

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

1. Dengan adanya aplikasi ini, data-data mengenai tenant serta laporan penyimpanannya akan lebih aman.
2. Dengan menggunakan aplikasi ini yang dirancang dengan menggunakan Visual Basic.Net dapat mengefisienkan waktu sehingga menghasilkan kerja yang maksimal.
3. Dengan menerapkan sistem baru yang terkomputerisasi maka proses pencarian data akan lebih mudah.
4. Data yang tersusun dengan rapi dalam database membuat pelayanan akan informasi kepada tenant menjadi lebih baik dan lebih cepat, serta pengendalian laporan akan lebih mudah.

6.2 Saran

1. Sebaiknya sistem usulan yang sudah ada dikembangkan menjadi sistem aplikasi secara online, bertujuan untuk memudahkan tamu dalam memesan ruang kantor yang mereka butuhkan.
2. Seiring berkembangnya teknologi, akan terjadi pula peningkatan kebutuhan sehingga menyebabkan pula sistem yang sudah berjalan pada saatnya nanti tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan manajemen maupun pihak lain yang terkait. Maka dari itu pada saatnya nanti perlu dilakukan pengembangan sistem. Aplikasi ini juga harus selalu di update setiap waktu sesuai dengan perkembangan.

DAFTAR PUSTAKA

Jogiyanto, HM. 1999. *Analisa & Sistem Design Sistem Informasi : Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktek Aplikasi Bisnis*, Yogyakarta: Andi

Munawar. 2005. *Pemodelan Visual Dengan UML*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Jogianto, HM. 2005. *Analisis dan Desain Sistem Informasi: Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktek Aplikasi Bisnis*. Yogyakarta: Andi Offset

Bunafit Nugroho.2005. *Database Relasional Dengan MySQL*. Andi Yogyakarta.

Nuraida, Ida. 2008. *Manajemen Administrasi Perkantoran*. Yogyakarta :Kanisius

Sukarno, Mohamad. 2006. *Sistem Mudah & Cepat Menguasai Visual Basic.NET*. Eka Media Press. Bekasi

Rini Benedicta, dkk, 2011.*Panduan Aplikasi dan Solusi (PAS) Microsoft Visual Basic 2010 dan MySQL untuk Aplikasi Point of Sales*. Yogyakarta: Andi Offset.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Biodata Mahasiswa

NIM : 2009240014
Nama Lengkap : HerlianaSari
Tempat & Tanggal Lahir : Cilacap, 23 Juli 1985
Alamat Lengkap : Jl. P.Komarudin Rt.05 Rw.03 Cakung
Barat, Cakung, Jakarta Timur
No.Tlp : 08567473702

B. Riwayat Pendidikan Formal

SDN 03 Pekuncen, Cilacap 1991-2007
SMPN 1 Kroya, Cilacap 1997-2000
SMK DINAMIKA PEMBANGUNAN 2000-2003

**LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI****JURUSAN SISTEM INFORMASI****FAKULTAS TEKNIK****UNIVERSITAS DARMA PERSADA**

Nama : Herliana Sari
NIM : 2009240014
Pembimbing : Nur Syamsiyah, ST, MTI
Judul : Rancang Bangun Sistem Informasi Penyewaan Ruang Kantor
Pada PT. Graha Pratama Joint Operation

No	TANGGAL	PEMBAHASAN	PARAF
1	10 Oktober 2013	Penentuan Tema Laporan	
2	30 Oktober 2013	Koreksi Bab I dan Bab II	
3	11 November 2013	Koreksi Bab I dan Bab II	
4	2 Desember 2013	Lanjutan Bab III	
5	8 Januari 2014	Bab IV dan Struktur Organisasi	
6	25 Januari 2014	UML	
7	7 Februari 2014	Bab V	
8	10 Februari 2014	Bab VI	
		Perbaikan laporan setelah Sidang Isi Skripsi	

Catatan untuk pembimbing lapangan :

Bimbingan Laporan Skripsi

- Dimulai pada Tanggal : 10 Oktober 2013
- Diakhiri pada Tanggal : 28 Februari 2014
- Jumlah pertemuan bimbingan : 9 Kali

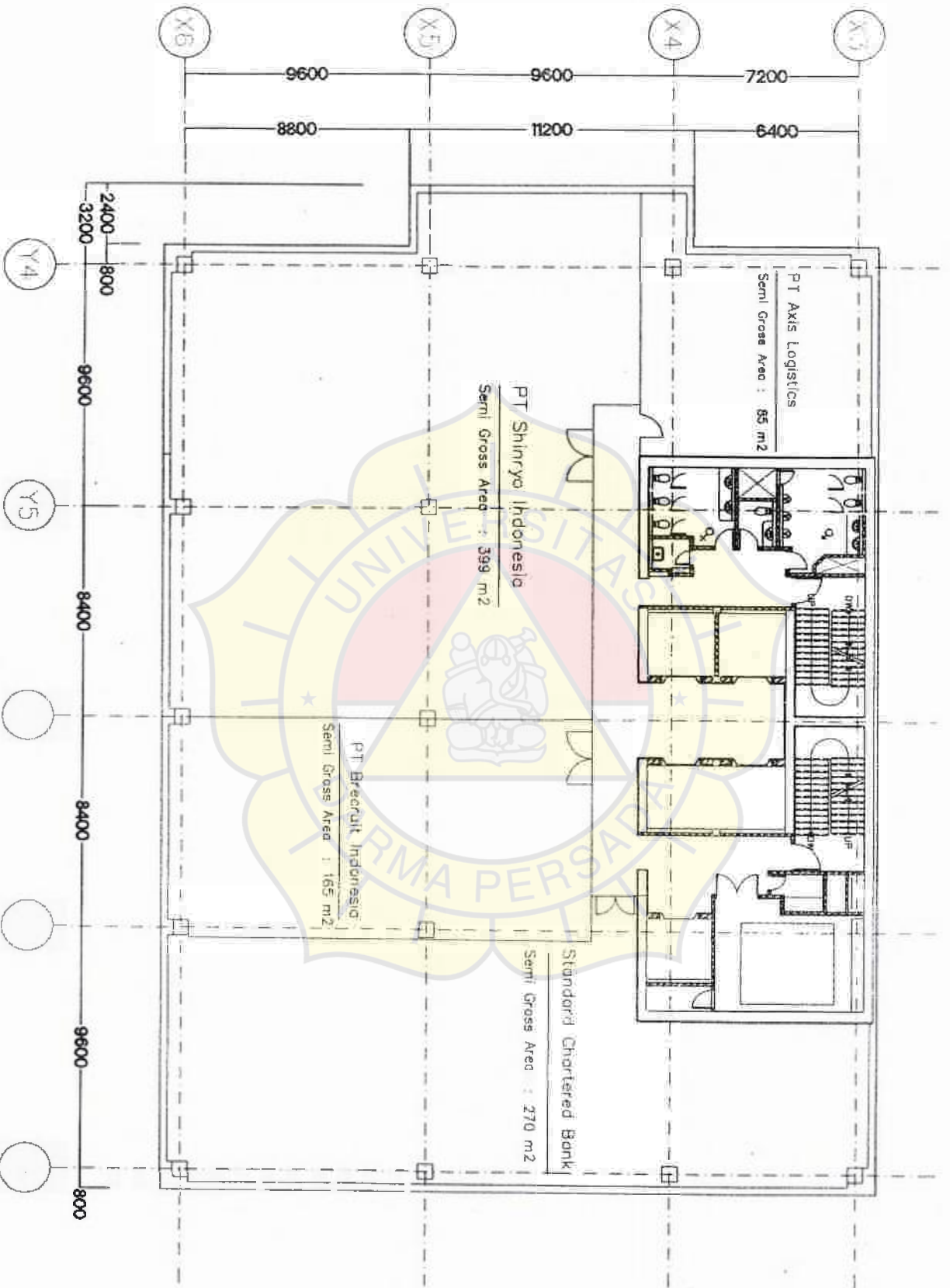
Disetujui oleh,

Dosen Pembimbing

(Nur Syamsiyah, ST, MTI)



LAMPIRAN A



10 TH FLOOR PLAN

GRAHA PRATAMA

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

LEASE AGREEMENT

antara

between

**BADAN KERJASAMA
GRAHA PRATAMA**

**GRAHA PRATAMA
JOINT OPERATION**

dengan

and

**PT DAYAMITRA
TELEKOMUNIKASI**

**PT DAYAMITRA
TELEKOMUNIKASI**

Jakarta, 8 June 2012

A. Terms of Lease of GRAHA PRATAMA

B. Kondisi Umum Penyewaan

1. Definisi

- 1.1. Gedung
- 1.2. Ruang Sewa
- 1.3. Fasilitas Umum
- 1.4. Uang Sewa Pokok
- 1.5. Biaya Pelayanan
- 1.6. Uang Sewa
- 1.7. Tanggal Tersedia
- 1.8. Tanggal Permulaan
- 1.9. Tanggal Pengakhiran
- 1.10. Jangka Waktu Sewa
- 1.11. Jam Kerja Normal
- 1.12. Perjanjian
- 1.13. Uang Jaminan
- 1.14. Cidera Janji
- 1.15. Ketentuan dan Peraturan

2. Jangka Waktu Sewa

3. Uang Sewa

- 3.1. Uang Sewa Pokok
- 3.2. Biaya Pelayanan
- 3.3. Pembersihan Ruang Sewa
- 3.4. Penempatan

4. Uang Jaminan

5. Pembayaran Tunggal

6. Utilitas dan Pelayanan

- 6.1. Tenaga Listrik
- 6.2. Telepon (Teleks)
- 6.3. Air
- 6.4. Perbaikan
- 6.5. Penerangan

7. Kewajiban dan Tanggung jawab Penyewa

- 7.1. Pengakhiran Lebih Awal dan Pengalihan/penyewaan Kembali
- 7.2. Surat Ijin Penggunaan
- 7.3. Ijin Usaha
- 7.4. Penggunaan
- 7.5. Zat Beracun dan Berbahaya
- 7.6. Pembuangan Sampah
- 7.7. Tempat Parkir Mobil
- 7.8. Tempat Buang Air Kecil/Besar
- 7.9. Kenyamanan
- 7.10. Penyerahan
- 7.11. Hak untuk Memamerkan
- 7.12. Tambahan dan Perubahan
- 7.13. Partisi
- 7.14. Tanda dan Sarana Periklanan
- 7.15. Perbaikan
- 7.16. Pembayaran Pekerjaan
- 7.17. Mesin Berat
- 7.18. Gantirugi
- 7.19. Pembatalan Asuransi

8. Kewajiban dan Tanggung jawab Pemberi Sewa

- 8.1. Penyerahan
- 8.2. Asuransi
- 8.3. Kenyamanan Penyewa di Ruang Sewa

A. Terms of Lease of GRAHA PRATAMA

B. General Conditions of Lease

1. Definitions

- 1.1. Building
- 1.2. Premises
- 1.3. Common Facilities
- 1.4. Base Rent
- 1.5. Service Charge
- 1.6. Rent
- 1.7. Available Date
- 1.8. Commencement Date
- 1.9. Expiry Date
- 1.10. Lease Period
- 1.11. Normal Office Hours
- 1.12. Agreement
- 1.13. Security Deposit
- 1.14. Event of Default
- 1.15. Rules and Regulations

2. Lease Period

3. Rent

- 3.1. Base Rent
- 3.2. Service Charge
- 3.3. Cleaning of Premises
- 3.4. Occupancy

4. Security Deposit

5. Payment in Arrears

6. Utilities And Service

- 6.1. Electric Power
- 6.2. Telephone
- 6.3. Water
- 6.4. Repairs
- 6.5. Lights

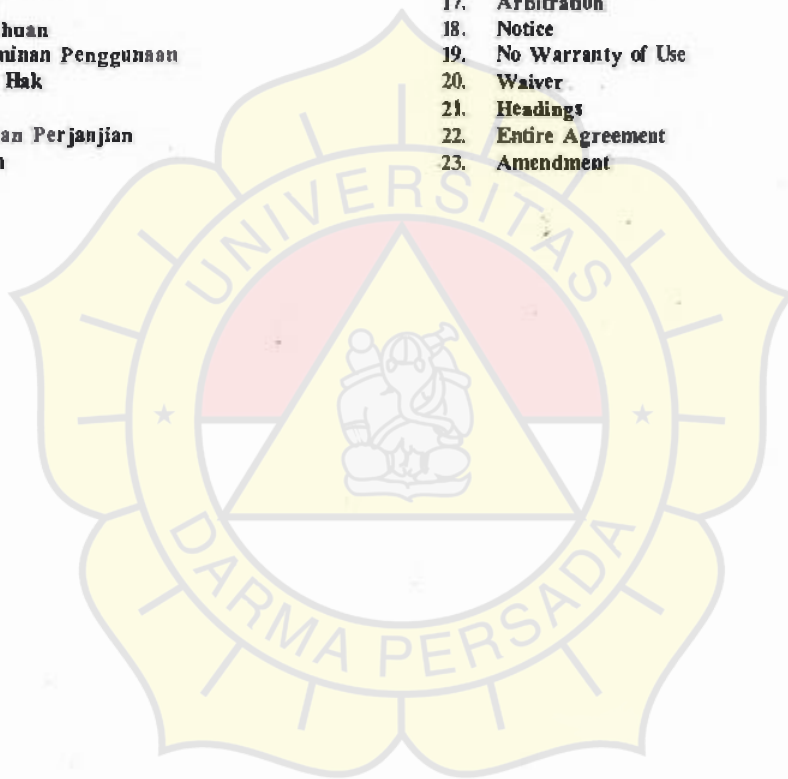
7. Covenants of the Lessee

- 7.1. Early Termination and Assignment Subletting
- 7.2. Occupation Permit (Surat Ijin Penggunaan)
- 7.3. Operating License (Ijin Usaha)
- 7.4. Usage
- 7.5. Noxious and Hazardous Substances
- 7.6. Rubbish Removal
- 7.7. Car Parking Space
- 7.8. Rest Areas
- 7.9. Quiet Enjoyment
- 7.10. Yield Up
- 7.11. Right to Exhibit
- 7.12. Additions and Alterations
- 7.13. Partitions
- 7.14. Signs & Advertising Devices
- 7.15. Repair
- 7.16. Payment for works
- 7.17. Heavy Machinery
- 7.18. Indemnification
- 7.19. Insurance Becoming Void

