

KONTRAK PENGADAAN SEWA GEDUNG KEPERLUAN KANTOR PT. TELKOMSEL BRANCH MAKASSAR
ANTARA
PT. TELEKOMUNIKASI SELULAR
DAN
PT. GRAHA SARANA DUTA

No Telkomsel : 072/LG.05/AR.004/III/2014

Kontrak Pengadaan Sewa Gedung Kantor **PT. TELKOMSEL Branch Makassar** ("Kontrak") dibuat pada hari ini, Kamis tanggal Dua puluh bulan Maret tahun Dua ribu empat belas, oleh dan antara yang bertanda tangan dibawah ini:

1. **PT. Telekomunikasi Selular**, sebuah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Wisma Mulia Lt. Mezzanine – 19, Jl. Jend. Gatot Subroto No. 42, Jakarta 12710, Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Bona LP. Parapat**, jabatan **Executive Vice President Area Pamasuka** (selanjutnya disebut sebagai **Telkomsel**); dan
2. **PT. Graha Sarana Duta**, sebuah perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl. Kebon Sirih No.10, Jakarta 10110 Indonesia, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh **Ahmad Kordinat**, jabatan **Direktur Utama** (selanjutnya disebut sebagai **Vendor**).

Telkomsel dan Vendor secara bersama-sama selanjutnya disebut "**Para Pihak**" dan secara sendiri-sendiri disebut "**Pihak**".

Dengan sebelumnya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

BAHWA, Telkomsel adalah penyelenggara jasa telekomunikasi selular yang beroperasi di seluruh wilayah Republik Indonesia;

BAHWA, dalam rangka mendukung kegiatan operasionalnya, Telkomsel membutuhkan bangunan/gedung untuk kegiatan pelayanan dan kantor, bermaksud untuk menyewa bangunan yang dikelola Vendor;

Oleh karena itu, Para Pihak sepakat untuk mengikatkan diri sebagaimana dijelaskan dalam Kontrak ini.

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

Bagian I : Syarat dan Ketentuan Umum
Bagian II : Ketentuan Khusus

Demikianlah, Kontrak ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap dua pada tanggal tersebut di atas, yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama.

TELKOMSE	METERAI TEMPAT	VENDOR
	<p style="text-align:center">METERAI TEMPAT PAHLI MERDEKA BANGSA TGL: 20 37EA2ABF23839959 ENAM RIBU RUPIAH 6000 D.L</p>	<p>Name : Ahmad Kordinat Jabatan : Direktur Utama</p>

BAGIAN I
SYARAT DAN KETENTUAN UMUM

PASAL 1
DEFINISI

Kecuali ditentukan lain di dalam bagian lain di dalam Kontrak ini, istilah-istilah yang diawali dengan huruf besar di dalam Kontrak ini memiliki arti sebagai berikut:

- a. Base Rent adalah pendapatan sewa dasar yang harus dibayar oleh Tenant kepada Vendor atas penyewaan ruangan kerja kantor pada gedung yang dikelola oleh Vendor; Base Rent sendiri meliputi sewa space, *renovasi eksterior* gedung, genset dan ketersediaan daya listrik.
- b. Building Management adalah organisasi yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung dan fasilitasnya;
- c. Common Area adalah ruangan yang dimanfaatkan dan ditanggung secara bersama oleh Penyewa-penyewa yang terdapat di Gedung yang dikelola oleh Vendor seperti lobby, koridor, toilet dan pantry;
- d. Fasilitas adalah kelengkapan dan/atau pelayanan yang melekat pada objek sewa sesuai kondisi eksisting pada saat Perjanjian ditandatangani, baik item, kapasitas, maupun jumlahnya;
- e. Fitting Out adalah proses melengkapi ruangan sewa yang dilakukan oleh Penyewa dengan fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan untuk operasional kantor;
- f. Gedung adalah obyek Sewa yang dimaksud dalam Kontrak ini.
- g. Informasi berarti seluruh informasi yang berkaitan terhadap dan berhubungan dengan pelaksanaan Kontrak ini, termasuk namun tidak terbatas pada rahasia dagang, rencana bisnis, metode dan/atau praktik, products, documentasi, desain dan/atau gambar, informasi komersial dan teknis.
- h. Jam Kerja waktu normal adalah waktu kerja kantor dari pukul 08.00 s.d 17.00 wita Senin S.d Jum'at dan pukul 08.00 s.d 13.00 hari Sabtu.
- i. Kantor Pajak berarti kantor-kantor resmi dari Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- j. Lokasi berarti suatu tempat atau tempat-tempat dimana Sewa dilakukan dan/atau diserah terimakan oleh Vendor sebagaimana disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Lingkup Kerja**.
- k. Pelayanan Tambahan adalah pelayanan di luar yang ditetapkan atau standar dalam Kontrak ini, baik yang berupa tambahan fasilitas maupun volume pelayanan seperti penambahan daya listrik, air, dan AC, serta pelayanan lain yang masih berhubungan dengan pemakaian obyek sewa;
- l. Pemungutan Pajak Penghasilan berarti pemungutan Pajak Penghasilan sesuai dengan Pasal 23

dan/atau Pasal 26 (sebagaimana yang relevan) dari Undang-Undang Pajak Penghasilan No.7 tahun 1983 beserta setiap perubahannya.

- m. Pengelolaan Gedung adalah kegiatan yang meliputi pemeliharaan, perawatan dan pengoperasian gedung beserta sarana penunjangnya, baik yang digunakan sendiri maupun yang disewakan, termasuk memberikan pelayanan kepada pemakai dalam rangka memanfaatkan ruangan gedung dengan tujuan mengusahakan keawetan teknis gedung beserta sarana penunjangnya, memberikan pelayanan dan pemeliharaan, kepuasan serta kesetiaan customer dengan cara yang efektif dan efisien;
- n. Peraturan Pajak berarti semua peraturan perundang-undangan dibidang perpajakan, yang mencakup Undang-undang Pajak, Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai, Ketentuan Umum Perpajakan dan masing-masing ketentuan pelaksanaannya.
- o. PPN berarti Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai No.8 tahun 1983 berikut perubahannya dikemudian hari, yang pada saat ini adalah 10% (sepuluh persen).
- p. Semi Gross Area adalah kumpulan satuan luas dari Tenant Area dan Common Area yang menjadi dasar perhitungan sewa dimana untuk komponen Common Area dihitung secara proporsional sebanding dengan masing-masing Tenant Area yang disewa;
- q. Service Charge adalah harga jasa Pengelola Gedung dalam rangka Tenant menikmati ruangan, fasilitas dan lingkungan yang disewa/digunakan, yang harus dibayar oleh Tenant atau pemakai ruangan kepada Vendor, Service Charge sendiri meliputi biaya keamanan area luar 24 jam, kebersihan area luar, perawatan gedung, perawatan ME gedung, penggantian lampu, perawatan genset, dan perawatan AC;
- r. Service Level Agreement adalah kesepakatan tingkat layanan untuk pelaksanaan Sewa yang disepakati oleh Para Pihak yang mengatur tentang detil layanan yang didapat Tenant sebagaimana tercakup dalam Sewa dan sanksi atas Vendor atas tidak terpenuhinya layanan tersebut.
- s. Tahun adalah periode waktu selama 12 (dua belas) bulan, dimana setiap 1 (satu) bulan berarti terdiri atas jumlah secara total hari kalender dari bulan yang bersangkutan. Selanjutnya yang dimaksud dengan 1 (satu) hari terdiri atas 24 (duapuluhan empat) jam.
- t. Tarif adalah harga satuan yang harus dibayar atas pemakaian objek sewa dalam Perjanjian ini, yang meliputi Base Rent dan biaya-biaya lainnya;
- u. Tenant adalah pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang berbatas waktu sesuai Perjanjian ini.
- v. Tenant Area adalah luas bangunan bersih yang terpakai untuk ruangan kerja, diukur dari dinding dalam ke dinding dalam;

PASAL 2
RUANG LINGKUP SEWA

- (1) Telkomsel menyewa gedung dari Vendor (selanjutnya disebut "Sewa") dengan rincian Sewa dan Spesifikasi sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Ruang Lingkup Sewa**.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa ketentuan lainnya yang tidak disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus A – Ruang Lingkup Sewa**, namun menurut sifatnya menjadi tanggung jawab Vendor untuk melaksanakannya sehingga memungkinkan Sewa berjalan baik juga masuk dalam ruang lingkup Sewa sebagaimana dimaksud dalam Kontrak ini.

