

**PERJANJIAN KERJASAMA
JASA SERVICE CHARGE TAHUN 2019
ANTARA
YAYASAN KESEHATAN PEGAWAI TELKOM
DENGAN
PT GRAHA SARANA DUTA**

**Nomor : 085/HK.810/GSD-100/2019
Nomor : 02/III/HK.620/YAKES-00/2019**

Pada hari ini, Senin tanggal empat bulan Maret tahun dua ribu sembilan belas, telah ditandatangani Perjanjian sewa (Base Rent) Tahun 2019 antara pihak-pihak :

- I. **Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom**, NPWP. 01.827.387.0-441.000 yang didirikan berdasarkan Akta Notaris Dokter Wiratni Ahmad, SH di Bandung No.47 tanggal 22 April 1998 yang telah diubah dan disesuaikan dengan Undang-Undang Yayasan, diubah oleh Notaris Popy Kuntari Sutresna, SH.MHum No. 01 tanggal 8 September 2006 dan telah disahkan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor. C-2147.HT.01.02. TH.2006, tanggal 25 September 2006, dan kemudian dirubah kembali berdasarkan Akta Nomor. 2 Tanggal 18 Maret 2008 oleh Notaris Dwidja Priyatno SH dan telah disahkan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor. AHU-AH.01.08-409, tanggal 8 Juli 2008, kemudian dirubah kembali oleh notaris yang sama berdasarkan Akta Nomor. 2 tanggal 26 Desember 2012 dan telah disahkan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor. AHU-AH.01.06-912, tanggal 18 Oktober 2013, kemudian dirubah kembali oleh notaris yang sama berdasarkan akta Nomor. 1 Tanggal 9 September 2013 dan telah disahkan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor. AHU-40.AH.01.05, tanggal 20 Mei 2014, dan terakhir dirubah oleh Notaris Hilda Sophia Wiradiredja berdasarkan akta nomor 08, tanggal 18 Februari 2019 dan telah disahkan dalam Keputusan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor. AHU-AH.01.06-0006519, tanggal 26 Februari 2019, yang dalam Perjanjian ini secara bersama-sama diwakili oleh **Aris Hartoni** dan **Nugroho Budi Purnomo**, dalam kedudukannya masing-masing sebagai **Ketua Pengurus** dan **Sekretaris Pengurus**, dan karenanya sah bertindak untuk dan atas nama **Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom** (untuk selanjutnya disebut "**YAKES**"); dan
- II. **PT Graha Sarana Duta**, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor di Jl Kebon Sirih Nomor 10, Jakarta Pusat, yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 135 tanggal 30 September 1981, dibuat di hadapan Notaris Tjahwati, SH., dan anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan Menteri Hukum dan HAM dalam Surat Keputusan tanggal 18 Juni 1982, Nomor C2-2596.HT01-01.TH82 sebagaimana berturut-turut diubah dan perubahan terakhir sesuai Akta Notaris Ashoya Ratam, S.H., MKn Akta Nomor 11 tanggal 15 Januari 2019, yang telah mendapatkan penerimaan dan pemberitahuan dan Menteri Hukum dan HAM No. AHU.AH.01.03-0074622 tanggal 6 Februari 2019, bertindak untuk dan atas nama PT Graha Sarana Duta, dalam hal ini diwakili oleh **Eris Sudariswan**, dalam kedudukannya selaku **Business Director** bertindak untuk dan atas nama PT Graha Sarana Duta, selanjutnya disebut "**GSD**".

YAKES	GSD

GSD dan **YAKES** secara bersama-sama disebut Para Pihak, dengan terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa GSD melalui suratnya nomor 113/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 15 Februari 2019, telah mengirimkan Surat Penawaran Harga Base Rent & Service Charge 2019, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.
- b. Bahwa YAKES melalui suratnya nomor 01/11/LG.000/Yahes-30/2019 tanggal 21 Februari 2019, telah mengirimkan Surat Permohonan Penggabungan PKS Service Charge dan Base Rent Yakes Area dengan Yakes Pusat, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.
- c. Bahwa Para Pihak telah menandatangani Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Kontrak Sewa BR & SC Yakes Telkom 2019 tanggal 22 Februari 2019, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.
- d. Bahwa Yakes melalui surat nomor 22/LG.180/YAKES-30/2019 tanggal 26 Februari 2019, telah mengirimkan Surat Perintah Kerja (SPK) Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom 2019, sebagaimana terlampir dalam Perjanjian ini.
- e. Bahwa GSD melalui surat nomor 149/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 27 februari 2019 menyatakan sanggup untuk Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom tahun 2019.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, **YAKES** dan **GSD** sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama Jasa Service Charge dan Jasa Security Tahun 2019, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1 **PENGERTIAN**

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

- a. **Tarif Service Charge** adalah harga satuan yang harus dibayar atas pemakaian Service Charge Gedung / Bangunan secara Nasional dalam Perjanjian Kerja Sama ini, yang dihitung berdasarkan luas semi gross.
- b. **Gedung / Bangunan** adalah berupa bangunan yang digunakan sebagai Ruangan Kerja, Ruangan Titik Pelayanan Kesehatan Khusus (TPKK/e-MC) / Poliklinik, Laboratorium, dan Apotek, Ruangan Konsultasi, Ruangan Phisioterapi, Ruangan Tunggu, Ruangan Dokter, serta lokasi Fitness Center, oleh Para Penyewa.
- d. **Extra Charge** adalah biaya yang berasal dari proses pelayanan yang sifatnya tetap dan melebihi dari standar layanan yang telah disepakati seperti lembur, penggunaan listrik dan sewa Fit Out.

YAKES	GSD
	

- e. **Investasi** adalah biaya yang dikeluarkan oleh YAKES atau GSD dalam rangka upaya meningkatkan performansi, menambah umur teknis dan kapasitas, baik melalui perbaikan (renovasi), penggantian perangkat Gedung yang pembiayaannya diluar Harga Perjanjian ini.
- f. **Building Management** adalah salah satu Unit di bawah struktur Organisasi PT. Graha Sarana Duta yang bertanggung jawab dalam pengelolaan gedung dan fasilitasnya.
- g. **Tenant** adalah pemakai gedung atau ruangan termasuk fasilitas layanan yang mempunyai hak untuk menikmati dan memanfaatkannya yang berbatas waktu sesuai Perjanjian ini.
- h. **Teguran** adalah peringatan tertulis yang dikeluarkan oleh **YAKES** kepada **GSD** atas kelalaian pelaksanaan pekerjaan yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
- i. **Fungsi Engineering** adalah bagian tugas pengelolaan gedung yang meliputi pengoperasian, pemeliharaan/pemeriksaan kegiatan sipil, mekanikal dan elektrikal gedung untuk meningkatkan unjuk kerja perangkat yang dioperasikan dan memperpanjang umur teknis perangkat.
- j. **Fungsi Tata Graha** adalah bagian tugas pengelolaan gedung meliputi perawatan dan penataan bagian luar dan dalam gedung untuk mempertahankan kebersihan, keindahan, kenyamanan dan keamanan bagi pengguna gedung.
- k. **Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP)** adalah bukti bahwa pekerjaan telah diterima oleh **YAKES** yang ditandatangani oleh **YAKES c.q Manager Logistik/Kepala Regional Setempat** dan **GSD c.q VP Property Management Operation**.
- l. **Berita Acara Hasil Pemeriksaan Pekerjaan** adalah bukti bahwa pekerjaan telah diterima dengan baik dan telah diselesaikan oleh GSD yang ditandatangani oleh **YAKES c.q Manager Logistik /Kepala Regional Setempat** dan **GSD c.q VP Property Management Operation**.

PASAL 2

KETENTUAN UMUM

- 1. Apabila suatu ketentuan Perjanjian ini atau bagian dari padanya dianggap batal, tidak sah atau tidak dapat diperlakukan berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku terhadap mana ketentuan ini tunduk, maka ketentuan dimaksud dianggap batal, tidak sah dan tidak dapat diperlakukan dengan cara apapun, namun ketidak berlakukan tersebut tidak akan mempengaruhi setiap ketentuan lain dari Perjanjian ini, dimana ketentuan lainnya tersebut akan tetap berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat.

YAKES	GSD
	

2. Kelalaian atau keterlambatan salah satu pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini tidak berlaku sebagai pembebasan atau pengesampingan dari setiap pelaksanaan keseluruhan atau sebagaimana dari hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dan tidak mencegah pelaksanaan selanjutnya dari hak dan kewajiban tersebut.

PASAL 3 **LINGKUP PEKERJAAN**

1. Lingkup pekerjaan dalam Perjanjian ini pada pokoknya meliputi :
 - a. Pengelolaan gedung meliputi Tenant Area dan Common Area (semi gross) yang dilaksanakan dengan mengacu pada standard layanan yang telah ditetapkan.
 - b. Jasa Pengamanan (Security)
 - c. Pemeliharaan, perawatan dan operasi seluruh gedung dan lahan yang menyatu dengan Gedung, baik pekerjaan sipil, arsitektur, mekanikal & elektrikal dan komunikasi.
 - d. Penyelenggaraan Tata Graha terdiri dari kebersihan, pertamanan, Pest dan Rodent control.
 - e. Pengaturan pemakaian listrik dan air.
 - f. Penyelenggaraan sistem keamanan dan keselamatan Penghuni, Penyewa maupun Tamu dalam area lokasi yang dikelola menurut Perjanjian.
 - g. Penyelenggaraan Perparkiran.
 - h. Pemeliharaan dan Perawatan fasilitas penunjang meliputi Kantin, Aula dan Mushola.
2. Selain pekerjaan yang disebutkan pada ayat (2) Pasal ini, kegiatan dari fungsi-fungsi lainnya adalah sebagai berikut :

Fungsi Engineering adalah :

- a. Sipil & Arsitektur yang meliputi kegiatan pemeliharaan dan perbaikan fisik gedung agar performansinya tetap baik, menentukan tata letak dan tata ruang keseluruhan gedung serta memenuhi permintaan perbaikan maupun tambahan fasilitas dari Tenant.
- b. Mekanikal dan elektrikal yang meliputi kegiatan pengoperasian, pemeliharaan dan perbaikan perangkat M/E gedung dan semua fasilitasnya sesuai SOP & SMP sehingga dapat bekerja dengan baik.

Fungsi Tata Graha adalah:

- a. Tata Graha yang meliputi kegiatan perawatan dan penataan bagian luar dan dalam gedung meliputi kerapihan serta estetika, penataan taman & tanaman, pest control dan rodent control.
- b. Interior yang meliputi kegiatan kebersihan dan perawatan gedung bagian dalam (Office Area, Common Area, Toilet dan Pantry, Tangga Darurat dan Tanaman Hias) maupun kelengkapannya sehingga tercipta tingkat kenyamanan dan kepuasan dari pengguna jasa maupun lingkungannya.
- c. Eksterior yang meliputi kegiatan kebersihan dan perawatan gedung bagian luar (taman, tanaman, halaman dan landscape) maupun

YAKES	GSD
	

- kelengkapannya sehingga tercipta tingkat kenyamanan dan kepuasan dari pengguna jasa maupun lingkungannya.
- d. Untuk pelayanan di dalam gedung, terkecuali jika ada permintaan Tenant sampai dengan Tenancy Area maka sistem pengelolaan gedung yang dibuat oleh masing-masing pengelola gedung harus memakai prosedur untuk permintaan Tenancy Area.