8. Covenants of the Lessor

- 8.1. Delivery
- 8.2. Insurance
- 8.3. The Lessee to Enjoy the Premises

- Universitas Darma Persada**
9. **Kerusakan dan Kehancuran**
 - 9.1. Pemberitahuan Kerusakan
 - 9.2. Kehancuran Ruang Sewa
 - 9.3. Kehancuran Gedung
 - 9.4. Penguasaan, Perbaikan, dan Pemulihan
 10. **Kedaaan Khusus**
 11. **Pajak dan Biaya Umum**
 - 11.1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
 - 11.2. Pajak Penghasilan
 - 11.3. Biaya Hukum dan Ongkos Lain
 12. **Cidera Janji**
 - 12.1. Kelalaian Pembayaran
 - 12.2. Pelanggaran Ketentuan
 - 12.3. Pelanggaran Ketentuan Lain
 - 12.4. Kepailitan dan Likuidasi
 - 12.5. Penyitaan Hak Milik
 - 12.6. Kelalaian Penyerahan
 13. **Akibat Cidera Janji**
 14. **Ketentuan dan Peraturan**
 15. **Jaminan Pemberi Sewa**
 16. **Hukum Yang Berlaku**
 17. **Arbitrase**
 18. **Pemberitahuan**
 19. **Tanpa Jaminan Penggunaan**
 20. **Pelepasan Hak**
 21. **Judul**
 22. **Keseluruhan Perjanjian**
 23. **Perubahan**
9. **Defects and Destruction**
 - 9.1. Notice of Defects
 - 9.2. Destruction of the Premises
 - 9.3. Destruction of the Building
 - 9.4. Possession, Repair and Reinstatement
 10. **Special Circumstances**
 11. **Taxes and Legal Fees**
 - 11.1. Value added Tax (VAT)
 - 11.2. Withholding Tax
 - 11.3. Legal Fees and other Costs
 12. **Event of Default**
 - 12.1. Payment Default
 - 12.2. Breach
 - 12.3. Other Provisions Default
 - 12.4. Bankruptcy Defaults
 - 12.5. Attachment
 - 12.6. Non Surrender
 13. **Consequence of Default**
 14. **Rules and Regulations**
 15. **Lessor's Warranty**
 16. **Governing Law**
 17. **Arbitration**
 18. **Notice**
 19. **No Warranty of Use**
 20. **Waiver**
 21. **Headings**
 22. **Entire Agreement**
 23. **Amendment**



Universitas Darma Persada

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

LEASE AGREEMENT

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan diadakan pada tanggal yang tercantum dalam butir 1 'Terms of Lease' oleh dan antara:

This Lease Agreement is made and entered into on date specified in point 1 of the Terms of Lease by and between:

Badan Kerjasama Graha Pratama

sebuah badan kerjasama yang didirikan menurut dan berdasarkan undang-undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan di

a limited liability company organised and existing under the laws of the Republic of Indonesia, having its office at

Gedung Graha Pratama,
Jalan MT. Haryono Kav 15
Jakarta 12810

(selanjutnya disebut "Pemberi Sewa") sebagai pihak pertama; dan PT Dayamitra Telekomunikasi.

(hereinafter called the "Lessor") of the one part; and PT Dayamitra Telekomunikasi.

sebuah perusahaan yang didirikan menurut dan berdasarkan undang-undang Negara Republik Indonesia, yang tercantum dalam butir 2 dari 'Terms of Lease'

a company organised and existing under the laws of the Republic of Indonesia, as specified in point 2 of the Terms of Lease.

(selanjutnya disebut "Penyewa") sebagai pihak kedua.

(hereinafter called the "Lessee") of the other part.

-----KESEPAKATAN-----

-----WITNESSETH-----

Pemberi Sewa sebagai pengelola yang sah atas Gedung, sebagaimana dimaksudkan dalam perjanjian ini, menyewakan dan Penyewa setuju untuk menyewa Ruang Sewa berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam 'Terms of Lease' dan General Conditions of Lease.

The Lessor as the registered owner of the Building, hereinafter defined, leases and the Lessee takes on lease, the Premises, hereinafter defined, under the following Terms of Lease and General Conditions of Lease.

A. TERMS OF LEASE OF GRAHA PRATAMA

These Terms shall be taken in conjunction with the Standard Conditions of Lease which jointly form the Lease Agreement, but in the event of conflict, these Terms of Lease shall take precedence.

1. **Date of Agreement** : 8 June 2012.
2. **Lessee**
 - a. **Name** : PT Dayamitra Telekomunikasi.
 - b. **Address** : Graha Pratama Lt.16.
Jl. M.T. Haryono Kav.15, Jakarta Selatan.
3. **Description of Leased Premises**
 - a. **Building Name** : GRAHA PRATAMA.
 - b. **Floor Level and Position** : 16th floor.
 - c. **Total Leased Space** : 115 square metres (semi gross).
4. **Available Date** : 11 June 2012.
5. **Lease Period** : 2 (two) years.
 - a. **Commencement Date** : 1 July 2012.
 - b. **Expire Date** : 30 June 2014.
 - c. **Payment Terms** : Quarterly in advance.
6. **Base Rent** : Rp. 80.000,- per square metre per month commencing 1 July 2012 or on occupation date whichever is earlier.
7. **Service Charge** : Rp. 38.000,- per square metre per month commencing 1 July 2012 or on occupation date whichever is earlier.
8. **Security Deposit** : 3 (three) months gross rental of Rp. 40.710.000,- (Forty millions seven hundred and ten thousand rupiah) is payable on the signing Letter of Offer or before hand over of space.
9. **Overtime Charge** :
For a half floor or less:
 - a. **With air-conditioning** : Rp. 180.000,- (One hundred eighty thousand rupiah) per hour.
 - b. **Without air-conditioning** : Rp. 35.000,- (Thirty five thousand rupiah) per hour.
10. **a. Car Park** : Upon request up to maximum 1 (one) car with charge at Rp. 165.000,- per car per month.
 - b. **Motorcycle Park** : Upon request up to maximum of 1 (one) motorcycle with charge at Rp. 75.000,- per motorcycle per month.
 - c. **Payment term** : Paid quarterly in advance. Payment shall coincide with the Payments of Base Rent and Service Charge stated in point 6 and 7 above.
11. **Telephone Line Deposit** : Rp. 2.000.000,- (Two million rupiah) per line.

B. GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF LEASE

PASAL 1

1. DEFINISI

1.1. "Gedung":

Gedung perkantoran beringkat dua puluh satu yang dibangun oleh Pemberi Sewa di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan M.T. Haryono Kav. 15, Jakarta 12810, atau dikenal dengan GRAHA PRATAMA.

1.2. "Ruang Sewa":

ruangan yang disebut kan dalam butir 3 'Terms of Lease'.

Gambar (-gambar) dan keterangan-keterangan mengenai ruangan dilampirkan sebagai Lampiran "B" yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini (lihat Pasal 1.12.) dan tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.

Luas area dihitung dari bagian dalam permukaan keliling dinding (kecuali dalam hal partisi, maka pengukuran diambil dari garis tengah batas partisi). Bila dinding terdiri dari kaca maka pengukuran secara keseluruhan diambil dari dalam batas kaca yang mengelilingi.

Penambahan sejumlah persentase dari luas area net termasuk area yang digunakan bersama dengan Penyewa lain secara proposional seperti area sekitar ruang sewa, lobby lift, toilet dan pantry tetapi tidak termasuk pipa, kabel dan lift.

Perincian selanjutnya dari penyelesaian arsitektur dapat ditanyakan kepada Pemberi Sewa oleh Penyewa.

Ruang sewa sebagaimana tersebut di atas diterima dengan baik oleh kedua belah pihak dan tidak dapat dirubah selama Jangka Waktu Sewa.

Apabila selama Jangka Waktu Sewa Pemberi Sewa ingin memindahkan ruang sewa Penyewa ke ruang sewa lain di dalam gedung, maka Penyewa harus menyetujui hal tersebut, dengan ketentuan (kecuali apabila disetujui bersama dengan cara lain) :

- Ruang sewa yang baru sekurang-kurangnya mempunyai ukuran yang sama seperti ruang sewa sebelumnya.
- Pemberi Sewa membayar semua biaya untuk memberikan perlengkapan pada ruang sewa yang baru dengan standar yang sama, untuk memindahkan perlengkapan yang ada dalam ruangan dan untuk pemasangan kembali PABX, komputer dan peralatan lainnya.
- Pemberi Sewa harus memberikan pemberitahuan mengenai pemindahan tersebut sekurang-kurangnya 3 bulan sebelumnya.

1.3. "Fasilitas Umum":

fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalam dan sekitar Gedung

- digunakan secara umum dengan Pemberi Sewa, para penyewa lain serta orang-orang lain yang diijinkan oleh Pemberi Sewa untuk menggunakan fasilitas tersebut, termasuk ruangan pintu masuk (entrance hall), koridor, jalan lintas, jalan tangga (stair-ways), halaman, toilet, landasan, tempat parkir terentu, jalan mobil, gang (aisles) dan lift sebagaimana yang ditentukan; dan

ARTICLE 1

1. DEFINITIONS

1.1. "Building":

a twenty one storey office building erected by the Lessor on a plot of land situated at Jalan M.T. Haryono Kav. 15, Jakarta 12810, known as GRAHA PRATAMA.

1.2. "Premises":

a space specified in point 3 of the Terms of Lease.

Drawing(s) and specifications describing the space are attached as Exhibit "B" which forms an integral part of this Agreement (see Article 1.12.) and which requires no further description.

Areas shall be measured from the inside surface of enclosing walls (except that in the case of partitioning, measurement shall be taken from the center line of the partitioning). Where walls are partially glazed the measurement for the whole of that wall shall be taken from the inside surface of the glass.

A percentage is added to the net office space to include the proportionate area used in common with other Lessees such as, among others, the lift lobby, toilets and pantries but excluding pipe, cable and lift shafts.

Further details of the architectural finishes may be requested from the Lessor by the Lessee.

The lettable area as mentioned above shall be accepted by both parties as correct and shall not be altered during the Lease Period.

In the event that during the Lease Period the Lessor should wish to relocate the Lessee to another premises in the building, the Lessee will agree to this provided (unless mutually agreed otherwise) :

- The new premises are at least the same size as the existing premises.
- The Lessor pays all expenses for fitting out the new premises to an equivalent standard, for moving existing furniture fittings and for reinstalling PABX, computer and other equipment.
- The Lessor gives at least 3 months notice.

1.3. "Common Facilities":

the facilities in and around the Building

- used in common with the Lessor, other lessees and other persons allowed by the Lessor to use same including the entrance hall, corridors, passages, stair-ways, ground, toilets, landings, certain parking areas, drive ways, aisles and lifts when they are in operating order, and

Universitas Darma Persada

• digunakan secara pribadi oleh Pemberi Sewa untuk memberikan pelayanan dan utilitas kepada para penyewa menurut Perjanjian ini, seperti alat pendingin udara (A/C chiller), mesin lift, PABX, genset dan pompa; termasuk area/ruangan tempat Fasilitas Umum.

• used solely by the Lessor to provide the services and utilities to the lessees pursuant to this Agreement such as A/C chillers, cooling towers, lift machines, PABX, gensets and pumps; including the areas/rooms where these Common Facilities are located

1.4. "Sewa Pokok":

uang sewa untuk Ruang Sewa yang harus dibayar oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa menurut Pasal 3.1. Perjanjian ini.

1.4. "Base Rent":

the rent for the Premises which is payable by the Lessee to the Lessor pursuant to Article 3.1. hereof.

1.5. "Biaya Pelayanan":

biaya untuk pelayanan yang diberikan oleh Pemberi Sewa yang harus dibayar oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa menurut Pasal 3.2. Perjanjian ini.

1.5. "Service Charge":

the charge for the services provided by the Lessor which is payable by the Lessee to the Lessor pursuant to Article 3.2. hereof.