PASAL 3
JANGKA WAKTU SEWA

- (1) Jangka Waktu Sewa. Sewa ini berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 1 April 2014 sampai dengan 31 Maret 2024, atau sampai seluruh kewajiban dalam Purchase Order yang diterbitkan dalam Kontrak ini diselesaikan, termasuk namun tak terbatas pada serah terima Sewa dan pembayarannya walaupun Kontrak ini ditandatangani sebelum atau sesudahnya.
- (2) Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini Para Pihak sepakat untuk melaksanakan serah terima Gedung dan selanjutnya menerbitkan Berita Acara Serah Terima ("BAST") yang menandai dimulainya sewa menyewa.
- (3) Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan Para Pihak dengan ketentuan bahwa dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, Telkomsel wajib memberitahukan keinginannya secara tertulis untuk memperpanjang perjanjian ini kepada Vendor dan atas diterimanya surat dimaksud Vendor wajib memberikan jawaban paling lambat 15 (lima belas) hari dengan disertai syarat-syarat yang diajukan.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, Telkomsel belum memberitahukan keinginannya secara tertulis untuk memperpanjang atau tidak, maka Vendor dapat menanyakan secara tertulis kepada Telkomsel tentang kelanjutan Perjanjian sewa menyewa ini dan Telkomsel wajib memberikan jawaban paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah diterimanya surat pertanyaan dari Vendor.

PASAL 4
TARIF SEWA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa detail Tarif Sewa adalah sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**. Harga dimaksud belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tetapi sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh). PPN merupakan tanggung jawab Telkomsel sedangkan PPh merupakan tanggung jawab Vendor.
- (2) Para Pihak sepakat bahwa pembayaran atas Sewa yang telah diselesaikan oleh Vendor akan dilaksanakan dengan cara sebagaimana diatur dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.
- (3) Telkomsel akan melakukan pembayaran kepada Vendor dengan cara *Telegraphic Transfer* melalui nomor rekening yang ditunjuk oleh Vendor setelah diterimanya berkas tagihan secara lengkap dan

benar, yang terdiri dari berkas tagihan yang wajib dipenuhi untuk setiap tagihan sesuai dengan ketentuan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.

- (4) *Periode Pembayaran Telkomsel.* pembayaran dilakukan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah berkas tagihan diterima secara lengkap dan benar oleh Telkomsel sesuai ayat (3) Pasal ini. Apabila tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka pembayaran dilakukan pada hari kerja berikutnya.
- (5) *Alamat penagihan.* Semua tagihan pembayaran berdasarkan Kontrak ini agar ditujukan kepada alamat sebagaimana tercantum dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus C – Tarif Sewa dan Ketentuan Pembayaran**.
- (6) Tidak ada biaya tambahan. Selain yang telah disebutkan dalam Kontrak ini, tidak akan ada biaya atau tagihan yang akan dikenakan kepada atau ditanggung oleh Telkomsel, terkecuali telah disetujui terlebih dahulu oleh Telkomsel.
- (7) Tidak ada kenaikan Harga. Terkecuali ditentukan lain, tidak akan ada kenaikan atas Harga atau Harga Satuan yang disebutkan dalam **Bagian II – Ketentuan Khusus D – Harga dan Ketentuan Pembayaran** selama jangka waktu Kontrak ini.
- (8) Vendor sepakat bahwa dalam hal Telkomsel bermaksud untuk memperpanjang jangka waktu sewa setelah jangka waktu dimaksud Pasal 2 berakhir, maka harga sewa dan pengelolaan untuk periode berikutnya akan menggunakan harga pasar ataupun nilai inflasi pada saat perpanjangan.

PASAL 5 PAJAK-PAJAK

- (1) *Keberpatuhan terhadap Undang-Undang Perpajakan.* Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari Telkomsel, Vendor dan Telkomsel akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Vendor dan Telkomsel akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis Pajak tepat waktu sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
- (2) *Pajak Pertambahan Nilai (PPN).* Telkomsel harus bertanggung jawab dan membayar Vendor segala PPN yang berkaitan dengan Sewa ini sesuai ketentuan perpajakan. Vendor harus:
 - a. Memberikan bukti yang meyakinkan ke Telkomsel tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
 - b. menyerahkan tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan Undang-Undang Pajak yang berlaku dan sesuai dengan persyaratan dari Telkomsel. Telkomsel tidak bertanggung jawab untuk membayar tagihan dari Vendor sebelum menerima faktur Pajak atas PPN tersebut.
- (3) *Pajak Penghasilan (PPh).* Jika dipersyaratkan oleh Undang-Undang Pajak, Telkomsel akan memotong dan memungut pajak penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh Telkomsel kepada Vendor. Telkomsel akan menerapkan tarif Pemotongan PPh sesuai dengan UU pajak, saran Konsultan Pajak Telkomsel dan arahan atau instruksi tertulis dari Kantor Pajak Indonesia. Jika tarif pemotongan PPh yang benar tidak disepakati, Vendor harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada Telkomsel tentang tarif pajak yang diberlakukan, bersama dengan Bagian dokumen sebagai berikut:
 - a. Surat Penegasan berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah untuk transaksi terkait; atau
 - b. Surat Pengecualian Pajak berkekuatan hukum dari Kantor Pajak Pemerintah.

- (4) Domisili Pajak. Dalam hal Vendor bukan wajib pajak Indonesia, Vendor harus menyerahkan kepada Telkomsel sertifikat domisili pajak dari otoritas pajak yang relevan serta memiliki yurisdiksi atas Vendor.
- (5) Fasilitas Perpajakan. Dalam hal Telkomsel dan kontraktornya (termasuk Vendor) berhak untuk memperoleh keringanan, pembebasan, pengurangan, memperoleh kembali atau pengembalian ("Keringanan Pajak") atas atau dari setiap pajak, pajak penjualan, atau pajak sejenis yang berhubungan dengan perolehan atau penyewaan perlengkapan atau suku cadang bagi Sewa, maka Telkomsel akan menyediakan dokumen yang dibutuhkan oleh Vendor untuk memperoleh keringanan pajak dimaksud.

PASAL 6 KEWAJIBAN VENDOR

- (1) Memberikan Pelayanan Pengelolaan Gedung sesuai dengan pelayanan service charge yang diatur berdasarkan perjanjian ini atau kesepakatan para pihak di kemudian hari.
- (2) Tanggung Jawab Vendor. Penerimaan Telkomsel atas petunjuk atau rekomendasi dari Vendor terkait dengan Sewa tidak akan membebaskan Vendor dalam hal apapun dari tanggungjawab Vendor atas kualitas dari Sewa.
- (3) Memenuhi Persyaratan. Vendor harus memastikan bahwa Gedung yang disewa Telkomsel telah memenuhi kriteria yang dijanjikan.
- (4) Selain kewajiban lain dalam Kontrak ini, Vendor memiliki kewajiban
 - a. Memperbaiki kerusakan-kerusakan Bangunan yang disebabkan karena kesalahan kontruksi atau kurang baiknya mutu bangunan, termasuk apabila terdapat kerusakan pada Gedung disebabkan bukan karena kesalahan atau kelalaian Penyewa;
 - b. Menjamin bahwa pemilik gedung mengasuransikan Gedung yang disewakan berdasarkan Perjanjian ini atas biayanya sendiri.