Fungsi Pengamanan adalah :

- a. Pengamanan yang meliputi kegiatan keamanan gedung, keselamatan Tenant serta fasilitasnya, mengidentifikasi kondisi keamanan gedung sehingga menimbulkan rasa aman bagi pengguna gedung.
- b. Pengelolaan parkir yang meliputi kegiatan menjaga kelancaran dan ketertiban kendaraan serta pengelolaan income parkir, disamping bertindak sebagai peran kebakaran dalam keadaan darurat, sehingga sirkulasi kendaraan dapat berlangsung tertib, aman dari segi bahaya kehilangan kendaraan.
- c. Dalam melaksanakan Pekerjaan dimaksud Perjanjian ini, **GSD** berkewajiban dan bertanggungjawab atas kualitas Pekerjaan yang dipersyaratkan pada Standar Layanan Pengelolaan Gedung dan pekerjaan-Pekerjaan lain yang tidak dapat dirinci satu persatu namun menurut sifatnya merupakan tanggung jawab **GSD** untuk melaksanakannya sehingga Pekerjaan dapat diselesaikan menurut kuantitas dan kualitas serta dalam Jangka Waktu Pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

PASAL 4
LINGKUP PERJANJIAN

1. **YAKES** bermaksud menyerahkan Jasa Service Charge Gedung Yakes-Telkom tahun 2019 kepada **GSD**, sebagaimana yang dituangkan dalam Lampiran Perjanjian ini.
2. **GSD** bersedia memberikan layanan Service Charge yang digunakan **YAKES** sesuai standar layanan yang berlaku didalam Bisnis Properti pada umumnya, standar dimaksud sebagaimana terdapat pada Lampiran Perjanjian Kerja Sama ini.
3. Untuk keperluan Parkir Mobil Roda Empat dan Sepeda Motor Roda Dua, **YAKES** menggunakan lahan eksisting seperti apa adanya.
4. **GSD** wajib memelihara Gedung / Bangunan beserta fasilitasnya agar setiap saat siap digunakan.

PASAL 5
HAK DAN KEWAJIBAN

1. Disamping ketentuan dan syarat-syarat dalam Pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut dibawah ini menjadi hak dan kewajiban **GSD**, yaitu :

YAKES	GSD
<i>y</i>	<i>f f</i>

- a. Berhak untuk menerima pembayaran atas jasa service charge sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini.
 - b. Berhak untuk memasuki ruangan kerja atau bekerja di lokasi **YAKES** yang telah ditentukan dalam rangka menyelesaikan pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - c. Berhak untuk memperoleh informasi dan atau data yang diperlukan yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - d. Berhak untuk mendapatkan pembayaran atas penyelesaian pekerjaan sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
 - e. Bertanggung jawab atas kesempurnaan pekerjaan sehingga hasil pekerjaan benar-benar merupakan suatu hasil yang dapat diandalkan dan dipertanggungjawabkan, serta memenuhi kebutuhan **YAKES** sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.
 - f. Berkewajiban untuk menyediakan serta menggunakan tenaga-tenaga yang handal, baik jumlah maupun kemampuan dan keahliannya dan pengalaman professional yang memadai sesuai dengan pekerjaan menurut Perjanjian ini, sehingga terpenuhi tugas menurut kualitas, kuantitas dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan rapih, praktis, efisien dan mempergunakan pengetahuan secara teknis profesional.
 - g. Berkewajiban menyediakan alat-alat (sarana dan prasarana) dalam keadaan cukup dan berkualitas baik untuk melaksanakan pekerjaan dimaksud Perjanjian ini.
 - h. Berkewajiban mengganti personil-personil yang dilibatkan **GSD** dalam penyelesaian pekerjaan, jika menurut pertimbangan **YAKES** dianggap tidak atau kurang ahli dalam bidang pekerjaan yang sedang dilaksanakan dan **GSD** harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk penggantian tersebut dengan personil yang lebih cakap atas tanggungan sendiri.
 - i. Berkewajiban membuat Check List Pekerjaan setiap bulannya untuk disampaikan kepada petugas **YAKES** di lokasi Pekerjaan untuk persetujuan dan penandatangannya sebagai bukti bahwa **GSD** telah melaksanakan Pekerjaan bulan yang bertalian dengan hasil baik dan dapat diterima **YAKES** yang akan dipergunakan sebagai dasar penerbitan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Pekerjaan.
2. Disamping ketentuan dan syarat-syarat dalam pasal-pasal lain Perjanjian ini, maka hal-hal tersebut dibawah ini menjadi hak dan kewajiban **YAKES**, yaitu sebagai berikut:
- a. Berhak meminta secara tertulis kepada **GSD** untuk mengganti karyawan yang dilibatkan oleh **GSD** dalam melaksanakan pekerjaan menurut Perjanjian ini, yang pekerjaan dan/atau kegiatannya tidak memuaskan dengan alasan yang kuat dan **GSD** harus mengambil tindakan yang diperlukan untuk penggantian tersebut dengan orang yang lebih cakap atas tanggungan sendiri.
 - b. Berhak menggunakan hasil pekerjaan **GSD** yang telah diserahkan untuk keperluan **YAKES** jika terjadi pemutusan Perjanjian, sepanjang hasil pekerjaan dimaksud akan atau telah dibayar oleh **YAKES** kepada **GSD**.
 - c. Berhak memeriksa hasil pekerjaan **GSD** sesuai dengan lingkup kerja yang ditetapkan dalam Pasal 3 Perjanjian ini dan memberikan masukan dalam rangka penyempurnaan pekerjaan.

YAKES	GSD
✓	✓ /

- d. Berkewajiban memberikan secara cuma-cuma dan dalam waktu yang wajar semua data dan keterangan yang cukup kepada **GSD** jika diperlukan oleh **GSD** untuk melaksanakan tugasnya berdasarkan Perjanjian ini.
 - e. Berkewajiban memberikan kepada **GSD** dan karyawannya untuk perijinan memasuki daerah dan lokasi yang berkaitan dengan pekerjaan menurut Perjanjian ini.
 - f. Berkewajiban memberikan rekomendasi yang diperlukan **GSD** dan personilnya yang ditugaskan untuk melaksanakan pekerjaan dimaksud Perjanjian ini dalam mendaftarkan dan memperoleh izin untuk melaksanakan atau mempraktekan keahliannya baik sebagai individu maupun Badan Hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
 - g. Berkewajiban menerbitkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Pekerjaan dan Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini tepat pada waktunya.
 - h. Berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas jasa service charge yang diperoleh berdasarkan perjanjian ini.
3. **YAKES** dan **GSD** akan melaksanakan tanggung jawab dan kewajiban dimaksud ayat (1) dan (2) Pasal ini dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, sehingga pekerjaan dapat diselesaikan sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.

PASAL 6 **JANGKA WAKTU PERJANJIAN**

1. Para Pihak sepakat bahwa Jangka Waktu Perjanjian adalah **3 (tiga) tahun** terhitung sejak tanggal **1 Januari 2019** sampai dengan **31 Desember 2021**.
2. Jangka Waktu tersebut telah termasuk hari Minggu dan hari Libur yang ditetapkan oleh Pemerintah, serta hari untuk Pemeriksaan pekerjaan .
3. Yang dimaksud dengan tanggal penyelesaian pekerjaan dan penyerahan hasil pekerjaan adalah tanggal penyelesaian dan penyerahan seluruh pekerjaan dimaksud Perjanjian ini yang tercantum dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Pekerjaan dan Penerimaan Pekerjaan (BAPP).
4. Setelah berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan Para Pihak.
5. **GSD** wajib menginformasikan kepada **YAKES** paling lambat 3 (Tiga) bulan sebelum Jangka Waktu Perjanjian ini berakhir. Dalam hal **YAKES** menghendaki perpanjangan jangka waktu Perjanjian ini, maka selambat-lambatnya 1 (Satu) bulan setelah pemberitahuan dari **GSD**, **YAKES** harus mengajukan permohonan tertulis kepada **GSD** dan **GSD** akan memberikan jawaban dalam jangka waktu 14 Hari Kalender setelah diterimanya permohonan tertulis dari **YAKES**.
6. Para Pihak sepakat apabila Jangka Waktu Perjanjian dimaksud ayat (1) Pasal ini telah berakhir namun perpanjangan Jangka Waktu Perjanjian ini masih dalam proses maka hak dan kewajiban yang terdapat dalam Perjanjian ini

YAKES	GSD
87	+ +

dinyatakan tetap berlaku dan mengikat Para Pihak hingga adanya kesepakatan lebih lanjut yang dituangkan dalam perjanjian tahun berikutnya.

PASAL 7 **HARGA JASA**

1. Harga Jasa menurut Perjanjian ini adalah sebesar **Rp. 13.154.132.200,- (tiga belas milyar seratus lima puluh empat juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah)** sudah termasuk PPN 10% per tahun atau sebesar **Rp. 3.288.533.050,- (tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima puluh rupiah)** per triwulan sudah termasuk PPN 10%, harga jasa tersebut untuk luas sebesar 10.936,65 m² (sepuluh ribu Sembilan ratus tiga puluh enam koma enam puluh lima meter persegi).
2. Dalam harga jasa dimaksud ayat (1) Pasal ini, tidak termasuk unsur-unsur biaya investasi, Pajak Bumi dan Bangunan, Asuransi Gedung, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Tanah, Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), Ijin Penggunaan Bangunan, Ijin-Ijin Penggunaan perangkat gedung seperti genset, grounding, ijin gangguan (HO).
3. Rekapitulasi dan Rincian Harga, luas semi gross, dan jasa security sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Perjanjian ini merupakan harga maksimal dengan tarif yang bersifat tetap dan tidak berubah oleh sebab apapun sampai dengan selesai pelaksanaan pekerjaan dan pembayarannya, kecuali bila terdapat pekerjaan tambah kurang jumlah lokasi dan atau luas ruangan (tidak termasuk layanan tambahan) sehingga mengakibatkan bertambah atau berkurangnya jasa.
4. Harga Jasa sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan ditinjau tiap tahunnya. Untuk penentuan Harga Jasa tahun berikutnya akan ditentukan dan disepakati oleh Para Pihak.
5. Para Pihak sepakat Harga Jasa Sewa dimaksud ayat (1) Pasal ini tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar penagihan pemakaian ditahun berikutnya dalam hal terjadi proses perpanjangan Jangka Waktu sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (6) Perjanjian ini, dengan ketentuan selisih terhadap kenaikan atau penurunan Harga Sewa di tahun berikutnya akan ditagihkan setelah adanya perjanjian tahun berikutnya.

PASAL 8 **CARA PEMBAYARAN**

1. Pembayaran Harga Jasa sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) Perjanjian ini dilaksanakan pada setiap triwulan diakhir periode, pembayaran dapat dilakukan secara parsial per Area berdasarkan dokumen tagihan yang diajukan oleh **GSD**.
2. Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dilaksanakan oleh **YAKES** selambat-lambatnya 14 hari kalender setelah tagihan diterima secara lengkap dan benar. Tagihan wajib dilengkapi dengan berkas-berkas sebagai

YAKES	GSD
5	4

berikut:

- a. Surat tagihan dari **GSD**;
 - b. Kuitansi bermeterai cukup yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;
 - c. Faktur Pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - d. Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pekerjaan (BAPHP) dan Berita Acara Penerimaan Pekerjaan (BAPP).
3. Pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal ini akan dilaksanakan melalui **Bank Mandiri Cabang Alia Jakarta No. 123-00-9815851-4** atas nama **PT Graha Sarana Duta** dengan biaya transfer ditanggung oleh **GSD**.