1.6. "Uang Sewa":

Uang Sewa Pokok ditambah dengan Biaya Pelayanan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.

1.6. "Rent":

the Base Rent and the Service Charge as stipulated in Article 3 hereof.

1.7. "Tanggal Tersedia":

tanggal pada saat Ruang Sewa siap untuk melakukan 'fitting out', sesuai yang disebutkan dalam butir 4 dari 'Terms of Lease'.

1.7. "Available Date":

the date on which the Premises are ready for fitting out, specified in point 4 of the Terms of Lease.

1.8. "Tanggal Permulaan":

tanggal terakhir dari masa 'fitting out' sesuai yang disebutkan dalam butir 5 a dari 'Terms of Lease'.

1.8. "Commencement Date":

the date being the expiration of the period designated by the Lessor for fitting out, specified in point 5 a. of the Terms of Lease.

1.9. "Tanggal Pengakhiran":

tanggal dimana Perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir sesuai yang disebutkan dalam butir 5 b dari "Terms of Lease" kecuali apabila diakhiri sebelum waktunya.

1.9. "Expiry Date":

the date on which the Lease Agreement shall expire which is specified in point 5 b. of the Terms of Lease' unless otherwise prematurely terminated.

1.10 "Jangka Waktu Sewa":

jangka waktu sewa-menyewa ini, kecuali apabila diakhiri sebelum waktunya, yaitu sesuai yang disebutkan dalam butir 5 dari 'Terms of Lease' terhitung mulai dari Tanggal Permulaan dan berakhir pada Tanggal Pengakhiran sebagaimana ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 Perjanjian ini.

1.10 "Lease Period":

the period of this lease, unless otherwise prematurely terminated, which is specified in point 5 of the Terms of Lease commencing on the Commencement Date and expiring on the Expiry Date as further provided in Article 2 hereof.

1.11. "Jam Kerja Normal":

jam atau waktu dimana Gedung dan Ruang Sewa dibuka dengan disediakan fasilitas tenaga listrik dan pendingin udara terpusat sebagaimana ditentukan di bawah ini :

1.11. "Normal Office Hours":

the hours when the Building and Premises shall be opened with central air-conditioning and electric power as provided for hereunder:

Senin s/d Jum'at : 07:30 s/d 18:00

Mondays through Fridays : 07:30 to 18:00

Sabtu : 07:30 s/d 13:30

Saturdays : 07:30 to 13:30

(kecuali Hari Libur umum/resmi)

(except official/public Holidays)

1.12. "Perjanjian":

Perjanjian Sewa Menyewa ini beserta dengan semua perubahan, tambahan dan pengantiannya, apabila ada.

1.12. "Agreement":

This Lease Agreement and any amendment(s), supplement(s) and modification(s) thereto, if any.

1.13. "Uang Jaminan":

uang jaminan dalam Rupiah yang harus dibayarkan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa untuk disimpan sebagai jaminan sesuai dengan Pasal 4 Perjanjian ini.

1.13. "Security Deposit":

a sum in Rupiah deposited by the Lessee with the Lessor as security in pursuance of Article 4 hereof.

1.14. "Cidera Janji":

kejadian-kejadian yang disebutkan dalam Pasal 12 Perjanjian ini.

1.14. "Event of Default":

the events specified in Article 12 hereof.

Universitas Darma Persada

1.15. "Ketentuan dan Peraturan":

ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang dinyatakan di dalam Lampiran "A-1" dan "A-2" yang dilampirkan pada Perjanjian ini beserta dengan perubahan, tambahan dan penggantianannya, apabila ada, yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Perjanjian ini.

PASAL 2**2. JANGKA WAKTU SEWA**

2.1. Kecuali apabila ditentukan secara lain, Perjanjian ini berlaku selama jangka waktu terhitung mulai dari Tanggal Permulaan dan berakhir pada Tanggal Pengakhiran.

2.2. Perjanjian ini dapat diakhiri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 Perjanjian ini.

PASAL 3**3. UANG SEWA**

Semua uang sewa dan pembayaran lainnya oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa menurut Perjanjian ini diperhitungkan dan dibayarkan dengan ketentuan sebagai berikut:

3.1. Uang Sewa Pokok

3.1.1. Selama Jangka Waktu Sewa, Penyewa membayar Uang Sewa Pokok kepada Pemberi Sewa tanpa dilakukannya permintaan dan tanpa pengurangan apapun. Uang Sewa Pokok dihitung dengan cara mengalikan luas Ruang Sewa dengan Harga Sewa yang dicantumkan dalam butir 6 dari "Terms of Lease".

3.1.2. Penyewa membayar Uang Sewa dimuka yang disebutkan dalam butir 6 dari "Terms of Lease".

3.1.3. Uang Sewa Pokok dibayarkan dalam mata uang Rupiah ditempat kedudukan Pemberi Sewa di Jakarta atau di tempat-tempat lain sebagaimana ditentukan dari waktu ke waktu secara tertulis kepada Penyewa.

3.1.4. Uang Sewa Pokok bisa diperbaharui oleh Pemberi Sewa pada akhir tahun kontrak.

3.1.5. 3 (tiga) bulan sebelum tanggal diperbaharui sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.1.4. Uang Sewa Pokok yang diperbaharui saling disetujui bersama secara tertulis oleh Penyewa dan Pemberi Sewa dan mewakili Harga Sewa pasar yang layak berdasarkan evaluasi harga sewa saat ini untuk ruang kantor dan ruang parkir yang sebanding di Jakarta dan tidak akan kurang dari jumlah yang telah dibayar pada tahun kontrak sebelumnya yang diperhitungkan atas dasar bulanan.

Bila tidak dicapai persetujuan maka rata-rata Harga Sewa saat ini untuk ruang kantor yang sebanding adalah sebagaimana yang disarankan oleh dua konsultan properti seperti PT Procon Indah dan PT Colliers International Indonesia yang bisa diterima oleh kedua pihak. Biaya yang dikeluarkan untuk konsultan properti akan ditanggung oleh kedua belah pihak dengan jumlah yang sama.

3.2. Biaya Pelayanan**1.15. "Rules and Regulations":**

the rules and regulations described in Exhibits "A-1" and "A-2" attached hereto and any amendment(s), supplement(s) and modifications thereto, if any, which shall all form an integral part hereof.

ARTICLE 2**2. LEASE PERIOD**

2.1. Unless otherwise provided for herein, the Agreement shall be effective for a period commencing on the Commencement Date and expiring on the Expiry Date.

2.2. The Agreement may be terminates as described in Article 13 hereof.

ARTICLE 3**3. RENT**

All rent and other payments by the Lessee to the Lessor pursuant to the Agreement shall be calculated and paid in the following manner:

3.1. Base Rent

3.1.1. The Lessee shall, during the Lease Period, pay the Base Rent to the Lessor without demand and without any deduction whatsoever. The Base Rent shall be calculated by multiplying the area of the Premises with the Base Rent specified in point 6 of the Terms of Lease.

3.1.2. Lessee shall pay the Base Rent in advance as detailed in point 6 of the Terms of Lease.

3.1.3. Base Rent shall be paid in Rupiah at the domicile of the Lessor in Jakarta or at such other places as shall be designed from time to time in writing to Lessee.

3.1.4. The Base Rent shall be revised by the Lessor at the end of the contract year.

3.1.5. 3 (three) months before the revision date as mentioned in Article 3.1.4. the revised Base Rent shall be mutually agreed upon in writing by the Lessee and the Lessor and shall reflect a fair market rent based upon an evaluation of current rents for comparable office space and car park space in Jakarta and will be no less than the amount paid in the previous contract years computed on a monthly basis.

If no agreement is reached then the average of current rents for comparable office space as advised by two property consultants such as PT Procon Indah and PT Colliers International Indonesia shall be accepted by both parties. Any charge for obtaining such advise shall be shared equally by both parties.

3.2. Service Charge

Universitas Darma Persada

Sewa akan mengelola Gedung dan memberikan pelayanan pokok sebagaimana disebutkan kemudian, dan bahwa Penyewa akan membayar jumlah secara proporsional berdasarkan luas ruang sewa, Biaya Pelayanan yang ditentukan oleh Pemberi Sewa, yang mana pembayarannya dilakukan dalam bentuk Biaya Pelayanan (Service Charge) sebagaimana ditetapkan disini.

3.2.1. Biaya Pelayanan tersebut diperkirakan pada Tanggal Permulaan (tercantum dalam butir 7 dari 'Terms of Lease') dan selanjutnya akan disesuaikan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3.2.4. dan 3.2.5.

Selanjutnya, Penyewa akan membayar, pada saat dan apabila diperlukan, Biaya Pelayanan tambahan untuk jasa pelayanan tambahan yang diminta tetapi tidak tercakup dalam Pasal 3.2.4.

Penyewa akan membantu Pemberi Sewa dalam pemeliharaan dan pengoperasian Gedung dengan mentaati ketentuan-ketentuan Perjanjian serta Ketentuan dan Peraturan.

3.2.2. Penyewa membayar Biaya Pelayanan dimuka yang disebutkan dalam butir 7 dari 'Terms of Lease' dan tanggal pembayarannya adalah bersamaan dengan tanggal pembayaran Uang Sewa Pokok sebagaimana yang ditentukan dalam butir 6 'Terms of Lease'.

3.2.3. Biaya Pelayanan dan semua biaya lain yang diperhitungkan dengan mata uang Rupiah, seperti biaya lembur tambahan, dan semua biaya yang diperhitungkan dengan mata uang Rupiah dibayar dalam mata uang Rupiah di tempat kedudukan Pemberi Sewa atau di tempat-tempat lain sebagaimana ditentukan dari waktu ke waktu secara tertulis kepada Penyewa.

3.2.4. Ongkos pemberian pelayanan akan ditetapkan oleh Pemberi Sewa dari waktu ke waktu dan, pada khususnya tetapi dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sebelumnya, termasuk :

3.2.4.a. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk perbaikan Fasilitas Umum, antara lain, instalasi listrik, alat pendingin (air conditioning), pipa, drainase dan sistem pencegahan kebakaran, serta upah karyawan, pengelolaan dan kontrak pelayanan yang bersangkutan, termasuk biaya keamanan, pertamanan, pemeliharaan eksternal dan internal, pembersihan bagian luar (eksterior) Gedung dan Fasilitas Umum, serta penyediaan perlengkapan toilet dalam ruang pencucian dan toilet Gedung.

3.2.4.b. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk penyusutan dan perbaikan peralatan pendingin udara terpusat dan penyediaan pendingin udara tersebut ke semua bagian Gedung yang ditempati atau digunakan, termasuk Ruang Sewa selama Jam Kerja Normal.

3.2.4.c. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk penyusutan dan perbaikan peralatan pembangkit tenaga listrik dan penyediaan listrik ke semua bagian Gedung yang ditempati atau digunakan, termasuk semua Ruang Sewa.

3.2.4.d. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk penyusutan dan perbaikan sistem atau instalasi penyediaan air.

3.2.4.e. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk

manage the Building and provide the basic services as hereinafter enumerated, and that the Lessee shall pay a proportionate part based on leased area of the Lessor's cost of providing such services, which payment shall be in the form of a Service Charge as herein defined.

3.2.1 Such Service Charge is estimated on the Commencement Date (specified in point 7 of the Terms of Lease) and shall be further adjusted as mentioned in Articles 3.2.4. and 3.2.5.

The Lessee shall further pay, when and if applicable to it, any supplementary service charge as for additional services requested for but not covered by the Service Charge for services as defined in Article 3.2.4.

The Lessee shall assist the Lessor in the maintenance and operation of the Building by adhering to the provisions of the Agreement and the Rules and Regulations.

3.2.2. Lessee shall pay the Service Charge in advance as detailed in point 7 of the Terms of Lease and the payment dates shall coincide with the Base Rental payments as outlined in point 6 of the Terms of Lease.

3.2.3. The Service Charge and all other charges charged in Rupiah such as the supplementary overtime charge shall be paid in Rupiah and all charges charged in Rupiahs shall be paid in Rupiahs at the the domicile of the Lessor or at such other places as shall be designated from time to time in writing to Lessee.

3.2.4. The cost of providing services shall be determined by the Lessor from time to time and in particular but without limiting the generality of the foregoing include:

3.2.4.a. The cost of operating and maintaining including repairs of the Common Facilities, including the electrical, air-conditioning, plumbing, drainage and fire prevention systems, and the cost of employees, management and service contracts related thereto, which includes the cost of security, landscaping, external and internal maintenance, cleaning of the exterior of the Building and the Common Facilities, and supplying toilet supplies in the wash rooms and toilets of the Building.

3.2.4.b. The cost of operating and maintaining, including depreciation and repairs of, the central air-conditioning and providing such air-conditioning to all occupied portions of the Building including the leased Premises during Normal Office Hours

3.2.4.c. The cost of operating and maintaining including depreciation and repairs of the electrical generating equipment and providing electricity to all portions of the Building including all leased premises.

3.2.4.d. The cost of operating and maintaining including depreciation and repairs of the water supply systems.