PASAL 7 KEWAJIBAN TELKOMSEL

Selain diatur dalam pasal-pasal lain dalam Kontrak ini, Telkomsel mempunyai kewajiban-kewajiban sebagai berikut:

- a. Memperbaiki kerusakan Bangunan yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaian pihak Telkomsel selama jangka waktu sewa;
- b. Membayar biaya atau sewa berdasarkan Perjanjian ini;
- c. Mengasuransikan seluruh peralatan yang dipasang di Gedung;
- d. Tidak menggunakan Gedung untuk keperluan lain selain yang diatur dalam Perjanjian ini;
- e. Tidak diperbolehkan menyimpan atau membawa benda atau barang yang bersifat membahayakan seperti senjata api, amunisi, mesiu dan lain sejenisnya;
- f. Mengembalikan Bangunan kepada Vendor dalam keadaan bersih dan baik dan melakukan perbaikan pada Bangunan saat *demolish* dengan ketentuan Telkomsel tidak wajib merestorasi Ruangan seperti keadaan semula sebelum dilaksanakannya Perjanjian ini dan disaksikan oleh Kedua belah Pihak.

PASAL 8
PERNYATAAN DAN JAMINAN

- (1) Pernyataan dan jaminan Telkomsel. Telkomsel menjamin dan menyatakan kepada Vendor:
- a. Telkomsel adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan atau dibentuk, berdiri secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan memiliki kewenangan penuh untuk menandatangani Kontrak ini dan melaksanakan seluruh transaksi yang terkandung di dalamnya;
 - b. Penandatanganan, penyerahan dan pelaksanaan Kontrak ini telah memperoleh seluruh persetujuan korporasi yang dibutuhkan dalam Telkomsel serta tidak dan tidak akan membutuhkan persetujuan atau izin apapun yang belum diperoleh;
 - c. Kontrak ini telah dibuat dan ditandatangani oleh Telkomsel secara sah serta mengikat secara hukum untuk setiap kewajiban-kewajibannya serta dapat dilaksanakan terhadap Telkomsel sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalamnya.
- (2) Pernyataan dan Jaminan Vendor. Vendor menyatakan dan menjamin kepada Telkomsel:
- a. Vendor adalah suatu perseroan yang didirikan atau dibentuk, berdiri secara sah berdasarkan hukum dari jurisdiksi dimana Vendor berdomisili dan memiliki kewenangan penuh untuk menandatangani Kontrak ini dan melaksanakan seluruh transaksi yang terkandung di dalamnya;
 - b. Pihak yang mewakili Vendor untuk menandatangani Kontrak ini merupakan pejabat yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar dan aturan perusahaan yang berlaku di Vendor;
 - c. Penandatangan, penyerahan dan pelaksanaan Kontrak ini telah memperoleh seluruh persetujuan korporasi yang dibutuhkan dalam Vendor serta tidak dan tidak akan membutuhkan persetujuan atau izin apapun yang belum diperoleh;
 - d. Kontrak ini telah dibuat dan ditandatangani oleh Vendor secara sah serta mengikat secara hukum atas setiap kewajiban-kewajibannya serta dapat dilaksanakan terhadap Vendor sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalamnya.
 - e. Vendor tidak dalam keadaan insolvensi dan tidak ada suatu peristiwa yang dapat mempengaruhi secara material kemampuan Vendor untuk melaksanakan kewajibannya dalam Kontrak ini.
 - f. Obyek Sewa, material atau bagian lainnya dari Sewa, pada saat diserahkan kepada Telkomsel, bebas dari segala bentuk pemilikan dan/atau jaminan dan/atau penyitaan dan/atau segala bentuk kepentingan pihak ketiga, baik langsung maupun tidak langsung, yang dapat mempengaruhi pemilikan dan hak penggunaan Telkomsel atas obyek Sewa atau material atau hasil lainnya dari Sewa tersebut.
 - g. Pihak Vendor juga menjamin bahwa dimana Bangunan yang disewa berdasarkan Perjanjian ini selalu memenuhi ketentuan Pemerintah berkaitan dengan tanah dan bangunan Gedung.
- (3) Apabila seluruh pernyataan dan/atau jaminan dimaksud ayat (2) Pasal ini tidak benar, baik seluruhnya atau sebagian, maka Telkomsel berhak untuk membatalkan Perjanjian ini dan Vendor dengan ini bersedia untuk mengembalikan seketika seluruh harga yang telah dibayar oleh Telkomsel yang

besarnya sebanding dengan jangka waktu yang belum dijalankan secara proporsional dan membayar seluruh biaya yang telah dikeluarkan Telkomsel guna pelaksanaan Perjanjian ini.

- (4) Apabila setiap saat selama jangka waktu Perjanjian ini penguasaan dan/atau kepemilikan Gedung yang menjadi obyek Perjanjian ini beralih kepada pihak manapun dan dengan cara apapun, maka sebelum dilaksanakan transaksi pengalihan hak tersebut Vendor wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada Telkomsel dan pihak yang akan menerima alih penguasaan dan/atau pemilikan tersebut (selanjutnya disebut "Penerus") wajib untuk menghormati hak-hak Telkomsel dan mengikatkan diri terhadap ketentuan dan syarat Perjanjian ini.

**PASAL 9
DENDA**

- (1) Para Pihak sepakat apabila tanggal BAST gedung yang telah disepakati dalam kontrak ini maupun dokumen yang terkait dengan kontrak ini tidak dapat dilaksanakan, maka Para Pihak sepakat untuk dikenakan denda;
- (2) Vendor sepakat pelaksanaan denda sebagaimana dimaksud ayat 2, tidak termasuk dalam masa grace period atau fitting out.

**PASAL 10
PERUBAHAN SEWA**

- (1) Pemberitahuan Perubahan. Telkomsel dapat mengajukan perubahan terhadap Sewa ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis ("Change Notice") kepada Vendor yang menjelaskan perubahan yang diajukan.
- (2) Tidak terdapat perubahan apapun terhadap Sewa sampai dengan adanya persetujuan terhadap Dokumen Change Control dari Para Pihak.

**PASAL 11
PENGAKHIRAN**

- (1) Tanpa mengesampingkan ketentuan lain dalam Kontrak ini, selain hak-hak yang dimiliki Telkomsel berdasarkan peraturan perundang-undangan, Telkomsel berdasarkan keputusan sendiri dapat mengakhiri Kontrak ini dengan melakukan pemberitahuan kepada Vendor, dalam hal terjadinya kondisi sebagai berikut:
- jika Vendor menjadi insolven atau melakukan pengalihan secara menyeluruh untuk kepentingan kreditur-krediturnya atau mengakui dirinya insolven atau jika suatu gugatan pailit didaftarkan terhadap Vendor.
 - jika suatu perintah atau keputusan dibuat untuk pembubaran atau likuidasi dari Vendor.
 - jika kustodian, kurator, manager atau karyawan yang memiliki kekuasaan yang sama ditunjuk bagi kepentingan Vendor atau untuk harta benda milik Vendor.
 - jika Vendor berhenti melaksanakan kegiatan usahanya sehari-hari.
 - jika ada kreditor yang menguasai harta benda apapun yang dimiliki Vendor atau jika eksekusi atau proses serupa dikenakan atau ditegakkan terhadap harta benda dimaksud dan tetap belum diselesaikan oleh Vendor.