PASAL 9

PAJAK

1. Para Pihak memahami dan sepakat bahwa karena kegiatan di Indonesia atau karena mendapatkan penghasilan dari **YAKES**, **GSD** dan **YAKES** akan bertanggung jawab untuk pembayaran pajak masing-masing dan/atau untuk persyaratan administratif yang berkaitan dengan pajak tersebut. Para Pihak akan bertanggung jawab dan membayar semua jenis pajak tepat waktu sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.
2. **YAKES** harus bertanggung jawab dan membayar **GSD** segala PPN yang berkaitan dengan pekerjaan ini sesuai ketentuan perpajakan. **GSD** wajib :
 - a. Memberikan bukti yang meyakinkan ke **YAKES** tentang pembayaran PPN ke otoritas pajak Pemerintah sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku jika ada pemeriksaan pajak; dan
 - b. Diwajibkan menyerahkan tagihan komersial yang benar dan Faktur Pajak, keduanya sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku dan sesuai dengan persyaratan dari **YAKES**. **YAKES** tidak bertanggung jawab untuk membayar tagihan dari **GSD** sebelum menerima Faktur Pajak atas PPN tersebut.

PASAL 10

JAM KERJA KANTOR NORMAL

1. Jam Kerja Kantor Normal ditetapkan sebagai berikut dari hari Senin – Jumat dari jam 08.00 s/d 17.00 WIB.
2. Atas Jam Kerja Kantor Normal tersebut, **GSD** berkewajiban untuk menyediakan pelayanan sebagai berikut:
 - a. Menyalakan aliran listrik dan lampu-lampu sesuai kebutuhan.
 - b. Menyalakan AC sesuai kebutuhan.
 - c. Merawat dan mengoperasikan gedung dengan perlengkapannya.

YAKES	GSD
✓	✓

PASAL 11 **D E N D A**

1. Dalam hal terjadi wanprestasi **GSD** dalam bentuk ketidak mampuan petugas **GSD** yang ditunjuk dan bertanggungjawab untuk melaksanakan pekerjaan sesuai ruang lingkup dalam Perjanjian ini, maka untuk setiap hari wanprestasi dimaksud akan dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud Pasal 13 ayat 3 Perjanjian ini.
2. Jumlah dari Denda dimaksud ayat (1) Pasal ini akan dipotong secara sekaligus dari jumlah pembayaran yang masih belum dibayarkan oleh **YAKES** kepada **GSD**.

PASAL 12 **PEMBEBASAN DENDA**

GSD dibebaskan dari Denda dimaksud Pasal 11 Perjanjian ini apabila :

1. Keterlambatan atau wan prestasi dimaksud disebabkan oleh Force Majeure, yang dibuktikan secara sah dengan surat resmi dari Pejabat Pemerintah yang berwenang c.q Kepala Daerah Tingkat I/II atau Pejabat lainnya yang ditunjuknya.
2. Kelambatan atau wan prestasi tersebut dikarenakan perintah tertulis dari **YAKES** kepada **GSD** untuk menunda atau menghentikan untuk sementara waktu pelaksanaan pekerjaan.

PASAL 13 **S A N K S I**

1. Pihak yang melakukan cidera janji dan atau melakukan pelanggaran atas sebagian maupun seluruh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharunya akan dikenakan sanksi berupa kewajiban membayar kompensasi (ganti rugi) berdasarkan nilai kerugian yang disetujui bersama menurut perhitungan kerugian material yang selayaknya.
2. Setiap kerugian yang diderita oleh salah satu pihak akibat cidera janji dan atau pelanggaran sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini oleh pihak lainnya, maka pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan klaim ganti rugi dan pihak yang menyebabkan kerugian wajib mengganti kerugian dimaksud setelah meneliti bukti-bukti pendukung klaim ganti rugi.
3. Dengan tidak mengesampingkan ayat (1) dan (2) Pasal ini, apabila **GSD** tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (2) Perjanjian ini kepada **YAKES** dalam waktu lebih dari 1 x 24 Jam Kerja Kantor Normal, maka **GSD** dapat dikenakan sanksi dengan rumusan sebagai berikut :

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

Keterangan : H = Jumlah hari gangguan dalam bulan terkait
B = Harga Pekerjaan (atas ruang terkait per bulan)

YAKES	GSD
Rp. 1.000.000,-	Rp. 1.000.000,-

4. Dalam hal **YAKES** larai atau terlambat membayar harga yang menjadi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka **YAKES** akan dikenakan sanksi oleh **GSD** berupa denda kelalaian sebesar 1 % (satu persen) dari nilai tagihan yang jatuh tempo—sesuai Perjanjian ini untuk setiap hari keterlambatan pembayaran yang dimulai sejak tanggal jatuh tempo pembayaran tagihan terkait dengan tidak mengurangi kewajiban **YAKES** untuk membayar seluruh tagihan yang terutang sesuai Perjanjian ini.
5. Apabila sanksi Denda sebagaimana dimaksud ayat (4) Pasal ini telah mencapai 5% dari jumlah total tagihan yang telah jatuh tempo pembayarannya menurut Perjanjian ini atau setelah 50 (lima puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo pembayaran tagihan menurut Perjanjian ini namun **YAKES** tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka **GSD** berhak menghentikan pelayanan berupa pemutusan aliran listrik, air dan pelayanan lainnya terhadap ruangan yang digunakan oleh **YAKES** setelah **YAKES** diberi peringatan tertulis sebanyak 2 kali dengan tenggang waktu peringatan selama 7 hari kalender dengan tidak mengurangi kewajiban **YAKES** untuk membayar kepada **GSD** seluruh nilai kewajiban termasuk pelunasan hutang lain (jika ada) berdasarkan Perjanjian ini.
6. Tata cara peringatan terhadap kesalahan dan atau kelalaian sebagai dimaksud Pasal ini, berlaku terhadap Para Pihak sejauh konteksnya memungkinkan.

PASAL 14 **FORCE MAJEURE**

1. Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan seperti gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor, wabah penyakit, pemogokan umum, huru-hara, sabotase, perang, dan pemberontakan yang mengakibatkan salah satu pihak atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini.
2. Setiap kejadian Force Majeure harus diberitahukan oleh pihak yang terkena Force Majeure dalam waktu 7 hari kalender secara tertulis kepada pihak lainnya.
3. Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya Force Majeure sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.
4. Apabila terjadi Force Majeure, maka Para Pihak sepakat merundingkan kembali dan mencari jalan penyelesaian untuk mengatasi akibat dari keadaan tersebut.
5. Force Majeure sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak dapat dijadikan alasan oleh masing-masing pihak untuk menunda kewajiban pembayaran kepada pihak lainnya sebelum terjadinya Force Majeure terhadap pembayaran yang telah jatuh tempo.

YAKES	GSD
S	T

PASAL 15 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan Perjanjian ini, Para Pihak sepakat menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah untuk mufakat.
2. Bilamana musyawarah yang tersebut dalam ayat (1) Pasal ini tidak menghasilkan kata sepakat tentang cara penyelesaian perselisihan, maka **GSD** dan **YAKES** sepakat untuk menyerahkan semua sengketa yang timbul dari Perjanjian ini kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) untuk diselesaikan pada tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan prosedur BANI.
3. Selama perselisihan dalam proses penyelesaian, maka **GSD** dan **YAKES** wajib untuk tetap melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini.

PASAL 16 **PEMUTUSAN PERJANJIAN**

- (1) Para Pihak berhak secara sepihak melakukan pengakhiran Perjanjian ini tanpa adanya tuntutan atau gugatan apapun dari pihak lainnya, apabila salah satu pihak melanggar atau tidak mentaati sebagian maupun seluruh ketentuan dan syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharunya yang secara nyata-nyata merugikan kepentingan pihak lainnya atau apabila terjadinya suatu keadaan yang dapat menjurus ke atau mengakibatkan perombakan organisasi, perubahan kebijakan manajemen salah satu pihak.
- (2) Pemutusan Perjanjian sebagaimana dimaksud harus disampaikan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum berlaku efektif tanggal pengakhiran perjanjian
- (3) Dalam hal salah satu pihak memutuskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Perjanjian, maka apabila terdapat kewajiban yang belum terselesaikan, masing-masing pihak wajib menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
- (4) Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia dalam hal terjadi Pemutusan atas Perjanjian ini.

PASAL 17 **AMANDEMEN/ SITE LETTER**

1. Apabila menurut pertimbangan salah satu pihak terdapat hal-hal yang memerlukan perubahan data atau penambahan klausul yang bersifat prinsip atau material, maka salah satu pihak tersebut wajib memberitahukan secara tertulis untuk mendapatkan kesepakatan pihak lainnya untuk kemudian dituangkan dalam bentuk Amandemen yang ditandatangani oleh Para Pihak ataupun pengantinya.

YAKES	GSD
S	F

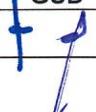
2. Dalam perubahan dan atau penambahan klausul yang tidak bersifat prinsip atau material maka perubahan dan atau penambahan tersebut cukup dituangkan dalam bentuk side letter.
3. Amandemen atau Side Letter tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.

PASAL 18
ITIKAD BAIK

Masing-masing Pihak menjamin kepada Pihak lainnya bahwa Pihaknya akan melaksanakan Perjanjian ini dengan itikad baik dan secara jujur dan memenuhi sepenuhnya prinsip-prinsip Good Corporate Governance (GCG)/ Etika Bisnis. Tidak satupun ketentuan dan atau penafsiran atas ketentuan dalam Perjanjian ini atau ketidak jelasan dalam Perjanjian ini akan digunakan oleh satu Pihak untuk mengambil keuntungan secara tidak wajar dan mengakibatkan kerugian bagi Pihak lainnya, dan tidak satupun ketentuan dalam Perjanjian ini dimaksudkan untuk memberikan keuntungan secara tidak wajar kepada salah satu Pihak.

PASAL 19
LAIN - LAIN

1. Masing-masing pihak dengan ini menyatakan dan menjamin kepada pihak lainnya bahwa masing-masing pihak mempunyai status yang sah dan berwenang untuk membuat Perjanjian ini dan menanggung pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak yang ditetapkan dalam Perjanjian ini dan kewajiban tersebut dapat dituntut dari masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini.
2. Lampiran-lampiran dari Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama serta mengikat secara penuh terhadap Para Pihak untuk melaksanakannya, dengan ketentuan apabila terjadi perbedaan antara Perjanjian ini dengan Lampirannya, maka yang berlaku adalah Perjanjian ini dan apabila terjadi perbedaan antara Lampiran satu dengan Lampiran lainnya maka Lampiran dengan urutan yang lebih atas yang akan berlaku.
3. Lampiran-lampiran Perjanjian ini terdiri dari :
Lampiran I : Surat Penawaran Harga Base Rent & Service Charge 2019
113/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 15 Februari 2019

YAKES	GSD
	 

Lampiran II : Surat Permohonan Penggabungan PKS Service Charge dan Base Rent Yakes Area dengan Yakes Pusat nomor 01/11/LG.000/Yahes-30/2019 tanggal 21 Februari 2019.

Lampiran III : Berita Acara Klarifikasi & Negosiasi Harga Kontrak Sewa BR & SC Yakes Telkom 2019 tanggal 22 Februari 2019,

Lampiran IV : Surat Perintah Kerja (SPK) Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom 2019 nomor 22/LG.180/YAKES-30/2019 tanggal 26 Februari 2019,

Lampiran V : Surat Sanggup untuk Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom tahun 2019 nomor 149/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 27 februari 2019.

