

KETENTUAN UMUM SEWA
General Lease Conditions
GRHA ADHI MEDIA

PASAL 1
DEFINISI

Kata-kata berikut mempunyai arti seperti disebutkan dalam Perjanjian Sewa ini, kecuali ditentukan lain secara tegas oleh Para Pihak.

- 1.1 **"PARA PIHAK"** ialah YANG MENYEWAKAN bersama-sama dengan PENYEWA di dalam Perjanjian Sewa.
- 1.2 **"GEDUNG"** ialah bangunan perkantoran yang terletak di Jalan Deplu Raya No.6, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, 12330 dan dikenal serta terdaftar dengan penamaan gedung Grha Adhi Media.
- 1.3 **"OBYEK SEWA"** ialah unit kantor sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa.
- 1.4 **"FASILITAS UMUM"** ialah bagian tertentu dari Gedung yang disediakan oleh YANG MENYEWAKAN untuk sewaktu-waktu dapat digunakan bersama oleh YANG MENYEWAKAN, PENYEWA dan para penyewa lain, termasuk namun tidak terbatas pintu masuk, lobby, basement, tangga, toilet, dan lift.
- 1.5 **"HARGA SEWA"** ialah uang sewa sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa atas penggunaan Obyek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa.
- 1.6 **"BIAYA PELAYANAN"** ialah biaya sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa.
- 1.7 **"DENDA"** ialah sanksi yang dikenakan kepada PENYEWA sebagai konsekuensi atas keterlambatan pembayaran Harga Sewa dan Biaya Utilitas, tidak termasuk tagihan telepon, sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa.

ARTICLE 1
DEFINITIONS

Unless expressly agreed otherwise by the Parties, the following terms shall have the meanings ascribed to them in this Lease Agreement:

- 1.1. **"THE PARTIES"** shall mean collectively the LESSOR and the LESSEE under this Lease Agreement.
- 1.2. **"BUILDING"** shall mean the office building located at Jalan Deplu Raya No. 6, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, South Jakarta Administrative City, Special Capital Region of Jakarta, 12330, known and registered under the name "Grha Adhi Media."
- 1.3. **"LEASED OBJECT"** shall mean the office unit as specified in the Lease Terms.
- 1.4. **"COMMON FACILITIES"** shall mean designated parts of the Building provided by the LESSOR for shared use from time to time by the LESSOR, the LESSEE, and other tenants, including but not limited to the entrance, lobby, basement, staircases, toilets, and elevators.
- 1.5. **"RENT"** shall mean the rental fee as stipulated in the Lease Terms for the use of the Leased Property under this Lease Agreement.
- 1.6. **"SERVICE CHARGE"** means the charge as specified in the Lease Terms.
- 1.7. **"PENALTY"** means the sanction imposed on the Lessee as a consequence of late payment of Rent and Utility Charges, excluding telephone bills, as set forth in the Lease Terms.

- | | |
|---|---|
| <p>1.8 "TANGGAL TERSEDIA" ialah tanggal dimana Obyek Sewa telah siap untuk diisi dengan perlengkapan PENYEWA dan/atau ditempati oleh PENYEWA sesuai Syarat Sewa.</p> <p>1.9 "JANGKA WAKTU SEWA" ialah jangka waktu sebagaimana dinyatakan di Syarat Sewa.</p> <p>1.10 "TANGGAL MULAI SEWA" ialah tanggal efektif dimulainya sewa sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.</p> <p>1.11 "TANGGAL BERAKHIRNYA SEWA" ialah tanggal efektif berakhirnya sewa sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.</p> <p>1.12 "JAM OPERASIONAL" ialah waktu ketika Gedung dan Obyek Sewa beroperasi sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.</p> <p>1.13 "SYARAT SEWA" ialah syarat-syarat khusus yang mengatur tentang sewa sebagaimana dinyatakan di dalam angka 1 hingga 18 Syarat Sewa dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Sewa.</p> <p>1.14 "KENTENTUAN UMUM SEWA" ialah ketentuan yang bersifat umum yang mengatur tentang sewa sebagaimana dinyatakan di dalam Pasal 1 hingga 12 dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Sewa.</p> <p>1.15 "LAMPIRAN-LAMPIRAN" ialah dokumen yang berisi ketentuan, peraturan maupun kebijakan yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa, dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Sewa.</p> <p>1.16 "PERJANJIAN SEWA atau PERJANJIAN" ialah Syarat Sewa, Ketentuan Umum Sewa, Lampiran-lampirannya, termasuk setiap perubahan maupun penyesuaiannya dari waktu ke waktu yang dicantumkan di dalam format addendum Perjanjian Sewa ataupun format lainnya yang disepakati dengan ditandatangani oleh Para Pihak. Namun demikian, untuk</p> | <p>1.8. "AVAILABILITY DATE" means the date on which the Leased Object is ready to be equipped or occupied by the Lessee as referred to in the Lease Terms.</p> <p>1.9. "LEASE TERM" means the duration specified in the Lease Terms.</p> <p>1.10. "LEASE COMMENCEMENT DATE" means the effective date of commencement of the lease, as stated in the Lease Terms.</p> <p>1.11. "LEASE EXPIRY DATE" means the effective date of lease termination as stated in the Lease Terms.</p> <p>1.12. "OPERATING HOURS" means the time during which the Building and Leased Object operate, as defined in the Lease Terms.</p> <p>1.13. "LEASE TERMS" means the specific terms governing the lease as set out in Clauses 1 through 18, which form an integral part of the Lease Agreement.</p> <p>1.14. "GENERAL LEASE CONDITIONS" means the general provisions governing the lease as set forth in Articles 1 through 12 and which form an integral part of the Lease Agreement.</p> <p>1.15. "ANNEXES" shall mean the documents containing provisions, regulations, and policies established by the LESSOR as stipulated in the Lease Terms, which form an integral and inseparable part of this Lease Agreement.</p> <p>1.16. "LEASE AGREEMENT" or "AGREEMENT" shall mean the Lease Terms, the General Lease Conditions, and the Annexes thereto, including any amendments or adjustments made from time to time, as set forth in the format of a lease addendum or any other format mutually agreed upon and duly executed by the Parties.</p> |
|---|---|

setiap perubahan dan/atau penyesuaian terhadap salah satu, sebagian atau keseluruhan Lampiran-lampiran sebagaimana diatur dalam Syarat Sewa merupakan hak YANG MENYEWAKAN tanpa perlu persetujuan PENYEWA, namun YANG MENYEWAKAN wajib memberitahukan tertulis jika terjadi perubahan dan/atau penyesuaian dimaksud dengan melampirkan perubahan Lampiran-lampiran tersebut.

1.17 **"PENGAKHIRAN"** ialah PENYEWA mengakhiri Jangka Waktu Sewa lebih awal dengan alasan apapun.

1.18 **"PENGHENTIAN"** ialah YANG MENYEWAKAN mengakhiri tanpa melanjutkan kembali Jangka Waktu Sewa lebih awal yang disebabkan karena kelalaian, ketidakpatuhan dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh PENYEWA sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa ini.

1.19 **"PEMUTUSAN"** ialah YANG MENYEWAKAN mengakhiri Jangka Waktu Sewa lebih awal atas diskresi atau pertimbangan sendiri tanpa ada unsur kelalaian, ketidakpatuhan dan/atau pelanggaran yang dilakukan oleh PENYEWA sebagaimana diatur di dalam Perjanjian Sewa ini.

PASAL 2

OBYEK SEWA DAN PENGGUNAANNYA

2.1. YANG MENYEWAKAN sepakat untuk menyewakan dan PENYEWA sepakat untuk menyewa bagian dari Gedung yang letak dan/atau spesifikasinya sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa.

2.2. PENYEWA berhak menggunakan Obyek Sewa sebagai tempat usaha dari PENYEWA sesuai perizinan usaha yang diperoleh secara sah dari otoritas terkait berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Notwithstanding the foregoing, any amendment and/or adjustment to any part or the entirety of the Annexes, as governed under the Lease Terms, shall be the exclusive right of the LESSOR and shall not require the consent of the LESSEE. However, the LESSOR shall be obliged to provide written notification of such amendment and/or adjustment to the LESSEE, enclosing the amended Annexes.

1.17. **"TERMINATION BY LESSEE"** means early termination of the Lease Term by the Lessee for any reason.

1.18. **"TERMINATION BY LESSOR DUE TO DEFAULT"** means early termination of the LEASE Term by the Lessor without continuation, due to negligence, non-compliance, and/or breach committed by the Lessee, as governed under this Lease Agreement.

1.19. **"TERMINATION BY LESSOR AT DISCRETION"** shall mean the LESSOR's early termination of the Lease Period at its sole discretion or consideration, without any element of negligence, non-compliance, and/or breach committed by the LESSEE, as governed under this Lease Agreement.

ARTICLE 2

LEASED OBJECT AND ITS USE

2.1. The LESSOR agrees to lease, and the LESSEE agrees to rent, a portion of the Building, the location and/or specifications of which are set forth in the Lease Terms.

2.2. The LESSEE shall be entitled to use the Leased Property as the LESSEE's place of business, in accordance with the business licenses lawfully obtained from the relevant authorities pursuant to the prevailing laws and regulations in Indonesia.

- 2.3. PENYEWA hanya diperkenankan menggunakan 1 (satu) nama perusahaan yang tercantum di dalam Perjanjian ini. Nama perusahaan tidak dapat diubah atau ditambahkan dengan nama perusahaan lain. Apabila PENYEWA hendak mengubah nama perusahaan dan/atau menambahkan nama perusahaan lain, PENYEWA diwajibkan untuk registrasi dan membuat perjanjian baru dengan biaya-biaya yang berlaku.
- 2.4. YANG MENYEWAKAN tidak bertanggung jawab dan dibebaskan kewajibannya di dalam administrasi perpajakan PENYEWA dalam hal yang berkaitan dengan kegiatan sewa-menyewa atas Obyek Sewa. Segala hal yang berkaitan dengan perpajakan PENYEWA termasuk namun tidak terbatas pada pelaporan, persyaratan administratif Penyewa harus melaporkan administrasi pajak tersebut sendiri, kecuali terkait.
- 2.5. PENYEWA wajib menjaga, merawat dan mengoperasikan Obyek Sewa agar tetap dalam kondisi baik serta bertanggung jawab atas segala biaya pemeliharaan rutin, termasuk tetapi tidak terbatas pada kebersihan, keamanan, dan perbaikan minor yang diperlukan untuk kelangsungan fungsi Obyek Sewa tersebut, namun pelaksanaan perbaikan dilakukan oleh petugas yang ditunjuk langsung oleh YANG MENYEWAKAN.
- 2.6. PENYEWA tidak diperkenankan untuk:
- a. Menggunakan Obyek Sewa untuk kegiatan yang melanggar hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada perjudian, perdagangan ilegal, atau aktivitas yang bertentangan dengan ketertiban umum, atau dapat merugikan PEMILIK dan/atau pihak lain.
 - b. Menggunakan Obyek Sewa atau alamat Gedung untuk keperluan seperti urusan perpajakan perorangan, aplikasi kartu kredit, pinjaman kredit bank,

- 2.3. The LESSEE shall be permitted to use only one (1) company name as stated in this Agreement. Such company name may not be changed or supplemented with another company name. In the event the LESSEE intends to change the company name and/or add another company name, the LESSEE shall be required to register and enter into a new agreement, subject to the applicable fees.
- 2.4. The LESSOR shall not be held responsible and shall be released from any obligation in respect of the LESSEE's tax administration concerning the lease-related activities of the Leased Property. All matters pertaining to the LESSEE's tax obligations, including but not limited to reporting and administrative requirements, shall be handled by the LESSEE independently, except where otherwise specified.
- 2.5. The LESSEE shall be responsible for maintaining, operating, and preserving the Leased Property in good condition, and shall bear all routine maintenance costs, including but not limited to cleaning, security, and minor repairs necessary for the continued functionality of the Leased Property. However, such repair works shall be carried out exclusively by personnel directly appointed by the LESSOR.
- 2.6. The LESSEE shall not be permitted to:
- a. Use the Leased Property for any unlawful activities, including but not limited to gambling, illegal trading, or any activity that contravenes public order or may cause harm to the OWNER and/or other parties.
 - b. Use the Leased Property or the Building address for purposes such as personal tax administration, credit card applications, bank loan

usaha jasa keamanan (security), recruitment agency, outsourcing agency, multilevel marketing (MLM), money tree lending, money game, quiz center dan segala macam kegiatan yang berhubungan dengan institusi finansial baik swasta maupun pemerintah.

- c. Mengubah struktur, konfigurasi, modifikasi, atau melakukan renovasi terhadap Obyek Sewa tanpa memperoleh izin tertulis terlebih dahulu dari YANG MENYEWAKAN.
- d. Menyewakan kembali, mengalihkan, atau mengoperasikan Obyek Sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari YANG MENYEWAKAN.

