ini, **PIHAK PERTAMA** wajib mengasuransikan gedung atas beban dan biaya **PIHAK PERTAMA** terhadap resiko kerugian atau kerusakan yang disebabkan karena gempa bumi, kebakaran, kerusuhan, pemogokan, penghalangan bekerja, perbuatan jahat dan penjarahan yang terjadi selama kerusuhan.



## PASAL 9 : PAJAK DAN LAIN-LAIN

- (1) **Keberpatuhan terhadap Undang – Undang Perpajakan.** Kedua pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **PIHAK KEDUA**, **PIHAK PERTAMA** harus bertanggung jawab untuk pajak pembayaran dan atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. **PIHAK PERTAMA** harus bertanggung jawab dan harus membayar semua jenis pajak sesuai waktu yang ditentukan, sesuai ketentuan undang – undang dan harus mematuhi undang – undang perpajakan itu.
- (2) **Pajak Pertambahan Nilai (PPN).** **PIHAK KEDUA** harus bertanggung jawab dan membayar **PIHAK PERTAMA** segala PPN yang berkaitan dengan Pekerjaan ini sesuai ketentuan undang – undang, **PIHAK PERTAMA** harus:
  - a) Memberikan bukti yang meyakinkan ke **PIHAK KEDUA** tentang pembayaran PPN ke otoritas Pajak Pemerintah sesuai dengan undang – undang yang berlaku, dan
  - b) Diwajibkan menyerahkan tagihan komersial yang benar, dan Faktur Pajak Standar, keduanya sesuai dengan Undang – Undang Pajak yang berlaku dan sesuai dengan persyaratan dari **PIHAK KEDUA**. **PIHAK KEDUA** tidak bertanggung jawab untuk membayar tagihan dari **PIHAK PERTAMA** sebelum menerima tagihan PPN.
- (3) **Pajak Penghasilan (PPh).** Jika disyaratkan oleh Undang – Undang Pajak, **PIHAK KEDUA** akan menahan pajak pendapatan Pemerintah dari pembayaran yang dilakukan **PIHAK KEDUA** terhadap **PIHAK PERTAMA**. **PIHAK KEDUA** akan menerapkan tingkat pajak penghasilan sesuai dengan Undang – Undang Pajak, saran konsultan pajak **PIHAK KEDUA**, dan arahan atau instruksi tertulis dari Kantor Pajak Indonesia. Jika tingkat pajak penghasilan yang benar tidak disepakati, **PIHAK PERTAMA** harus memberi saran kepada **PIHAK KEDUA** tentang tingkat pajak yang diberlakukan, bersama dengan a) surat resmi secara tertulis dari kantor pajak Pemerintah atau b) surat resmi pengecualian pajak dari Kantor Pajak Pemerintah.
- (4) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap gedung dan bea materai sesuai dengan peraturan yang berlaku atas Perjanjian ini menjadi beban dari **PIHAK PERTAMA**.

## PASAL 10 : PEMUTUSAN PERJANJIAN

Tanpa mengurangi syarat-syarat dan ketentuan lain dalam **Perjanjian** ini, para pihak berhak memutuskan **Perjanjian** ini secara sepihak dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana ditentukan dibawah ini :

- (1) **PIHAK KEDUA** berhak memutuskan sebagian atau seluruh pekerjaan yang terdapat **Perjanjian** ini dalam hal **PIHAK PERTAMA** melanggar atau lalai melaksanakan salah satu ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini dan/atau peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah maupun instansi terkait dan tetap lalai atau menolak untuk memperbaiki pelanggaran atau kelalaian dalam waktu yang ditentukan meskipun sudah diberi surat peringatan dari **PIHAK KEDUA**.
- (2) Berdasarkan ayat (1) diatas, maka segala akibat kerugian yang diderita oleh **PIHAK KEDUA** karena tindakan **PIHAK PERTAMA** dalam ayat (1) tersebut diatas sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan beban **PIHAK PERTAMA** dan dengan ini **PIHAK PERTAMA** mengikatkan diri untuk tidak mengajukan tuntutan apapun juga kepada **PIHAK KEDUA**.
- (3) Sehubungan dengan terjadinya pemutusan Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatas, maka **PIHAK PERTAMA** wajib membayar pengembalian uang sewa gedung dan pengelolaan gedung yang telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA** dari **PIHAK KEDUA** untuk jangka waktu **Perjanjian** yang belum dilaksanakan.

- (4) **PIHAK KEDUA** diperbolehkan melakukan pemutusan Perjanjian secara sepihak apabila terdapat kelalaian yang dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** yang tidak sesuai dengan Perjanjian ini, dengan terlebih dahulu memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** sekurang-kurangnya **2 (dua) bulan** sebelum Perjanjian ini diputuskan.