- (2) Saat menerima pemberitahuan tersebut, Vendor akan menghentikan Sewa sesuai dengan pemberitahuan terkait, dan akan mengambil tindakan-tindakan yang dibutuhkan untuk dilakukan agar meminimalisir biaya-biaya terhadap Telkomsel yang berhubungan dengan pengakhiran Sewa.
- (3) Sebagai tambahan atas setiap hak-hak yang dimiliki Telkomsel berdasarkan Kontrak ini atau menurut Undang-undang, jika Vendor wanprestasi di dalam melaksanakan persyaratan-persyaratan, ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban dari Kontrak ini, atau telah membuat pernyataan, deklarasi atau jaminan yang tidak benar, dan Vendor gagal melakukan tindakan perbaikan berdasarkan jangka waktu yang relevan atas kesalahan tersebut, atau waktu yang ditentukan dalam pemberitahuan kesalahan, maka untuk memperbaiki kesalahan tersebut Telkomsel dapat memberitahukan kepada Vendor mengenai pengakhiran menyeluruhan atau sebagian dari Kontrak ini. Dalam hal suatu kesalahan membutuhkan waktu perbaikan lebih lama dari waktu yang diperbolehkan, Vendor akan dianggap telah memperbaiki kesalahan dimaksud, jika dalam jangka waktu yang diterima dan disetujui telah menyerahkan kepada Telkomsel jadwal perbaikan atas kesalahan terkait yang telah disetujui Telkomsel, dan Vendor telah memulai perbaikan dengan tepat waktu, giat serta secara terus-menerus melakukan perbaikan atas kesalahan dimaksud berdasarkan jadwal yang telah disetujui sebelumnya. Jika Telkomsel tidak menerima jadwal perbaikan dimaksud, maka Kontrak ini akan diakhiri sesuai dengan pemberitahuan penghentian yang diberikan oleh Telkomsel kepada Vendor. Jika Telkomsel menerima jadwal perbaikan, namun Vendor tidak menyelesaikan perbaikan atas kesalahan berdasarkan jadwal yang telah disetujui Telkomsel, maka Telkomsel dapat mengakhiri sebagian atau seluruh Kontrak ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis 10 (sepuluh) hari sebelumnya. Saat menerima pemberitahuan pengakhiran, Vendor akan menghentikan Sewa sesuai pemberitahuan yang diterimanya dan akan mengambil langkah-langkah yang diperlukan atau harus dilakukan untuk meminimalisir biaya-biaya terhadap Telkomsel yang berhubungan dengan pengakhiran Sewa. Telkomsel tidak akan bertanggungjawab atas biaya-biaya yang ditanggung oleh Vendor sebagai akibat dari pengakhiran Kontrak.
- (4) Telkomsel tidak akan bertanggungjawab atas setiap penalti atau kehilangan keuntungan, atau kerugian sebagai akibat dari pengakhiran Sewa atau Kontrak ini oleh Telkomsel. Hak-hak dan upaya perbaikan-perbaikan apabila ada merupakan tambahan dari hak-hak serta upaya perbaikan yang dapat dilakukan peraturan perundang-undangan, atau dalam ketentuan-ketentuan lain dalam Kontrak ini.
- (5) Untuk tujuan pengakhiran Kontrak ini Para Pihak setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sejauh untuk melakukan pengakhiran Kontrak dibutuhkan putusan pengadilan.

PASAL 12 PENGALIHAN GEDUNG

- (1) Vendor tidak dapat, tanpa memperoleh persetujuan dari Telkomsel, mengalihkan kepemilikan atau pengelolaan Gedung ke pihak ketiga. Telkomsel setuju untuk tidak menahan atau menunda tanpa alasan yang jelas pemberian persetujuan jika tidak merugikan Telkomsel.
- (2) ***Penanggungjawab Tunggal.*** Vendor adalah penanggungjawab tunggal atas setiap bagian dari Sewa yang dilakukan oleh Subkontraktor dan setiap tindakan atau perbuatan dari Subkontraktor dan semua orang baik yang langsung maupun tidak langsung dipekerjakan atau diperintahkan oleh mereka. Vendor wajib memastikan kepatuhan dari Subkontraktor dan karyawannya atas persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan dari Kontrak ini.

PASAL 13
PEMBEBASAN GANTI RUGI DAN PEMBATASAN TANGGUNG JAWAB

- (1) Tanggung jawab Telkomsel kepada Vendor atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi total Tarif Sewa, dengan ketentuan pembatasan tanggungjawab tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi kesalahan dan/atau kelalaian pihak Telkomsel yang menyebabkan luka badan dan/atau hilangnya nyawa orang.
- (2) Tanggung jawab Vendor kepada Telkomsel atas pelaksanaan Kontrak ini adalah terbatas pada dan tidak melebihi Tarif Sewa, dengan ketentuan pembatasan tersebut tidak berlaku dalam hal terjadi salah satu atau lebih hal-hal berikut ini yang disebabkan oleh kesalahan pihak Vendor (i) kesalahan yang disengaja (*willful misconduct*) (ii) kelalaian yang sangat besar (*gross negligence*) (iii) luka badan (iv) hilangnya nyawa orang, dan (v) pelanggaran hak atas kekayaan intelektual.
- (3) *Pembebasan Ganti Rugi.* Vendor wajib bertanggung jawab dan menanggung dan membebaskan Telkomsel, karyawannya, direktur, konsultan, dan agennya dari segala kehilangan, kerugian dan pengeluaran apapun, termasuk biaya pengacara, yang mungkin dapat dikenakan terhadap atau dialami Telkomsel, atau setiap karyawannya, direkturnya, konsultannya dan agennya, sebagai akibat dari : (i) pelanggaran dari ketentuan Perjanjian ini; (ii) klaim, tuntutan, tindakan atau proses hukum yang dibuat atau diajukan oleh pihak yang bukan merupakan salah satu pihak dari Kontrak ini, jika dan sejauh diduga merupakan hasil dari kelalaian atau kesengajaan dari Vendor, subkontraktornya, karyawannya, atau agennya; dan (iii) seluruh kehilangan, kerugian dan biaya-biaya yang bersumber dari seluruh kerusakan fisik yang disebabkan oleh Vendor atau subkontraktornya terhadap properti dari Telkomsel.