3.2.4.e. The cost of operating and maintaining including

Universitas Darma Persada

penyusutan dan perbaikan sistem atau instalasi pembuangan limbah dan drainase, tempat pengolahan limbah, dan sistem atau instalasi yang bersangkutan

depreciation and repairs of the sewerage and drainage system, the sewerage treatment plant, and related systems.

3.2.4.f. Biaya pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk penyusutan dan perbaikan lift yang digunakan dalam Gedung.

3.2.4.f. The cost of operating and maintaining including depreciation and repairs of the lifts used in the Building.

3.2.4.g. Biaya pemeliharaan, termasuk perbaikan dalam skala kecil terhadap struktur utama Gedung, termasuk pembuatan kedap-air pada bagian atap, dinding luar dan jendela luar; pekerjaan pengecatan dan penutupan bagian luar, serta pemasangan pipa bagian luar.

3.2.4.g. The cost of maintaining including minor repairs of the main fabric of the Building including the water-proofing of the roof coverings and external walls and windows; external paint work and cladding, and the external piping.

3.2.4.h. Biaya penyediaan sarana pembuangan sampah dari Gedung, termasuk dari semua Ruang Sewa

3.2.4.h. The cost of providing for the bulk removal of garbage from the Building including all leased Premises.

3.2.4.i. Biaya penyediaan akomodasi kantor yang secara layak diperlukan agar Pemberi Sewa dapat melaksanakan kewajiban-kewajibannya yang berhubungan dengan Gedung dan fasilitasnya serta biaya penyediaan dan pengelolaan tenaga kerja termasuk para pengawas, petugas keamanan, kebersihan dan pemeliharaan Gedung serta kontrak pengelolaan kontrak pihak ketiga.

3.2.4.i. The cost of providing an office accommodation reasonably necessary to enable the Lessor to carry out its obligations in relation to the Building and its facilities and the cost of providing and managing employees including the Building superintendents, guards, maintenance crews, maintenance and management contracts and third party contracts.

3.2.4.j. Biaya pengadaan asuransi yang berhubungan dengan Gedung yang biasanya dipertanggungjawabkan untuk bangunan-bangunan yang serupa dengan Gedung, termasuk kebakaran dan resiko yang berkaitan serta asuransi kerugian, asuransi pertanggungjawaban umum dan asuransi lainnya terhadap semua resiko yang biasanya diasuransikan untuk kepentingan Pemberi Sewa dalam jumlah yang layak untuk hal apapun dan pada perusahaan asuransi yang ditentukan oleh Pemberi Sewa atas kebijaksanannya sendiri.

3.2.4.j. The cost of providing insurances relating to the Building which are usual to buildings similar to the Building including fire and associated peril and loss insurances, public liability insurance and other insurances against all risks usually insured against for the benefit of the Lessor in such amounts as are in all the circumstances reasonable and with such insurers as the Lessor, at its sole discretion, may determine.

3.2.4.k. Biaya pembayaran pajak atas semua barang bergerak dan tak bergerak, sewa tanah, beban khusus, atau biaya-biaya lain dalam bentuk apapun yang dibebankan atau harus dibayarkan atas tanah dan Bangunan kepada Pemerintah daerah dan pihak berwenang dalam perpajakan lainnya.

3.2.4.k. The cost of all real and personal property taxes, ground rents, special assessments, or other charges of any kind which may be assessed or become due to be paid against the land and the Building, by the municipalities, regions and other taxing authorities.

3.2.4.l. Biaya untuk mendapatkan setiap dan semua ijin pemerintah mulai sejak jangka waktu sebelum pengoperasian Gedung, yang diamortasikan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip akuntansi yang diterima secara umum dan termasuk pembayaran keuangan dalam jangka waktu yang bersangkutan, pengeluaran biaya dan pengadaan cadangan untuk pembaharuan dan perbaikan dan sesuai dengan praktek-praktek dan prinsip-prinsip yang diterima secara umum berdasarkan dan menurut prinsip-prinsip pengelolaan gedung perkantoran yang komersial.

3.2.4.l. The cost of any and all governmental permits as of pre-operating period of the Building, properly amortised in accordance with generally accepted accounting principles, and may include in addition to monetary payments in a relevant period the accrual of expenses and the creation of reserves for renewal and repairs in accordance with experience and principles generally accepted by and consistent with sound principles of commercial office building management.

3.2.4.m. Biaya pemberian pelayanan, tidak termasuk biaya perubahan, perbaikan, pengecatan dan pemeliharaan di bagian dalam (interior) Ruang Sewa, termasuk pekerjaan pemasangan, yang semua biayanya merupakan kewajiban masing-masing penyewa atas Ruang Sewa tersebut.

3.2.4.m. The cost of providing services shall not include the cost for alterations, repairs, painting or maintenance within the interior of any leased Premises, including any fitting out work, all of which costs shall be the individual obligation of the respective Lessee of each such leased Premises.

3.2.4.n. Biaya pemeliharaan dan pelayanan semua sistem komunikasi yang dimiliki oleh Pemberi Sewa di dalam Gedung yang secara layak diperlukan agar Pemberi Sewa dapat melaksanakan kewajiban-kewajiban yang berhubungan dengan Gedung

3.2.4.n. The cost of maintenance and services of all communication systems owned by the Lessor in the Building which are reasonably necessary for the purposes of enabling the Lessor to carry out its obligations in relation to the Building.

3.2.5. Biaya Pelayanan akan dibebankan oleh Pemberi Sewa pada Penyewa dari waktu ke waktu berdasarkan pertimbangan Pemberi Sewa atas bagian biaya pemberian pelayanan untuk

3.2.5. The Service Charge shall be assessed by the Lessor against the Lessee from time to time based on the Lessor's determination on the Lessee's pro rata share of the cost of providing

Universitas Dharma Persada

Penyewa secara pro rata. Bagian biaya Penyewa secara pro rata didasarkan pada rasio perbandingan antara luas Ruang Sewa dengan keseluruhan luas Gedung dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan sewa menyewa dari waktu ke waktu dan luas ruang sewa dalam Gedung. Pertimbangan Pemberi Sewa mengenai rasio perbandingan tersebut bersifat menentukan (kecuali adanya kesalahan dalam perhitungan) dan tidak tunduk pada perbedaan yang dikarenakan adanya survai atau pengukuran Ruang Sewa sehingga menunjukkan perbedaan antara ukuran-ukuran survai dengan ukuran yang sebenarnya digunakan oleh Pemberi Sewa. Dalam hal ini disepakati antara Penyewa dan Pemberi Sewa bahwa Biaya Pelayanan yang ditetapkan berdasarkan Perjanjian ini didasarkan pada perkiraan dan perhitungan Pemberi Sewa.

3.2.6. Pemberi Sewa mempunyai hak untuk menyesuaikan Biaya Pelayanan sebagaimana yang dianggap diperlukan, dengan mempertimbangkan perubahan-perubahan yang ada dalam biaya operasi Pemberi Sewa. Pemberi Sewa pada setiap awal tahun kalender akan memberitahukan kepada Penyewa mengenai perhitungan Biaya Pelayanan yang dilakukan secara layak oleh Pemberi Sewa untuk jangka waktu dua belas bulan berikutnya dan selanjutnya dapat menyesuaikan Biaya Pelayanan sebagaimana yang dianggap perlu dari waktu ke waktu.

3.2.7. Pemberi Sewa akan memberikan kepada Penyewa, atas permintaan Penyewa, surat keterangan yang memuat perincian secara layak mengenai Biaya Pelayanan selama jangka waktu dua belas bulan sebelumnya atau sebagian daripadanya, tidak lebih dari 3 (tiga) bulan setelah penyesuaian Biaya Pelayanan yang terakhir.

3.3. Pembersihan Ruang Sewa

Setelah menerima permintaan dari Penyewa, Pemberi Sewa dapat memberikan pelayanan pembersihan di dalam Ruang Sewa sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran "A", bagian "Kebersihan". Atas pelayanan tambahan ini, Pemberi Sewa akan membebankan biaya tambahan sebesar Rp. 7.000,- (Tujuh ribu rupiah) per meter persegi sebulan kepada Penyewa untuk pembersihan Ruang Sewa Penyewa yang harus dibayarkan setiap tiga bulan dimuka.

3.4. Penempatan

Keterlambatan Penyewa dalam penempatan atau penggunaan Ruang Sewa pada atau setelah Tanggal Permulaan tidak dapat mempengaruhi jumlah-jumlah yang harus dibayarkan kepada Pemberi Sewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3.1. dan 3.2.

PASAL 4

4. UANG JAMINAN

4.1. Penyewa sepakat dan setuju untuk membayar Uang Jaminan kepada Pemberi Sewa, sebesar sama dengan 3 (tiga) bulan Sewa atau sesuai dengan butir 8 dari 'Terms of Lease' pada tanggal penandatanganan Perjanjian Sewa ini atau pada Tanggal Tersedia, yang mana lebih awal. Uang Jaminan tersebut akan disimpan oleh Pemberi Sewa tanpa kewajiban untuk membayar bunga dan digunakan sebagai jaminan atau tanggungan atas pelaksanaan kewajiban-kewajiban dan kesepakatan-kesepakatan Penyewa secara terfih dan tepat pada waktunya berdasarkan Perjanjian ini. Dalam hal ini juga disepakati secara tegas bahwa Uang Jaminan dalam hal apapun tidak dipertimbangkan atau dianggap sebagai pembayaran uang muka atau pembayaran Uang Sewa berdasarkan Perjanjian ini.

services. The Lessee's pro rata share shall be based on the ratio which the area of the Premises bears to the total area of the Building which is subject to lease from time to time and to the leased areas in the Building. The Lessor's determination on said ratio shall be conclusive (save for manifest error), and not subject to variation by reason of any survey of the Premises which purports to show variations between measurements by the survey and that actually used by the Lessor. It is understood between the Lessee and the Lessor that the Service Charge determined hereunder is based upon the projections and estimates of the Lessor.

3.2.6. The Lessor reserves the right to adjust the Service Charge as may be necessary, by taking into account changes in the operating expenses of the Lessor. The Lessor shall at the beginning of each calendar year notify the Lessee of Lessor's reasonable estimate of the Service Charge for the following twelve months and may adjust the Service Charge further as may be necessary from time to time.

3.2.7. The Lessor shall furnish, upon request, to the Lessee a statement giving reasonable details of the Service Charge for the preceding twelve months or part thereof, not later than 3 (three) months after the last revision of the Service Charge.

3.3. Cleaning of Premises

Upon receipt of a request from the Lessee, the Lessor can provide a cleaning service within the Premises as described in Exhibit "A", item "Cleanliness". For this additional service the Lessor will charge an additional Rp. 7,000,- (Seven thousand rupiah) per square metre per month to the Lessee for the cleaning of the Lessee's Premises payable quarterly in advance.

3.4. Occupancy

Any delay in the Lessee occupying the Premises on or after the Commencement Date shall not effect the payments due to Lessor as mentioned in Articles 3.1. and 3.2.

ARTICLE 4

4 SECURITY DEPOSIT

4.1. The Lessee covenants and agrees to pay a Security Deposit, equivalent to 3 (three) months Rent to the Lessor or in an amount specified in point 8 of the Terms of Lease on the date of signing this Agreement or on the Available Date, whichever is the earlier. The Security Deposit shall be held by the Lessor without liability for interest and shall be used as security and collateral for the due and proper performance by the Lessee of its obligations and covenants under the Agreement. It is expressly understood that the Security Deposit shall not in any way be considered or deemed to be an advance payment or payment of the Rent under the Agreement.

Universitas Darma Persada

uang muka atau pembayaran Uang Sewa berdasarkan Perjanjian ini.

4.2. Setelah terjadinya Cidera Janji oleh Penyewa, dengan tanpa mengurangi hak dan upaya hukum lain dari Pemberi Sewa, maka Pemberi Sewa berhak, tetapi tidak diwajibkan, untuk menggunakan Uang Jaminan untuk membayar jumlah Uang Sewa yang belum dibayar dan/atau biaya kerusakan, kerugian dan kewajiban lainnya yang ditanggung oleh Pemberi Sewa sebagai akibat dari Cidera Janji tersebut atau sebagaimana yang ditentukan secara lain dalam Perjanjian ini.

4.3. Setelah penggunaan Uang Jaminan oleh Pemberi Sewa tersebut, maka atas permintaan Pemberi Sewa, Penyewa harus membayar kepada Pemberi Sewa jumlah yang telah digurakan tersebut untuk mengembalikan Uang Jaminan ke jumlah aslinya. Apabila pada Tanggal Pengakhiran masih terdapat sisa dari Uang Jaminan, maka sisa tersebut akan dikembalikan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa, tanpa mewajibkan Pemberi Sewa untuk membayar bunga atau beban biaya apapun.

4.4. Apabila Penyewa tidak melakukan cidera janji sampai dengan Tanggal Pengakhiran, maka Saldo Uang Jaminan yang masih tersisa akan dikembalikan dalam mata uang dan jumlah yang sama dengan pembayaran Uang Jaminan (lihat Pasal 4.1. di atas) oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa dalam waktu 30 hari terhitung dari Tanggal Pengakhiran.

4.5. Apabila atas persetujuan Pemberi Sewa, persetujuan mana tidak dapat ditarik kembali tanpa alasan yang layak, Penyewa mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak lain, maka Penyewa dapat meminta kembali Uang Jaminan, apabila ada, dari penerima pengalihan tersebut.