PASAL 3 JANGKA WAKTU SEWA

- 3.1. Jangka Waktu Sewa berlaku untuk masa sebagaimana dinyatakan dalam Syarat Sewa, yang dimulai sesuai Tanggal Mulai Sewa dan akan berakhir sesuai Tanggal Berakhir Sewa.
- 3.2. Dalam hal PENYEWA bermaksud memperpanjang Jangka Waktu Sewa, maka PENYEWA diwajibkan untuk mengajukan permohonan tertulis kepada YANG MENYEWAKAN selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kalender sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir, untuk Unit Konvensional, dan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir untuk Boutique Office. Persetujuan tentang perpanjangan tersebut harus tercapai dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sebelum Tanggal Berakhir Sewa.
- 3.3. YANG MENYEWAKAN akan memberikan konfirmasi tertulis mengenai disetujui atau ditolaknya permohonan tersebut, setelah YANG

applications, security services businesses, recruitment agencies, outsourcing agencies, multi-level marketing (MLM), money tree lending, money games, quiz centers, and any other activities associated with financial institutions, whether private or government-owned.

- c. Alter the structure, configuration, or modify or renovate the Leased Property without first obtaining written approval from the LESSOR.
- d. Sublease, assign, or transfer the operation of the Leased Property to any third party without prior written consent from the LESSOR.

ARTICLE 3 LEASE TERM

- 3.1. The Lease Period shall be valid for the duration as specified in the Lease Terms, commencing on the Lease Commencement Date and ending on the Lease Expiry Date.
- 3.2. In the event the LESSEE intends to extend the Lease Period, the LESSEE shall submit a written request to the LESSOR no later than sixty (60) calendar days prior to the expiry of the Lease Period for Conventional Units, and no later than seven (7) calendar days prior to the expiry of the Lease Period for Boutique Office Units. Approval of such extension must be obtained no later than sixty (60) calendar days prior to the Lease Expiry Date.
- 3.3. The LESSOR shall provide written confirmation of either the approval or rejection of such request upon receipt of the LESSEE's written application.

MENYEWAKAN menerima surat permohonan tertulis dari PENYEWA.

3.4. Apabila permohonan disetujui oleh YANG MENYEWAKAN, maka Perjanjian Sewa ini dapat diperpanjang lagi jangka waktunya, akan tetapi dengan memakai perjanjian sewa menyewa, dengan syarat dan ketentuan yang akan ditentukan dan disepakati kemudian oleh Para Pihak.

3.5. Apabila permohonan ditolak oleh YANG MENYEWAKAN, maka Jangka Waktu Sewa berakhir sesuai Tanggal Berakhir Sewa.

3.6. Apabila sampai waktu 30 (tiga puluh) hari kerja sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir ternyata PENYEWA tidak mengajukan permohonan tertulis tersebut, maka YANG MENYEWAKAN berhak untuk menyewakan kepada pihak lain dan PENYEWA sekarang untuk nanti pada waktunya akan mengizinkan YANG MENYEWAKAN bersama-sama calon penyewa Obyek Sewa tersebut untuk masuk dan melihat Obyek Sewa pada hari kerja dan jam operasional Gedung, akan tetapi dengan pemberitahuan terlebih dahulu oleh YANG MENYEWAKAN kepada PENYEWA 1 (satu) hari sebelumnya.

3.7. YANG MENYEWAKAN dibebaskan oleh PENYEWA dari tanggung jawab apapun sehubungan dengan keterlambatan PENYEWA menempati Obyek Sewa yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan PENYEWA. Oleh karena itu, keterlambatan tersebut tidak mempengaruhi Jangka Waktu Sewa, yang akan tetap dihitung mulai dari Tanggal Mulai Sewa.

3.8. Pengakhiran, Penghentian, dan Pemutusan tidak menghapuskan kewajiban PENYEWA untuk melunasi seluruh tunggakan yang masih terutang kepada YANG MENYEWAKAN maupun pihak lainnya yang dipersyaratkan di dalam Perjanjian Sewa ini.

3.4. In the event that the request is approved by the LESSOR, the term of this Lease Agreement may be extended, provided that such extension shall be governed by a new lease agreement to be executed under terms and conditions as shall be determined and mutually agreed upon by the Parties at a later date.

3.5. In the event that the request is rejected by the LESSOR, the Lease Term shall expire in accordance with the Lease Expiration Date.

3.6. If, by no later than thirty (30) business days prior to the expiration of the Lease Term, the LESSEE fails to submit the said written request, the LESSOR shall have the right to lease the Leased Property to another party. The current LESSEE shall, in due course, permit the LESSOR to accompany prospective tenants to enter and inspect the Leased Property during business days and building operating hours, provided that the LESSOR gives the LESSEE prior notice of one (1) day.

3.7. The LESSOR shall be released by the LESSEE from any liability whatsoever in connection with any delay by the LESSEE in occupying the Leased Property caused by the LESSEE's own negligence or fault. Accordingly, such delay shall not affect the Lease Term, which shall remain effective as calculated from the Commencement Date of the Lease.

3.8. Termination by Lessee, Termination by Lessor Due To Default, Termination by Lessor At Discretion shall not relieve the LESSEE of the obligation to settle all outstanding amounts due to the LESSOR or any other parties as required under this Lease Agreement.

PASAL 4
HARGA SEWA, BIAYA PELAYANAN, DAN
KETENTUAN PEMBAYARAN

- 4.1. Jumlah, cara, dan ketentuan pembayaran terhadap Harga Sewa dan Biaya Pelayanan sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.
- 4.2. PENYEWA memberikan bukti transfer kepada YANG MENYEWAKAN sebagai konfirmasi pembayaran dari PENYEWA, dan dianggap sah setelah uang sepenuhnya telah masuk ke rekening YANG MENYEWAKAN.
- 4.3. Harga Sewa wajib dibayar dimuka dengan ketentuan sebagaimana dinyatakan di dalam angka 6 huruf b Syarat Sewa, dan besarnya jumlah Harga Sewa adalah tetap dan tidak berubah selama berlangsungnya Jangka Waktu Sewa, kecuali ditentukan lain oleh YANG MENYEWAKAN dan disepakati oleh PENYEWA.
- 4.4. Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran Harga Sewa, berlaku ketentuan Denda, termasuk ketentuan Pengakhiran dan/atau Penghentian Perjanjian Sewa.
- 4.5. Para Pihak sepakat YANG MENYEWAKAN merupakan pengelola Gedung yang menyediakan pelayanan dasar utama yang diuraikan di dalam Perjanjian Sewa ini. Atas pelayanan dasar utama dimaksud, maka YANG MENYEWAKAN berhak membebankan Biaya Pelayanan kepada PENYEWA dengan jumlah dan ketentuan pembayaran sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.
- 4.6. Biaya Pelayanan diperuntukan meliputi:
- a. Biaya pengoperasian dan perawatan termasuk perbaikan atas fasilitas umum dan seluruh area lain dari Gedung yang tidak yang tidak secara spesifik disebutkan di dalam Perjanjian Sewa ini, termasuk peralatan penunjang, peralatan

ARTICLE 4
RENT, SERVICE CHARGES, AND
PAYMENT TERMS

- 4.1. The amount, method, and terms of payment for the Rental Price and Service Charges shall be as stipulated in the Lease Terms.
- 4.2. The LESSEE shall provide proof of transfer to the LESSOR as confirmation of payment, which shall be deemed valid only upon full receipt of the funds in the LESSOR's designated account.
- 4.3. The Rental Price shall be paid in advance pursuant to the provisions set forth in Section 6(b) of the Lease Terms. The amount of the Rental Price shall remain fixed and unchanged throughout the Lease Term, unless otherwise determined by the LESSOR and mutually agreed upon by the LESSEE.
- 4.4. In the event of a delay in the payment of the Rental Price, the provisions regarding Penalties shall apply, including those concerning the Termination and/or Cancellation of the Lease Agreement.
- 4.5. The Parties agree that the LESSOR is the building manager responsible for providing the primary basic services as outlined in this Lease Agreement. In respect of such primary basic services, the LESSOR shall be entitled to charge the LESSEE a Service Charge, the amount and payment terms of which shall be as stipulated in the Lease Terms.
- 4.6. The Service Charges shall cover:
- a. Operating and maintenance costs, including repairs of common facilities and all other areas of the Building not specifically mentioned in this Lease Agreement. This includes support equipment, electrical systems, water piping networks, waste disposal systems, fire

kelistrikan, jaringan pipa air, pembuangan sampah, alat pencegah kebakaran, biaya keamanan, pertamanan, perawatan dan pembersihan baik di dalam maupun di luar Gedung, tidak termasuk bagian dalam dari Obyek Sewa.

- b. Biaya Pelayanan dapat disesuaikan setiap tahun, yang dilakukan atas kebijakan YANG MENYEWAKAN dengan mempertimbangkan kenaikan biaya untuk penyediaan pelayanan tersebut di atas.

PASAL 5

PAJAK - PAJAK

5.1. Selain sebagaimana diatur dalam ketentuan Syarat Sewa, pelaksanaan kewajiban perpajakan yang timbul dalam kaitannya dengan Perjanjian Sewa ini diatur sebagai berikut:

a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Selama berlangsungnya Jangka Waktu Sewa, PENYEWA wajib menanggung dan melakukan pembayaran PPN atas sewa, jasa pelayanan, maupun biaya-biaya lain yang ditagihkan oleh YANG MENYEWAKAN (jika ada) untuk kepentingan PENYEWA, sesuai dengan tarif dan ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perpajakan yang berlaku dari waktu ke waktu di Indonesia.

b. Pajak Penghasilan (PPh)

Kewajiban pemotongan, penyeteroran, dan pelaporan PPh oleh PENYEWA tunduk pada ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku. Dalam hal PENYEWA melakukan pemotongan PPh atas pembayaran kepada YANG MENYEWAKAN, maka PENYEWA wajib menyerahkan salinan bukti pemotongan dan penyeteroran PPh

prevention systems, security costs, landscaping, and cleaning and maintenance services both inside and outside the Building, excluding the interior of the Leased Property.

- b. The Service Charges may be adjusted annually at the discretion of the LESSOR, taking into account increases in the costs of providing the aforementioned services.

ARTICLE 5

TAXES

5.1. In addition to the provisions set forth in the Lease Terms, the fulfillment of tax obligations arising in connection with this Lease Agreement shall be governed as follows:

a. Value Added Tax (VAT)

Throughout the Lease Term, the LESSEE shall be responsible for bearing and paying the VAT applicable to the lease, service charges, and any other charges invoiced by the LESSOR (if any) for the benefit of the LESSEE, in accordance with the rates and provisions stipulated in the prevailing tax regulations from time to time in Indonesia.

b. Income Tax (PPh)

The obligation to withhold, deposit, and report Income Tax by the LESSEE shall be subject to the prevailing tax regulations. In the event that the LESSEE withholds Income Tax on payments made to the LESSOR, the LESSEE shall be required to provide the LESSOR with a copy of the withholding and deposit slip no

tersebut kepada YANG MENYEWAKAN paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penyeteroran, ketentuan ini berlaku vice versa. Tarif dan ketentuan PPh mengikuti ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

5.2. Jika terjadi kesalahan administratif, perhitungan, atau keterlambatan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan yang tidak disebabkan oleh kelalaian salah satu pihak, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara tertulis dan dengan itikad baik (responsif, komunikatif, dan informatif). Namun, apabila kesalahan tersebut timbul akibat kelalaian dari Pihak Penyewa, maka seluruh dampak dan konsekuensi yang timbul, termasuk namun tidak terbatas pada denda, bunga, maupun sanksi administrasi, menjadi tanggung jawab penuh Pihak Penyewa dan wajib diselesaikan sepenuhnya oleh Pihak Penyewa tanpa melibatkan Pihak YANG MENYEWAKAN.

Lebih lanjut, dalam hal di kemudian hari ditemukan adanya kesalahan administratif termasuk kekurangan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) yang berkaitan dengan masa sewa, termasuk setelah berakhirnya masa sewa dan/atau setelah Penyewa tidak lagi menempati objek sewa, maka Penyewa tetap bertanggung jawab penuh atas kekurangan tersebut dan wajib menyelesaikannya sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku, serta membebaskan YANG MENYEWAKAN dari segala tuntutan, kewajiban, atau sanksi yang timbul akibat kekurangan pembayaran tersebut.

5.3. Dalam hal terjadi perubahan, penyesuaian, atau pemberlakuan peraturan perpajakan baru oleh pemerintah yang berdampak terhadap pelaksanaan Perjanjian Sewa ini, maka setiap Pihak wajib

later than thirty (30) calendar days from the date of deposit. This provision shall apply vice versa. The applicable tax rates and provisions shall follow the prevailing tax regulations in Indonesia.