PASAL 14
FORCE MAJEURE

- (1) Tidak dipenuhinya atau dilaksanakannya kewajiban salah satu Pihak menurut Perjanjian ini tidak dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran atas Perjanjian ini apabila hal itu disebabkan karena force majeure.
- (2) Untuk keperluan Perjanjian ini, “**force majeure**” berarti peristiwa, keadaan/kondisi, atau kejadian yang terjadi di luar kemampuan, kekuasaan, atau kendali wajar suatu Pihak dan tidak disebabkan karena kesalahan Pihak tersebut, dan peristiwa, keadaan/kondisi, atau kejadian tersebut menghambat, menghalangi, atau menunda Pihak itu dalam menjalankan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini. Yang disebut atau dikategorikan sebagai force majeure mencakup, antara lain:
 - a. Bencana alam, seperti banjir, tanah longsor, letusan gunung berapi, angin topan, badai, gempa bumi, atau petir;
 - b. Wabah penyakit menular;
 - c. Pemberontakan, huru hara, kerusuhan, perang (baik yang diumumkan atau tidak), atau tindakan militer;
 - d. Kebakaran;
 - e. Embargo;
 - f. Pemogokan;
 - g. Sabotase;
 - h. Ketidaktersediaan daya listrik;
 - i. Gangguan pada jaringan telekomunikasi, baik terestrial maupun ekstra-terestrial (ruang angkasa), yang disebabkan karena peristiwa yang terjadi di ruang angkasa termasuk, namun tidak terbatas

- pada, sun-outage, gerhana matahari, kejadian astronomi, atau kejadian meteorit;
- j. Dikeluarkannya keputusan, kebijakan, peraturan, atau dilaksanakannya suatu tindakan, oleh pihak yang berwenang yang menghambat, menghalangi, atau menunda secara langsung pelaksanaan kewajiban suatu Pihak berdasarkan Perjanjian ini.
- (3) Salah satu Pihak dapat memutus atau mengakhiri Perjanjian ini apabila terjadi peristiwa force majeure dan peristiwa force majeure tersebut berikut dengan akibat atau konsekuensi dari peristiwa force majeure tersebut berlangsung selama lebih dari 3 (tiga) bulan berturut-turut.
- (4) Peristiwa force majeure tidak dapat dijadikan sebagai alasan atau dasar oleh salah satu Pihak untuk menuntut ganti kerugian dari Pihak lainnya.
- (5) Segala kerugian yang diderita atau dialami oleh salah satu Pihak sebagai akibat atau karena terjadinya peristiwa force majeure bukan merupakan dan tidak menjadi tanggungjawab Pihak lainnya.

PASAL 15 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Kontrak ini diatur oleh, tunduk pada, dan ditafsirkan berdasarkan hukum Republik Indonesia.
- (2) Dalam hal terjadi perselisihan di antara Para Pihak mengenai pelaksanaan Kontrak ini, maka Para Pihak dengan didasari itikad baik sepakat untuk menyelesaikannya terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat.
- (3) Jika Para Pihak tidak dapat mencapai kata sepakat dalam musyawarah tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (untuk selanjutnya disebut "BANI"), dengan panel arbitrase yang terdiri atas 3 (tiga) arbiter dimana 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh Telkomsel, 1 (satu) arbiter ditunjuk oleh Vendor dan 1 (satu) sisanya ditunjuk secara bersama oleh Para Pihak.
- (4) Apabila dalam waktu 30 (tigapuluh) hari Para Pihak tidak mencapai kesepakatan dalam penunjukan tersebut, maka Arbiter ketiga tersebut ditentukan oleh Ketua BANI. Sidang arbitrase dilaksanakan berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku di BANI, dan putusan yang diambil oleh BANI adalah bersifat final dan mengikat bagi Para Pihak. Sidang arbitrase dilaksanakan di Jakarta, Indonesia dengan menggunakan bahasa Indonesia.
- (5) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 48.1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase) sehingga arbitrase tidak harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu.

PASAL 16 **LARANGAN PEMBERIAN HADIAH DAN KOMISI**

- (1) Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap afiliasi dari Vendor tidak diperkenankan bekerja sama atau mencoba untuk bekerja sama untuk melakukan Praktek-praktek Korupsi atau Praktek-praktek Curang.
- (2) Telkomsel dapat mengakhiri Perjanjian dengan segera, baik seluruhnya maupun sebagian, apabila Telkomsel berdasarkan alasan yang jelas menemukan bahwa Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap afiliasi dari Vendor, telah bekerjasama atau mencoba untuk melakukan Praktek-

praktek Korupsi atau Praktek-praktek Curang.

- (3) Vendor atau personil dari Vendor dilarang menawarkan, memberikan atau setuju untuk memberi hadiah, komisi, atau bentuk-bentuk lainnya kepada pegawai Telkomsel sebagai bujukan atau balas jasa untuk tindakan atau tidak dilakukannya suatu hal oleh personal Telkomsel tersebut yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut Pasal ini oleh Vendor atau personilnya dapat mengakibatkan dibatalkannya Perjanjian ini oleh Telkomsel. Vendor memahami bahwa pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat mengakibatkan Vendor atau perwakilannya atau agennya atau setiap affiliasi dari Vendor dikenakan tuntutan pidana.

PASAL 17 PERTENTANGAN KEPENTINGAN

- (1) Para Pihak sepakat bahwa pihak yang melakukan penandatanganan Kontrak atau Pemilik dari Vendor itu bukan (i) anggota Dewan Direksi atau anggota Dewan Komisaris Telkomsel (ii) karyawan/wati Telkomsel (iii) saudara, suami, istri, ipar dari karyawan/wati, direktur, atau komisaris Telkomsel atau keadaan lain yang dapat menimbulkan pertentangan kepentingan.
- (2) Jika dikemudian hari diketahui bahwa Vendor memiliki pertentangan kepentingan, maka Vendor diwajibkan untuk mengungkapkannya kepada Telkomsel dan Telkomsel mempunyai hak sepenuhnya untuk mengakhiri Kontrak secara sepihak apabila transaksi tersebut dipandang tidak wajar dan tidak ada kewajiban bagi Telkomsel untuk memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun apapun sehubungan dengan pengakhiran tersebut.

PASAL 18 KERAHASIAAN

- (1) Vendor setuju untuk melakukan usaha yang terbaik untuk menjaga kerahasiaan dari segala informasi yang terkait dengan Kontrak ini serta pelaksanaan dari Kontrak ini (selanjutnya disebut "Informasi") mengenai Kontrak ini dan Vendor memastikan bahwa direktur, karyawan, pegawai, agen atau pekerja-pekerja Vendor tidak akan membocorkan informasi, data, dokumentasi dan pengetahuan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Telkomsel, demikian pula Vendor tidak akan memproduksi dengan cara apapun informasi, data, dokumentasi dan pengetahuan dalam bentuk kertas, kaset, disket, disk atau bentuk lainnya, kecuali jika tindakan tersebut dilakukan semata-mata atas perintah pengadilan atau secara hukum tindakan tersebut wajib dilakukan.
- (2) *Pengecualian.* Ketentuan yang dimaksud dalam ayat 1 di atas tidak berlaku lagi jika Informasi tersebut (i) sudah menjadi pengetahuan umum; atau (ii) atas perintah Pengadilan harus dibuka.

PASAL 19 KETERPISAHAN

Apabila terdapat ketentuan dalam Kontrak ini yang menjadi tidak sah karena hukum, tidak dapat dilaksanakan atau bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya dimengerti dan disetujui oleh Para Pihak bahwa pasal yang tidak sah, tidak dapat dilaksanakan atau pasal yang bertentangan dengan ketentuan perundangan tersebut tidak mengakibatkan berakhirnya Kontrak ini dan karenanya pasal-pasal yang lain masih tetap berlaku dan

mengikat Para Pihak.

PASAL 20
KORESPONDENSI

Setiap pemberitahuan yang dikeluarkan berdasarkan Kontrak ini akan dibuat secara tertulis dan dikirimkan melalui penyerahan langsung, kurir atau surat tercatat atau fax, ke alamat :

- (i) **PT. Telekomunikasi Selular**
Gedung Baruga Telkomsel
Jl. A. P. Pettarani No. 3 Makassar
Telp : (0411) 8120811
Fax : (0411) 8120804
U.P. : General Manager Procurement and General Affair Pamasuka

- (ii) **PT. Graha Sarana Duta**
Jl. AP. Pettarani No. 2 Makassar
Telp. (0411) 882278
Fax . (0411) 884860
Attn : GM Area IV Pamasuka

PASAL 21
LAIN – LAIN

- (1) *Amandemen.* Setiap perubahan terhadap Kontrak ini tidak berlaku dan tidak mengikat bagi Para Pihak kecuali apabila perubahan tersebut dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak. Setelah perubahan tersebut ditandatangani dengan sebagaimana mestinya oleh wakil-wakil yang sah dari Para Pihak, perubahan tersebut akan menjadi satu kesatuan dengan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrakini.