Lampiran VI : Service Level Agreement (SLA)

4. Semua dan setiap ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan pembaharuan-pembaharunya yang telah disepakati kedua belah pihak berlaku serta mengikat Para Pihak serta pengganti-penggantinya apabila ada.
5. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diselesaikan bersama melalui perundingan dan dituangkan secara tertulis dalam bentuk Amendemen / Addendum / Side Letter yang ditandatangani Para Pihak serta merupakan bagian tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini.
6. Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 asli di atas kertas yang dibubuh meterai cukup serta mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Para Pihak.

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

YAKES



Aris Hartoni
Ketua Pengurus

Nugroho Budi Purnomo
Sekretaris Pengurus

GSD



YAKES	GSD

LAMPIRAN – I

Nomor : 113 /UM.000/GSD-120/2019
Jakarta, 15 Februari 2019

Kepada Yth:
Sdr. Kabid Umum
Yayasan Kesehatan Telkom
Jl. Cisanggarung No. 2
Bandung

Perihal : Surat Penawaran Harga Base Rent & Service Charge 2019

Dengan hormat,

1. Menunjuk :
 - a. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 117/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
 - b. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 118/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
2. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka bersama ini kami mengajukan penawaran kenaikan tarif Base Rent dan Service Charge tahun 2019 sebagai berikut :
 - a. Base Rent : Kenaikan 10 %
 - b. Service Charge : Kenaikan 12 %

* detail terlampir
3. Untuk koordinasi lebih lanjut dapat menghubungi Account Manager kami Sdr. Mohammad Haekal , Hp : 081385527420, Email : 91608217@telpro.co.id.
4. Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

Hormat kami,




TelkomProperty
RELIABLE PARTNER
M.G Tri Wijayanti
GM AM External Segment

SUMMARY

Komponen	Luas 2018 (m ²)	Luas 2019 (m ²)	Total Harga 2018 (Rp)	Penawaran Harga 2019 (Rp)	Kenaikan (%)
Base Rent	9.708,73	9.708,73	3,469,095,000	3,816,004,000	10%
Service Charge	9.708,73	9.708,73	11,677,510,000	13,095,779,000	12%

*harga belum termasuk PPN 10%.

- 1) Kenaikan tarif Service Charge berdasarkan antara lain :
 - i. Kenaikan Upah Minimum Propinsi/Kota (UMP/UMK) di tahun 2019 dengan rata-rata 8,03%, yang berpengaruh pada biaya tenaga Kerja untuk pemeliharaan gedung.
 - ii. Kenaikan Inflansi rata-rata tahun 2019 sebesar 3,5%, yang berdampak pada kenaikan harga peralatan dan bahan kimia untuk pelayanan cleaning service.
- 2) Kenaikan tarif Base Rent, berdasarkan antara lain :
 - i. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang menyebabkan naiknya nilai jual tanah.
 - ii. Meningkatnya permintaan space perkantoran.

PENAWARAN BASE RENT TAHUN 2019

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN	Luas [m ²]	HARGA TAHUN 2018			PENAWARAN HARGA 2019		
						TARIF BASE RENT / M ² / BLN	TARIF BASE RENT /BLN	TOTAL BASE RENT / THN	TARIF BASE RENT / M ² / BLN	TARIF BASE RENT /BLN	TOTAL BASE RENT / THN
	I	AREA - I SUMATERA									
1	1	TPKK & kantor Area	Jl Sena No.10 Medan	TPKK & Kantor Area	43,77	32,089	1,404,552	16,854,618	35,298,30	1,545,007	18,540,080
1	2	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 6 Medan	Ruang Verifikasi	88,32	32,089	2,834,133	34,009,593	35,298,30	3,117,546	37,410,552
1	3	TPKK Medan	Jl. Sena No 8 Medan	Administrasi Area	105,99	32,089	3,401,152	40,813,822	35,298,30	3,741,267	44,895,204
1	4	TPKK Medan	Jl. Sena No 8A Medan	TPKK	304,00	24,057	7,316,375	87,796,503	26,473,73	8,048,013	96,576,153
1	5	TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	TPKK	594,56	28,212	16,773,872	201,286,462	31,033,47	18,451,259	221,415,108
1	7	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 559 Palembang	TPKK	280,00	34,229	9,584,120	115,009,440	37,651,90	10,542,532	126,510,384
1	8	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 559 Palembang	TPKK	188,00	34,229	6,435,052	77,220,624	37,651,90	7,078,557	84,942,686
1	9	TPKK Palembang	Jl. Ratu Sianom Ilir Palembang	Gudang	25,00	30,000	750,000	9,000,000	33,000,00	825,000	9,900,000
	II	AREA - II JAKARTA									
2	1	TPKK GATSU	Jl. Gatot Subroto Kav 52 Jaksel	TPKK	491,33	32,089	15,766,468	47,299,403	35,298,30	17,343,114	52,029,343
2	2	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	259,58	39,711	10,308,107	123,697,280	43,681,78	11,338,917	136,067,008
2	3	TPKK PN	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	TPKK	269,90	52,396	14,141,658	169,699,894	57,635,51	15,555,824	186,669,883
2	4	Kantor Area Yakes	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Kantor Area	290,61	52,396	15,226,777	182,721,327	57,635,51	16,749,455	200,993,459
2	5	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	324,99	39,711	12,905,544	154,866,533	43,682	14,196,099	170,353,186
2	6	Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	75,00	32,089	2,406,702	28,880,429	35,298	2,647,373	31,768,471
3	III	YAKES TELKOM PUSAT	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Kantor	928,45	32,089	29,793,371	357,520,451	35,298	32,772,708	393,272,496
3		Gudang	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Gudang	253,12	32,089	8,122,460	97,469,521	35,298	8,934,705	107,216,473
	IV	AREA - III JABAR									
3	1	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No.2-4 Bd	TPKK & Kantor Area	824,34	24,067	19,839,410	238,072,924	26,474	21,823,351	261,880,217
3	2	Toko Buah Japati	Jl. Japati No. 1	Toko	33,02		-	-	-	-	-
3	3	TPKK Gegerkalong	Jl. Picung Gegerkalong	TPKK	529,57	32,089	16,993,565	203,922,780	35,298	18,692,922	224,315,058
	V	AREA IV JATENG									
4	1	Kantor Area Yakes	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	Kantor Area	780,26	24,067	18,778,641	225,343,686	26,474	20,656,505	247,878,055
4	2	Ruang Fitness	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	R-Fitness	196,36	24,067	4,725,801	51,983,809	26,474	5,198,381	57,182,189
4	3	Gudang	Jl. Raya Semarang - Kendal Worosari	Gudang	48,97	20,000	979,400	11,752,800	22,000	1,077,340	12,928,080
	VI	AREA - V JATIM									
5	1	Ktr Area Yakes &	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	TPKK & Kantor Area	660,28	24,067	15,890,974	190,691,693	26,474	17,480,072	209,760,863
5	2	Ktr Area Yakes &	Jl. Ketingtang No.152 Sbya	Gudang & Rumah Genset	52,54	32,089	1,685,975	20,231,703	35,298	1,854,573	22,254,873
5	3	TPKK Kanwa	Jl Kanwa Surabaya	TPKK	351,48	24,067	8,459,078	101,508,930	26,474	9,304,985	111,659,823
5	4	Fitness	Jl. Ketingtang No.152 Sbaya	Fitness	280,00	32,089	8,985,022	107,820,266	35,298	9,883,524	118,602,293
5	5	TPPK Denpasar	Jl. Serma Tugir No.3 Denpasar	TPKK	298,31	28,880	8,615,321	103,383,848	31,768	9,476,853	113,722,232
	VII	AREA - VI KALTIM									
6	1	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Kantor	482,31	28,880	13,929,319	161,151,834	31,768	15,322,251	183,867,017
6	2	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Ruang Fitnes	120,00	28,880	3,465,651	41,587,817	31,768	3,812,217	45,746,599
6	3	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Gudang	22,00	32,089	705,966	8,471,592	35,298	776,563	9,318,752
	VIII	AREA - VII KEPULAUAN									
7	1	TPKK & kantor Area	JL. AP. Pettarani No.3 Makassar	TPKK & Kantor Area	573,14	28,880	16,552,529	198,630,345	31,768	18,207,782	218,493,380
7	2	Fitness	JL. AP. Pettarani No.3 Makassar	Fitness	56,00	28,880	1,617,304	19,407,648	31,768	1,779,034	21,348,413
7	3	TPKK Jayapura	Jl. Bukit Barisan No.3 Jayapura	TPKK	90,86	32,089	2,915,640	34,987,676	35,298	3,207,204	38,486,444
		JUMLAH						3,469,095,251			3,816,004,776
		PEMBULATAN						3,469,095,000			3,816,004,000
		PPN 10%						346,909,500			381,600,400
		TOTAL PER TAHUN						3,816,004,500			4,197,604,400
		TOTAL PER TRIWULAN						9,922,06	954,001,125		1,049,401,100