5.2. In the event of any administrative error, miscalculation, or delay in fulfilling tax obligations that is not caused by the negligence of either Party, the Parties agree to resolve the matter in writing and in good faith (i.e., in a responsive, communicative, and informative manner). In the event that the error arises due to the negligence of the Lessee, all resulting impacts and consequences, including but not limited to fines, interest, and administrative sanctions, shall be the sole responsibility of THE LESSEE and must be fully resolved by THE LESSEE without involving THE LESSOR in any manner.

Furthermore, in the event that any administrative error is discovered in the future, including but not limited to a deficiency in the payment of Income Tax (PPh) related to the lease period, whether such discovery occurs after the expiration of the lease term and/or after the Lessee has vacated the leased premises, THE LESSEE shall remain fully responsible for such deficiency and shall be obligated to resolve it in accordance with the applicable tax regulations. The Lessee shall also indemnify and hold the Lessor harmless from any claims, liabilities, or sanctions arising from such deficiency.

5.3. In the event of any changes, adjustments, or enactment of new tax regulations by the government that affect the implementation of this Lease Agreement, each Party shall be required to adjust its tax

menyesuaikan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. PENYEWA tetap bertanggung jawab penuh atas segala kewajiban perpajakan yang timbul sehubungan dengan penggunaan data/atau pemanfaatan Obyek Sewa, termasuk namun tidak terbatas pada kewajiban tambahan yang timbul akibat perubahan kebijakan fiskal pemerintah.

PASAL 6 UANG JAMINAN

- 6.1. PENYEWA sepakat dan mengikatkan diri untuk membayar Uang Jaminan dengan jumlah dan ketentuan pembayaran sebagaimana dinyatakan di dalam Syarat Sewa.
- 6.2. PENYEWA menyatakan memahami dan menyetujui bahwa Uang Jaminan bagaimanapun juga tidak akan dianggap sebagai pembayaran uang muka atau pembayaran Harga Sewa, Biaya Pelayanan, maupun Biaya Utilitas. Oleh karena itu, Uang Jaminan tidak dapat digunakan sebagai pembayaran sementara terhadap tunggakan/keterlambatan pembayaran Harga Sewa, Biaya Pelayanan, Biaya Utilitas, dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan kepada PENYEWA. Uang Jaminan tetap akan disimpan oleh YANG MENYEWAKAN untuk perbaikan terhadap kerusakan-kerusakan Obyek Sewa, apabila PENYEWA tidak melakukan perbaikan kembali (*recondition*) terhadap Obyek Sewa pada Tanggal Berakhir Sewa dan/atau tanggal penyerahan Obyek Sewa.
- 6.3. Uang Jaminan akan menjadi hak milik YANG MENYEWAKAN sepenuhnya apabila terjadi Pengakhiran atau Penghentian terhadap Perjanjian Sewa ini. Dengan kata lain, Uang Jaminan dinyatakan hangus atau tidak dapat dikembalikan kepada PENYEWA, baik sebagian maupun seluruhnya.

obligations in accordance with the applicable regulations. The LESSEE shall remain fully responsible for all tax obligations arising in connection with the use of data and/or utilization of the Leased Object, including but not limited to any additional obligations resulting from changes in government fiscal policy.

ARTICLE 6 SECURITY DEPOSIT

- 6.1 The LESSEE agrees and undertakes to pay the Security Deposit in the amount and under the payment terms as specified in the Lease Terms.
- 6.2 The LESSEE acknowledges and agrees that the Security Deposit shall in no event be considered as an advance payment or as payment of the Rent, Service Charges, or Utility Charges. Accordingly, the Security Deposit may not be used as a temporary payment for any arrears or delays in the payment of Rent, Service Charges, Utility Charges, or any other charges imposed on the LESSEE. The Security Deposit shall be retained by the LESSOR to cover the cost of repairs to any damages to the Leased Object, in the event the LESSEE fails to recondition the Leased Object upon the Lease Expiration Date and/or the date of handover of the Leased Object.
- 6.3 The Security Deposit shall become the sole property of the LESSOR in the event of Termination or Cancellation of this Lease Agreement. In other words, the Security Deposit shall be deemed forfeited and shall not be refundable to the LESSEE, whether in part or in full.

6.4. Uang Jaminan akan dikembalikan oleh YANG MENYEWAKAN kepada PENYEWA, dengan ketentuan:

- a. Berakhirnya Jangka Waktu Sewa bukan disebabkan oleh Pengakhiran atau Penghentian, sehingga hanya dapat diperhitungkan di akhir Jangka Waktu Sewa atau setelah Tanggal Berakhir Sewa;
- b. Pengembalian Uang Jaminan akan diperhitungkan dan dipotong atau dikurangi langsung dengan kewajiban pembayaran PENYEWA kepada YANG MENYEWAKAN sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa ini setelah Tanggal Berakhir Sewa (jika ada);
- c. Uang Jaminan atau sisa Uang Jaminan akan dikembalikan tanpa bunga dan tanpa tambahan biaya lainnya dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari kerja setelah Tanggal Berakhir Sewa atau tanggal Pemutusan Jangka Waktu Sewa.

PASAL 7

KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

- 7.1. Apabila PENYEWA terlambat melakukan pembayaran yang harus dibayar kepada YANG MENYEWAKAN berdasarkan Perjanjian Sewa ini, YANG MENYEWAKAN berhak mengenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu per mil) per hari kalender keterlambatan atas jumlah tagihan tertunggak yang harus dibayarkan. Denda keterlambatan tersebut dihitung sejak hari ke 15 (lima belas) setelah diterimanya dokumen penagihan oleh PENYEWA disetiap periode pembayaran, pembayaran dilakukan terhadap seluruh tunggakan pembayaran dan seluruh Denda.
- 7.2. 1 (satu) hari setelah tanggal batas waktu pembayaran, YANG MENYEWAKAN akan membuat dan

6.4 The Security Deposit shall be returned by the LESSOR to the LESSEE, subject to the following conditions:

- a. The expiration of the Lease Term is not caused by Termination or Cancellation, and therefore the Security Deposit may only be accounted for at the end of the Lease Term or after the Lease Expiration Date;
- b. The return of the Security Deposit shall be calculated and directly deducted from any outstanding payment obligations of the LESSEE to the LESSOR as stipulated in this Lease Agreement after the Lease Expiration Date (if any);
- c. The Security Deposit or any remaining balance thereof shall be returned without interest and without any additional charges within forty-five (45) business days following the Lease Expiration Date or the date of Termination of the Lease Term.

ARTICLE 7

LATE PAYMENT

- 7.1. In the event the LESSEE is late in making any payment due to the LESSOR under this Lease Agreement, the LESSOR shall be entitled to impose a late payment penalty of one per mille (1%) per calendar day of delay, calculated on the outstanding invoice amount. Such penalty shall be calculated starting from the fifteenth (15th) day after the LESSEE's receipt of the billing documents for each payment period. Payment shall be made for the full amount of the outstanding charges and the total accrued penalty.
- 7.2. One (1) day after the payment due date, the LESSOR shall prepare and deliver a notice of late payment or

mengirimkan surat pemberitahuan keterlambatan pembayaran atau surat peringatan kepada PENYEWA yang mencantumkan rincian jumlah tagihan/tunggakan termasuk perhitungan Denda (disebut sebagai "Surat Peringatan"). Surat Peringatan berlaku untuk jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal penerimaan oleh PENYEWA atau perwakilannya.

- 7.3. Apabila dalam batas waktu 7 (tujuh) hari kalender tersebut PEMILIK belum menerima pembayaran atau menerima pembayaran namun tidak sesuai dengan jumlah tagihan, maka YANG MENYEWAKAN berhak memutus aliran listrik yang menerangi Obyek Sewa atau memutuskan fasilitas - fasilitas lain untuk jangka waktu sampai tunggakan tersebut dilunasi seluruhnya berikut Denda.
- 7.4. Apabila 14 (empat belas) hari kalender YANG MENYEWAKAN belum menerima pelunasan tunggakan berikut Denda, maka YANG MENYEWAKAN dengan ini untuk nanti pada waktunya diberi kuasa oleh PENYEWA untuk melakukan penyegelan atau menutup akses masuk ke dalam Obyek Sewa dan melakukan penahanan atas semua perlengkapan, peralatan, dokumen, kendaraan, maupun barang lainnya milik PENYEWA yang masih berada di dalam Obyek Sewa atau area Grha Adhi Media.
- 7.5. Tindakan-tindakan yang diperlukan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini mengenai pemberian kuasa dari PENYEWA kepada YANG MENYEWAKAN.
- 7.6. YANG MENYEWAKAN berhak melakukan Penghentian Perjanjian.

PASAL 8

FASILITAS-FASILITAS DAN PELAYANAN

Di dalam pengelolaan Gedung, YANG MENYEWAKAN akan menyediakan fasilitas dan pelayanan berikut selama Jam

warning letter to the LESSEE, which shall include details of the outstanding invoice/arrears and the calculation of the applicable penalty (referred to as the "Warning Letter"). The Warning Letter shall remain valid for a period of seven (7) calendar days from the date of receipt by the LESSEE or its representative.

- 7.3. If, within the seven (7) calendar day period, the OWNER has not received payment or has received payment that does not match the invoiced amount, the LESSOR shall have the right to disconnect the electricity supply to the Leased Object or suspend other facilities for a period until the outstanding arrears, including the applicable penalty, have been fully settled.
- 7.4. If, after fourteen (14) calendar days, the LESSOR has not received full settlement of the outstanding arrears including the applicable penalty, the LESSEE hereby grants the LESSOR the authority, at the appropriate time, to seal or restrict access to the Leased Object and to detain all equipment, tools, documents, vehicles, and other items belonging to the LESSEE that remain within the Leased Object or the Grha Adhi Media premises.
- 7.5. All necessary actions as stipulated in this Agreement concerning the granting of authority from the LESSEE to the LESSOR shall be carried out accordingly.
- 7.6. The LESSOR shall have the right to terminate the Agreement.

ARTICLE 8

FACILITIES AND SERVICES

In the management of the Building, the LESSOR shall provide the following facilities and services during

Operasional serta di luar Jam Operasional dimana diperlukan.

8.1. TENAGA LISTRIK / PENERANGAN DAN ALAT PENDINGIN RUANGAN

- a. Tenaga listrik dari Perusahaan Listrik Negara ("PLN") atau generator disambungkan sebagai bagian dari pelayanan Gedung.
- b. YANG MENYEWAKAN bertanggung jawab atas pemeliharaan sistem/jaringan listrik pada masing-masing lantai.
- c. Pemakaian listrik bagi alat pendingin ruangan, penerangan beserta pemakaian listrik lainnya di dalam Obyek Sewa akan dikenakan biaya sesuai tagihan pemakaian, administrasi, dan denda (jika ada) untuk setiap bulannya.

8.2. LIFT

- a. Lift akan dioperasikan selama Jam Operasional atau waktu lain sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Sewa ini, kecuali jika lift sedang dalam perawatan rutin atau diperbaiki. YANG MENYEWAKAN berhak untuk tidak mengoperasikan lift di luar Jam Operasional.
- b. PENYEWA wajib mematuhi tata tertib penggunaan lift yang telah disampaikan dalam Lampiran-lampiran maupun yang tertera di luar maupun dalam area lift. Oleh karena itu, segala risiko yang timbul atas penggunaan lift yang dapat dibuktikan oleh YANG MENYEWAKAN bahwa PENYEWA tidak mematuhi tata tertib penggunaan lift, yang dianggap sebagai bentuk kelalaian dari PENYEWA, dengan demikian segala bentuk risiko menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari PENYEWA.

Operational Hours and, where necessary, outside Operational Hours:

8.1. ELECTRICITY / LIGHTING AND AIR CONDITIONING EQUIPMENT

- a. Electricity supplied by the State Electricity Company ("PLN") or generator shall be connected as part of the Building's services.
- b. The LESSOR shall be responsible for the maintenance of the electrical system/network on each floor.
- c. Electricity usage for air conditioning equipment, lighting, and other electrical consumption within the Leased Object shall be charged monthly in accordance with the usage bill, administrative fees, and penalties (if any).

8.2. ELEVATOR

- a. The elevator shall be operated during Operational Hours or at other times as specified in this Lease Agreement, except when undergoing routine maintenance or repairs. The LESSOR reserves the right not to operate the elevator outside Operational Hours.
- b. The LESSEE shall comply with the elevator usage rules as set forth in the Appendices and as posted outside or within the elevator area. Accordingly, any risks arising from elevator use that can be proven by the LESSOR to result from the LESSEE's failure to comply with such rules—deemed as negligence on the part of the LESSEE—shall be the sole responsibility of the LESSEE.