PASAL 5

5. PEMBAYARAN TUNGGAKAN

Apabila Penyewa mempunyai tunggakan pembayaran yang harus dibayarkan berdasarkan Perjanjian ini dalam jangka waktu lebih dari 14 hari, maka Pemberi Sewa akan membebankan denda dalam bentuk bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari semua jumlah yang masih tertunggak, sedangkan sebagian dari satu bulan akan dianggap satu bulan penuh. Bunga tersebut akan dihitung dari tanggal dimana jumlah uang tersebut jatuh tempo sampai dengan jumlah tersebut dibayar kepada atau diperoleh kembali oleh Pemberi Sewa sebagaimana yang terjadi, tanpa mengurangi hak Pemberi Sewa untuk menggunakan, atas kebijaksanaannya sendiri, Uang Jaminan untuk pembayaran jumlah yang tertunggak tersebut dan untuk menuntut jumlah lain yang belum dapat ditutup sepenuhnya dengan Uang Jaminan.

PASAL 6

6. UTILITAS DAN PELAYANAN

6.1. Tenaga Listrik

Tenaga Listrik yang disediakan oleh Perusahaan Listrik Negara (P.L.N.) dan / atau generator akan dipergunakan untuk Gedung dan semua Ruang Sewa termasuk untuk alat pendingin udara terpusat. Dalam hal listrik dari P.L.N. padam, maka tenaga listrik akan disediakan dengan 2 (dua) generator siap pakai berkapasitas 1.000 kVA yang mencukupi untuk penggunaan penerangan yang

4.2. Upon the occurrence of any Event of Default by the Lessee, without prejudice to any other right or remedy available to the Lessor, the Lessor shall be entitled but not obligated to use the Security Deposit to pay any arrears of Rent and/or any other damage, injury and expense of liability caused to the Lessor as a result of such Event of Default or as otherwise provided for herein.

4.3. Following any such application of the Security Deposit by the Lessor, the Lessee shall, upon demand of the Lessor, pay to the Lessor, the amount so applied in order to restore the Security Deposit to its original amount. At the Expiry Date if there is any balance in the Security Deposit, such balance will be refunded by the Lessor to the Lessee, without obligating the Lessor to pay any interest or charges whatsoever.

4.4. If the Lessee is not in default until the Expiry Date, any remaining balance of the Security Deposit shall be returned in the currency and in the amount similar to the actual payment of the Security Deposit (see Article 4.1. above) by the Lessor to the Lessee within 30 days from the Expiry Date.

4.5. If the Lessee, upon approval of the Lessor, which approval shall not unreasonably be withheld, assigns the Agreement to another party, then the Lessee may ask for a refund of the Security Deposit, if any, from such assignee.

ARTICLE 5

5. PAYMENT IN ARREARS

If the Lessee shall be in arrears of any payment due under the Agreement for a period of more than 14 days, the Lessor shall charge a penalty equal to an interest of 2% (two percent) per month on all amounts in arrears while a part of a month will be considered to be a full month. Such interest shall be computed from the date on which such monies have become due until they are paid to or recovered by the Lessor as the case may be, without prejudice to the right of the Lessor to apply, at its sole discretion, the Security Deposit against payment of such amount in arrears and to claim for any other amount insufficiently covered by the Security Deposit.

ARTICLE 6

6. UTILITIES AND SERVICE

6.1. Electric Power

Electric Power provided by the State Electrical Power Enterprise (P.L.N.) and / or generator services the Building and all Leased Premises including central air conditioning. In the event of a P.L.N. failure, electricity will be provided by 2 (two) 1,000 kVA standby generators sufficient to service essential lighting, 2 (two) elevators and power for emergency purposes. Electrical current (220 Volt, 50

Universitas Darma Persada

kantor yang standar.

Keseluruhan tenaga listrik yang digunakan untuk mesin-mesin dan peralatan kantor tidak boleh melebihi kapasitas maksimum sebesar 1.000 (seribu) watt per soket.

Pemakaian tenaga listrik oleh Penyewa didalam ruang sewa menggunakan meteran Kwh meter yang akan dipasang oleh Pemberi Sewa, atas biaya Penyewa, untuk mengukur pemakaian listrik, selama Jangka Waktu Sewa dan selama jangka waktu perpanjangannya selama Penyewa menggunakan Ruang Sewa, Penyewa harus membayar biaya listrik yang dipakai oleh Penyewa di Ruang Sewa sesuai dengan ukuran yang tertera dalam meteran, dan pembayarannya ditambah dengan semua Pajak Pemerintah harus dilakukan sebagaimana yang ditentukan oleh Pemberi Sewa dan berdasarkan pada tarif yang berlaku sebagaimana ditetapkan oleh P.L.N ditambah biaya administrasi sebesar 5 % (lima persen).

Apabila terdapat permintaan dari waktu ke waktu untuk mengoperasikan sistem pendingin udara dan/atau untuk menyediakan tenaga listrik di Ruang Sewa diluar Jam Kerja Normal, maka pelayanan untuk hal tersebut akan diberikan dengan membebaskan biaya lembur tambahan sebagaimana disebutkan dalam butir 9 dari 'Terms of Lease'.

Biaya lembur tambahan ini dapat ditinjau kembali sesuai dengan hasil peninjauan kembali terhadap Biaya Pelayanan seperti tersebut dalam Pasal 3.2.5. dan 3.2.6.

Pemberi Sewa akan menagih rekening kepada Penyewa secara bulanan atas pemakaian listrik tambahan oleh Penyewa dan untuk biaya lembur tambahan, dan Penyewa harus membayar rekening tersebut ditambah dengan semua Pajak Pemerintah kepada Pemberi Sewa dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah penerimaan rekening tersebut apabila tidak dilaksanakan, maka Pemberi Sewa berhak, tetapi tidak diwajibkan, untuk membayar rekening tersebut atas nama Penyewa dan mengurangi jumlah pembayaran tersebut dan biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaannya dari Uang Jaminan sebagai Pembayaran Tunggal.

6.2. Telepon

Saluran telepon langsung akan disediakan oleh Pemberi Sewa untuk digunakan oleh Penyewa di Ruang Sewa selama jangka waktu sewa sebagaimana disebutkan dalam butir 11 dari 'Terms of Lease'. Untuk penggunaan telepon, Penyewa membayar uang jaminan sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per saluran, yang mana 100% dari jumlah tersebut akan dibayarkan kembali dalam waktu 60 hari setelah saluran tersebut dikembalikan kepada Pemberi Sewa pada Tanggal Pengakhiran sebagaimana ditetapkan pada 'Terms of Lease' dan semua biaya pemakaian telepon telah dibayar sepenuhnya.

Dalam hal apabila Penyewa mengembalikan saluran telepon sebelum Tanggal Pengakhiran sebagaimana ditetapkan pada 'Terms of Lease', maka Pemberi Sewa tidak akan mengembalikan uang jaminan telepon sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per saluran.

Jika tersedia, penambahan saluran telepon dapat disediakan oleh Pemberi Sewa untuk digunakan oleh Penyewa di Ruang Sewa dimana untuk penggunaan tersebut, Penyewa harus membayar uang jaminan sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) per saluran, dan 100% dari jumlah tersebut akan dibayarkan kembali dalam waktu 60 hari setelah saluran tersebut dikembalikan kepada Pemberi Sewa pada Tanggal Pengakhiran sebagaimana ditetapkan pada 'Terms of Lease' dan semua biaya pemakaian telepon telah dibayar sepenuhnya.

The total electrical power to be used for office equipment and machines shall not exceed a maximum capacity of 1,000 (one thousand) watts per socket.

The electricity supply in the premises will require Kwh meter install by the Lessor, at Lessee's cost, to measure the electricity consumption and the Lessee shall during the Lease Period and for such further term as the Lessee shall hold the Premises pay for all the electricity consumed by the Lessee on the Premises in accordance with the meter reading and payments plus all Government Taxes shall be made as directed by Lessor and shall be based on prevailing rates set by the P.L.N plus 5 % (five percent) overhead expenses.

Should there be a requirement from time to time to operate the air-conditioning system and/or to have electrical power available in the Premises outside the Normal Office Hours, such services will be made available at a supplementary overtime charge as specified in point 9 of the Terms of Lease.

These supplementary overtime charges shall be reviewed in line with the reviews of the Service Charge as mentioned in Article 3.2.5. and 3.2.6.

The Lessor shall bill the Lessee on a monthly basis for the additional electricity consumption by the Lessee and for the supplementary overtime charges and the Lessee shall pay such bills plus all Government Taxes to the Lessor within 7 (seven) working days of receipt thereof, failure of which, the Lessor shall be entitled but not be obliged to pay such bills on behalf of the Lessee and deduct such amount and any expenses incurred thereon from the Security Deposit as Payment in Arrears.

6.2. Telephone

Direct telephone lines will be provided by the Lessor for use by the Lessee at the Premises during the term hereof as is specified in point 11 of the Terms of Lease. For such use, the Lessee shall pay a deposit of Rp 2,000,000,- (two million rupiah) per line, 100% of which will be refunded within 60 days after the lines have been returned to Lessor on the Expiry Date as stated in the 'Terms of Lease' and all outstanding telephone charges have been paid.

In the case that the Lessee returns a telephone line before the Expiry Date as stated in the 'Terms of Lease' the deposit of Rp. 2,000,000,- (Two millions rupiah) per line will not be refunded.

If available, more direct telephone lines can be provided by the Lessor for which use, the Lessee shall pay an 100% refundable deposit of Rp 2,000,000,- (Two millions rupiah) per line within 60 days after the lines have been returned to Lessor on the Expiry Date as stated in the 'Terms of Lease' and all outstanding telephone charges have been paid.

Universitas Dharma Persada

Apabila masih tersedia, Penyewa dapat diberikan saluran ekstension dari sistem PABX Gedung dengan membayar biaya sewa sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) per saluran setahun.

Semua biaya, baik untuk sambungan lokal, antar kota atau internasional, untuk saluran (-saluran) langsung harus dibayar secara langsung oleh Penyewa kepada PT TELKOM, sedangkan biaya untuk saluran (-saluran) ekstension, apabila ada, akan dibebankan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa sebagaimana dibebankan oleh PT TELKOM ditambah dengan 15% (lima belas persen) biaya tambahan dan harus dibayarkan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa atas permintaan Pemberi Sewa.

Pemberi Sewa bertanggungjawab atas pemeliharaan kabel-kabel telepon dari batas sambungannya dengan kabel utama dari PT TELKOM di dalam Gedung sampai dengan batas dimana kabel memasuki Ruang Sewa Penyewa. Kerusakan atas sambungan telepon atau teleks di luar daerah ini bukan merupakan tanggung jawab Pemberi Sewa, dan Penyewa harus menghubungi PT TELKOM atau kontraktor Penyewa untuk memperbaiki sambungan tersebut.

Apabila Penyewa lalai untuk membayar biaya yang harus dibayarkan kepada PT TELKOM untuk saluran (-saluran) telepon langsung dalam waktu 5 (lima) hari kerja sejak tanggal biaya tersebut menjadi jatuh tempo, Pemberi Sewa, atas kebijaksanaannya sendiri, dapat membayar rekening biaya tersebut atas nama Penyewa dan mengurangkan jumlah biaya tersebut serta ongkos lain yang dikeluarkan untuk pelaksanaan pembayaran tersebut dari Uang Jaminan, seolah-olah hal tersebut merupakan Pembayaran Tunggakan, tanpa mengurangi upaya-upaya hukum lainnya bagi Pemberi Sewa berdasarkan Perjanjian ini.

Penyewa tidak boleh melakukan tindakan atau sesuatu yang dapat membahayakan kepemilikan Pemberi Sewa atas saluran telepon yang disediakan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa menurut Perjanjian ini. Apabila Penyewa melakukan tindakan atau sesuatu tersebut di atas, maka Penyewa harus menanggung semua akibatnya dan memberikan ganti rugi kepada Pemberi Sewa atas sebagian atau semua kerugian yang diakibatkan dari tindakan atau sesuatu tersebut. Penyewa bertanggungjawab atas pemerolehan izin-ijin yang diperlukan dari PT TELKOM untuk menghubungkan saluran-saluran tersebut ke alat-alat seperti, tetapi tidak terbatas pada, mesin-mesin faksimili, modem komputer, sistem-sistem telepon PABX atau Key telepon.

Saluran telepon adalah milik Pemberi Sewa dan ketika Penyewa mengakhiri Perjanjian ini maka saluran telepon dan teleks akan dikembalikan kepada Pemberi Sewa dalam keadaan dan kemampuan kerja yang baik.

3. Air

Penyediaan air untuk penggunaan Penyewa akan diadakan dari Perusahaan Air Minum DKI Jakarta dan/atau dari sumur artesis yang dalam, dan diukur untuk jumlah yang terbesar setiap bulan dan biayanya akan dibebankan kepada Penyewa sebagaimana mestinya.