I. PENAWARAN SERVICE CHARGE TAHUN 2019

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN YAKES	Luas (m ²)	HARGA 2018			PENAWARAN HARGA 2019			
						TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE / BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN	TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE / BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN	
	1	AREA - I SUMATERA										
1	1	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	TPKK & Kantor Area	43,77	57,969	2,537,323	30,447,874	64,926	2,841,802	34,101,619	
1	2	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	Ruang Verifikasi	88,32	57,969	5,119,862	61,438,342	64,926	5,734,245	68,810,943	
1	3	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	Administrasi Area	105,99	57,969	6,144,182	73,730,184	64,926	6,881,484	82,577,806	
1	4	TPKK Medan	Jl. Sena No 8A Medan	TPKK	304,00	102,089	31,035,202	372,422,420	114,340	34,759,426	417,113,110	
1	5	TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	TPKK	594,56	72,948	43,371,685	520,460,225	81,701	48,576,288	582,915,452	
1	6	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	232,00	57,969	13,448,912	161,386,949	64,926	15,062,782	180,753,383	
1	7	TPKK & kantor Area	Jl Putri Hijau no 1 dan Sena 10 Medan	Jasa Security	4,00	5,174,032	20,696,128	248,353,540	5,794,916	23,179,664	278,155,965	
1	8	TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	Jasa Security	4,00	4,988,100	19,952,401	239,428,815	5,586,672	22,346,689	268,160,273	
1	9	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	Jasa Security	2,00	-	-	-	-	-	-	
1	7	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	280,00	57,969	16,231,446	194,777,352	64,926	18,179,220	218,150,634	
1	8	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	188,00	57,969	10,898,257	130,779,079	64,926	12,206,047	146,472,569	
1	9	TPKK Palembang	Jl. Ratu Sianom IIR Palembang	Gudang	25,00	66,316	1,657,898	19,894,782	74,274	1,856,846	22,282,156	
		Sub Total			1,368,64		171,093,297	2,053,119,562		191,624,492	2,299,493,909	
		MANAGEMENT FEE 7%					11,976,531	143,718,369		13,413,714	160,964,574	
		JUMLAH					183,069,828	2,196,837,931		205,038,207	2,460,458,483	
		PEMBULATAN					183,069,000	2,196,837,000		205,038,000	2,460,458,000	
		PPN 10%					18,306,900	219,683,700		20,503,800	246,045,800	
		TOTAL					201,375,900	2,416,520,700		225,541,800	2,706,503,800	
	II	AREA - II JAKARTA										
2	1	TPKK GATSU	Jl. Gatot Subroto Kav 52 Jaksel	TPKK	491,33	57,969	28,482,130	341,785,558	64,926	31,899,985	382,799,825	
2	2	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	259,58	57,969	15,047,710	180,572,518	64,926	16,853,435	202,241,220	
2	3	TPKK PN	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	TPKK	289,90	88,199	23,804,777	285,657,321	98,782	26,661,350	319,936,199	
2	4	Kantor Area Yakes	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Kantor Area	290,61	88,199	25,631,368	307,576,413	98,782	28,707,132	344,485,583	
2	5	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	324,99	57,969	18,839,492	226,073,899	64,926	21,100,231	259,202,767	
2	7	Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	75,00	57,969	4,347,709	52,172,505	64,926	4,869,434	58,433,206	
		Sub Total			1,711,41		116,153,185	1,393,838,214		130,091,567	1,561,098,800	
		MANAGEMENT FEE 7%					8,130,723	97,568,675		9,106,410	109,276,916	
		JUMLAH					124,283,907	1,491,406,889		139,197,976	1,670,375,716	
		PEMBULATAN					124,283,000	1,491,406,000		139,197,000	1,670,375,000	
		PPN 10%					12,428,300	149,140,600		13,919,700	167,037,500	
		TOTAL					136,711,300	1,640,546,600		153,116,700	1,837,412,500	
3	III	YAKES TELKOM PUSAT		Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Kantor	928,45	57,969	53,821,736	645,860,830	64,926	60,280,344	723,364,130
3			Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Gudang	253,12	57,969	14,673,227	176,078,726	64,926	16,434,014	197,208,173	
3			Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Jasa Security	4,00	4,667,768	18,671,072	224,052,864	5,227,900	20,911,601	250,939,208	
	IV	AREA - III JABAR										
3	1	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No.2-4-Bd	TPKK & Kantor Area	824,34	57,969	47,786,536	573,438,437	64,926	53,520,921	642,251,049	
3	2	Toko Buah Japati	Jl. Japati No. 1	Toko	33,02	57,969	1,914,151	22,969,815	64,926	2,143,849	25,726,193	
3	3	TPKK Gegerkalong	Jl. Picung Gegerkalong	TPKK	529,57	57,969	30,698,882	368,386,580	64,926	34,382,747	412,592,969	
3	4	EMC Yakes Buah Batu	Jl. Terusan Buah Batu Bandung	E-MC	488,32	57,969	28,307,642	339,691,702	64,926	31,704,559	380,454,706	
3	5	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No.2-4 Bandung	Jasa Security	3,00	5,470,241	16,410,722	196,928,662	6,126,666	18,380,008	220,560,101	
3	6	TPKK Gegerkalong	Jl. Picung Gegerkalong Bandung	Jasa Security	3,00	5,470,241	16,410,722	196,928,662	6,126,669	18,380,008	220,560,101	
3	7	EMC Yakes Buah Batu	Jl. Terusan Buah Batu Bandung	Jasa Security	4,00	5,470,241	21,880,962	262,571,549	6,126,669	24,506,678	294,080,135	

A

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN YAKES	Luas (m2)	HARGA 2018			PENAWARAN HARGA 2019		
						TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE / BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN	TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE / BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN
3	8	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No. 2-4 Bandung	Jasa Office Boy	2,00	3,763,515	7,527,031	90,324,367	4,215,137	8,430,274	101,163,291
3	9	VIP Fitness Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Fitness	672,84	57,969	39,004,165	468,049,977	64,926	43,684,665	524,215,974
3	10	VIP Fitness Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Jasa Security	6,00	5,470,241	32,821,444	393,857,324	6,126,669	36,760,017	441,120,203
3	11	VIP Fitness Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Cleaner	2,00	3,763,515	7,527,031	90,324,367	4,215,137	8,430,274	101,163,291
		Sub Total					337,455,322	4,049,463,861		377,949,960	4,535,399,524
		MANAGEMENT FEE 7%					23,621,873	283,462,470		26,456,497	317,477,967
		JUMLAH					361,077,194	4,332,926,331		404,406,458	4,852,877,491
		PEMBULATAN					361,077,000	4,332,926,000		404,406,000	4,852,877,000
		PPN 10%					36,107,700	433,292,600		40,440,600	485,287,700
		TOTAL					397,184,700	4,766,218,600		444,846,600	5,338,164,700
		V AREA IV JATENG									
4	1	TPKK Sriwijaya	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	TPKK	780,26	75,046	58,555,582	702,666,988	84,051	65,582,252	786,987,027
	2	R. Fitness	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	R. Fitness	196,36	72,106	14,158,769	155,746,459	80,759	15,857,821	190,293,855
	3	Gudang	Jl. Raya Semarang - Kendal Wonosari	Gudang	48,97	57,969	2,838,764	34,065,168	64,926	3,179,416	38,152,988
		Sub Total					1,025,59	75,553,115	892,478,514	84,619,489	1,015,433,869
		MANAGEMENT FEE 7%					5,288,718	62,473,503		5,923,364	71,080,371
		JUMLAH					80,841,833	954,952,117		90,542,853	1,086,514,240
		PEMBULATAN					80,841,000	954,952,000		90,542,000	1,086,514,000
		PPN 10%					8,084,100	95,495,200		9,054,200	108,651,400
		TOTAL					88,925,100	1,050,447,200		99,596,200	1,195,165,400
		VI AREA - V JATIM									
5	1	TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	TPKK & Kantor Area	660,28	86,322	56,996,745	683,960,940	96,681	63,836,354	766,036,252
	2	Ktr Area Yakes &		Gudang & Rumah							
5	2	TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	Genset	52,54	57,969	3,045,715	36,548,579	64,926	3,411,201	40,934,408
5	3	TPKK Kanwa	Jl Kanwa Surabaya	TPKK	351,48	68,920	24,223,955	290,687,457	77,190	27,130,829	325,569,952
5	4	TPKK Area JATIM	Jl Kanwa Surabaya	Jasa Security	3,00	5,411,691	16,235,074	194,820,888	6,061,094	18,183,283	218,199,395
5	5	Fitness	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	Fitness	280,00	57,969	16,231,446	194,772,352	64,926	18,179,220	218,150,634
5	3	TPPK Denpasar	Jl. Serma Tugir No.3 Denpasar	TPKK	298,31	57,969	17,292,867	207,514,400	64,926	19,368,011	232,416,128
		Sub Total					134,025,801	1,608,309,616		150,108,897	1,801,306,769
		MANAGEMENT FEE 7%					9,381,806	112,581,673		10,507,623	126,091,474
		JUMLAH					143,407,607	1,720,891,289		160,616,520	1,927,398,243
		PEMBULATAN					143,407,000	1,720,891,000		160,616,000	1,927,398,000
		PPN 10%					14,340,700	172,089,100		16,061,600	192,739,800
		TOTAL					157,747,700	1,892,980,100		176,677,600	2,120,137,800
		VII AREA - VI KALTIM									
6	1	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	TPKK & Kantor Area	597,29	57,969	34,624,573	415,494,873	64,926	38,779,522	465,354,258
		Sub Total					34,624,573	415,494,873		38,779,522	465,354,258
		MANAGEMENT FEE 7%					2,423,720	29,084,641		2,714,567	32,574,798
		JUMLAH					37,048,293	444,579,515		41,494,088	497,929,056
		PEMBULATAN					37,048,000	444,579,000		41,494,000	497,929,000
		PPN 10%					3,704,800	44,457,900		4,149,400	49,792,900
		TOTAL					40,752,800	489,036,900		45,643,400	547,721,900

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN YAKES	Luas (m ²)	HARGA 2018			PENAWARAN HARGA 2019		
						TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE /BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN	TARIF SERVICE CHARGE / M ² / BLN	TARIF SERVICE CHARGE /BLN	TOTAL SERVICE CHARGE / THN
	VIII	AREA - VII KEPULAUAN									
7	1	TPKK & kantor Area	JL. AP. Pettarani No.3 Makasar	TPKK & Kantor Area	573,14	57,969	33,224,611	398,695,327	64,926	37,211,564	446,538,766
7	2	Fitness	JL. AP. Pettarani No.3 Makasar	Fitness	56,00	57,969	3,246,289	38,955,470	64,926	3,635,844	43,630,127
7	3	TPKK Jayapura	Jl. Bukit Barisan No.3 Jayapura	TPKK	90,86	57,969	5,267,104	63,205,251	64,926	5,899,157	70,789,881
		Sub Total					41,738,004	500,856,048		46,746,564	560,958,774
		MANAGEMENT FEE 7%					2,921,660	35,059,923		3,272,260	39,267,114
		JUMLAH					44,659,664	535,915,971		50,018,824	600,225,888
		PEMBULATAN					44,659,000	535,915,000		50,018,000	600,225,000
		PPN 10%					4,465,900	53,591,500		5,001,800	60,022,500
		TOTAL					49,124,900	589,506,500		55,019,800	660,247,500
		JUMLAH TOTAL					910,643,295	10,913,560,788		1,019,920,492	12,239,045,904
		MANAGEMENT FEE 7%					63,745,031	763,949,255		71,394,434	856,733,213
		JUMLAH					974,388,327	11,677,510,043		1,091,314,926	13,095,779,117
		PEMBULATAN					974,388,000	11,677,510,000		1,091,314,000	13,095,779,000
		PPN 10%					97,438,800	1,167,751,000		109,131,400	1,309,577,900
		TOTAL PER TAHUN					1,071,826,800	12,845,261,000		1,200,445,400	14,405,356,900
		TOTAL PER TRIWULAN						3,211,315,250			3,601,339,225

18

LAMPIRAN – II



Nomor : 01/11 /LG.000/Yakes - 30 /2019.

Bandung, 21 Februari 2019.

Kepada Yth.
Sdr. GM AM EXTERNAL SEGMENT
PT GRAHA SARANA DUTA
Jl. Kebon Sirih
JAKARTA.

Perihal : Permohonan Penggabungan PKS Service Charge dan Base Rent Yakes Area dengan Yakes Pusat.

Dengan hormat,

Menunjuk :

1. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 117/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
2. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 118/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
3. Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Fitness Dilokasi Gedung Percetakan Negara N0. 17 A Jakarta Pusat, nomor 900/HK.810/GSD-050/2018 tanggal 16 Juli 2018.
4. Surat Penawaran Harga Gudang YAKES Lokasi Gedung Percetakan Negara Jakarta Pusat, nomor ND.02054/UM-000/GSD-520/2018 tanggal 4 Desember 2018.
5. Surat Penawaran Harga Sewa Ruang Peruntukan R.Fitness Yakes Lokasi Gudang Percetakan Negara No.17 Periode 2019, nomor ND.02076/UM-000/GSD-520/2019 tanggal 7 Februari 2019.
6. Surat Pernawaran Harga Base Rent dan Service Charge 2019 nomor 113/UM.000/GSD-120/2019, tanggal 15 Februari 2019.