8.3. PELAYANAN TAMBAHAN DI LUAR JAM OPERASIONAL

- a. Apabila PENYEWA memerlukan pelayanan pengoperasian alat pendingin ruangan dan fasilitas umum lainnya di luar Jam Operasional, pelayanan tersebut dapat diperoleh dengan tambahan biaya pelayanan yang nilainya ditetapkan dari waktu ke waktu oleh YANG MENYEWAKAN. Namun, YANG MENYEWAKAN berhak untuk tidak menyediakan pelayanan tambahan tersebut dalam hal YANG MENYEWAKAN harus melakukan pemeliharaan berkala, memperbaiki peralatan tersebut atau peralatan lain yang berkaitan, dan atas pertimbangan lainnya dari YANG MENYEWAKAN.
- b. YANG MENYEWAKAN akan melakukan penagihan per bulan atas pelayanan di luar Jam Operasional dan PENYEWA wajib membayar biaya-biaya tersebut kepada YANG MENYEWAKAN dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal tagihan diajukan. Pelanggaran atas ketentuan tersebut akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan angka 17 Syarat Sewa. YANG MENYEWAKAN berhak untuk menolak memberikan pelayanan yang lain bagi PENYEWA sampai tunggakan tersebut termasuk dendanya (jika ada) dibayar lunas oleh PENYEWA.

8.4. SALURAN TELEPON

- a. YANG MENYEWAKAN atas permintaan PENYEWA dapat memasang saluran telepon pada Obyek Sewa, dengan ketentuan saluran telepon masih tersedia. Untuk penggunaan tersebut, PENYEWA akan membayar uang Jaminan Telepon sebagaimana dimaksud dalam ketentuan angka 11 Syarat Sewa.
- b. Pemeliharaan MDF (*Main Distribution Frame*) Gedung dilakukan oleh YANG MENYEWAKAN,

8.3. ADDITIONAL SERVICES OUTSIDE OPERATIONAL HOURS

- a. If the LESSEE requires the operation of air conditioning equipment and other public facilities outside Operational Hours, such services may be provided subject to an additional service fee, the amount of which shall be determined from time to time by the LESSOR. However, the LESSOR reserves the right not to provide such additional services in the event that periodic maintenance, equipment repairs, or other considerations necessitate otherwise.
- b. The LESSOR shall issue monthly invoices for services rendered outside Operational Hours, and the LESSEE shall be obligated to pay such charges within fourteen (14) calendar days from the date the invoice is issued. Any breach of this provision shall be subject to penalties in accordance with Clause 17 of the Lease Terms. The LESSOR shall have the right to withhold other services from the LESSEE until all outstanding charges, including any applicable penalties, have been fully paid.

8.4. TELEPHONE LINES

- a. Upon the LESSEE's request, the LESSOR may install a telephone line in the Leased Object, subject to the availability of such telephone lines. For this usage, the LESSEE shall pay a Telephone Security Deposit as referred to in Clause 11 of the Lease Terms.
- b. The LESSOR shall be responsible for the maintenance of the Building's Main Distribution

agar dalam keadaan baik dari ujung kabel masuk ke dalam Gedung sampai ujungnya dimana kabel itu disambungkan ke perangkat telepon atau ke sistem telepon *distribution board* yang ada pada Obyek Sewa.

- c. Semua telepon internal dan sistem komunikasi lainnya di dalam Obyek Sewa yang dipergunakan PENYEWA, seperti PABX, key telephone system, faksimili dan interkom adalah tanggung jawab dan tanggungan PENYEWA dimana pembayaran atas biaya-biaya, izin-izin, iuran-iuran bulanan (jika ada) yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang untuk pemasangan, penggunaan serta penguasaan oleh PENYEWA atas perlengkapan tersebut atau sambungan-sambungan, atas nama siapapun menjadi tanggungan PENYEWA yang wajib dilunasi sebelum tanggal jatuh tempo pembayaran dimaksud, yang dibuktikan dengan salinan diserahkannya salinan bukti-bukti pembayaran kepada YANG MENYEWAKAN. Apabila PENYEWA tidak membayar biaya-biaya tersebut, maka YANG MENYEWAKAN menurut pertimbangan dan kebijaksanaannya tanpa adanya intervensi dari PENYEWA wajib membayar kembali kepada YANG MENYEWAKAN atas biaya-biaya tersebut termasuk biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat tidak dilakukannya pembayaran oleh PENYEWA.
- d. Semua biaya-biaya penggunaan telepon, baik untuk hubungan lokal, antar kota (interlokal), atau hubungan internasional yang menggunakan jaringan telepon dan/atau layanan jaringan internet PT TELKOM dan/atau faksimili, wajib dibayar langsung oleh PENYEWA

Frame (MDF), ensuring it remains in good condition from the point where the cable enters the Building to the terminal point where the cable is connected to the telephone device or the telephone distribution board located within the Leased Object.

- c. All internal telephones and other communication systems within the Leased Object used by the LESSEE—such as PABX, key telephone systems, facsimile, and intercom—shall be the responsibility and liability of the LESSEE. All costs, permits, monthly fees (if any) imposed by the relevant authorities for the installation, use, and possession of such equipment or connections, regardless of whose name they are registered under, shall be borne by the LESSEE and must be paid before the applicable due date. Proof of payment shall be evidenced by submission of payment receipts to the LESSOR. In the event the LESSEE fails to make such payments, the LESSOR, at its sole discretion and without intervention from the LESSEE, shall be entitled to recover such costs from the LESSEE, including any additional expenses incurred as a result of the LESSEE's failure to make timely payment.
- d. All telephone usage charges—whether for local, intercity (long-distance), or international calls made via PT TELKOM's telephone network and/or internet services and/or facsimile—shall be paid directly by the LESSEE to PT TELKOM in accordance with PT TELKOM's billing.

kepada PT TELKOM sesuai tagihan dari PT TELKOM.

- e. Dalam hal PENYEWA tidak dapat melaksanakan pembayaran biaya-biaya penggunaan layanan sebagaimana dimaksud Pasal 8.4d di atas dengan tepat waktu, maka YANG MENYEWAKAN atas pertimbangan dan kebijaksanaannya sendiri tanpa adanya intervensi dari PENYEWA dapat membayar biaya penggunaan telepon tersebut atas nama PENYEWA dan memotong langsung biaya tersebut, termasuk namun tidak terbatas terhadap Denda dan biaya penyambungan kembali (jika ada) serta biaya-biaya apapun yang telah dikeluarkan sebagai akibat tidak dilakukannya pembayaran dimaksud, dari Uang Jaminan Telepon yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN sebagai pembayaran tunggakan. YANG MENYEWAKAN berhak untuk memutuskan atau menghentikan hak pakai atau penguasaan kembali saluran telepon PENYEWA yang ada di dalam Obyek Sewa. Selanjutnya YANG MENYEWAKAN berhak untuk meminta kepada PENYEWA untuk mengembalikan Uang Jaminan Telepon menjadi jumlah seperti semula dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal permintaan dari YANG MENYEWAKAN diterima oleh PENYEWA.
- f. PENYEWA dilarang mengambil tindakan apapun atau berbuat apapun yang dapat membahayakan kepentingan YANG MENYEWAKAN atas kepemilikannya atas saluran-saluran telepon yang disediakan bagi PENYEWA. Apabila diketahui PENYEWA melakukan hal dimaksud, PENYEWA bertanggung jawab atas semua akibat daripadanya dan membayar ganti kerugian kepada YANG MENYEWAKAN atas semua kerugian-

- e. In the event the LESSEE fails to make timely payment of service usage charges as referred to in Clause 8.4(d) above, the LESSOR may, at its sole discretion and without intervention from the LESSEE, pay such telephone usage charges on behalf of the LESSEE and directly deduct the amount—including but not limited to penalties, reconnection fees (if any), and any other costs incurred due to such non-payment—from the Telephone Security Deposit designated by the LESSOR as settlement of the outstanding charges. The LESSOR shall have the right to disconnect or terminate the LESSEE's right to use or control the telephone line within the Leased Object. Furthermore, the LESSOR shall have the right to require the LESSEE to replenish the Telephone Security Deposit to its original amount within no later than seven (7) calendar days from the date the LESSOR's request is received by the LESSEE.

- f. The LESSEE is prohibited from taking any action or engaging in any conduct that may jeopardize the LESSOR's ownership rights over the telephone lines provided to the LESSEE. If it is found that the LESSEE has committed such actions, the LESSEE shall be fully liable for all resulting consequences and shall compensate the LESSOR for any and all losses incurred. Upon

kerugian yang diakibatkannya. PENYEWA pada saat berakhirnya Perjanjian Sewa ini, wajib mengembalikan saluran-saluran telepon kepada YANG MENYEWAKAN dalam keadaan baik dan berfungsi sebagaimana mestinya.

g. PENYEWA mengetahui dan menyetujui bahwa YANG MENYEWAKAN tidak memberikan jaminan dalam bentuk apapun terkait dengan kualitas atau ketersediaan saluran telepon PT TELKOM, karena hal itu berada di luar kekuasaan YANG MENYEWAKAN.

h. Dalam hal PENYEWA memerlukan fasilitas sambungan langsung internasional. Hunting, faksimili atau fasilitas TELKOM lainnya, maka PENYEWA mengajukan permohonan fasilitas TELKOM yang diperlukan kepada YANG MENYEWAKAN, berikut surat kuasa dan dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan oleh TELKOM dan/atau YANG MENYEWAKAN untuk pengurusan ke TELKOM. Selanjutnya YANG MENYEWAKAN mewakili PENYEWA akan mengajukan permohonan pemasangan fasilitas TELKOM langsung kepada PT TELKOM sesuai dengan permintaan dari PENYEWA. Setiap dan seluruh biaya penggunaan terkait dengan penggunaan telepon, faksimili, fasilitas TELKOM yang dipergunakan oleh PENYEWA adalah tetap menjadi tanggung jawab PENYEWA dan wajib dibayarkan langsung oleh PENYEWA kepada PT TELKOM sesuai dengan tagihan dari PT TELKOM.

the expiration of this Lease Agreement, the LESSEE shall return the telephone lines to the LESSOR in good condition and proper working order.

g. The LESSEE acknowledges and agrees that the LESSOR does not provide any warranty of any kind regarding the quality or availability of PT TELKOM's telephone lines, as such matters are beyond the LESSOR's control.

h. In the event the LESSEE requires international direct dialing, hunting, facsimile, or other TELKOM facilities, the LESSEE shall submit a request for the required TELKOM facilities to the LESSOR, along with a power of attorney and other supporting documents as required by TELKOM and/or the LESSOR for processing. The LESSOR shall then represent the LESSEE in submitting the application for installation of TELKOM facilities directly to PT TELKOM in accordance with the LESSEE's request. All usage charges related to the use of telephone, facsimile, and TELKOM facilities utilized by the LESSEE shall remain the sole responsibility of the LESSEE and must be paid directly by the LESSEE to PT TELKOM in accordance with PT TELKOM's billing.

8.5. AIR

Penyediaan air (tidak untuk diminum/dikonsumsi) di dalam Gedung yang akan digunakan PENYEWA diperoleh dari Perusahaan Air Minum DKI Jakarta dan melalui tempat cadangan air (reservoir) yang terus terisi untuk keperluan di Gedung. Untuk saluran air

8.5. WATER

The water supply (not for drinking/consumption) within the Building to be used by the LESSEE shall be sourced from the DKI Jakarta Water Supply Company and through a continuously filled water reservoir for Building needs. For any separate water line intended

tersendiri yang sifatnya semata-mata untuk keperluan PENYEWA dikenakan biaya tambahan yang jumlahnya akan ditentukan oleh YANG MENYEWAKAN.

8.6. PERBAIKAN-PERBAIKAN

a. Perbaikan atas Obyek Sewa akan dilakukan apabila dinilai perlu oleh YANG MENYEWAKAN dan diminta secara tertulis untuk mengganti kerugian dan tidak bertanggung jawab terhadap PENYEWA apabila pada suatu waktu tidak berfungsinya Gedung dengan baik, fasilitas dan pelayanan dan perawatannya yang disediakan berdasarkan Perjanjian ini menjadi terganggu akibat kegagalan mekanis, atau diperlukan perbaikan-perbaikan baik perbaikan sebagian atau perbaikan menyeluruh (overhaul). YANG MENYEWAKAN juga tidak berkewajiban untuk melakukan penurunan Harga Sewa maupun Biaya Pelayanan dalam hal terjadi gangguan tersebut. Setiap perbaikan akan dilaksanakan secepat mungkin dan menggunakan upaya terbaik yang dimiliki oleh YANG MENYEWAKAN.

b. PENYEWA memahami dan menyetujui bahwa segala risiko dan kerugian atas barang milik PENYEWA yang berada di dalam atau sekitar Obyek Sewa, termasuk akibat kebocoran, air, atau serpihan material bangunan, merupakan tanggung jawab penuh PENYEWA, dan YANG MENYEWAKAN tidak bertanggung jawab dalam bentuk apapun, kecuali jika terbukti lalai secara nyata dan sah setelah menerima pemberitahuan tertulis dari PENYEWA dan tidak melakukan perbaikan dalam waktu yang wajar. YANG MENYEWAKAN berhak namun tidak berkewajiban melakukan perbaikan atas

solely for the LESSEE's use, an additional charge shall apply, the amount of which shall be determined by the LESSOR.