4. Perbaikan

Perbaikan akan dilakukan sebagaimana dianggap perlu oleh Pemberi Sewa atau dengan segera sebagaimana yang diminta secara tertulis oleh Penyewa menurut Perjanjian ini. Pemberi Sewa tidak wajib untuk membayar ganti rugi atau tidak bertanggungjawab kepada Penyewa mengenai jangka waktu dimana pengoperasian gedung, utilitas dan pelayanannya serta pemeliharannya sebagaimana ditentukan berdasarkan Perjanjian ini menjadi tertunda

Subject to availability the Lessee may be provided with extension lines of the Building's PABX system against a rental charge Rp. 600.000,- (Six hundred thousand rupiah) per year per line.

All charges, whether for local, intercity or international calls for the direct line(s) will be paid by the Lessee directly to PT TELKOM whereas for the extension line(s), if any, shall be charged by the Lessor to the Lessee as charged by PT TELKOM plus 15% (fifteen percent) overhead expenses and shall be payable by the Lessee to the Lessor on demand.

The Lessor shall be responsible for maintaining the telephone from their connection points with the PT TELKOM's incoming main cables within the Building to the point where the cables enter Lessee's Premises. Any faults in the telephone or telex connection outside this area are not the responsibility of the Lessor and Lessee should contact PT TELKOM or Lessee's contractor to restore the connection.

Should the Lessee fail to pay the charges due to PT TELKOM for the direct telephone line(s) within 5 (five) working days as of the date they become due, the Lessor may, at its sole discretion, pay such bill on behalf of the Lessee and deduct such amount and any expenses incurred thereon from the Security Deposit as if it were Payment in Arrears, in addition to the Lessor's other remedies hereunder.

The Lessee shall not take any action or do anything that may jeopardise Lessor's ownership of the telephone lines provided by the Lessor to the Lessee pursuant hereto. Should the Lessee make such action or commit such thing, the Lessee shall bear all consequences thereof and compensate the Lessor for any and all losses resulting therefrom. The Lessee shall be responsible for obtaining the proper licences from PT TELKOM for connecting the lines to such items as but not limited to facsimile machines, computer modems, and Key or PABX telephone systems.

The telephone lines shall remain the property of the Lessor and the Lessee shall upon termination of this Agreement return such telex and telephone lines to the Lessor in good working order.

6.3. Water

Supply of water for the Lessee's use will be available from Perusahaan Air Minum DKI Jakarta and/or a deep artesian well, and metered for larger regular amounts each month and levied to the Lessee accordingly.

6.4. Repairs

Repair shall be made as deemed necessary by the Lessor or promptly as requested in writing by the Lessee pursuant hereto. The Lessor shall neither be liable to pay compensation or be responsible to the Lessee in respect of any period during which the proper operation of the Building, its utilities and services and the maintenance of which as provided for hereunder shall be interrupted as the result of mechanical failure or need for repairs or overhaul

Universitas Darma Persada

atau terhenti sebagai akibat dari kerusakan mekanis atau keperluan perbaikan atau pemeriksaan, dan Pemberi Sewa tidak diwajibkan untuk memberikan pengurangan uang sewa dalam hal terjadinya penundaan atau pemberhentian tersebut.

Dalam hal terjadinya kebocoran, termasuk kebocoran sprinkler, maka Pemberi Sewa setelah menerima pemberitahuan tertulis dari Penyewa mengenai kebocoran tersebut akan segera melakukan perbaikan-perbaikan sebagaimana yang diperlukan agar sprinkler atau atap atau eksterior Gedung menjadi kedap air, dengan ketentuan bahwa, apabila barang dan/atau perabotan yang disimpan dalam Ruang Sewa atau sebagian daripadanya selama jangka Waktu Sewa menjadi rusak atau hancur karena air, atau aliran atau kebocoran air atau karena sebab apapun, maka Pemberi Sewa tidak mempunyai kewajiban apapun atas kerusakan atau kehancuran tersebut. Pemberi Sewa tidak diwajibkan untuk menanggung atau membayar bagian kerugian atau kerusakan apapun yang mungkin terjadi, kecuali apabila Pemberi Sewa telah menerima pemberitahuan tertulis terlebih dahulu dari Penyewa mengenai kecacatan atau kerusakan dalam atap atau eksterior Gedung tersebut yang menyebabkan kerugian atau kerusakan tersebut dan Pemberi Sewa lalai untuk memperbaiki kecacatan atau kerusakan tersebut dalam jangka waktu yang layak setelah pemberitahuan tersebut.

Selanjutnya, dalam hal ini disetujui bahwa Pemberi Sewa berhak, tetapi tidak diwajibkan, untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang mana menurut ketentuan-ketentuan Perjanjian ini merupakan tanggung jawab Pemberi Sewa atau untuk memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian ini dimana tanggung jawab perbaikan atau kerusakan tersebut diakibatkan dari atau disebabkan oleh tindakan, kesalahan atau kelalaian Penyewa, para karyawan, agen atau pelanggannya atau orang lain yang mempunyai hubungan dengan Penyewa. Dalam hal bahwa Penyewa lalai untuk melakukan perbaikan yang menjadi tanggung jawab Penyewa berdasarkan perjanjian ini dalam jangka waktu yang layak setelah penerimaan pemberitahuan tertulis dari Pemberi Sewa, maka Pemberi Sewa berhak untuk melaksanakan perbaikan tersebut atas biaya Penyewa, dan Penyewa diwajibkan untuk membayar kembali biaya-biaya yang telah dikeluarkan kepada Pemberi Sewa. Penyewa dengan ini melepaskan semua haknya untuk menentang atau menolak terhadap jumlah biaya yang dikeluarkan oleh Pemberi Sewa. Pemberi Sewa berhak untuk menagih jumlah biaya tersebut seolah-olah hal tersebut merupakan Pembayaran Tunggal.

6.5. Penerangan

Pemberi Sewa akan menyediakan lampu penerangan yang standar di dalam Ruang Sewa atas biaya Pemberi Sewa dan menggantinya apabila diperlukan atas biaya Penyewa.

PASAL 7

7. KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PENYEWA

Disamping persetujuan-persetujuan dalam Perjanjian ini, Penyewa bersepakat dan berjanji kepada Pemberi Sewa bahwa selama Jangka Waktu Sewa:

7.1. Pengakhiran Lebih Awal dan Pengalihan / Penyewaan Kembali

Pengakhiran Perjanjian ini sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian yang ditentukan, dengan lewatnya waktu atau dengan cara lain, tidak dapat mempengaruhi hak Pemberi Sewa untuk menagih atau menuntut Uang Sewa selama jangka waktu sebelum pengakhiran perjanjian tersebut.

nor shall the Lessor be liable to grant an abatement of rent in the event of such interruption.

In the occurrence of leakage, including sprinkler leakage, the Lessor will promptly after written notice from the Lessee of such leakage, effect such repairs as are necessary to make such sprinklers or roof or exterior water-tight provided that, if any kind of goods and /or furniture stored in the Premises, or any part thereof during the Lease Period are damaged or destroyed by water, or through the inflow or leakage of water or any manner howsoever, the Lessor shall be under no liability in respect thereto. No part of the loss or damage occasioned thereby shall be borne or payable by the Lessor, unless the Lessor shall have received previous notice in writing from the Lessee of any defect in the said roof or exterior of the Building likely to cause such damage and shall have failed to remedy such defect, within a reasonable time after such notice.

It is furthermore agreed that the Lessor shall be entitled but shall be under no obligation to effect any repairs which pursuant to the conditions of the Agreement are for the Lessor's account or incur any liability hereunder where want of repair or damage resulted from or has been caused by any act or default or negligence of the Lessee, its employees or agents or customers or other persons having dealings with the Lessee. In the event that the Lessee fails to make repairs for which the Lessee is responsible under the Agreement within a reasonable time after receipt of written notice, the Lessor shall be entitled to carry out such repairs at the Lessee's expense and the Lessee shall be obliged to reimburse costs so incurred to the Lessor. The Lessee hereby renounces all its rights to protest or contest against the sums expended by the Lessor. The Lessor shall be entitled to collect such sums as if they were Payment in Arrears.

6.5. Lights

The Lessor shall provide the original standard lights in the Premises at Lessor's cost and replace them as necessary at Lessee's cost.

ARTICLE 7

7. COVENANTS OF THE LESSEE

In addition to the other understanding herein, the Lessee covenants to the Lessor that during the Lease Period:

7.1. Early Termination and Assignment Sub-Letting

No termination of this Agreement prior to the normal expiration thereof by lapse of time or otherwise shall affect Lessor's right to collect Rent for the period prior to the expiration thereof.

kerusakan tersebut dan memberikan ganjaran kepada Pemberi Sewa, apabila perlu.

7.7. Tempat Parkir Mobil

Penyewa dapat memarkir mobil sejumlah sebagaimana disebutkan dalam butir 10 dari 'Terms of Lease' dalam suatu area tertutup yang ditentukan untuk parkir secara umum dengan para penyewa lainnya dengan membayar biaya sebesar yang disebutkan dalam butir 10 dari 'Terms of Lease'.

Tempat parkir mobil di lantai dasar pada pokoknya akan digunakan untuk mobil-mobil tamu, dan Pemberi Sewa mempunyai hak untuk membebankan kepada para tamu tersebut biaya parkir mobil per jam.

7.8. Tempat Buang Air Kecil/ Besar

Pemberi Sewa sepakat untuk memelihara semua toilet dan pantri yang digunakan secara umum dengan para Penyewa lain di lantai dan/atau Gedung yang sama dalam keadaan baik, bersih dan nyaman serta dalam kondisi dan keadaan yang layak.

Pemberi Sewa akan memberikan perlengkapan toilet dalam jumlah yang memadai seperti kertas tissue, sabun dan kertas lap tangan atau alat pengering tangan di dalam toilet.

Apabila Penyewa, para pekerja, karyawan, agen atau tamunya dengan sengaja dan terus-menerus merusak, mengotori atau menggunakan Fasilitas Umum dengan cara yang tidak sesuai dengan cara penggunaan yang normal dan ditentukan, seperti menyalahgunakan perlengkapan toilet dalam jumlah yang berlebihan, maka Pemberi Sewa mempunyai hak untuk memperbaiki dan memperhitungkan akibatnya dan kemudian membebankan biayanya kepada Penyewa.

7.9. Kenyamanan

Penyewa, para pekerja, karyawan, agen atau tamunya, sewaktu-waktu selama Jangka Waktu Sewa, tidak akan melakukan atau mengusahakan untuk dilakukan, melaksanakan atau mengadakan di dalam Ruang Sewa atau sebagian daripadanya atau dalam Fasilitas Umum, suatu tindakan, perdagangan, usaha atau pekerjaan yang berbahaya, bising atau tidak sopan, maupun tindakan, masalah atau segala sesuatu yang dapat menimbulkan atau menyebabkan gangguan, halangan, kerusakan, atau mengganggu kedamaian, keselamatan, keteraturan dan kebersihan terhadap Pemberi Sewa, para penyewa atau Pemberi Sewa lainnya yang berbatasan atau bersebelahan dengan ruang sewa Gedung, atau dalam hal tertentu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan pemerintah kota Jakarta dan/atau Republik Indonesia

7.10. Penyerahan

Penyewa akan menyerahkan dan mengembalikan secara damai Ruang Sewa dalam keadaan kosong kepada Pemberi Sewa pada waktu berakhirnya atau pengakhirannya yang lebih awal Perjanjian ini dalam keadaan yang baik dan layak-huni, kecuali kerusakan karena pemakaian secara layak dan umum sehari-hari, beserta dengan perlengkapan, peralatan, semua kunci dan alat pengancing, lengkap dengan segala sesuatu yang didirikan atau dipasang di dalamnya oleh Pemberi Sewa.

Semua perubahan, tambahan atau perbaikan tetap yang telah dilakukan dan dipasangkan oleh Penyewa pada ruang sewa Pemberi Sewa akan menjadi hak milik Pemberi Sewa pada waktu berakhirnya Sewa Menyewa ini, kecuali apabila Pemberi Sewa mensyaratkan Penyewa untuk memindahkan perbaikan atau tambahan tetap yang telah dilakukan pada ruang sewa Pemberi

7.7. Car Parking Space

The Lessee may park the number of cars mentioned in point 10 of the Terms of Lease in the covered area designated for parking in common with other lessees at a charge to the amount specified in point 10 in the Terms of Lease.

The car parking area on the ground floor will mainly be utilised by visitors' cars and Lessor reserves the right to charge these visitors an hourly car parking fee.

7.8. Rest Areas

The Lessor undertakes to maintain all toilets and pantries which may be used in common among lessees of the same floor and/or the Building in a good, clean and tenantable state and in proper repair and condition.

The Lessor shall provide reasonable quantities of toilet supplies such as tissue paper, soap and paper hand towels or hand dryers for the toilets.

If the Lessee, his servants, employees, agents or guests deliberately and continuously damage, foul or use the Common Facilities in a way that is inconsistent with their normal and designed use, such as misusing toilets, wetting large areas, stealing or using toilet supplies in excessive amounts, then the Lessor reserves the right to cease remedying the consequences or to charge the Lessee for the cost thereof.