- (2) *Bahasa.* Kontrakini pada sebagian besar dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris dan pada bagian lainnya dibuat hanya dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris. Dalam kaitannya dengan bagian-bagian yang dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris, jika terdapat perbedaan dalam penafsiran atau pengertian mengenai isi Kontrakini antara kata-kata dalam Bahasa Indonesia dan kata-kata dalam Bahasa Inggris, maka kata-kata dalam Bahasa Indonesia yang berlaku, dan dalam kaitannya dengan setiap bagian dari Kontrakini yang dibuat dalam hanya satu bahasa (Bahasa Indonesia atau Bahasa Inggris), maka yang berlaku adalah bahasa yang digunakan pada bagian tersebut.

- (3) Pasal-pasal tentang kerahasiaan, penyelesaian sengketa, HKI, identifikasi, dan pembatasan pertanggungjawaban, beserta indemnifikasi yang diberikan pasal-pasal tersebut, akan terus berlaku meskipun Perjanjian ini diakhiri atau berakhir jangka waktunya, termasuk ketentuan lain yang dari sifatnya dimaksudkan untuk terus berlaku.

BAGIAN II – KETENTUAN KHUSUS

A. RUANG LINGKUP SEWA:

Ruang Lingkup Sewa ini adalah :

- (1) Obyek Sewa:
Gedung Telkom yang beralamat di Jalan A. P. Pettarani No. 2 Makassar
- (2) Penyewaan Gedung dimaksud ayat (1) meliputi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Kondisi Gedung
Gedung yang disewa terdiri dari bangunan 3 lantai seluas ± 1.740 m² (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi).
 - b. Daya dan kapasitas Listrik
Vendor sepakat dan bersedia untuk menyediakan pasokan listrik 66 KVA yang dilengkapi dengan Kwh Meter sendiri. Biaya pemakaian listrik selanjutnya telah termasuk dalam biaya service charge dan menjadi tanggung jawab Vendor.
 - c. Suplai air dan Plumbing
Vendor menjamin ketersediaan air bersih dari PDAM yang dilengkapi dengan toren air, dengan ketentuan bahwa biaya pemakaian air selanjutnya telah termasuk dalam biaya service charge dan menjadi tanggung jawab Vendor.
 - d. Telepon
Vendor menjamin ketersediaan line telpon sebanyak 8 line dan Telkomsel diperkenankan melakukan pemasangan dan menambah jumlah line telepon sesuai dengan kebutuhan operasionalnya dengan biaya penambahan oleh biaya Telkomsel sendiri. Biaya pemakaian telepon akan menjadi tanggungan Telkomsel. Selanjutnya disepakati pada saat berakhirnya jangka waktu sewa tidak dikembalikan ke kondisi semula.
 - e. Layout Ruangan
Telkomsel berhak mengubah Lay-out Ruangan/Gedung semata-mata untuk operasional dan sarana penunjang kantor Telkomsel dimaksud dalam Perjanjian ini sepanjang bangunan asli tidak berubah. Perubahan Lay-out dimaksud wajib diserahkan dan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Landlord sesuai dengan persyaratan teknis dari pihak Vendor. Biaya untuk perubahan Lay-out sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak Telkomsel. Selanjutnya disepakati bahwa Telkomsel tidak diwajibkan untuk merestorasi Lay-out Ruangan ke keadaan semula setelah Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang.
 - f. Generating Set (Genset)
Vendor menyediakan *Generating Set* (genset) otomatis sebesar 250 KVA dan rumah genset dengan kondisi terinstal dan berfungsi baik untuk kebutuhan operasionalnya, dan untuk maintenance genset akan dilakukan oleh Vendor.
 - g. Penempatan Signpole, Signage dan Perangkat Teknik
Telkomsel diperkenankan untuk menempatkan signage yang melekat di Gedung dengan biaya dan pajak menjadi tanggung jawab Telkomsel. Telkomsel diperkenankan memasang perangkat teknik seperti antenna dan mini BTS untuk mendukung operasional Branch tanpa biaya tambahan. Untuk penempatan signpole, Telkomsel akan melakukan sendiri pengurusan sewa lokasi dengan pengelola kawasan dan menanggung seluruh biaya yang timbul untuk pemasangan signpole termasuk retribusi/pajak reklame.
 - h. Perbaikan Struktur Bangunan
Vendor menjamin untuk segera melakukan perbaikan atas kerusakan Ruangan/Gedung apabila terjadi kerusakan struktur antara lain; atap bocor, dinding retak dan pondasi bergeser sebelum Gedung diserahterimakan kepada Telkomsel, sedangkan kerusakan yang

terjadi karena pemakaian selama jangka waktu sewa akan menjadi tanggung jawab Telkomsel.

B. JADWAL PELAKSANAAN SEWA.

Sewa ini berlaku untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak 1 April 2014 sampai dengan 31 Agustus 2024, atau sampai seluruh kewajiban dalam Purchase Order yang diterbitkan dalam Kontrak ini diselesaikan.

C. HARGA SEWA DAN KETENTUAN PEMBAYARAN.

I. Harga Sewa

- (1) Harga atas sewa atau Base Rent dengan luas 1.740 m² berdasarkan Perjanjian ini adalah :
 - a. Periode 5 tahun Pertama Rp. 85.260.000,- (**delapan puluh lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah**)/bulan x 60 bln atau sebesar Rp. 5.115.600.000,- (**lima miliar seratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah**) selama 5 tahun.
 - b. Periode 5 tahun Ke 2 akan ditinjau ulang dan dilakukan pembicaraan harga pada tahun ke 5.
- (2) Harga atas pengelolaan atau Service Charge berdasarkan Perjanjian ini adalah Rp. 89.888.620,- (**delapan puluh Sembilan juta delapan ratus delapan puluh enam ratus dua puluh rupiah**) dan dilakukan pembayaran per bulan, harga tersebut sudah termasuk PPh dan belum termasuk PPN dan untuk harga Service Charge untuk tahun ke 2 dan berikutnya akan disesuaikan dengan tingkat kenaikan UMR dan kenaikan harga material.
- (3) Harga Ekstra Charger hanya 5 tahun pertama adalah Rp. 24.360.000,- (**dua puluh empat juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah**)/bulan dibayar dimuka dengan total Rp. 1.461.600.000,- (**satu miliar empat ratus enam puluh satu enam ratus ribu rupiah**), sudah termasuk ac split 2 PK sebanyak 5 unit.
- (4) Harga Sewa dan pengelolaan dimaksud Point (1,2 dan 3) sudah termasuk Pajak Penghasilan (PPh) yang akan dipotong langsung oleh Telkomsel pada saat pembayaran dilaksanakan tetapi belum termasuk PPN, bila ada.

II. KETENTUAN PEMBAYARAN

(1) Cara Pembayaran:

Pembayaran akan dilakukan dengan 2 (dua) kali termin dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk pembayaran pertama Vendor akan melakukan penagihan kepada Telkomsel setelah diterbitkannya Berita Acara Serah Terima dan akan dibayarkan oleh Telkomsel sebesar Rp. 2.615.600.000,-(Dua miliar enam ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah).
- Untuk pembayaran kedua akan dilakukan tahun berikutnya pada bulan Januari 2015 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah).
- Pembayaran akan dilakukan dengan cara telegraphic transfer ke **Bank Mandiri Cabang Cokroaminoto Makassar Nomor Rekening 152-000408763-7** atas nama PT.