8.6. REPAIRS

a. Repairs to the Leased Object shall be carried out if deemed necessary by the LESSOR and requested in writing to compensate for damages. The LESSOR shall not be held liable to the LESSEE in the event that the Building, its facilities, services, or maintenance provided under this Agreement become disrupted due to mechanical failure or require partial or complete repairs (overhaul). The LESSOR shall also not be obligated to reduce the Rent or Service Charges in the event of such disruptions. All repairs shall be performed as promptly as possible using the LESSOR's best efforts.

b. The LESSEE acknowledges and agrees that all risks and losses related to the LESSEE's property located within or around the Leased Premises—including but not limited to those arising from leakage, water damage, or falling building materials—shall be the sole responsibility of the LESSEE, and the LESSOR shall not be liable in any form whatsoever, except where the LESSOR is proven to have been clearly and lawfully negligent by failing to carry out necessary repairs within a reasonable period after receiving written notice from the LESSEE. The LESSOR shall

kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian atau tindakan pihak PENYEWA atau pihak terkait dengannya. Seluruh kegiatan renovasi atau fit-out oleh vendor yang ditunjuk PENYEWA merupakan tanggung jawab penuh PENYEWA, dan YANG MENYEWAKAN dibebaskan dari segala klaim, tuntutan, atau ganti rugi dalam bentuk apapun dari pihak manapun, termasuk atas kecelakaan kerja, kerusakan aset, atau risiko lain yang timbul dari kegiatan tersebut. PENYEWA wajib memastikan pihak ketiga yang ditunjuk memiliki izin dan perlindungan hukum yang memadai.

- c. Dalam hal PENYEWA tidak mampu mengadakan perbaikan-perbaikan yang menjadi tanggung jawabnya berdasarkan Perjanjian Sewa ini, YANG MENYEWAKAN berhak melaksanakan perbaikan-perbaikan tersebut atas beban PENYEWA dan PENYEWA berkewajiban membayar kembali biaya-biaya yang dikeluarkan oleh YANG MENYEWAKAN. YANG MENYEWAKAN berhak untuk menagih biaya penggantian atas jumlah tersebut kepada PENYEWA.

8.7. TAMBAHAN DAN PERUBAHAN TERHADAP OBYEK SEWA

PENYEWA tanpa izin tertulis sebelumnya dari YANG MENYEWAKAN, tidak akan membuat atau mengizinkan dibuatnya dekorasi-dekorasi apapun, perubahan atau tambahan pada struktur Obyek Sewa atau terhadap setiap perabot/peralatan/perlengkapan milik YANG MENYEWAKAN (termasuk namun tidak terbatas pada setiap dinding penyekat, penutup lantai dan langit-langit, setiap perubahan

have the right, but not the obligation, to perform repairs for any damage caused by the negligence or actions of the LESSEE or any party affiliated with the LESSEE. All renovation, fit-out, or construction activities carried out by vendors appointed by the LESSEE shall be the sole responsibility of the LESSEE, and the LESSOR shall be released from any and all claims, demands, lawsuits, or compensation requests from any party, including but not limited to workplace accidents, damage to equipment or assets, or other relevant risks arising from or in connection with such activities. The LESSEE shall ensure that all appointed third parties possess the necessary permits, qualifications, and legal protections.

- c. In the event the LESSEE is unable to carry out repairs that are their responsibility under this Lease Agreement, the LESSOR shall have the right to perform such repairs at the LESSEE's expense, and the LESSEE shall be obligated to reimburse the LESSOR for all costs incurred. The LESSOR shall have the right to invoice the LESSEE for the reimbursement amount.

8.7. ALTERATIONS AND ADDITIONS TO THE LEASED OBJECT

The LESSEE shall not, without prior written consent from the LESSOR, make or permit any decorations, alterations, or additions to the structure of the Leased Object or to any furniture/equipment/facilities owned by the LESSOR (including but not limited to any partition walls, floor coverings, ceilings, or any modifications to wiring systems, air conditioning units, water

pada jaringan kabel, pendingin ruangan, jaringan pipa air dan instalasi pembuangan air kotor).

8.8. DINDING-DINDING PENYEKAT

- a. PENYEWA tidak akan mengizinkan siapapun tanpa kecuali untuk membuat perubahan atau tambahan kepada struktur atau bagian luar dari Obyek Sewa atau setiap dinding penyekat atau tambahan maupun perubahan terhadapnya, tanpa izin tertulis sebelumnya dari YANG MENYEWAKAN.
- b. Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan sebelumnya, pada waktu mengajukan permohonan persetujuan dari YANG MENYEWAKAN untuk setiap perubahan atau tambahan pada Obyek Sewa, PENYEWA wajib melampirkan 2 (dua) set gambar dan spesifikasi perubahan atau tambahan tersebut yang disiapkan oleh konsultan yang berpengalaman yang disetujui oleh YANG MENYEWAKAN.
- c. Dalam hal YANG MENYEWAKAN memberikan persetujuan atas perubahan atau tambahan tersebut pelaksanaannya wajib sesuai dengan syarat-syarat berikut ini: (i) Dinding-dinding penyekat tersebut beserta rancangannya wajib memenuhi standar jenis dan kualitasnya yang disetujui oleh YANG MENYEWAKAN. Segalanya wajib sesuai dengan semua peraturan yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN; (ii) Tidak diperbolehkan adanya perubahan dan tambahan pada penyekat-penyekat dinding kecuali menurut

piping networks, and wastewater disposal installations).

8.8. PARTITION WALLS

- a. The LESSEE shall not permit any person, without exception, to make any alterations or additions to the structure or exterior of the Leased Object, or to any partition walls or modifications thereof, without prior written consent from the LESSOR.
- b. Without prejudice to the preceding provisions, when submitting a request for approval from the LESSOR for any alterations or additions to the Leased Object, the LESSEE shall attach two (2) sets of drawings and specifications for such alterations or additions, prepared by an experienced consultant approved by the LESSOR.
Without prejudice to the foregoing provisions, any application for such alteration or addition must be accompanied by two (2) sets of drawings and specifications prepared by an experienced consultant approved by the Lessor.
- c. In the event the LESSOR grants approval for such alterations or additions, their execution shall be subject to the following conditions:
 - (i) The partition walls and their designs must meet the type and quality standards approved by the LESSOR and comply with all regulations established by the LESSOR.
 - (ii) No alterations or additions to the partition walls shall be permitted except in accordance with the aforementioned standards.
 - (iii) At the LESSOR's

standar tersebut di atas; (iii) YANG MENYEWAKAN, atas hak opsinya dan atas biaya PENYEWA, mensyaratkan PENYEWA dalam menyelesaikan pekerjaan tersebut menyerahkan Surat Keterangan dari konsultan yang disetujui oleh YANG MENYEWAKAN, yang menyatakan bahwa pekerjaan itu telah dilaksanakan sesuai dengan gambar dan rinciannya yang berkaitan dengan itu dan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN dan konsultan/kontraktor yang ditunjuk dan/atau disepakati oleh YANG MENYEWAKAN; (iv) Biaya untuk tambahan dinding penyekat dalam setiap modifikasi dan pemasangannya di dalam Obyek Sewa serta pembayaran untuk konsultan/kontraktor yang telah dikeluarkan sehubungan dengan hal itu akan ditanggung oleh PENYEWA; (v) PENYEWA bertanggung jawab atas segala perawatan dan asuransinya, apabila hal itu diwajibkan oleh YANG MENYEWAKAN, dinding-dinding penyekat tersebut (atau bagiannya yang berkaitan) harus disingkirkan oleh PENYEWA pada saat berakhirnya atau terjadinya Pengakhiran, Penghentian atau Pemutusan Perjanjian Sewa, kecuali disepakati lain oleh Para Pihak; (vi) Apabila PENYEWA melalaikan kewajiban ini, YANG MENYEWAKAN atas biaya PENYEWA, dapat melaksanakan penyingkiran dinding-dinding penyekat tersebut. Dinding-dinding penyekat tersebut apabila tidak disingkirkan akan menjadi milik YANG MENYEWAKAN dan tidak ada pembayaran ganti rugi bagi PENYEWA atau pihak manapun. Biaya yang dikeluarkan YANG MENYEWAKAN untuk menyingkirkan dinding-dinding penyekat yang ditinggalkan oleh PENYEWA menjadi tanggungan PENYEWA; (vii) Segala kerusakan

discretion and at the LESSEE's expense, the LESSOR may require the LESSEE to submit a Certificate from a consultant approved by the LESSOR, confirming that the work has been completed in accordance with the relevant drawings and specifications and in compliance with the conditions set by the LESSOR and the appointed and/or agreed consultant/contractor.

(iv) All costs related to the modification and installation of partition walls within the Leased Object, including payments to consultants/contractors, shall be borne by the LESSEE.

(v) The LESSEE shall be responsible for the maintenance and insurance of the partition walls, if required by the LESSOR. Upon expiration, termination, or cancellation of the Lease Agreement, the LESSEE must remove the partition walls (or relevant parts thereof), unless otherwise agreed by the Parties.

(vi) If the LESSEE fails to fulfill this obligation, the LESSOR may remove the partition walls at the LESSEE's expense. Any partition walls not removed shall become the property of the LESSOR, with no compensation payable to the LESSEE or any other party. The cost incurred by the LESSOR for such removal shall be charged to the LESSEE.

(vii) Any damage to the Leased Object resulting from the removal/dismantling of the partition walls must be repaired by the LESSEE. If the LESSEE fails to do so, the LESSOR shall have the right to carry out the repairs at the

yang terjadi pada Obyek Sewa sebagai akibat dari pemindahan/pembongkaran dinding penyekat tersebut di atas harus diperbaiki oleh PENYEWA. Apabila PENYEWA tidak melakukan perbaikan, YANG MENYEWAKAN berhak memperbaiki semua kerusakan tersebut atas biaya PENYEWA, meskipun Jangka Waktu Sewa telah berakhir. YANG MENYEWAKAN berhak melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk menjamin pembayaran sebagaimana dimaksud dalam pasal ini; (viii) Selain sebagaimana diatur dalam pasal ini, PENYEWA wajib tunduk terhadap ketentuan dalam Lampiran-lampiran sepanjang yang berkaitan dengan pekerjaan fit-out, perbaikan maupun ketentuan dalam Pasal 8 ini.

8.9. REKLAME DAN IKLAN

PENYEWA tidak berhak memasang signage, papan nama atau media iklan apapun di dalam Obyek Sewa atau disekeliling area Gedung, kecuali dengan izin tertulis dari YANG MENYEWAKAN. Dimana izin tersebut ialah sepenuhnya atas kebijaksanaan YANG MENYEWAKAN dan bersifat final. Apabila izin tertulis itu diberikan, PENYEWA pada saat berakhirnya Perjanjian Sewa, wajib membongkar setiap dan seluruh signage /neon box tulisan-tulisan, lambang, reklame, iklan dan tanda-tanda khusus apapun yang dipasang oleh PENYEWA di bagian manapun dari Obyek Sewa atau area Gedung. PENYEWA wajib memperbaiki setiap kerusakan atau cacat yang disebabkan oleh penempatan atau oleh pembongkaran signage, papan nama atau media iklan lainnya.

8.10. PERAWATAN PERLENGKAPAN DAN PERALATAN

a. PENYEWA wajib senantiasa memelihara Obyek Sewa beserta

LESSEE's expense, even after the Lease Term has ended. The LESSOR may take necessary actions to ensure payment as referred to in this clause. (viii) In addition to the provisions of this clause, the LESSEE shall comply with the terms set forth in the Appendices insofar as they relate to fit-out works, repairs, and the provisions of Clause 8

8.9. ADVERTISING AND SIGNAGE

The LESSEE shall not be entitled to install any signage, nameplates, or advertising media within the Leased Object or around the Building area, except with prior written consent from the LESSOR. Such consent shall be entirely at the discretion of the LESSOR and shall be final. If written consent is granted, the LESSEE shall, upon expiration of the Lease Agreement, dismantle all signage, neon boxes, inscriptions, symbols, advertisements, and any special markings installed by the LESSEE in any part of the Leased Object or Building area. The LESSEE shall be responsible for repairing any damage or defects caused by the installation or removal of such signage, nameplates, or advertising media.

8.10. MAINTENANCE OF FIXTURES AND EQUIPMENT

a. The LESSEE shall at all times maintain the Leased Object along

semua perlengkapan tetapnya dan peralatan di dalamnya (termasuk namun tidak terbatas pada semua pintu-pintu, rangka jendela, peralatan, kerai langit-langit, pelapis lain pada dinding, bola lampu, dan perabot lainnya) agar selalu dalam keadaan baik, berfungsi sebagaimana mestinya. YANG MENYEWAKAN dan/atau seseorang yang ditunjuk dan diberi kewenangan oleh YANG MENYEWAKAN, selama Jangka Waktu Sewa, dengan segala perlengkapan dan peralatan yang diperlukan selalu dapat memasuki Obyek Sewa dengan maksud melakukan pemeliharaan peralatan atau perlengkapan tersebut.