7.9. Quiet Enjoyment

The Lessee, its servants, employees, agents or guests, will not, at any time during the Lease Period, do or refrain from doing, exercise or carry on in the Premises or any part thereof or in the Common Facilities, any noxious, noisome or offensive act, trade, business, occupation or any act, matter or thing whatsoever, which shall or may become or cause annoyance, nuisance, damage, or disturb peace, safety order and cleanliness to the Lessor, other lessees or owner of any adjoining or adjacent premises of the Building, or which is in any way against the laws or regulations of the city of Jakarta and/or the Republic of Indonesia.

7.10. Yield Up

The Lessee will peaceably surrender and yield up the Premises in a vacant condition to the Lessor at the expiry or sooner termination of the Agreement in good and tenantable repair condition, fair wear and tear excepted, together with all appurtenances, fixtures, all locks, keys and fastenings, complete with other things which have been erected or installed therein by the Lessor.

All fixed alterations, additions or improvements made or installed by Lessee to the Lessee's leased space shall become the property of Lessor at the expiration of this Lease unless Lessor requires the Lessee to remove any fixed improvements or fixed additions made to the Lessee's leased space by Lessee and to return the leased space in as good a condition as it was at the beginning of the term,

Universitas Dharma Persada

Sewa oleh Penyewa dan untuk mengembalikan ruang sewa dalam keadaan baik seperti pada waktu permulaan sewa, kecuali kerusakan karena pemakaian yang layak dan umum sehari-hari.

Penyewa pada waktu menyerahkan Ruang Sewa harus memindahkan semua penyekat atau partisi (atas permintaan Pemberi Sewa), paku, sekrup dan gantungan dari semua bagian Ruang Sewa dan memperbaikinya dengan keahlian dan cara yang sesuai atas semua kerusakan atau cacat pada permukaan lantai, plafon, dinding dan kolom yang disebabkan oleh pemindahan tersebut. Apabila Penyewa gagal untuk melakukan hal tersebut, maka Pemberi Sewa atas biaya Penyewa dapat melaksanakan kewajiban Penyewa tersebut untuk memperbaiki semua kerusakan pada Ruang Sewa sesuai dengan ketentuan-ketentuan Perjanjian ini.

Apabila karena alasan apapun Penyewa tidak menyerahkan Ruang Sewa pada Tanggal Pengakhiran, maka denda sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi akan dibebankan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa untuk setiap hari atau sebagian daripadanya setelah Tanggal Pengakhiran sampai dengan penyerahan Ruang Sewa tersebut.

7.11. Hak untuk Memamerkan

Atas permintaannya, Pemberi Sewa sebagaimana dianggap perlu sewaktu-waktu pada waktu yang layak dapat diijinkan oleh Penyewa, yang mana ijin tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa alasan yang layak, untuk memamerkan/menunjukkan Ruang Sewa kepada para calon penyewa, pembeli atau pihak lain yang berhubungan dengan pameran tersebut.

7.12. Tambahan dan Perubahan

Penyewa tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemberi Sewa, yang mana persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa alasan yang layak, tidak dapat melakukan atau mengijinkan untuk dilakukannya perubahan-perubahan atau tambahan-tambahan terhadap Ruang Sewa atau sebagian peralatan Pemberi Sewa termasuk tetapi tidak mengurangi ketentuan-ketentuan sebelumnya, partisi, penutup lantai dan plafon, perubahan saluran kabel, saluran pipa atau susunan pipa listrik, instalasi telepon, pelindung kabel, pipa air dan alat pendingin udara, saluran pipa, sprinkler, pipa air minum dan saluran pembuangan limbah).

7.13. Partisi

Penyewa akan memasang dan menggunakan partisi atau penyekat eksternal dan internal di dalam Ruang Sewa dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan berikut ini:

7.13.1. Partisi atau penyekat internal tersebut dan ruangannya harus dibuat sesuai dengan standar mengenai tipe dan kualitas sebagaimana yang disetujui secara tertulis oleh Pemberi Sewa. Partisi atau penyekat tersebut harus dibuat berdasarkan pada semua peraturan dan ketentuan yang berlaku. Partisi atau penyekat tersebut akan dipasangkan di dalam Ruang Sewa yang akan dilakukan oleh kontraktor berkualitas yang telah disetujui secara tertulis oleh Pemberi Sewa (persetujuan tersebut dalam hal tertentu tidak dapat ditarik kembali secara paksa atau tanpa alasan yang layak).

7.13.2. Tambahan dan perubahan terhadap partisi tidak dapat dilakukan kecuali dilakukan sesuai dengan standar-standar tersebut atas.

Pemberi Sewa atas tanggungan dan biaya Penyewa, dapat

reasonable wear and tear, damage by the elements excepted.

The Lessee when yielding up the Premises, will remove all partitions (subject to Lessor's request), nails, screws and hooks from all parts of the Premises and make good in a proper and workmanlike manner all damage or defacement to the surface of floors, ceilings, walls and columns caused by such removal. If the Lessee fails to do so, the Lessor shall, at the expense of the Lessee, carry out such obligation of the Lessee in order to make good all damage to the Premises pursuant to the terms of the Agreement.

If for any reason whatsoever the Lessee does not yield up the Premises on the Expiry Date a fine of Rp. 10.000,- (Ten thousand rupiah) per square metre shall be charged by the Lessor to the Lessee for each day or part thereof after the Expiry Date until the Premises have been yielded up.

7.11. Right to Exhibit

Upon request the Lessor shall insofar as necessary, at all reasonable times, be permitted by the Lessee, such permission not unreasonably being withheld, to exhibit the Premises to any prospective tenants, purchasers or any other parties relevant to such exhibition.

7.12. Additions and Alterations

The Lessee shall not without the prior written consent of the Lessor, such consent not unreasonably being withheld, make or permit to be made any alterations or additions to the Premises or any of the Lessor's fittings (including but without limiting the foregoing, any partition, floor covering and ceiling, any change in the wiring, ducting or the pipe arrangement of the electricity, telephone installations, fire protections, water piping and air conditioning, ducting, sprinkler, plumbing and sewage installations).

7.13. Partitions

The Lessee shall install and use the external and internal partitions within the Premises, subject to the following conditions :

7.13.1. Such internal partitions and their layout shall be of such standards as to type and quality as the Lessor shall approve in writing. They shall conform with all applicable building codes and regulations. They shall be installed in the Premises by a qualified contractor approved in writing by the Lessor (the approval in either case not to be unreasonably or arbitrarily withheld).

7.13.2. No addition or alteration to the partition shall be made except according to the aforesaid standards.

The Lessor may, at its option and at the expenses of the Lessee,

Universitas Darma Persada

mensyaratkan Penyewa agar setelah penyelesaian pekerjaan tersebut, Penyewa segera menyerahkan kepada Pemberi Sewa suatu surat keterangan yang menyatakan bahwa pekerjaan telah dilaksanakan menurut gambar-gambar dan spesifikasi yang bersangkutan dan sesuai dengan persyaratan-persyaratan dari pihak berwenang yang bersangkutan.

7.13.3. Biaya partisi internal, perubahan sewaktu-waktu, dan pemasangannya di dalam Ruang Sewa serta biaya untuk disainer yang telah dikeluarkan untuk hal tersebut harus ditanggung oleh Penyewa.

7.13.4. Penyewa bertanggungjawab atas pemeliharaan semua partisi tersebut.

7.14. Tanda dan Sarana Periklanan

Penyewa, kecuali dilakukan sesuai dengan Ketentuan dan Peraturan, tidak akan mendirikan/menempatkan suatu tanda, papan nama atau sarana periklanan lainnya di dalam dan sekitar Gedung atau Ruang Sewa tersebut. Apabila hal-hal tersebut didirikan, maka pada tanggal berakhirnya atau pengakhirannya yang lebih awal Perjanjian ini, Penyewa harus memindahkan semua tanda-tanda tulisan, dan tanda lainnya yang dipasang untuk kepentingan Penyewa pada sebagian Gedung atau Ruang Sewa tersebut. Penyewa akan memperbaiki kerusakan atau kecacatan yang disebabkan karena penempatan atau pemindahan tanda-tanda tersebut. Dengan ketentuan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perjanjian ini, Penyewa tidak boleh mendirikan tanda pada bagian-bagian luar (eksterior) Ruang Sewa atau Gedung, atau di bagian dalam (interior) Ruang Sewa yang dapat terlihat dari bagian luar Ruang Sewa atau Bangunan, kecuali dilakukan sesuai dengan persetujuan tertulis khusus dari Pemberi Sewa.

Pemberi Sewa akan menyediakan di lobi masuk (entrance lobby) Gedung suatu papan petunjuk mengenai daftar semua penyewa Gedung.

7.15. Perbaikan

Penyewa, sewaktu-waktu selama Jangka Waktu Sewa, harus selalu memelihara Ruang Sewa dan semua peralatan dan perlengkapan yang terdapat di dalamnya (termasuk tetapi tidak mengurangi ketentuan-ketentuan sebelumnya, semua pintu, kunci, bingkai jendela, jendela kaca, perlengkapan jendela, korden, kerai, plafon dan penutup dinding lainnya, pipa, instalasi listrik, bola lampu dan lampu neon) dalam keadaan baik dan nyaman serta dalam keadaan layak-pakai, kecuali untuk kerusakan karena penggunaan yang layak dan umum sehari-hari. Setelah memberikan pemberitahuan kepada Penyewa, Pemberi Sewa dan orang lain yang diberi kuasa oleh Pemberi Sewa, sewaktu-waktu selama Jam Kerja Normal, dapat memasuki Ruang Sewa untuk memeriksa kondisi dan keadaannya.

Setelah memberikan pemberitahuan kepada Penyewa, maka Pemberi Sewa dan orang yang diberi kuasa oleh Pemberi Sewa, sewaktu-waktu selama Jangka Waktu Sewa ini, dengan membawa semua bahan dan perlengkapan yang diperlukan dapat memasuki Ruang Sewa untuk tujuan pelaksanaan pekerjaannya.

Setelah memberikan pemberitahuan kepada Penyewa, maka Pemberi Sewa dan orang yang diberi kuasa oleh Pemberi Sewa dapat melakukan perubahan atau perbaikan yang menjadi kewajiban Penyewa tetapi tidak dilaksanakan oleh Penyewa, dan untuk tujuan pelaksanaan kuasa-kuasa dan wewenang-wewenang Pemberi Sewa berdasarkan Perjanjian ini. Pembersihan, perubahan,

require that the Lessee on completion of such work, hand to the Lessor a certificate, stating that such work has been carried out in accordance with the drawings and specifications relevant thereto and is in accordance with the requirements of all relevant public authorities.

7.13.3. The cost of internal partitions, incidental modifications, and their installation within the Premises and designer's fees incurred in connection with the same shall be borne by the Lessee.

7.13.4. The Lessee shall be responsible for all maintenance and insurance of such partitions.

7.14. Signs and Advertising Devices

The Lessee will not, except in accordance with the Rules and Regulations, erect any sign, nameplate or other advertising device on or about the said Building or the Premises. If erected, the Lessee will at the expiration or sooner termination of the Agreement, remove all Lettering signs, and any other distinctive marks put for the benefit of the Lessee on any part of the said Building or the Premises. The Lessee will make good any damage or disfigurement caused by reason of the placing or removal of such signs. Provided always that notwithstanding anything herein the Lessee shall not erect any sign on the exterior of the Premises of the Building, or within the Premises, which is visible from the exterior of the Premises or the Building, except in accordance with separate written agreement from the Lessor.

The Lessor shall provide in the Building's entrance lobby a directory upon which all Lessees of the Building will be listed.

7.15. Repair

The Lessee will, at all times during the Lease Period keep the Premises and all fittings and fixtures therein (including, without limiting the generality of the foregoing, all doors, locks, window frames, glass windows, window fittings, curtains, blinds, ceiling, plastics and other coverings to walls, pipes, electrical installation, light bulbs and neon lights) in good and tenantable repair and working condition, fair wear and tear accepted. After notification to the Lessee, the Lessor and any other person authorised by the Lessor, may at all times during the Normal Office Hours, enter into the Premises to view the condition and state of repair.

After notification to the Lessee, the Lessor and any person authorised by the Lessor may, at all times during the Lease Period and with all necessary materials and appliances, enter into the Premises for the purpose of carrying out works to the same.

After notification to the Lessee, the Lessor, and any person authorised by the Lessor, may carry out any alteration or repairs for which the Lessee is liable, has neglected to do, and also for the purpose of exercising the powers and authorities of the Lessor under the Agreement. Such cleansing, alteration, repair, and work shall, insofar as possible, be carried out without interference with

Universitas Darma Persada

perbaikan dan pekerjaan lainnya, sedapat mungkin, harus dilaksanakan tanpa mengganggu pekerjaan dan penggunaan Ruang Sewa oleh Penyewa. Pemberi Sewa atas biayanya sendiri akan segera memperbaiki semua kerusakan Ruang Sewa atau isinya yang disebabkan oleh pengangkutan, pembersihan, perubahan, perbaikan dan pekerjaan lain tersebut, yang diakibatkan karena kelalaian para agen Pemberi Sewa.

Dalam hal terjadinya keadaan darurat, maka Pemberi Sewa dan orang yang diberi kuasa oleh Pemberi Sewa dapat memasuki Ruang Sewa tanpa memberikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penyewa untuk memeriksa keadaan dan melakukan perbaikan.