Graha Sarana Duta yang ditunjuk oleh vendor di dalam invoice.

(2) Dokumen Penagihan :

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

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

(3) Alamat Penagihan :

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

	MOM perihal akan penyesuaian biaya service charge terkait dengan perubahan UMP 2015		 by Telkom Indonesia	
	Day/Date : Senin, 20 April 2015			
	Time : 16.00 s/d Selesai			
	Venue : Kantor Baruga Telkomsel Makassar			

Facilitator	TELKOMSEL	Note Taker :	Abdul Haris Husain
Type of meeting	Meeting perihal akan penyesuaian biaya service charge	Attendees	<input type="checkbox"/> Decision Making
	Telpomsel, PT. Graha Sarana Duta		

Sehubungan dengan adanya perubahan UMP (Upah Minimum Provinsi) untuk tahun 2015 yang berdampak pada biaya service charge atas building management PT. Graha Sarana Duta.

Terkait dengan hal tersebut maka dengan ini pihak Telkomsel dan PT. Graha Sarana Duta menyepakati hal-hal sebagai berikut

1. Melakukan revisi komponen biaya service charge atas kontrak pekerjaan Building mangement yang dilaksanakan oleh PT. Graha Sarana Duta pada :

No	Lokasi Building Management	No Kontrak Exisiting	Nilai Kesepakatan Service Charge
1	Gedung Baruga Telkomsel	AMD.259/LG.05/AR.04/VI/2014	62,628
2	Gedung Grapari Makassar	027/LG.05/AR.004/III/2014	55,487
3	Gedung Grapari Ambon	AMD.258/LG.05/AR.04/VI/2014	54,070
4	Gedung Grapari Jayapura	AMD.271/LG.05/AR.04/VI/2014	82,903
5	Gedung Regional Puma	016/LG.05/AR.004/II/2014	39,034
6	Gedung Regional Kalimantan	405/LG.05/AR.04/VIII/2013	49,049
7	Gedung Grapari Pontianak	593/LO.05/AR.004/XII/2013	42,756

2. Jagka waktu kontrak serta ketentuan dan syarat lainnya yang diatur dalam kontrak sebelumnya tidak mengalami perubahan.
3. Pihak PT. Graha Sarana Duta berkomitmen untuk lebih meningkatkan kinerja atas pekerjaan building management yang ada di Telkomsel. Terkait peningkatan kinerja tersebut maka akan di berlakukan denda mengacu Service Level Agreements (SLA) telah ditetapkan oleh Pihak Telkomsel dengan ketentuan sebagai berikut :
 - Jika penilaian bulanan atas SLA tidak mencapai nilai 85% maka akan dikenakan denda 5% dari total tagihan bulan tersebut.
4. Khusus untuk biaya pemakaian listrik pada gedung baruga Telkomsel dan gedung branch/grapari Jayapura sepenuhnya menjadi tanggung PT. Graha Sarana Duta.
5. Demikian MoM ini dibuat untuk digunakan seperlunya oleh masing – masing pihak.

Makassar, 20 April 2015

PT. Telkomsel

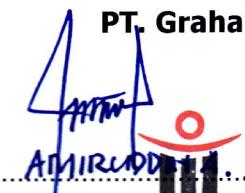
Abdul Haris Husain

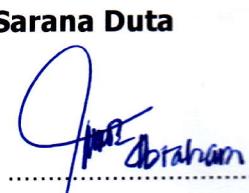
Muh. Ridwan

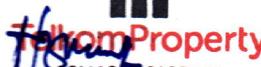

Abdul Gani K

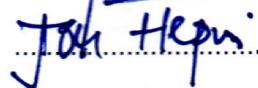

Yagi Santosa

PT. Graha Sarana Duta


Amriuddin


Abraham


Telkom Property
RELIABLE PARTNER


John Hegi

**Berita Acara Kesepakatan
Perubahan Service Charge Pengelolaan Gedung
Nomor : 008 /GA.01/LL - 01/IV/2016.**

Berdasarkan hasil Negosiasi atas perubahan Service Charge Pengelolaan Gedung, maka pada hari ini Senin tanggal Dua Puluh Delapan bulan Maret tahun Dua Ribu Enam Belas, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Ari Besar Pribumi
Jabatan : VP Business Support Area Pamasuka.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Telkomunikasi selular (selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**"), dan
 2. Nama : Ichwan Muhammadiyah
Jabatan : GM Telkom Property Area VII

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

Kedua belah pihak menyepakati hal-hal sebagai berikut :

1. Perubahan Service Charge berdasarkan kenaikan UMK/UMP 2016 pengelolaan gedung menjadi :

NO.	LOKASI	LUAS (m ²)	SC 2015		SC 2016		Jumlah Kenaikan
			Rp/m ²	Rp/bln	Rp/m ²	Rp/bln	
a	b	c	d	e=(dxc)	f	g=(fxc)	h=(g-e)
1	Ged. Baruga Telkomsel Makassar	4,780	62,628	299,361,840	64,206	306,904,680	7,542,840
2	Ged. Grapari Telkomsel Makassar	1,740	55,487	96,547,380	60,706	105,628,440	9,081,060
3	Ged. Grapari Telkomsel Kendari	1,363	47,248	64,399,024	48,191	65,684,333	1,285,309
4	Ged. Grapari Telkomsel Gorontalo	1,372	46,227	63,423,444	51,838	71,121,736	7,698,292
5	Ged. Grapari Telkomsel Jayapura	880	82,903	72,954,640	89,936	79,143,680	6,189,040
6	Ged. Grapari Telkomsel Ambon	1,200	54,070	64,884,000	58,774	70,528,800	5,644,800
7	Ged. Telkomsel REG PUMA	1,747	39,034	68,191,628	42,099	73,547,649	5,356,021
	Jumlah			729,761,956		772,559,318	42,797,362

2. Harga sudah termasuk PPH tetapi Belum Termasuk PPn.
 3. Harga tersebut mulai berlaku mulai terhitung tanggal 1 April 2016 sampai masa kontrak berakhir
 4. Berita Acara ini akan menjadi bagian dari kontrak :
 - a. Amandemen PKS Baruga Telkomsel Nomor : AMD.454/LG.05/AR.04/V/2015 Tanggal 9 Juli 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel.

21

- b. Amandemen PKS Branch & Grapari Shop Telkomsel Jayapura Nomor : AMD.457/LG.05/AR.04/V/2015 Tanggal 9 Juli 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel.
- c. Amandemen PKS Branch & Grapari Shop Telkomsel Ambon Nomor : AMD.456/LG.05/AR.04/VI/2015 Tanggal 21 Mei 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel
- d. Amandemen PKS Kantor Branch Telkomsel Makassar Nomor : 455/LG.05/AR.04/V/2016 Tanggal 21 Mei 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel
- e. Amandemen PKS Gedung Branch Telkomsel Kendari Nomor : AMD.456/LG.05/AR.004/VI/2015 Tanggal 21 Mei 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel
- f. PKS Gedung Branch Telkomsel Gorontalo Nomor : 809/LG.05/AR.004/XII/2015 Tanggal 11 Desember 2015 antara PT. Graha Sarana Duta dengan PT. Telkomsel

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

PT. Telkomsel



Ari Besar Pribumi

VP Business Support Area Pamasuka

PT. Graha Sarana Duta

Ichwan Muhammadiah
GM Telkom Property Area VII

MINUTES OF MEETING

Penyesuaian biaya services charge terkait perubahan UMP 2017



Lembaran MOM:-

Moderator: -

Notulis: Tony Sugiyarto

Date : 16 Januari 2017

Waktu: 10:37 s/d Selesai

Lokasi : Baruga Telkomsel

Subject : Penyesuaian biaya services charge terkait perubahan UMP 2017

Attendance : Telkomsel, PT. Graha Sarana Duta.