- b. YANG MENYEWAKAN dan/atau seseorang yang ditunjuk dan diberi kewenangan oleh YANG MENYEWAKAN, dapat melakukan perubahan atau perbaikan apapun yang bukan merupakan kewajiban PENYEWA berdasarkan Perjanjian Sewa ini, atau jika PENYEWA berkewajiban tetapi melalaikannya, juga untuk maksud melaksanakan hak dan wewenang dari YANG MENYEWAKAN berdasarkan Perjanjian ini. Pembersihan, perubahan, perbaikan, dan pekerjaan tersebut sedapat mungkin dilakukan tanpa mengganggu PENYEWA dalam penempatan dan penggunaan Obyek Sewa. YANG MENYEWAKAN atas biaya sendiri, akan segera memperbaiki semua kerusakan pada Obyek Sewa yang disebabkan karena kecerobohan atau kelalaian YANG MENYEWAKAN.
- c. Dengan pemberitahuan terlebih dahulu, PENYEWA dengan ini memberikan izin kepada YANG MENYEWAKAN dan para teknisinya untuk senantiasa dari waktu ke waktu, selama berlangsungnya Jangka Waktu Sewa, memasuki dan datang langsung ke dalam Obyek Sewa guna memasang,

with all its fixed fixtures and equipment (including but not limited to all doors, window frames, appliances, ceiling blinds, wall coverings, light bulbs, and other furnishings) in good condition and proper working order. The LESSOR and/or any person designated and authorized by the LESSOR shall, during the Lease Term, have the right to enter the Leased Object with all necessary tools and equipment for the purpose of maintaining such fixtures or equipment.

- b. The LESSOR and/or any person appointed and authorized by the LESSOR may carry out any modifications or repairs that are not the responsibility of the LESSEE under this Lease Agreement, or in cases where the LESSEE is responsible but has failed to fulfill such obligations, for the purpose of exercising the LESSOR's rights and authority under this Agreement. Such cleaning, modifications, repairs, and works shall be performed as far as possible without disrupting the LESSEE's occupancy and use of the Leased Object. The LESSOR shall, at its own expense, promptly repair any damage to the Leased Object caused by the LESSOR's negligence or carelessness.
- c. With prior notice, the LESSEE hereby grants permission to the LESSOR and its technicians to enter the Leased Object from time to time during the Lease Term for the purpose of installing, relocating, removing, inspecting, or repairing all or part of the air

memindahkan, melepaskan, memeriksa atau memperbaiki semua atau sebagian perangkat pendingin ruangan, instalasi listrik atau pelayanan lainnya yang disediakan oleh YANG MENYEWAKAN, baik di dalam Obyek Sewa maupun di area Gedung.

PASAL 9

PERNYATAAN DAN JAMINAN

Selain syarat dan ketentuan lainnya yang disepakati dalam Perjanjian Sewa, selama Jangka Waktu Sewa, masing-masing Pihak menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut:

9.1. Pernyataan dan Jaminan PENYEWA:

- a. PENYEWA tidak akan mengalihkan, menyewakan lagi atau dengan cara lain menyerahkan penguasaan atas Obyek Sewa baik sebagaimana maupun seluruhnya, baik dengan cara menyewakan lagi, meminjamkan, membagi atau dengan cara-cara lain, yang dengan itu seseorang atau orang-orang atau badan hukum/badan usaha yang bukan merupakan pihak dalam Perjanjian Sewa ini untuk memperoleh hak menggunakan Obyek Sewa, tanpa persetujuan tertulis dari YANG MENYEWAKAN sebelumnya.
- b. PENYEWA dilarang menggunakan Obyek Sewa sebagai rumah tinggal. Untuk itu, PENYEWA menyatakan dan menjamin bahwa PENYEWA tidak akan mengajukan permohonan untuk memperoleh suatu penetapan surat izin sewa yang maksimum atau surat izin penempatan dari instansi atau otoritas berwenang sehubungan dengan penembatan atas Obyek Sewa.
- c. PENYEWA wajib memperoleh izin-izin yang diperlukan agar dapat menjalankan perusahaan dan usahanya di Obyek Sewa secara sah menurut hukum negara Republik Indonesia, serta

conditioning units, electrical installations, or other services provided by the LESSOR, whether located within the Leased Object or elsewhere in the Building.

ARTICLE 9

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

In addition to the other terms and conditions agreed upon in this Lease Agreement, during the Lease Term, each Party hereby represents and warrants the following:

9.1. LESSEE's Representations and Warranties:

- a. The LESSEE shall not assign, sublet, or otherwise transfer possession of the Leased Object, whether in part or in whole, by way of sublease, loan, division, or any other means that would allow any person, entity, or legal body not party to this Lease Agreement to obtain the right to use the Leased Object, without prior written consent from the LESSOR.
- b. The LESSEE is prohibited from using the Leased Object as a residence. Accordingly, the LESSEE represents and warrants that they shall not submit any application to obtain a maximum lease permit or placement permit from any relevant authority or agency in connection with the occupancy of the Leased Object.
- c. The LESSEE shall obtain all necessary permits required to legally operate its business within the Leased Object in accordance with the laws of the Republic of Indonesia,

membebaskan YANG MENYEWAKAN dari kerugian dan akibat apapun dari kegagalan memperoleh izin tersebut. PENYEWA menjamin dan melepaskan YANG MENYEWAKAN dari segala risiko dan/atau tuntutan atau gugatan dari pihak ketiga atau pihak lain manapun juga atas kegiatan usaha PENYEWA berdasarkan izin usaha yang telah diperolehnya tersebut.

- d. PENYEWA tanpa memperoleh izin tertulis sebelumnya dari YANG MENYEWAKAN dilarang menggunakan atau mengizinkan Obyek Sewa untuk digunakan bagi suatu keperluan selain untuk ruang perkantoran yang berkaitan dengan profesi usaha PENYEWA. Dalam hal PENYEWA menggunakan Obyek Sewa atau bagian manapun untuk tujuan illegal, amoral, untuk rumah tinggal, pameran, pabrikasi, atau untuk penimbunan atau pergudagangan yang tidak ada persetujuan tertulis lebih dahulu dari YANG MENYEWAKAN, maka PENYEWA dianggap telah melakukan pelanggaran material, atau ingkar janji atau wanprestasi sehingga YANG MENYEWAKAN berhak untuk melakukan Penghentian Perjanjian Sewa sepihak, dan selanjutnya berlaku ketentuan Pasal 3.8 Perjanjian Sewa.
- e. PENYEWA dilarang melakukan pelelangan, penjualan, pengalihan, pemberian, atau dengan cara apapun mengalihkan hak kepemilikan karena kebangkrutan atau indikasi ketidakmampuan pembayaran Harga Sewa atau kewajiban pembayaran lainnya yang diatur dalam Perjanjian Sewa ini, atas benda, aset, perlengkapan, peralatan dalam Obyek Sewa oleh PENYEWA tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari YANG MENYEWAKAN.

and shall indemnify the LESSOR from any losses or consequences arising from the failure to obtain such permits. The LESSEE further warrants and releases the LESSOR from all risks and/or claims or lawsuits from third parties or any other parties in connection with the LESSEE's business activities conducted under the business permits obtained.

- d. The LESSEE is prohibited from using or permitting the use of the Leased Object for any purpose other than office space related to the LESSEE's professional business, without prior written consent from the LESSOR. If the LESSEE uses any part of the Leased Object for illegal, immoral, residential, exhibition, manufacturing, storage, or warehousing purposes without such prior written consent, the LESSEE shall be deemed to have committed a material breach or default, entitling the LESSOR to unilaterally terminate the Lease Agreement, in accordance with the provisions of Clause 3.8 of the Lease Agreement.
- e. The LESSEE is prohibited from conducting any auction, sale, transfer, donation, or any other form of ownership transfer of items, assets, fixtures, or equipment within the Leased Object due to bankruptcy or indications of inability to pay the Rent or other payment obligations stipulated in this Lease Agreement, without prior written consent from the LESSOR.

- f. PENYEWA dilarang menyimpan, menimbun, menggunakan, atau mengizinkan atau membiarkan digunakannya senjata api apapun, amunisi, mesiu, kalium nitrat, minyak tanah, bensin, atau bahan peledak apapun atau bahan yang mudah terbakar atau barang-barang, bahan-bahan, gas-gas, cairan-cairan, bahan kimia yang berbahaya, bahan yang merusak, merugikan atau beracun di dalam Obyek Sewa atau bagian lain manapun dari Gedung.
- g. PENYEWA termasuk, setiap karyawan, petugas, tamu, orang-orang yang merupakan bagian dari PENYEWA dilarang menginap di dalam Obyek Sewa atau bagian lain manapun dari Gedung dengan alasan apapun.
- h. PENYEWA tidak akan berbuat, atau mengizinkan untuk berbuat, atau melanjutkan atau mengizinkan atau membiarkan untuk digunakannya di dalam atau pada Obyek Sewa atau pada tempat fasilitas umum atau di bagian Gedung manapun (termasuk dan tidak terbatas volume musik yang berlebihan, suara gaduh, atau gangguan suara lainnya) yang dapat mengganggu pihak lain baik YANG MENYEWAKAN, penyewa/penghuni lain, atau pengunjung yang berada di dalam atau area Gedung.
- i. PENYEWA wajib membuang semua kotoran dan sampah untuk diangkut dari Obyek Sewa di dalam atau di area Gedung yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN, pada tempat yang disediakan oleh YANG MENYEWAKAN penyediaan pembuangan sampah dimana menurut YANG MENYEWAKAN dianggap perlu (ongkos untuk pengangkutan seperti itu tercakup di dalam biaya pelayanan yang dicadangkan untuk itu). Namun demikian, YANG MENYEWAKAN tidak bertanggung

- f. The LESSEE is prohibited from storing, stockpiling, using, or permitting the use of any firearms, ammunition, gunpowder, potassium nitrate, kerosene, gasoline, explosives, flammable substances, or any items, materials, gases, liquids, chemicals that are hazardous, destructive, harmful, or toxic within the Leased Object or any other part of the Building.
- g. The LESSEE, including all employees, officers, guests, and any individuals affiliated with the LESSEE, is strictly prohibited from staying overnight within the Leased Object or any other part of the Building for any reason whatsoever.
- h. The LESSEE shall not engage in, permit, continue, or allow any activity within or upon the Leased Object, public facilities, or any part of the Building (including but not limited to excessive music volume, loud noises, or other sound disturbances) that may disrupt or disturb other parties, including the LESSOR, other tenants/occupants, or visitors within or around the Building.
- i. The LESSEE shall be responsible for disposing of all dirt and waste from the Leased Object within or around the Building in the designated area provided by the LESSOR, at the waste disposal location deemed necessary by the LESSOR (the cost of such disposal is included in the service charges allocated for this purpose). However, the LESSOR shall not be responsible for

- jawab atas pembuangan sampah atau puing-puing pekerjaan pemasangan atau pemindahan barang-barang (*fitting out*) pada Obyek Sewa. Sampah atau puing-puing ini harus dibersihkan oleh PENYEWA atau kontraktornya sendiri atas biaya PENYEWA.
- j. PENYEWA, karyawannya dan tamu dari PENYEWA dilarang untuk membuang sampah jenis apapun baik di dalam Obyek Sewa maupun area Gedung.
- k. Konsekuensi terhadap pelanggaran ketentuan pernyataan dan jaminan pada Pasal 9.1 huruf a hingga i ialah pengenaan denda yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN, dengan tidak mengurangi hak YANG MENYEWAKAN untuk melakukan Penghentian Perjanjian Sewa.
- l. PENYEWA, karyawannya, dan/atau tamu dari PENYEWA dilarang merokok di dalam Obyek Sewa maupun area Gedung, kecuali area yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN untuk dapat digunakan sebagai area merokok sebagaimana diatur dalam bagian Lampiran-lampiran Perjanjian Sewa.
- m. PENYEWA tidak akan menggunakan maupun mengizinkan karyawannya, perwakilannya, dan/atau tamunya, juga tidak membiarkan untuk digunakan fasilitas toilet, mushola, wastafel, pembuangan sampah maupun fasilitas umum lainnya untuk keperluan apapun selain sesuai dengan peruntukannya.
- n. PENYEWA selama Jangka Waktu Sewa tidak akan berbuat atau melakukan di dalam Obyek Sewa maupun di area Gedung, tindakan apapun yang merusak, tidak sehat, bersifat menyerang, menimbulkan kerusakan, kebisingan, kemarahan, mengganggu keamanan
- the disposal of waste or debris resulting from installation or relocation works (*fit-out*) within the Leased Object. Such waste or debris must be removed by the LESSEE or its contractor at the LESSEE's own expense.
- j. The LESSEE, including its employees and guests, is prohibited from disposing of any type of waste within the Leased Object or any area of the Building.
- k. Any breach of the representations and warranties set forth in Clause 9.1 letters (a) through (i) shall result in the imposition of a penalty as determined by the LESSOR, without prejudice to the LESSOR's right to unilaterally terminate the Lease Agreement.
- l. The LESSEE, including its employees and/or guests, is prohibited from smoking within the Leased Object or any area of the Building, except in designated smoking areas specified by the LESSOR as outlined in the Appendices of the Lease Agreement.
- m. The LESSEE shall not use, nor permit its employees, representatives, and/or guests to use, nor allow the use of toilet facilities, prayer rooms, washbasins, waste disposal units, or any other public facilities for any purpose other than their intended use.
- n. Throughout the Lease Term, the LESSEE shall not commit or engage in any actions within the Leased Object or the Building area that are destructive, unsanitary, aggressive, cause disturbances, noise, anger, disrupt public safety and

dan ketertiban umum, dan mengganggu ketenangan YANG MENYEWAKAN, maupun penyewa/penghuni lainnya di area Gedung.