Mempertimbangkan proses pembayaran Service Charge dan Base Rent dilakukan secara terpusat oleh Yakes Pusat, maka kami mohon bantuan Saudara agar PKS Service Charge dan Base Rent secara nasional digabungkan di Yakes Pusat.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerja samanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

✓ Nugroho Budi Purnomo
KABID UMUM

LAMPIRAN – III

Berita Acara

Organizer Account Management External Segment

MoM Writer :	Location :
M. Haekal	Cisanggarung, Bandung
Date :	From – To (hours)
22 Februari 2019	09.00 Wib – selesai

Subject :

Klarifikasi & Negosiasi Harga Kontrak Sewa BR & SC YAKES TELKOM 2019

Participants	Name	Distribution :
1. YAKES TELKOM	1. Suprayogi 2. Iwan Rustiawan	
2. PT. GRAHA SARANA DUTA	1. M. Haekal 2.	All Participants

Minutes :

A. TOPIK PEMBAHASAN

Klarifikasi dan Negosiasi Kontrak Base Rent & Service Charge Yakes Telkom 2019 (Kontrak Nasional)

A. DASAR

- Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 117/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
- Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Duta dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 118/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
- Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Fitness Dilokasi Gedung Percetakan Negara NO. 17 A Jakarta Pusat, nomor 900/HK.810/GSD-050/2018 tanggal 16 Juli 2018.
- Surat Penawaran Harga Gudang YAKES Lokasi Gedung Percetakan Negara Jakarta Pusat, nomor ND.02054/UM-000/GSD-520/2018 tanggal 4 Desember 2018.
- Surat Penawaran Harga Sewa Ruang Peruntukan R.Fitness Yakes Lokasi Gudang Percetakan Negara No.17 Periode 2019, nomor ND.02076/UM-000/GSD-520/2019 tanggal 7 Februari 2019.
- Surat Pernawaran Harga Base Rent dan Service Charge 2019 nomor 113/UM.000/GSD-120/2019 tanggal 15 Februari 2019.

B. HASIL KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI

- Kesepakatan

Komponen	Luas 2018	Luas 2019	SPH GSD (% kenaikan Tarif)	Penawaran YAKES (% Kenaikan Tarif)	Kesepakatan 2019 (% Kenaikan Tarif)
Base Rent	9,922.06	9.733,85	10 %	5 %	5 %
Service Charge	9,922.06	10,936.65	12 %	5 %	5 %

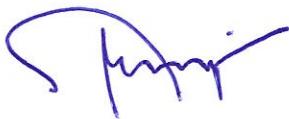
*detail dan nilai terlampir

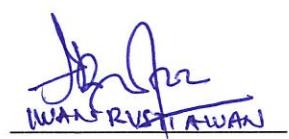
- GSD dan YAKES sepakat untuk memperbarui kontrak dengan jangka waktu pekerjaan selama 3 tahun terhitung sejak 1 Januari 2019 s/d 31 Desember 2021.

17 Feb 2019

3. Setiap tahun akan dilakukan evaluasi harga dan luasan sebagai dasar tagihan pada tahun selanjutnya
4. Terdapat penambahan luasan sebesar 303.12 m² dengan rincian sbb :
 - a. Ruang Fitness lokasi Percetakan Negara Jakarta Pusat seluas 244.65 m², yang pada tahun sebelumnya berkontrak dengan GSD Area II.
 - b. Gudang lokasi Percetakan Negara Jakarta Pusat seluas 58.47 m².
5. Demikian klarifikasi dan negosiasi ini dibuat untuk disepakati bersama dan dijadikan sebagai dasar proses selanjutnya.

YAKES TELKOM

1. 

2. 
Iwan RUSTIawan

PT. GRAHA SARANA DUTA

1. 
M. Haelan

2. _____

LAMPIRAN BERITA ACARA KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI JASA CERVICE CHARGE DAN BASE RENT TAHUN 2019

SERVICE CHARGE

AREA NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN YAKES	VOL	SAT	TARIF SC 2018	TARIF SC 2019	TARIF SC/Bulan 2019	TARIF SC/Tahun 2019
I AREA - I SUMATERA									
1	1 TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	TPKK & Kantor Area	43,77	m2	57.969	60.868	2.664.189	31.970.268
1	2 TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	Ruang Verifikasi	88,32	m2	57.969	60.868	5.375.855	64.510.259
1	3 TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	Administrasi Area	105,99	m2	57.959	60.868	6.451.391	77.416.693
1	4 TPKK Medan	Jl. Sena No 8A Medan	TPKK	304,00	m2	102.089	107.194	32.586.962	391.043.541
1	5 TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	TPKK	594,56	m2	72.948	76.595	45.540.270	546.483.237
1	6 TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	232,00	m2	57.969	60.868	14.121.358	169.456.296
1	7 TPKK & kantor Area	Jl Putri Hijau no 1 dan Sena 10 Medan	Jasa Security	4,00	org	5.174.032	5.432.734	21.730.935	260.771.217
1	8 TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	Jasa Security	4,00	org	4.988.100	5.237.505	20.950.021	251.400.256
1	9 TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	Jasa Security	2,00	org	-	-	-	-
1	7 TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	280,00	m2	57.969	60.868	17.043.018	204.516.220
1	8 TPKK Palembang	Jl Sudirman No 599 Palembang	TPKK	188,00	m2	57.969	60.868	11.443.169	137.318.033
1	9 TPKK Palembang	Jl. Ratu Sianom Ilir Palembang	Gudang	25,00	m2	65.316	69.632	1.740.793	20.889.521
II AREA - II JAKARTA									
2	1 TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	259,58	m2	57.969	60.868	15.800.095	189.601.144
2	2 TPKK PN	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	TPKK	269,90	m2	83.199	92.608	24.995.016	299.940.187
2	3 Kantor Area Yakes	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Kantor Area	290,61	m2	88.199	92.608	26.912.936	322.955.234
2	4 Fitness	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Fitness	244,65	m2	88.199	92.608	22.656.653	271.879.832
2	5 TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	324,99	m2	57.969	60.868	19.781.466	237.377.594
2	6 Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	58,47	m2	57.969	60.868	3.558.947	42.707.369
2	7 Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	75,00	m2	57.969	60.868	4.565.094	54.781.130
3	III YAKES TELKOM PUSAT	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Kantor	928,45	m2	57.969	60.868	56.512.823	678.153.872
3	YAKES TELKOM PUSAT	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Gudang	253,12	m2	57.969	60.868	15.406.889	184.882.663
3	YAKES TELKOM PUSAT	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Jasa Security	4,00	org	4.667.768	4.901.156	19.604.626	235.255.507
IV AREA - III JABAR									
3	1 TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No.2-4 Bd	TPKK & Kantor Area	824,34	m2	57.969	60.868	50.175.863	602.110.359
3	2 Toko Buah lapati	Jl. Japati No. 1	Toko	33,02	m2	57.969	60.868	2.009.859	24.118.306
3	3 TPKK Gegerkalong	Jl. Picung Gegerkalong	TPKK	529,57	m2	57.969	60.868	32.233.826	386.805.909
3	4 EMC Yakes Buah Batu	Jl. Terusan Buah Batu Bandung	E-MC	488,32	m2	57.969	60.868	29.723.024	356.676.287
3	5 TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alibasyah No. 2-4 Bandung	Jasa Security	3,00	org	5.470.241	5.743.753	17.231.258	206.775.095
3	6 TPKK Gegekalong	Jl. Picung Gegekalong Bandung	Jasa Security	3,00	org	5.470.241	5.743.753	17.231.258	206.775.095
3	7 EMC Yakes Buah Batu	Jl. Terusan Buah Batu Bandung	Jasa Security	4,00	org	5.470.241	5.743.753	22.975.011	275.700.127

LAMPIRAN BERITA ACARA KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI JASA SERVICE CHARGE DAN BASE RENT TAHUN 2019

SERVICE CHARGE

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN YAKES	VOL	SAT	TARIF SC 2018	TARIF SC 2019	TARIF SC/Bulan 2019	TARIF SC/Tahun 2019
3	8	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Atibasyah No. 2-4 Bandung	Jasa Office Boy	2,00	org	3.763.515	3.951.691	7.903.382	94.840.585
3	9	VIP Fitnes Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Fittness	672,84	m2	57.969	60.868	40.954.373	491.452.476
3	10	VIP Fitnes Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Jasa Security	6,00	org	5.470.241	5.743.753	34.462.516	413.550.190
3	11	VIP Fitnes Center	Jl. Ciliwung No. 21 Bandung	Cleaner	2,00	org	3.763.515	3.951.691	7.903.382	94.840.585
V AREA IV JATENG								-	-	-
4	1	TPKK Sriwijaya	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	TPKK	780,26	m2	75.046	78.798	61.483.361	737.800.337
	2	R. Fitness	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	R. Fitness	33,02	m2	72.106	75.711	2.499.993	29.999.919
	3	Gudang	Jl. Raya Semarang - Kendal Wonosari	Gudang	48,97	m2	57.969	60.868	2.980.702	35.768.426
VI AREA - VI JATIM								-	-	-
5	1	Ktr Area Yakes & TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	TPKK & Kantor Area	660,28	m2	86.322	90.638	59.846.582	718.158.987
5	2	Ktr Area Yakes & TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	Gudang & Rumah Genset	52,54	m2	57.969	60.868	3.198.001	38.376.008
5	3	TPKK Kanwa	Jl Kanwa Surabaya	TPKK	351,48	m2	68.920	72.366	25.435.153	305.221.830
5	4	TPKK Area JATIM	Jl Kanwa Surabaya	Jasa Security	3,00	org	5.411.691	5.682.276	17.046.828	204.561.933
5	5	Fitness	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	Fitness	280,00	m2	57.969	60.868	17.043.018	204.516.220
5	3	TPPK Denpasar	Jl. Serma Tugir No.3 Denpasar	TPKK	298,31	m2	57.969	60.868	18.157.510	217.890.120
VII AREA - VI KALTIM								-	-	-
6	1	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	TPKK & Kantor Area	597,29	m2	57.969	60.868	36.355.801	436.269.617
VIII AREA - VII KEPULAUAN								-	-	-
7	1	TPKK & kantor Area	JL. AP. Pettarani No.3 Makassar	TPKK & Kantor Area	573,14	m2	57.969	60.868	34.885.841	418.630.093
7	2	Fitness	JL. AP. Pettarani No.3 Makassar	Fitness	56,00	m2	57.969	60.868	3.408.604	40.903.244
7	3	TPKK Jayapura	Jl. Bukit Barisan No.3 Jayapura	TPKK	90,86	m2	57.969	60.868	5.530.459	66.365.513
JUMLAH TOTAL MANAGEMENT FEE 6%					10.936,65				11.281.417.330	
JUMLAH PEMBULATAN PPN 10%									676.885.040	11.958.302.370
TOTAL PER TAHUN									1.195.830.200	13.154.132.200
TOTAL PER TRIWULAN										3.288.533.050

YAKES TELKOM



SUPRAYOGI



IWAN RUSTIAWAN

PT. GSD



M HAEKAL

LAMPIRAN BERITA ACARA KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI JASA CERVICE CHARGE DAN BASE RENT TAHUN 2019
BASE RENT