## PASAL 11 : KEADAAN MEMAKSA/FORCE MAJEURE

- (1) Tidak dilaksanakannya atau tertundanya pelaksanaan sebagian atau keseluruhan ketentuan Perjanjian ini oleh salah satu Pihak atau Para Pihak tidak termasuk sebagai pelanggaran atas Perjanjian apabila hal tersebut disebabkan oleh adanya force majeure (keadaan memaksa);
- (2) Yang termasuk sebagai force majeure adalah kejadian-kejadian yang dengan segala daya dan upaya tidak dapat diduga dan tidak dapat diatasi oleh Pihak yang mengalaminya, yakni peristiwa-peristiwa termasuk namun tidak terbatas pada :
- Bencana alam termasuk namun tidak terbatas pada banjir, tanah longsor, gunung meletus, angin topan dan gempa bumi;
  - Terjangkitnya suatu wabah penyakit menular;
  - Pemberontakan, huru-hara, kerusuhan, perang;
  - Kebakaran;
  - Sabotase;
  - Embargo dan pemogokan umum;
  - Gangguan teknis pada satelit karena suatu sebab dan/atau peristiwa di ruang angkasa termasuk namun tidak terbatas pada *sun-outage*, gerhana matahari, gangguan astronomi dan meteorit;
  - Kebijakan Pemerintah atau instansi yang berwenang yang menghalangi secara langsung untuk terlaksananya Perjanjian ini.
- (3) Pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya sehubungan dengan force majeure tersebut harus memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) Hari Kerja sejak mulainya kejadian tersebut;
- (4) Kelalaian atau kelambatan Pihak yang terkena force majeure dalam memberitahukan sebagaimana dimaksud pasal ini dapat mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa dimaksud sebagai force majeure;
- (5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu Pihak sebagai akibat force majeure tidak menjadi tanggung jawab Pihak lainnya;
- (6) Jika peristiwa Force Majeure berkepanjangan hingga 60 (enam puluh) hari kalender atau lebih, maka salah satu dari Para Pihak, dengan pemberitahuan tertulis kepada Pihak lainnya dapat mengakhiri Perjanjian ini tanpa kewajiban-kewajiban lebih lanjut terhadap Pihak lainnya yang menyangkut pengakhiran Perjanjian ini, kecuali kewajiban pembayaran yang belum diselesaikan selama Perjanjian ini berlangsung.

## PASAL 12 : BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- (1) **PIHAK KEDUA** berhak untuk mengakhiri pekerjaan **PIHAK PERTAMA** sebagian atau seluruhnya apabila **PIHAK PERTAMA** tidak mengikuti sebagian atau seluruh dari Perjanjian ini dan ketentuan yang terdapat dalam lampiran nya.

- (2) Apabila Perjanjian ini berakhir karena telah berakhirnya jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud Pasal 2 Perjanjian ini atau karena diputuskan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Perjanjian ini, maka **PIHAK KEDUA** wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali gedung paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal berakhirnya perjanjian ini kepada **PIHAK PERTAMA**.
- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas dan ternyata masih terdapat barang-barang milik **PIHAK KEDUA** yang tertinggal didalam gedung, maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menyingkirkan barang-barang tersebut dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** dan biaya yang timbul dari pekerjaan tersebut akan menjadi tanggung jawab dan beban **PIHAK KEDUA**.
- (4) **PIHAK KEDUA** dengan ini sepakat untuk tidak mengajukan tuntutan dan/atau keberatan-keberatan yang mungkin dapat diajukan terhadap **PIHAK PERTAMA** berkenaan dengan penyingkiran barang-barang tersebut diatas.
- (5) Apabila terjadi pengakhiran yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, kedua belah pihak sepakat mengesampingkan keberlakuan pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

#### PASAL 13 : PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Perselisihan yang terjadi antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** mengenai Perjanjian ini atau setiap bagian dari padanya akan diselesaikan secara musyawarah oleh kedua belah pihak.
- (2) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka kedua belah pihak memilih tempat kediaman yang sah dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Negeri Setempat.

#### PASAL 14 : JAMINAN HUKUM

- (1) **PIHAK PERTAMA** dengan ini menjamin bahwa pihaknya adalah pemilik sah dari dan satu-satunya pihak yang berhak atas Gedung tersebut dan dengan demikian tindakan hukum **PIHAK PERTAMA** berdasarkan Perjanjian ini adalah sah menurut hukum.
- (2) **PIHAK PERTAMA** juga menjamin bahwa dimana tanah dan bangunan yang disewa berdasarkan Perjanjian ini :
- Tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga;
  - Tidak dikenakan suatu sita atau jaminan apapun;
  - Telah mendapatkan seluruh ijin dan atau persetujuan dari pihak manapun yang diperlukan untuk menyewakan Gedung berdasarkan Perjanjian ini sehingga Perjanjian ini adalah sah dan mengikat;
  - Selalu melaksanakan ketentuan Pemerintah Daerah berkaitan dengan tanah dimana bangunan Gedung berdiri;
  - Tidak sedang disewakan kepada pihak lain atau pernah diperjualbelikan kepada pihak lain.