- o. Apabila terjadi pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 9 Perjanjian Sewa ini, PENYEWA wajib membayar denda sebagaimana akan ditentukan oleh YANG MENYEWAKAN berdasarkan dampak dan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Penetapan tersebut akan dilakukan secara wajar dan proporsional, serta disampaikan kepada PENYEWA secara tertulis. Ketentuan denda ini bersifat mengikat dan wajib dipatuhi oleh PENYEWA.
- p. Dalam hal PENYEWA tidak menyetujui penetapan besaran denda sebagaimana dimaksud, PENYEWA berhak mengajukan keberatan secara tertulis kepada YANG MENYEWAKAN disertai dengan uraian alasan dan dokumen pendukung, paling lambat dalam waktu 3 (tiga) hari kalender terhitung sejak tanggal diterimanya pemberitahuan mengenai penetapan tersebut. Setelah menerima keberatan tersebut, Para Pihak wajib melakukan musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama mengenai besaran denda yang adil dan dapat diterima oleh kedua belah pihak. Apabila dalam jangka waktu tersebut YANG MENYEWAKAN belum menerima keberatan secara tertulis, maka PENYEWA dianggap telah menyetujui besaran denda yang ditetapkan oleh YANG MENYEWAKAN dan wajib melaksanakan pembayaran denda yang ditetapkan tersebut.

order, or interfere with the peace of the LESSOR or other tenants/occupants within the Building area.

- o. In the event of a breach of any provision under Clause 9 of this Lease Agreement, the LESSEE shall be obligated to pay a penalty as determined by the LESSOR, based on the impact and severity of the breach. Such determination shall be made reasonably and proportionally, and shall be communicated to the LESSEE in writing. This penalty provision shall be binding and must be complied with by the LESSEE.
- p. In the event the LESSEE does not agree with the penalty amount as determined, the LESSEE shall have the right to submit a written objection to the LESSOR, accompanied by a statement of reasons and supporting documents, no later than three (3) calendar days from the date of receipt of the notification regarding such determination. Upon receipt of such objection, the Parties shall engage in deliberation to reach a mutual agreement on a fair and acceptable penalty amount for both Parties. If the LESSOR does not receive a written objection within the specified period, the LESSEE shall be deemed to have accepted the penalty amount determined by the LESSOR and shall be obligated to make payment accordingly.

9.2. Pernyataan dan Jaminan YANG MENYEWAKAN:

- a. YANG MENYEWAKAN akan menyerahkan Obyek Sewa kepada PENYEWA sesuai dengan jenis unit yang disewa sebagaimana tercantum dalam Syarat Sewa.

Obyek Sewa akan diserahkan dalam kondisi bersih dan rapi, lengkap dengan kunci serta akses masuk.

Serah terima unit akan disesuaikan Obyek Sewa yang disepakati Para Pihak sebagaimana tercantum di dalam Syarat Sewa.

- b. YANG MENYEWAKAN akan mengasuransikan Gedung termasuk perlengkapannya maupun aset yang dimiliki oleh YANG MENYEWAKAN bagi kepentingannya sendiri. PENYEWA bagaimanapun juga tidak berhak untuk menerima pendapatan apapun sebagai hasil klaim asuransi tersebut. Asuransi yang dimaksud dalam pasal ini tidak mencakup risiko apapun yang diderita atas harta benda milik PENYEWA atau yang dimiliki oleh pihak lain tetapi di bawah pengawasan PENYEWA. Oleh karena itu, PENYEWA bertanggung jawab sendiri untuk mengasuransikan benda-benda atau aset miliknya tersebut. PENYEWA tidak akan berbuat atau mengizinkan dilakukannya tindakan apapun di dalam Obyek Sewa yang menyebabkan setiap polis asuransi yang diikat oleh YANG MENYEWAKAN menjadi batal atau menyebabkan premi asuransi yang harus dibayar menjadi meningkat.
- c. PENYEWA setelah membayar Harga Sewa dan melakukan serta memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian Sewa ini akan memanfaatkan atau menikmati Obyek Sewa tanpa halangan atau gangguan dari YANG MENYEWAKAN (kecuali untuk hal-hal

9.2. Lessor's Representations and Warranties:

- a. The LESSOR shall deliver the Leased Object to the LESSEE in accordance with the type of unit leased as specified in the Lease Terms.

The Leased Object shall be handed over in a clean and tidy condition, complete with keys and access credentials.

The handover of the unit shall be carried out in accordance with the Leased Premises as agreed by both Parties and as specified in the Lease Terms.

- b. The LESSOR shall insure the Building, including its fixtures and assets owned by the LESSOR, for its own benefit. The LESSEE shall not be entitled to receive any proceeds resulting from such insurance claims. The insurance referred to in this clause does not cover any risks related to the property owned by the LESSEE or by other parties under the LESSEE's supervision. Accordingly, the LESSEE shall be solely responsible for insuring its own items or assets. The LESSEE shall not commit or permit any actions within the Leased Object that may invalidate any insurance policy held by the LESSOR or cause an increase in the insurance premiums payable.
- c. Upon payment of the Rent and fulfilment of its obligations under this Lease Agreement, the LESSEE shall be entitled to use and enjoy the Leased Object without obstruction or interference from the LESSOR (except as otherwise provided

sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini) atau oleh pihak lain yang mengklaim mendapatkan hal dari YANG MENYEWAKAN sampai Tanggal Berakhir Sewa atau sampai dengan terjadinya Pengakhiran, Penghentian atau Pemutusan Perjanjian Sewa ini.

PASAL 10 WANPRESTASI

10.1. Setiap kejadian dan peristiwa berikut ini merupakan kejadian wanprestasi, meliputi:

- a. Jika pembayaran dan/atau pelunasan terhadap Harga Sewa dan/atau Biaya Pelayanan atau setiap tagihan yang jatuh tempo yang wajib atau sepatutnya dibayarkan oleh PENYEWA kepada YANG MENYEWAKAN atau pihak yang ditentukan dalam Perjanjian Sewa ini, mengalami keterlambatan pembayaran dan/atau pelunasan dalam batas waktu yang telah ditetapkan tersebut.
- b. Setiap pelanggaran atau tidak melaksanakan salah satu atau sebagian atau melaksanakan namun tidak sesuai dengan yang disepakati atas setiap syarat dan/atau ketentuan yang diatur di dalam Perjanjian Sewa, baik yang dipersyaratkan adanya perbaikan dan tidak dilakukan perbaikan dalam jangka waktu yang ditetapkan, maupun yang tidak dipersyaratkan adanya perbaikan. Termasuk namun tidak terbatas terjadinya pelanggaran terhadap salah satu atau sebagian ketentuan dalam Pasal 9 Ketentuan Umum Sewa.
- c. Dalam hal PENYEWA dinyatakan bangkrut atau pailit atau dalam likuidasi (kecuali yang bertujuan untuk penggabungan atau restrukturisasi), atau adanya pengajuan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) baik oleh PENYEWA maupun

in this Agreement) or from any other party claiming rights through the LESSOR, until the Lease Expiration Date or until the occurrence of Termination, Cancellation, or Dissolution of this Lease Agreement.

ARTICLE 10 DEFAULT

10.1. Each of the following occurrences and events shall constitute an event of default, including but not limited to:

- a. If the payment and/or settlement of the Rent and/or Service Charges or any due invoice that is required or reasonably expected to be paid by the LESSEE to the LESSOR or to any party designated under this Lease Agreement is delayed beyond the specified deadline, such delay shall constitute an event of default.
- b. Any violation, failure to perform, partial performance, or improper performance of any term and/or condition stipulated in this Lease Agreement—whether such term requires rectification and the rectification is not carried out within the specified period, or does not require rectification—shall constitute an event of default. This includes, but is not limited to, any breach of one or more provisions under Clause 9 of the General Lease Conditions.
- c. In the event the LESSEE is declared bankrupt or insolvent or undergoes liquidation (except for the purpose of merger or restructuring), or if a petition for suspension of debt payment obligations (PKPU) is filed either by the

pihak kreditur dari PENYEWA, atau terjadinya eksekusi atau penyitaan terhadap harta milik PENYEWA, yang mana PENYEWA tunduk terhadap suatu perjanjian tersebut atau berdasarkan putusan pengadilan.

- d. PENYEWA tidak menyerahkan Obyek Sewa dalam keadaan sebagaimana dipersyaratkan dalam Perjanjian Sewa ini kepada YANG MENYEWAKAN pada Tanggal Berakhir Sewa atau ketika terjadi Pengakhiran, Penghentian atau Pemutusan Perjanjian Sewa, dalam batas waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian Sewa.

10.2. Konsekuensi dari terjadinya wanprestasi sebagaimana diuraikan dalam Pasal 10.1 Perjanjian Sewa:

- a. YANG MENYEWAKAN berhak melakukan Penghentian Perjanjian Sewa dengan pemberitahuan tertulis kepada PENYEWA; dan/atau
- b. Melakukan tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.1 huruf o Perjanjian Sewa.
- c. Dalam hal terjadi Penghentian atau Pemutusan Perjanjian Sewa, Para Pihak sepakat mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdata Indonesia), sepanjang ketentuan yang berkaitan diperlukannya putusan pengadilan untuk mengakhiri, menghentikan atau membatalkan suatu perjanjian. Oleh karena itu, dengan pengesampingan ini terjadinya Penghentian atau Pemutusan Perjanjian Sewa tidak memerlukan putusan pengadilan.
- d. Dalam hal terjadi Penghentian Perjanjian Sewa, PENYEWA memberikan KUASA yang tidak dapat dicabut kembali dengan hak substitusi kepada YANG MENYEWAKAN tanpa perlu/adanya proses administrasi hukum

LESSEE or its creditors, or if execution or seizure is carried out against the LESSEE's assets pursuant to an agreement or court ruling, such circumstances shall constitute an event of default.

- d. If the LESSEE fails to return the Leased Object to the LESSOR in the condition required under this Lease Agreement on the Lease Expiration Date or upon the occurrence of Termination, Cancellation, or Dissolution of the Lease Agreement, within the time period specified in the Lease Agreement, such failure shall constitute an event of default.

10.2. The consequences of an event of default as described in Clause 10.1 of this Lease Agreement shall include:

- a. The LESSOR shall have the right to terminate the Lease Agreement by providing written notice to the LESSEE; and/or
- b. To take actions as referred to in Clause 9.1 letter (o) of the Lease Agreement.
- c. In the event of Termination or Cancellation of the Lease Agreement, the Parties agree to waive the provisions of Article 1266 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), insofar as such provisions require a court decision to terminate, cancel, or dissolve an agreement. Accordingly, by virtue of this waiver, the Termination or Cancellation of the Lease Agreement shall not require a court ruling.
- d. In the event of Termination of the Lease Agreement, the LESSEE hereby grants an irrevocable Power of Attorney with substitution rights to the LESSOR, without the need for any legal administrative

apapun untuk melakukan pengosongan Obyek Sewa dan/atau pembongkaran dan/atau pemindahan terhadap sebagian atau seluruh barang milik PENYEWA yang berada di dalam dan/atau area Obyek Sewa ke lokasi lain yang ditentukan sendiri oleh YANG MENYEWAKAN, termasuk memberikan KUASA JUAL kepada YANG MENYEWAKAN untuk melakukan lelang/penjualan atau memindahtangankan/mengalihkan secara langsung maupun tidak langsung barang milik PENYEWA yang berada di dalam dan/atau area Obyek Sewa tersebut, dimana hasil lelang/penjualan tersebut digunakan sebagai pembayaran terhadap seluruh kewajiban beserta tunggakan-tunggakan PENYEWA, dalam hal terdapat sisa hasil lelang/penjualan barang milik PENYEWA, maka sisanya akan dikembalikan kepada PENYEWA dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah dilakukan lelang/penjualan barang milik PENYEWA tersebut, tanpa mengurangi hak YANG MENYEWAKAN untuk melakukan penagihan atas kekurangan pembayaran tunggakan kepada PENYEWA jika masih terdapat kekurangan yang harus dibayarkan oleh PENYEWA.