AREA NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN	VOL. 2019 (m ²)	SAT	TARIF BR 2018	TARIF BR 2019	TARIF BR/Bulan 2019	TARIF BR/Bulan 2019
I	AREA - I SUMATERA								
1	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 10 Medan	TPKK & Kantor Area	43,77	m2	32.089	33.694	1.474.779	17.697.349
1	TPKK & kantor Area	Jl Sena No 6 Medan	Ruang Verifikasi	88,32	m2	32.089	33.694	2.975.839	35.710.072
1	TPKK Medan	Jl. Sena No 8 Medan	Administrasi Area	105,99	m2	32.089	33.694	3.571.209	42.854.513
1	TPKK Medan	Jl. Sena No 8A Medan	TPKK	304,00	m2	24.067	25.270	7.682.194	92.186.328
1	TPKK Padang	Jl Aurduri IV Padang	TPKK	594,56	m2	28.212	29.623	17.612.565	211.350.785
1	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 559 Palembang	TPKK	280,00	m2	34.229	35.940	10.063.326	120.759.912
1	TPKK Palembang	Jl Sudirman No 559 Palembang	TPKK	188,00	m2	34.229	35.940	6.756.805	81.081.655
1	TPKK Palembang	Jl. Ratu Sianom IIIR Palembang	Gudang	25,00	m2	30.000	31.500	787.500	9.450.000
II	AREA - II JAKARTA				-	-	-	-	-
2	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	259,58	m2	39.711	41.696	10.823.512	129.882.144
2	TPKK PN	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	TPKK	269,90	m2	52.396	55.016	14.848.741	178.184.888
2	Kantor Area Yakes	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Kantor Area	290,61	m2	52.396	55.016	15.988.116	191.857.393
2	Fitness	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Fitness	244,65	m2	52.396	55.016	13.459.594	161.515.128
2	TPKK Slipi	Jl. S. Parman No.8 Slipi Jakbar	TPKK	324,99	m2	39.711	41.696	13.550.822	162.609.859
2	Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	58,47	m2	32.089	33.694	1.970.078	23.640.941
2	Gudang	Jl. Percetakan Negara No.17 Jakpus	Gudang	75,00	m2	32.089	33.694	2.527.037	30.324.450
3	YAKES TELKOM PUSAT	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Kantor	928,45	m2	32.089	33.694	31.283.039	375.396.474
3	Gudang	Jl. Cisanggarung No.2 Bandung	Gudang	253,12	m2	32.089	33.694	8.528.583	102.342.997
IV	AREA - III JABAR								
3	TPKK & kantor Area	Jl. Sentot Alihasyah No.2-4 Bd	TPKK & Kantor Area	824,34	m2	24.067	25.270	20.831.381	249.976.571
3	Toko Buah Japati	Jl. Japati No. 1	Toko	33,02	-	-	-	-	-
3	TPKK Gegerkalong	Jl. Picung Gegerkalong	TPKK	529,57	m2	32.089	33.694	17.843.243	214.118.919
V	AREA IV JATENG								
4	Kantor Area Yakes	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	Kantor Area	780,26	m2	24.067	25.270	19.717.573	236.610.871
2	Ruang Fitness	Jl Sriwijaya No 2 Semarang	R. Fitness	196,36	m2	24.067	25.270	4.962.091	59.545.090
3	Gudang Kendal	Jl. Raya Semarang - Kendal Wonosari	Gudang	48,97	m2	20.000	21.000	1.028.370	12.340.440

✓

✓

LAMPIRAN BERITA ACARA KLARIFIKASI DAN NEGOSIASI JASA CERVICE CHARGE DAN BASE RENT TAHUN 2019
BASE RENT

AREA	NO	KANTOR YAKES	ALAMAT	PERUNTUKAN	VOL. 2019 (m2)	SAT	TARIF BR 2018	TARIF BR 2019	TARIF BR/Bulan 2019	TARIF BR/Bulan 2019
VI AREA - V JATIM										
5	1	Ktr Area Yakes & TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Surabaya	TPKK & Kantor Area	660,28	m2	24.067	25.270	16.685,523	200.226.278
5	2	Ktr Area Yakes & TPKK Ketintang	Jl. Ketingtang No.152 Sbya	Gudang & Rumah Genset	52,54	m2	32.089	33.694	1.770.274	21.243.288
5	3	TPKK Kanwa	Jl. Kanwa Surabaya	TPKK	351,48	m2	24.067	25.270	8.882.031	106.584.377
5	4	Fitness	Jl. Ketingtang No.152 Sbya	Fitness	280,00	m2	32.089	33.694	9.434.273	113.211.280
5	5	TPPK Denpasar	Jl. Selma Tugii No.3 Denpasar	TPKK	298,31	m2	28.880	30.324	9.046.087	108.553.040
VII AREA - VI KALTIM										
6	1	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Kantor	482,31	m2	28.880	30.324	14.625.785	175.509.425
6	2	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Ruang Fitness	120,00	m2	28.880	30.324	3.638.934	43.667.208
6	3	TPKK & kantor Area	Jl. M.T. Haryono No.16 Balikpapan	Gudang	22,00	m2	32.089	33.694	741.264	8.895.172
VIII AREA - VII KEPULAUAN										
7	1	TPKK & kantor Area	Jl. AP. Pettarani No.3 Makassar	TPKK & Kantor Area	573,14	m2	28.880	30.324	17.380.155	208.561.863
7	2	Fitness	JL. AP. Pettaiani No.3 Makasar	Fitness	56,00	m2	28.880	30.324	1.698.169	20.378.030
7	3	TPKK Jayapura	Jl. Bukit Barisan No.3 Jayapura	TPKK	90,86	m2	32.089	33.694	3.061.422	36.737.060
JUMLAH										
PEMBULATAN										
PPN 10%										
TOTAL PER TAHUN										
TOTAL PER TRIWULAN										
19.467,71										
1.040.325,825										

YAKES TELKOM



IWAN RUSTIAWAN



PT. GSD



M HAEKAL

LAMPIRAN – IV



Nomor : 22 /LG.180/YAKES-30/2019

Bandung, 26 Februari 2019

Kepada Yth.

Direktur Utama PT. Telkom Property (GSD)
Jl. Kebon Sirih No. 10

Jakarta

Perihal : Surat Perintah Kerja (SPK) Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom Tahun 2019

Dengan Hormat,

Menunjuk :

1. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Base Rent) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Dutा dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 117/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
2. Perjanjian Pengelolaan Gedung (Service Charge) Tahun 2016 antara PT. Graha Sarana Dutা dengan Yayasan Kesehatan Pegawai Telkom No. 118/HK.810/GSD-000/2016, tanggal 30 Maret 2016.
3. Berita acara klarifikasi dan negosiasi harga atas tarif Base Rent dan Service Charge tahun 2019. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, kami tetapkan PT. Telkom Property (GSD) sebagai pelaksana pekerjaan tersebut diatas dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Lingkup pekerjaan :

Pengadaan Jasa Sewa Gedung (Base rent) dan Service Charge tahun 2019 yang digunakan oleh Yakes Telkom

b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan:

Jangka waktu dan pelaksanaan pekerjaan tersebut diatas adalah selama 3 (tiga) tahun berlaku mulai bulan Januari 2019 sampai dengan bulan Desember 2021, dengan dilakukan evaluasi terhadap space/luasan lahan serta tarif sebagai penetapan nilai kontrak di tahun berikutnya.

c. Jumlah luasan dan tarif/harga:

Jumlah luasan sewa gedung Base Rent dan Service Charge untuk tahun 2019 adalah sebagai berikut :

- Base Rent : 9,733.85 m², dengan nilai pekerjaan sebesar Rp. 1,040,325,825,- (Satu milyar empat puluh juta tiga ratus dua puluh lima ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) per triwulan dan sudah termasuk Ppn 10% atau sebesar Rp. 4,161,303,300,- (Empat Miliar seratus enam puluh satu juta tiga ratus tiga ribu tiga ratus rupiah) per tahun

- Service Charge : $10,936.65 \text{ m}^2$, dengan nilai pekerjaan sebesar Rp. 3,288,533,050.- (Tiga milyar dua ratus delapan puluh delapan juta lima ratus tiga puluh tiga ribu lima puluh rupiah) per triwulan dan sudah termasuk Ppn 10% atau sebesar Rp. 13,154,132,200.- (Tiga belas milyar seratus lima puluh empat juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah) pertahun dan sudah termasuk Ppn 10%

Selanjutnya kepada Saudara kami mintakan surat kesanggupan sebagai pelaksanaan pekerjaan yang dibuat diatas kop surat Perusahaan, yang ditandatanganai oleh Pimpinan serta bermaterai cukup dan sudah kami terima selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah surat penunjukan ini diterima.

Demikian Surat Penunjukan Kerja (SPK) ini kami sampaikan, ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan pekerjaan tersebut diatas akan dituangkan dalam Kontrak, atas perhatian dan ketjasamanya kami ucapan terimakasih.

Hormat kami,



Y **NUGROHO BUDI PURNOMO**
DIREKTUR

Tembusan :
Sdr. KABID KUG

LAMPIRAN – V



TelkomProperty
by Telkom Indonesia

Nomor : 149 /UM.000/GSD-120/2019
Jakarta, 27 Februari 2019

Kepada Yth:
Sdr. Kabid Umum
Yayasan Kesehatan Telkom
Jl. Cisanggarung No. 2
Bandung

Perihal : Surat Kesanggupan Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom
Tahun 2019

Dengan hormat,

Menunjuk pada surat Yakes No. 22/LG.180/YAKES-30/2019 tanggal 26 februari 2019, perihal Perintah Kerja Pekerjaan Sewa Gedung (Base Rent) dan Service Charge Yakes Telkom Tahun 2019. Bersama ini kami sampaikan bahwa kami sanggup melaksanakan pekerjaan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Lingkup Pekerjaan ini meliputi Pengadaan Jasa sewa gedung (Base Rent) dan service charge tahun 2019 yang digunakan oleh Yakes Telkom
2. Jangka Waktu Pelaksanaan pekerjaan tersebut diatas adalah selama 3 (tiga) tahun, berlaku mulai 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2021.
3. Harga pekerjaan Base Rent per tahun adalah sebesar Rp 4.161.303.300,- (Empat Miliar Seratus Enam Puluh Satu Juta Tiga Ratus Tiga Ribu Tiga Ratus Rupiah), dan belum termasuk PPN 10%.
4. Harga Pekerjaan Service Charge per tahun adalah sebesar Rp 13.154.132.200,- (Tiga Belas Miliar Seratus Limapa Puluh Empat Juta Seratus Tiga Puluh Dua Ribu Dua Ratus Rupiah), dan belum termasuk PPM 10%.

Demikian surat kesanggupan ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat kami,



M.G Tri Wijayanti
GM AM External Segment

LAMPIRAN - VI

STANDAR LAYANAN RUANGAN GEDUNG

1. RUANG

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

2. BIAYA PELAYANAN (SERVICE CHARGE)

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

3. LISTRIK

- a. Kebutuhan listrik untuk gedung disuplai dari PLN dan kepada PENYEWA diberikan catuan listrik sebesar 12 VA/M2 Semi Gross serta catuan listrik dibackup dengan Emergency Generating Set yang pada saat listrik padam akan mencatu beban esensial saja yaitu kurang lebih 10 % (sepuluh persen) dari seluruh daya yang disediakan kepada PENYEWA;
- b. Untuk kapasitas suplai listrik untuk perangkat yang berkaitan langsung dengan operasional bisnis PENYEWA, serta untuk penerangan akan dipasang KWH meter tersendiri dan beban pemakaiannya akan dihitung dari stand meter pada Kwh meter tersebut;
- c. Pemakaian listrik untuk poin b diatas dihitung berdasarkan Pemakaian meter listrik yang tercatat di Kwh meter dikurangi kuota penerangan yang menjadi hak PENYEWA.