Sehubungan dengan adanya perubahan UMP (Upah Minimum Provinsi) untuk tahun 2017 yang berdampak pada biaya service charge atas Kontrak Building Management PT. Graha Sarana Duta.

Terkait dengan hal tersebut, maka dengan ini pihak Telkomsel dan PT. Graha Sarana Duta menyepakati hal berikut :

1. Melakukan revisi komponen biaya service charge atas kontrak pekerjaan Building Management yang dilaksanakan oleh PT.Graha Sarana Duta pada :

No	Lokasi	No Kontrak Eksisting	Nilai Kesepakatan
1	Gedung Baruga Telkomsel	AMD.454/LG.05/AR.04/2015	65,439
2	Gedung Grapari Makassar	AMD.455/LG.05/AR.04/V/2015	64,782
3	Gedung Grapari Kendari	PKS.456/LG.05/AR.004/IX/2014	54,673
4	Gedung Grapari Gorontalo	PKS 809/LG.05/AR.004/XII/2014	55,243
5	Gedung Grapari Manado	PKS 1018/LG.05/AR.004/X/2015	65,291
6	Gedung Grapari Ambon	AMD.456/LG.05/AR.04/2015	64,897
7	Gedung Regional PUMA	PKS. 409/LG.05/AR.004/IV/2016	44,996

2. Jangka waktu kontrak serta ketentuan dan syarat lainnya yang diatur dalam kontrak sebelumnya tidak mengalami perubahan.
3. Nilai tersebut berlaku pada 1 Januari 2017.
4. Pihak PT.Graha Sarana Duta berkomitmen untuk lebih meningkatkan kinerja atas pekerjaan building management yang ada di Telkomsel . Terkait peningkatan kinerja tersebut maka akan diberlakukan denda dengan mencat kepada Services Level Agreement (SLA) yang telah ditetapkan oleh Pihak Telkomsel dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jika penilaian bulanan SLA tidak mencapai 85% akan dikenakan denda 5% dari total tagihan bulanan tersebut.
5. Demikian MoM ini dibuat untuk digunakan seperlunya oleh masing-masing pihak.

Makassar, 16 Januari 2016

PT.Telkomsel

PT.Graha Sarana Duta

Tony Sugiyarto

Abdul Gani Kasim

Agustinus Beo

AMIRKUDDIN AHMAD

Muh.Ridwan

Yagi Andri Santosa

Jon Hoen

Leo Lazuardi

**Berita Acara Kesepakatan
Perubahan Services Charge Gedung
Nomor: 002/GA.01/RL-01/III/2018**

Berdasarkan hasil Negosiasi atas perubahan Services Charge Pengelolaan Gedung, maka pada Hari ini Jumat tanggal Dua Puluh Dua bulan Maret tahun Dua Ribu Delapan Belas, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Ari Besar Pribumi

Jabatan : VP Business Support Area Pamasuka

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

2. Nama : Levi Lazuardy

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 sebagai berikut :

1. Perubahan Services Charge berdasarkan kenaikan UMK/UMP 2018 pengelolaan gedung menjadi :

No	Lokasi	Luas (m ²)	SC 2018	
			Rp/m ²	Rp/bln
1	Gedung Baruga Telkomsel Makassar	4,780	66,912	319,839,360
2	Gedung Grapari Makassar	1,740	69,651	121,192,740
3	Gedung Grapari Kendari	1,363	58,243	79,385,209
4	Gedung Grapari Gorontalo	1,372	58,850	80,742,200
5	Gedung Grapari Manado	1,200	68,973	82,767,600

2. Adapun ketentuan lain dalam perjanjian tidak mengalami perubahan.

3. Harga tersebut mulai berlaku terhitung tanggal 1 Januari 2018 sampai masa berlaku kontrak berakhir.

4. Berita Acara Ini akan menjadi bagian dari kontrak :

- Amandemen PKS Baruga Telkomsel Nomor : AMD.454/LG.05/AR.04/2015 Tanggal 9 Juli 2015 antara PT.Graha Sarana Duta dengan PT.Telkomsel
- Amandemen PKS Kantor Branch Telkomsel Makassar Nomor : AMD 455/LG.05/AR.04/V/2015 Tanggal 21 Mei 2015 antara PT.Graha Sarana Duta dengan PT.Telkomsel
- PKS Perjanjian Sewa Gedung Keperluan Kantor PT.Teklomunikasi Selular Branch Kendari Nomor :456/LG.05/AR.004/IX/2014 Tanggal 11 September 2014 antara PT.Graha Sarana Duta dengan PT.Telkomsel
- PKS Sewa Gedung Keperluan Kantor PT.Teklomisel Branch Gorontalo Nomor : 809/LG.05/AR.004/XII/2014 Tanggal 11 Desember 2014 antara PT.Graha Sarana Duta dengan Telkomsel.

- e. PKS Sewa Gedung Kantor Telkomsel Branch Manado Nomor : 1018/LG.05/AR.004/X/2015
tanggal 3 Februari 2016 antara PT.Graha Sarana Duta dengan PT.Telkomsel.

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

PT. Telkomunikasi Selular



Ari Besar Pribumi
VP. Business Support Pamasuka

PT.Graha Sarana Duta



Levi Lazuardy
GM.Area VII

WORK ORDER PEKERJAAN SERVICE CHARGE

No	Deskripsi	Nama Mitra	Periode Kontrak		BAK Kenaikan UMK	Periode BAK		Periode Pembayaran		Account	Keterangan
			Awal	Akhir		Awal	Akhir	Maret	April		
1	Service charge Branch Gorontalo	GSD	PKS.809/LG.05/AR .04/XIV/2014	1-Jan-15	31-Dec-25	126/GA.01/RL42/JI/2020	1-Jan-20	31-Dec-25	95,198,964	190,397,928	44332.55112202.00.ASPRA4FB.3GGHABP.00
2	Service charge Branch Kendari	GSD	PKS.456/LG.05/AR .04/XIV/2014	11-Sep-14	10-Sep-24	126/GA.01/RL42/JI/2020	1-Jan-20	10-Sep-24	88,217,449	176,434,898	44332.55112202.00.ASPRA4FB.3GGHABP.00
3	Service charge Branch Makassar	GSD	AM D.455/LG.05/AR .04/V/2015	1-Jan-11	31-Dec-21	126/GA.01/RL42/JI/2020	1-Jan-20	31-Dec-21	136,242,000	272,484,000	44332.55112202.00.ASPRA4FB.3GGHABP.00
4	Service charge Branch Manado	GSD	PKS.409/LG.05/AR .04/IV/2016	1-May-18	30-Apr-21	126/GA.01/RL42/JI/2020	1-Jan-20	30-Apr-21	94,785,600	189,571,200	44332.55112202.00.ASPRA4FB.3GGHABP.00
7	Service charge Kantor Area	GSD	AM D.454/LG.05/AR .04/V/2015	1-Apr-15	31-Dec-21	126/GA.01/RL42/JI/2020	1-Jan-20	31-Dec-21	335,273,980	670,547,960	44332.55112202.00.ASPRA4FB.3GGHABP.00

Dibuat oleh,



Abd Gani Kasim
Spv. GA Pamasuka

Disediui oleh,



Yusriani Djafar
Mgr. GA Pamasuka