- e. PENYEWA menjamin bahwa semua barang dan harta benda yang berada di dalam dan/atau area Obyek Sewa (kecuali kepunyaan YANG MENYEWAKAN) adalah sah menurut hukum dimiliki oleh PENYEWA. Dalam hal PENYEWA menyimpan sesuatu yang merupakan milik pihak ketiga di dalam Obyek Sewa, maka segala risiko yang mungkin timbul atas penyimpanan, penguasaan, pemanfaatan, terhadap barang milik pihak ketiga tersebut menjadi tanggung jawab PENYEWA sepenuhnya tanpa melibatkan YANG MENYEWAKAN dengan alasan

process, to vacate the Leased Object and/or dismantle and/or relocate part or all of the LESSEE's belongings located within and/or around the Leased Object to another location determined solely by the LESSOR. This includes granting a Power of Sale to the LESSOR to auction/sell or transfer/dispose of the LESSEE's belongings directly or indirectly located within and/or around the Leased Object. The proceeds from such auction/sale shall be used to settle all outstanding obligations and arrears of the LESSEE. In the event there is any remaining balance from the auction/sale proceeds, such balance shall be returned to the LESSEE within fourteen (14) days after the auction/sale is conducted, without prejudice to the LESSOR's right to pursue collection of any remaining unpaid arrears from the LESSEE.

- e. The LESSEE guarantees that all goods and property located within and/or around the Leased Object (excluding those owned by the LESSOR) are lawfully owned by the LESSEE. In the event the LESSEE stores items belonging to third parties within the Leased Object, all risks arising from the storage, possession, or use of such third-party property shall be the sole responsibility of the LESSEE, without involving the LESSOR under any circumstances. Accordingly, the LESSOR shall be released from any claims,

apapun. Oleh karena itu, YANG MENYEWAKAN dibebaskan dari segala klaim, tuntutan, gugatan ganti kerugian dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun.

PASAL 11
HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN
PERSELISIHAN

- 11.1. Perjanjian Sewa ini beserta seluruh pelaksanaan dan akibat hukum yang timbul daripadanya, tunduk dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia.
- 11.2. Setiap perselisihan, sengketa, pertentangan, atau perbedaan pendapat yang timbul antara Para Pihak sehubungan dengan pelaksanaan, penafsiran, maupun ketentuan dalam Perjanjian Sewa ini, sedapat mungkin akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah melalui negosiasi dan/atau mediasi, guna mencapai kesepakatan bersama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak disampaikannya pemberitahuan tertulis oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya.
- 11.3. Dalam hal musyawarah dan/atau mediasi tidak mencapai mufakat dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan di atas, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara final dan mengikat melalui arbitrase yang diselenggarakan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), sesuai dengan ketentuan, prosedur, dan peraturan BANI yang berlaku.
- 11.4. Tanpa mengurangi ketentuan pelaksanaan putusan arbitrase, dalam hal diperlukan pelaksanaan eksekusi atau tindakan hukum lainnya di hadapan pengadilan, Para Pihak dengan ini sepakat untuk memilih domisili hukum yang

demands, or lawsuits for compensation in any form and from any party.

ARTICLE 11
GOVERNING LAW AND DISPUTE
RESOLUTION

- 11.1. This Lease Agreement, including its implementation and all legal consequences arising therefrom, shall be governed by and interpreted in accordance with the laws applicable within the territory of the Republic of Indonesia.
- 11.2. Any dispute, conflict, disagreement, or difference of opinion arising between the Parties in connection with the implementation, interpretation, or provisions of this Lease Agreement shall, to the extent possible, be resolved amicably through negotiation and/or mediation, in order to reach a mutual agreement within thirty (30) calendar days from the date written notice is delivered by one Party to the other.
- 11.3. In the event that negotiation and/or mediation fails to reach consensus within the period specified above, the Parties agree to resolve such dispute in a final and binding manner through arbitration administered by the Indonesian National Arbitration Board (BANI), in accordance with the applicable provisions, procedures, and regulations of BANI.
- 11.4. Without prejudice to the enforcement of the arbitration award, in the event that execution or other legal actions before the court are required, the Parties hereby agree to elect a fixed and irrevocable legal domicile at the

tetap dan tidak berubah di Kantor
Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Jakarta Selatan.

Clerk's Office of the South Jakarta
District Court.

PASAL 12
KETENTUAN LAIN-LAIN

12.1. Pemberitahuan

Segala permohonan, permintaan, persetujuan, pemberitahuan, maupun bentuk komunikasi lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Sewa ini dan disyaratkan disampaikan secara tertulis, wajib dilakukan melalui surat elektronik (email) dan/atau, jika diwajibkan oleh YANG MENYEWAKAN, dalam bentuk surat fisik yang dikirim melalui pos tercatat atau jasa kurir dengan tanda terima, yang ditujukan kepada dan ke alamat korespondensi sebagaimana tercantum di dalam Syarat Sewa.

12.2. Modifikasi

Setiap perubahan, baik berupa penambahan, pengurangan, maupun penyesuaian terhadap ketentuan dalam Syarat Sewa dan/atau Ketentuan Umum Sewa sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Sewa ini, akan dituangkan dan ditetapkan dalam suatu addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa ini.

12.3. Judul-judul

Judul-judul pasal yang terlihat di dalam Perjanjian Sewa ini dibuat demi kemudahan dan sama sekali tidak bersifat menentukan, membatasi, menafsirkan atau menguraikan lingkup atau maksud dari pasal-pasal Perjanjian Sewa ini dan bagaimanapun juga tidak mempengaruhi arti dari isi Perjanjian Sewa ini.

12.4. Bahasa

Perjanjian Sewa dibuat dalam 2 (dua) bahasa, yaitu bahasa

ARTICLE 12
MISCELLANEOUS PROVISIONS

12.1. Notice

All applications, requests, approvals, notices, and other forms of communication related to the implementation of this Lease Agreement that are required to be made in writing must be delivered via electronic mail (email) and/or, if required by the LESSOR, in the form of a physical letter sent by registered mail or courier service with proof of delivery, addressed to and sent to the correspondence address as stated in the Lease Terms.

12.2. Amendments

Any amendment, whether in the form of addition, reduction, or adjustment to the provisions set forth in the Lease Terms and/or General Lease Conditions under this Lease Agreement, shall be documented and stipulated in an addendum that forms an integral and inseparable part of this Lease Agreement.

12.3. Headings

The headings of the articles appearing in this Lease Agreement are provided solely for convenience and shall in no way be construed as defining, limiting, interpreting, or describing the scope or intent of the provisions of this Lease Agreement, nor shall they affect the meaning of its contents in any manner.

12.4. Language

This Lease Agreement is made in two (2) languages, namely Indonesian and

Indonesia dan bahasa Inggris. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian atau pertentangan atau perbedaan definisi dan/atau interpretasi antara teks bahasa Indonesia dengan teks bahasa Inggris, maka Para Pihak sepakat teks bahasa Indonesia yang berlaku dan mengikat secara hukum. Dengan demikian, teks bahasa Inggris akan menyesuaikan dengan teks bahasa Indonesia.

12.5. Ketentuan Kontradiktif

- a. Apabila terdapat salah satu atau sebagian syarat dan/atau ketentuan di dalam Perjanjian Sewa, baik di dalam Syarat Sewa maupun Ketentuan Umum Sewa yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka syarat dan/atau ketentuan lainnya tidak diatur di dalam undang-undang sebagai ketentuan yang bertentangan atau melawan hukum, atau sepanjang tidak berkaitan dengan syarat dan/atau ketentuan yang bertentangan tersebut, Para Pihak sepakat syarat dan/atau ketentuan lainnya yang tidak bertentangan tersebut dinyatakan tetap berlaku dan mengikat Para Pihak secara hukum. Sedangkan setiap syarat dan/atau ketentuan yang ditetapkan secara hukum bertentangan dengan undang-undang, maka YANG MENYEWAKAN akan melakukan penyesuaian kembali terhadap syarat dan/atau ketentuan yang bertentangan tersebut yang dituangkan dalam addendum dan ditandatangani oleh YANG MENYEWAKAN dan PENYEWA.
- b. Apabila terdapat ketidaksesuaian atau pertentangan antara ketentuan dalam Syarat Sewa dan Ketentuan Umum Sewa, maka Para Pihak sepakat bahwa ketentuan dalam

English. In the event of any discrepancy, conflict, or difference in definition or interpretation between the Indonesian text and the English text, the Parties agree that the Indonesian version shall prevail and be legally binding. The English version shall be adjusted accordingly.

12.5. Contradictive Provisions

- a. In the event that any provision or part of the terms and/or conditions set forth in this Lease Agreement, whether in the Lease Terms or the General Lease Conditions, is deemed to be in conflict with the prevailing laws and regulations of Indonesia, the remaining provisions that are not regulated by such laws as unlawful or invalid, and that are not related to the conflicting provision, shall remain valid and legally binding upon the Parties. The Parties agree that such unaffected provisions shall continue to apply in full force and effect. Any provision that is legally determined to be in conflict with applicable laws shall be subject to adjustment by the LESSOR, and such adjustment shall be formalized in an addendum to this Lease Agreement, duly signed by both the LESSOR and the LESSEE.
- b. In the event of any inconsistency or conflict between the provisions of the Lease Terms and the General Lease Conditions, the Parties agree that the provisions of the Lease Terms shall prevail and

Syarat Sewa akan berlaku dan mengikat, serta Ketentuan Umum Sewa akan disesuaikan untuk selaras dengan Syarat Sewa.

12.6. Ketentuan Lain-lain

- a. Ketentuan Umum Sewa ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Syarat Sewa beserta seluruh Lampiran-lampirannya.
- b. Ketentuan Umum Sewa serta seluruh Lampiran-lampirannya yang disusun, diterbitkan, atau diverifikasi melalui sistem komputer, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen yang memuat kode batang (barcode), identifikasi digital, atau penanda lain yang dihasilkan oleh sistem, dianggap sah dan mengikat, meskipun tidak memuat tanda tangan basah atau tanda tangan elektronik dari Para Pihak, maka dokumen tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dan mengikat sebagaimana dokumen fisik bertanda tangan.
- c. PENYEWA dengan ini menyatakan telah membaca secara seksama, memahami, dan menyetujui seluruh isi dari Syarat Sewa ini, termasuk Ketentuan Umum Sewa serta seluruh Lampiran-lampirannya.
- d. Syarat Sewa, Ketentuan Umum Sewa serta seluruh Lampiran-lampirannya ini mengikat dan berlaku bagi Para Pihak, ahli warisnya, penerus hak, dan/atau pihak yang memperoleh hak berdasarkan peralihan yang sah dari Para Pihak.

remain binding, and the General Lease Conditions shall be adjusted accordingly to align with the Lease Terms.

12.6. Miscellaneous Provisions

- a. These General Lease Conditions form an integral and inseparable part of the Lease Terms and all of their Appendices.
- b. The General Lease Conditions and all of their Appendices that are prepared, issued, or generated through a computerized system—including but not limited to documents containing barcodes, digital identifiers, or other system-generated markers—shall be deemed valid and binding, even if they do not bear wet signatures or electronic signatures of the Parties, and shall have the same legal force and effect as physically signed documents.
- c. The LESSEE hereby declares that they have thoroughly read, understood, and agreed to the entire contents of the Lease Terms, including the General Lease Conditions and all of their Annexes.
- d. The Lease Terms, General Lease Conditions, and all of their Annexes shall be binding and applicable to the Parties, their heirs, successors, and/or any party acquiring rights through lawful assignment from the Parties.

Pernyataan Penutup

Sebagai bentuk persetujuan dan pemahaman, PENYEWA dengan ini menyatakan bahwa telah membaca, menelaah, serta memahami secara menyeluruh seluruh syarat dan ketentuan yang diatur dalam Syarat Sewa, Ketentuan Umum Sewa, beserta seluruh Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Perjanjian Sewa ini.

Perjanjian Sewa ini ditandatangani oleh Para Pihak dalam 2 (dua) rangkap asli, masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum serta muatan ketentuan yang sama, dimana setiap Pihak menerima 1 (satu) rangkap untuk disimpan dan digunakan sebagaimana mestinya.

Closing Statement

As a form of agreement and acknowledgment, the LESSEE hereby affirms that they have read, reviewed, and fully understood all terms and conditions set forth in the Lease Terms, General Lease Conditions, and the Appendices, which constitute an integral and inseparable part of this Lease Agreement.

This Lease Agreement is executed by the Parties in two (2) original counterparts, each duly stamped and bearing equal legal force and content, with each Party receiving one (1) counterpart to be retained and used as necessary.

CATATAN PENTING / IMPORTANT NOTE

Ketentuan Umum Sewa ini dibuat secara digital, tidak perlu ditandatangani dan dapat diverifikasi dengan scan QR terlampir.

These General Lease Conditions are prepared in digital format, do not require a signature, and may be verified using the attached QR scan.