Hasil tersebut akan dihitung berdasarkan tarif PLN yang berlaku ditambah biaya kehandalan perangkat sebesar 20 %,

- d. PENYEWA tidak dibenarkan untuk merubah konstruksi instalasi listrik yang ada kecuali setelah adanya ijin secara tertulis dari GSD c.q. Building Management ;
- e. Penggantian lampu di lokasi Tenancy Area menjadi tanggungjawab PENYEWA, sedang di lokasi Common Area ditanggung atau atas beban dari GSD.
- f. Generator Set tersedia sesuai kondisi eksisting. Apabila Tenant menyediakan Generator Set sendiri di lokasi yang tidak tersedia Generator Set, maka pemeliharaan rutin menjadi tanggung jawab GSD. Bahan bakar Solar Genset Yakes selama pemadaman listrik PLN, akan menjadi tanggung jawab GSD. Pemeliharaan Rutin Genset Yakes menjadi tanggung jawab GSD, sedangkan biaya pemeliharaan Overhaul akan di-reimburse ke Yakes.

4. AIR BERSIH

- a. Sumber air bersih dari PDAM atau Sumur dengan dilengkapi Pompa Air atau sesuai kondisi existing;
- b. Biaya pemakaian air bersih ditanggung atau atas beban GSD selama digunakan secara wajar untuk keperluan Kantor.
- c. Bila terjadi gangguan saluran air bersih dan perlu perbaikan maka biaya akan ditanggung GSD.

5. AIR CONDITIONING

- a. Fasilitas Air Conditioning (AC) untuk gedung tersedia sebagaimana yang telah tersedia dalam ruangan;
- b. Pada dasarnya AC digunakan selama Jam Kerja Kantor Normal yang dioperasikan 1 (satu) jam sebelum sampai dengan sesudah Jam Kerja Kantor Normal. Diluar Jam Kerja Kantor Normal akan dikenakan biaya tambahan sesuai tarif yang akan ditentukan kemudian secara proporsional.
- c. Perawatan Rutin AC menjadi tanggung jawab GSD. Apabila diperlukan penggantian komponen utama perangkat AC (kompressor, indoor unit, outdoor unit), maka biaya akan ditanggung penyewa.

6. LIFT / ELEVATOR

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

7. KEBERSIHAN GEDUNG

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

8. AREA PARKIR GEDUNG

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

9. KEAMANAN

- a. Pengamanan oleh SATPAM selama 24 jam meliputi daerah Common Area, tempat Parkir, Halaman dan Taman, sedangkan untuk Office Area menjadi tanggung jawab PENYEWA;

- b. Kehilangan atau kerusakan barang yang terjadi pada tenancy area menjadi tanggung jawab PENYEWA, administrasi pelaporannya kepada pihak yang berwenang menjadi tanggung jawab GSD c.q. Building Management ;

10. ASURANSI

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

11. PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

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

12. LIMBAH

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

13. TAMAN

- a. Taman Luar Gedung sesuai kondisi yang ada, pemeliharaan menjadi tanggungan dan beban GSD;
- c. Taman Dalam disediakan hanya pada Area tertentu (Common Area) sesuai dengan estetika, sedangkan Taman untuk Office Area menjadi beban dan tanggung jawab PENYEWA.

14. PENATAAN DAN PERUBAHAN

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

15. PELAYANAN TAMBAHAN

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

16. PEMINDAHAN LOKASI PENYEWAAN RUANGAN KANTOR

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

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

Keputusan Direktur Yayasan kesehatan Telkom
 Nomor : 07/HK.000/YAKES-00/2018
 Tanggal : 07 Mei 2018

JUSTIFIKASI KEBUTUHAN BARANG DAN ATAU JASA

NO.	UNIT KERJA	Bidang Umum YAKES - TELKOM
1	NAMA KEGIATAN	Sewa Gedung (Base Rent) dan Pengelolaan Gedung (Service Charge) Periode Tahun 2019
2	NOMOR AKUN/DRK	51010303/3408093603
3	JENIS ANGGARAN	Opex
4	TOTAL ANGGARAN	Rp. 18.500.000.000
5	PUSAT PERTANGGUNGAN	Bidang Umum YAKES - TELKOM
6	PELAKSANA PENGADAAN	Bidang Logistik
7	SAAT PENGGUNAAN	Periode 2019

I. LATAR BELAKANG

Bahwa para pihak telah terikat dalam Perjanjian kerjasama Base Rent dan Service Charge yang digunakan oleh Yakes Telkom dengan Kontrak No. 04/III/HK.620/Yakes-00/2016 tanggal 30 Maret 2016 dan berakhir tanggal 31 Desember 2018 dan berakhir tanggal 31 Desember 2018

II. MAKSUD/TUJUAN

Dalam rangka Sinergi Telkom Group, Kerjasama akan berlanjut di tahun berikutnya dengan menunjuk PT Graha Sarana Duta/Telkom Property sebagai pelaksana pekerjaan.

III. SPESIFIKASI TEKHNIK

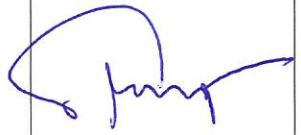
Jenis pekerjaan adalah penggunaan gedung Telkom (Base Rent) oleh Yakes Telkom serta Pengelolaan dan Pengamanan Gedung (Service Charge) dari Regional 1 sampai dengan Regional 7

IV. WAKTU PENGGUNAAN

Periode Tahun 2019

V. PENUTUP

Demikian Justifikasi Kebutuhan ini di buat sebagai dasar proses pengadaan yang akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

	NAMA/NIK	JABATAN	TANGGAL	TANDA TANGAN
Dibuat oleh	<u>Iwan Rustiawan</u> NIK. 789025	Staf Logistik		
Diperiksa oleh	<u>Suprayogi</u> NIK. 650985	Manager Logistik		
Disahkan oleh	<u>Nugroho Budi Purnomo</u> NIK. 670241	Kabid Umum		

Keputusan Direktur Yayasan kesehatan Telkom
 Nomor : 07/HK.000/YAKES-00/2018
 Tanggal : 07 Mei 2018

JUSTIFIKASI PENGADAAN BARANG DAN ATAU JASA

NO.	UNIT KERJA	Bidang Umum YAKES - TELKOM
1	NAMA KEGIATAN	Sewa Gedung (Base Rent) dan Pengelolaan Gedung (Scervice Charge) Periode Tahun 2019
2	NOMOR AKUN/DRK	51010303/3408093603
3	JENIS ANGGARAN	Opex
4	TOTAL ANGGARAN	Rp. 18.500.000.000
5	PUSAT PERTANGGUNGAN	Bidang Umum YAKES - TELKOM
6	PELAKSANA PENGADAAN	Bidang Logistik
7	SAAT PENGGUNAAN	Periode 2019

I. LATAR BELAKANG

Bahwa para pihak telah terikat dalam Perjanjian kerjasama Base Rent dan Cervice Charge yang digunakan oleh Yakes Telkom dengan Kontrak No. 04/III/HK.620/Yakes-00/2016 tanggal 30 Maret 2016 dan berakhir tanggal 31 Desember 2018 dan berakhir tanggal 31 Desember 2018

II. MAKSUD/TUJUAN

Dalam rangka Sinergi Telkom Group, Kerjasama akan berlanjut di tahun berikutnya dengan menunjuk PT Graha Sarana Duta/Telkom Property sebagai pelaksana pekerjaan.

III. SPESIFIKASI TEKHNIK

Jenis pekerjaan adalah pengunaan gedung Telkom (Base Rent) oleh Yakes Telkom serta Pengelolaan dan Pengamanan Gedung (Service Charge) dari Regional 1 sampai dengan Regional 7

METODE PENGADAAN

Metoda pengadaaan Base Rent dan Cervice Charge melalui Penunjukan langsung menrujuk Sinergy Telkom Group.

IV. WAKTU PENGGUNAAN

Periode Tahun 2019

V. PENUTUP

Demikian Justifikasi Kebutuhan ini di buat sebagai dasar proses pengadaan yang akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

	NAMA/NIK	JABATAN	TANGGAL	TANDA TANGAN
Dibuat oleh	<u>Iwan Rustiawan</u> NIK. 789025	Staf Logistik		
Diperiksa oleh	<u>Suprayogi</u> NIK. 650985	Manager Logistik		
Disahkan oleh	<u>Nugroho Budi Purnomo</u> NIK. 670241	Kabid Umum		

LEGAL MEMO
ATAS PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA YAKES TELKOM
DENGAN
PT GRAHA SARANA DUTA (TELKOM PROPERTY)
TENTANG
JASA SERVICE CHARGE DAN BASE RENT TAHUN 2019

NO	Aturan	Rujukan	Catatan	Keterangan
1	UU Yayasan No. 16 Tahun 2001	Pasal 38 (1) Yayasan dilarang mengadakan perjanjian dengan organisasi yang terafiliasi dengan Yayasan, Pembina, Pengurus, dan/atau Pengawas Yayasan, atau seseorang yang bekerja pada Yayasan. (2) Larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku dalam hal perjanjian tersebut bermanfaat bagi tercapainya maksud dan tujuan Yayasan."	Dalam hal ini Yayasan tidak mengadakan perjanjian dengan organisasi yang terafiliasi, namun sekalipun mengadakan perjanjian dengan afiliasi diperbolehkan sepanjang bermanfaat bagi tercapainya maksud dan tujuan Yayasan."	Sesuai
2	Anggaran Dasar Yakes No. 1 Tanggal 8 September 2006.	Pasal 20 ayat (1) Ketua bersama-sama dengan salah seorang anggota Pengurus lainnya berwenang bertindak untuk dan atas nama Pengurus serta mewakili Yayasan.	Cukup Jelas	Sesuai
	Executive Summary : 1. GSD merupakan perseroan yang mengelola gedung-gedung kantor dan asset properti milik Telkom yang sebelumnya dikelola oleh divisi properti Telkom, termasuk gedung-gedung yang digunakan oleh Yakes. 2. Perjanjian Service Charge dan Base Rent ini telah dilaksanakan sejak tahun 2012, dibuat setiap tahun kemudian diperbaharui menjadi setiap tiga tahun. 3. Lingkup perjanjian Service Charge dan Base Rent untuk Lokasi Yakes Pusat dan Yakes Regional dengan luasan dan lokasi terlampir pada perjanjian. 4. Untuk Service Charge nilai kerjasama sebesar Rp3.288.533.050,- /per triwulan, atau sebesar Rp. 13.154.132.200,- /per tahun sudah termasuk PPN 10% dengan luas area sebesar 10.936,65 M2 5. Untuk Base Rent nilai kerjasama sebesar Rp1.040.325.825,- /per triwulan, atau sebesar Rp. 4.161.303.300,-/ per tahun sudah termasuk PPN 10% dengan luas area sebesar 9.733,85 M2 6. Perjanjian disepakati selama 3 tahun terhitung sejak 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Desember 2021. Catatan : Ketentuan prinsip dalam peraturan terkait, baik peraturan eksternal dan peraturan internal telah dilaksanakan dan sesuai, sehingga dapat ditindaklanjuti untuk penandatanganan.			


 Hormat Kami
 Fatin M

LEMBAR PEMERIKSAAN
ATAS
PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
YAYASAN KESEHATAN PEGAWAI TELKOM
DENGAN
PT. GRAHA SARANA DUTA (TELKOM PROPERTY)
TENTANG
JASA SERVICE CHARGE DAN BASE RENT 2019

Nomor : /HK620/YAKES-00/2019
Nomor : /HK810/GSD-100/2019

NO	URAIAN	TANDATANGAN	KETERANGAN
1	SUPRAYOGI MANAGER LOGISTIK		
2	NUGROHO BUDI PURNOMO KABID UMUM		
3	ARIS HARTONI DIREKTUR		

Bandung, 2019