- (3) Apabila seluruh pernyataan dan atau jaminan dimaksud ayat 1 dan 2 Pasal ini tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka **PIHAK KEDUA** berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan **PIHAK PERTAMA** dengan ini bersedia untuk mengembalikan seketika seluruh harga sewa yang telah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** yang besarnya sebanding dengan jangka waktu yang belum dijalankan secara proporsional;
- (4) Apabila setiap saat selama masa 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 **PIHAK PERTAMA** wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** dan pihak yang akan menerima alih penguasaan dan atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") wajib untuk menghormati hak-hak **PIHAK KEDUA** dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

## PASAL 15 : PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Perjanjian atau Pemilik dari **PIHAK PERTAMA** 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 **PIHAK PERTAMA** memiliki pertentangan kepentingan, maka **PIHAK PERTAMA** diwajibkan untuk mengungkapkannya kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** mempunyai hak sepenuhnya untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak apabila transaksi tersebut dipandang tidak wajar dan tidak ada kewajiban bagi **PIHAK KEDUA** untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun sehubungan dengan pemutusan tersebut.

## PASAL 16 : LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN KOMISI

- (1) **PIHAK PERTAMA** atau perwakilannya atau agent atau affiliasi dari **PIHAK PERTAMA** tidak diperkenankan mengikatkan atau mencoba melakukan pemberian hadiah atau komisi.
- (2) **PIHAK KEDUA** dapat mengakhiri Perjanjian, baik seluruhnya maupun sebagian, apabila **PIHAK KEDUA** berdasarkan alasan yang jelas menemukan bahwa **PIHAK PERTAMA**, perwakilan atau agen atau affiliasi dari **PIHAK PERTAMA**, telah bekerjasama atau mencoba untuk bekerjasama dalam rangka pemberian hadiah atau komisi.
- (3) **PIHAK PERTAMA** atau pegawai dari **PIHAK PERTAMA** dilarang menawarkan, memberikan atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, rabat, atau bentuk-bentuk lainnya kepada pegawai **PIHAK KEDUA** yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Kerjasama ini.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut Pasal ini oleh **PIHAK PERTAMA** atau pegawainya atau orang yang bekerja untuknya dapat mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian Kerjasama ini oleh **PIHAK KEDUA**. Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan **PIHAK PERTAMA**, sub rekananya dan atau agennya dikenakan tuntutan pidana.

## **PASAL 17 : PEMBERITAHUAN DAN KORESPONDENSI**

Segala pemberitahuan yang disyaratkan atau diperkenankan menurut Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan dapat dikirim melalui faksimili yang dikonfirmasikan dengan surat tercatat atau kurir pada hari kerja berikutnya kepada alamat-alamat di bawah ini

### Untuk PIHAK PERTAMA

#### **PT.Graha Sarana Duta**

Jl. A.P.Pettarani No. 2 Makassar  
Telp. (0411) 882278  
Fax . (0411) 884960  
Attn : General Manager Area VII KTI

### Untuk PIHAK KEDUA

#### **PT. Telekomunikasi Selular**

Jl. A. P. Pettarani No. 3 Makassar 90222  
Gedung Baruga Telkomsel, Lt. 4  
Attn : General Manager Finance Business Partner Pamasuka

## **PASAL 18: PERNYATAAN DAN JAMINAN PARA PIHAK**

**PIHAK PERTAMA** dengan ini menyatakan dan menjamin kepada **PIHAK KEDUA** bahwa :

- (1) **PIHAK PERTAMA** adalah orang yang sah dan berwenang untuk menandatangani Perjanjian ini sebagaimana tersebut pada bagian komparisi diatas;
- (2) Dokumen hukum dan pendukung untuk sewa Gedung kepada **PIHAK KEDUA** dan atau kuasa yang diperlukan dan disyaratkan atas pelaksanaan Perjanjian ini adalah sah dan apa yang dinyatakan dalam dokumen-dokumen tersebut adalah benar adanya;
- (3) **PIHAK PERTAMA** akan menaati semua syarat dan kewajiban yang tertuang dalam Perjanjian ini dan melaksanakan keseluruhan dari isi Perjanjian ini dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab;
- (4) **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa Gedung yang disewakan kepada **PIHAK KEDUA** tidak mengandung hal-hal yang melanggar hukum dan telah mendapat ijin resmi dari instansi terkait atau pihak yang berwenang dalam hal ini sebagaimana yang dimaksud dari Perjanjian ini.

## **PASAL 19: LAIN-LAIN**

- (1) Perubahan dan/atau tambahan atas ketentuan-ketentuan serta pengaturan atas hal-hal yang belum/belum cukup diatur dalam Perjanjian ini hanya dapat dilakukan dengan suatu Addendum yang disepakati oleh para pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (2) Dalam hal terdapat satu, sebagian atau lebih ketentuan dalam Perjanjian menjadi tidak berlaku atau tidak dapat dilaksanakan karena adanya suatu peraturan perundang-undangan, putusan atau kebijaksanaan dari Pemerintah, maka hal tersebut tidak menyebabkan ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini menjadi tidak berlaku atau tidak mengikat.