16. Pembayaran Pekerjaan

Penyewa (dalam hal dimana Penyewa menjadi bertanggungjawab berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini) harus membayar kepada Pemberi Sewa, atas permintaan Pemberi Sewa, semua jumlah uang yang dikeluarkan secara layak oleh Pemberi Sewa untuk melakukan dan melaksanakan pembersihan, perubahan, perbaikan atau pekerjaan lain tersebut sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini. Dalam hal terjadinya kelalaian pembayaran jumlah tersebut oleh Penyewa, maka Pemberi Sewa dapat memperoleh kembali jumlah tersebut sebagai Uang Sewa yang Tertunggak.

17. Mesin Berat

Penyewa tidak boleh membawa ke dalam Ruang Sewa mesin-mesin atau perlengkapan atau peralatan berat, kecuali apabila diperlukan secara layak atau sebagaimana mestinya untuk pelaksanaan pekerjaan Penyewa di dalam Ruang Sewa seperti ditentukan dalam Perjanjian ini.

Dalam hal tersebut tidak diijinkan untuk membawa masuk mesin-mesin, perlengkapan atau peralatan yang menurut jenis dan beratnya, atau menurut pendapat yang layak dari Pemberi Sewa, dapat menyebabkan kerusakan pada struktur atau lantai atau utilitas Umum Gedung. Sebelum membawa masuk sebagian perlengkapan tersebut ke dalam Ruang Sewa atau Fasilitas Umum, Penyewa harus memperoleh persetujuan tertulis dari Pemberi Sewa terhadap keinginan Penyewa untuk membawa masuk peralatan tersebut. Pemberi Sewa dapat mengatur pengiriman, pemasangan, penempatan semua mesin, perlengkapan dan peralatan tersebut. Penyewa harus mentaati dan melaksanakan semua peraturan tersebut.

Penyewa menyetujui dan menyetujui bahwa pembebanan pada lantai maksimum tidak melebihi dari 250 kilogram per meter persegi.

18. Gantirugi

Penyewa harus menggantirugi dan membebaskan Pemberi Sewa dan terhadap semua kerugian dan kerusakan Ruang Sewa yang disebabkan oleh Penyewa atau oleh para pekerja, pelayan atau tamu Penyewa.

Penyewa bertanggungjawab atas kerusakan atau ketidakadilan yang diderita terhadap orang lain yang secara langsung maupun tidak langsung berhubungan dengan kerugian atau kerusakan Ruang Sewa atau Gedung, dan harus menggantirugi Pemberi Sewa terhadap semua tagihan, tuntutan, tindakan dan perkara hukum apapun yang diajukan kepada Pemberi Sewa oleh orang lain yang berhubungan dengan hal tersebut.

Penyewa, para pekerja, karyawan atau agennya, sewaktu-waktu, harus mentaati dan melaksanakan Ketentuan dan Peraturan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini. Dengan demikian, maka Penyewa

the occupation and use of the Premises by the Lessee. The Lessor shall forthwith, at its own expense, make good all damage to the Premises or its contents caused by such entry, cleansing, alteration, repair and work, attributable to the negligence of the Lessor's agents.

In cases of emergency the Lessor and any other person authorised by the Lessor may enter into the Premises without prior notification to view the condition and to carry out repairs.

7.16. Payment for Works

The Lessee shall (to the extent to which the Lessee may be liable in respect thereof under the terms of Agreement) pay to the Lessor on demand, all reasonable monies expended by the Lessor in making and executing any such cleansing, alteration, repair or works as stipulated in the Agreement. In default of such payment by the Lessee, the Lessor can recover the same as Rent in Arrears.

7.17. Heavy Machinery

The Lessee shall not bring upon the Premises any heavy machinery or plant or equipment unless reasonably necessary or proper for the conduct of the Lessee's use of the Premises as herein provided.

In no event shall any such machinery, plant or equipment be of such nature or size as to cause or in the reasonable opinion of the Lessor be likely to cause any damage to the structure or to the floor or to the Common Facilities. Before bringing any of such equipment upon the Premises or the Common Facilities, the Lessee shall obtain Lessor's written approval for Lessee's intention to do so. The Lessor may direct the routing, installation and location of all such machinery, plant and equipment. The Lessee shall observe and comply with all such directions.

Lessee covenants and agrees that the maximum floor loading shall not exceed 250 kilograms per square metre.

7.18. Indemnification

The Lessee shall indemnify and save harmless the Lessor, from and against all loss and damage to the Premises or to the Building, caused by the Lessee or by any servant, employee, agent or guest of the Lessee.

The Lessee shall be responsible for any damage or injury caused to any other person whomsoever directly or indirectly through such loss or damage to the Premises or to the Building and shall indemnify the Lessor against all claims, demands, actions and legal proceedings whatsoever made upon the Lessor by any person in respect thereof.

The Lessee, its servants, employees, or agents shall, at all times, observe and perform the Rules and Regulations set out in the Agreement. Consequently, the Lessee agrees to be responsible for

Universitas Darma Persada

menyetujui untuk bertanggung jawab atas semua kerugian atau kerusakan, yang disebabkan karena para pekerja, karyawan atau kontraktor Penyewa yang tidak mentaati Ketentuan dan Peraturan tersebut. Tanggung jawab ini dibebankan tanpa memperhatikan apakah kejadian tersebut disebabkan atau tidak oleh kesalahan atau kelalaian pada pihak orang-orang tersebut. Penyewa dalam hal ini menyetujui untuk membayar biaya perbaikan atau penggantian yang dikeluarkan oleh Pemberi Sewa untuk Gedung atau peralatannya, yang diperlukan karena tindakan orang tersebut, dan untuk mengganti rugi Pemberi Sewa terhadap semua tagihan, tuntutan atau tindakan oleh pihak ketiga sehubungan dengan kejadian tersebut.

Penyewa harus membebaskan Pemberi Sewa dari semua kerugian, kerusakan atau ketidakadilan yang diderita oleh pihak lain, yang ditimbulkan karena terjadinya peningkatan nilai asuransi atau pembatalan atau tidak berlakunya polis asuransi, yang diakibatkan karena tindakan pelanggaran yang dilakukan Penyewa.

7.19. Pembatalan Asuransi

Penyewa tidak akan mengadakan, melakukan atau mengusahakan untuk dilakukan atau mengizinkan suatu tindakan, masalah atau sesuatu terhadap Ruang Sewa yang dapat meningkatkan nilai asuransi kebakaran atas Gedung atau hak milik yang berada di dalamnya atau hal-hal yang dapat menghapuskan, membatalkan atau dapat dibatalkannya asuransi yang berhubungan dengan Ruang Sewa atau penggunaannya atau atas kewajiban atau resiko pada pihak Pemberi Sewa atau (tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan sebelumnya), yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan mengenai polis asuransi kebakaran atas sebagian Gedung atau hak milik yang berada didalamnya atau sehubungan dengan para agen, karyawan, pegawai atau pekerja Pemberi Sewa atau peraturan pihak berwenang atau ketentuan hukum yang berlaku pada saat itu, Penyewa, dari waktu ke waktu dan apabila disyaratkan atas permintaan dan pemberitahuan tertulis dari Penyewa, harus membayar semua premi tambahan dan bea meterai yang harus dibayar oleh Pemberi Sewa sehubungan dengan adanya resiko tambahan yang disebabkan oleh Penyewa tersebut.

PASAL 8

8 KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PEMBERI SEWA

8.1. Penyerahan

Pemberi Sewa menyetujui dan menyetujui untuk menyerahkan Ruang Sewa kepada Penyewa dalam keadaan kosong beserta dengan seperangkat kunci-kuncinya secara lengkap pada Tanggal Permulaan.

8.2. Asuransi

Pemberi Sewa akan mengasuransikan Gedung, mesin-mesin dan peralatan yang dimiliki oleh Pemberi Sewa untuk kepentingannya sendiri. Pemberi Sewa juga akan mengasuransikan kepentingan pihak ketiga dalam hal terjadinya kecelakaan yang mungkin terjadi di dalam Fasilitas Umum, yang disebabkan karena kelalaian Pemberi Sewa untuk perlindungannya sendiri. Penyewa dalam hal apapun tidak berhak untuk menerima hasil yang berasal dari pertanggungan asuransi tersebut. Asuransi yang diadakan oleh Pemberi Sewa tidak termasuk untuk kerugian atau kerusakan yang terjadi atas harta benda yang dimiliki oleh Penyewa atau dimiliki oleh pihak lain tetapi berada di bawah pengawasan Penyewa.

all damage or loss, caused by the non-observance of the Rules and Regulations by its servants, employees or contractors. This liability is imposed regardless of whether or not such conduct involves default or negligence on the part of the person concerned. The Lessee agrees to pay the Lessor's cost of repairs or replacements to the Building or the ground thereof, which are necessitated by such person's acts, to indemnify the Lessor against any claims, demands or actions by any third party in connection therewith.

The Lessee shall keep the Lessor harmless from any loss, damage or injury suffered by any parties whomsoever, arising from the increase of insurance rates or cancellation or voiding of any insurance policy, resulting from a violation by the Lessee.

7.19. Insurance Becoming Void

The Lessee will not bring on to, do or suffer to be done or allow any act, matter or thing upon the Premises which shall or may increase the rate of fire insurances on the Building or any property therein or which may vitiate or render void or voidable any insurance in respect of the Premises or its occupation or in respect of any liabilities or risks on the part of the Lessor or (without limiting the generality of the foregoing) which may conflict with the laws or regulations related to fires or any insurance policy over any part of the Building or any property therein or in respect of any of the Lessor's agents, servants, officers or workmen or the regulations of any public authority or the provisions of any statute for the time being in force. The Lessee shall, from time to time and when required by notice in writing from the Lessor, pay on demand all extra premiums and stamp duties payable by the Lessor on account of extra risk effected by the Lessee.

ARTICLE 8

8 COVENANTS OF THE LESSOR

8.1. Delivery

The Lessor shall deliver the Premises to the Lessee in a vacant condition together with a complete set of keys on the Commencement Date.

8.2. Insurance

The Lessor shall insure the Building and machinery and equipment owned by the Lessor for its own benefit. The Lessor shall also insure against third party liability in the case of injury suffered in the Common Facilities, which is due to the Lessor's negligence for its own protection. The Lessee shall not in any way be entitled to receive any proceeds resulting from such insurance coverage. The insurance concluded by the Lessor does not cover any loss or damage to any property owned by the Lessee or owned by any other parties but under supervision of the Lessee.

8.3. Kenyamanan Penyewa di Ruang Sewa

Penyewa, setelah membayar Uang Sewa serta melaksanakan dan memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, dapat menggunakan dan menikmati Ruang Sewa secara nyaman, tanpa adanya gangguan atau halangan dari Pemberi Sewa sampai dengan tanggal berakhirnya atau pengakhiran lebih awal Perjanjian ini.

8.3. The Lessee to enjoy the Premises

The Lessee upon paying the Rent and performing and observing its obligations under the Agreement shall peaceably hold and enjoy the Premises without hindrance or interruption by the Lessor until the expiration or sooner termination of the Agreement.

PASAL 9**ARTICLE 9****9. KERUSAKAN DAN KEHANCURAN****9. DEFECTS AND DESTRUCTION****9.1. Pemberitahuan Kerusakan****9.1. Notice of Defects**

Penyewa harus segera memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemberi Sewa mengenai kecelakaan atau kerusakan atau permintaan perbaikan terhadap pelayanan jasa, perabot, perkakas, perlengkapan atau peralatan di dalam Ruang Sewa, dan mengenai hal-hal yang dapat menimbulkan atau menyebabkan bahaya atau resiko terhadap Ruang Sewa atau Gedung atau orang di dalamnya atau di atasnya atau yang mengakibatkan keadaan Ruang Sewa atau Gedung menjadi tidak umum.

The Lessee shall give to the Lessor prompt notice in writing of any accident to or defect or want of repair in any services or fixtures, fittings, plant or equipment in the Premises, and of any circumstances likely to be or to cause any danger, risk or hazard to the Premises or to the Building or any person therein or thereon or create an unusual condition.

9.2. Kehancuran Ruang Sewa**9.2. Destruction of the Premises**

Penyewa bertanggung jawab atas biaya perbaikan kehancuran dan kerusakan pada pintu, jendela, perlengkapan, dinding, plafon, instalasi listrik, telepon, pendingin udara, peralatan, lantai, ubin dan semua perabotan di dalam Ruang Sewa, yang disebabkan oleh Penyewa. Semua biaya tersebut harus menjadi tanggungan Penyewa, baik kehancuran atau kerusakan tersebut disebabkan maupun tidak atau oleh hal-hal di luar kemampuan Penyewa.

The Lessee shall be responsible for the cost of broken and damaged doors, windows, fixtures, walls, ceiling, electrical installation, telephones, air-conditioning, installation, floors and floor tiles and all fixtures within the Premises if caused by the Lessee. All such costs shall be at the expense of the Lessee whether such damage arises due to circumstances beyond the Lessee's control or not.

Apabila Ruang Sewa atau sebagian daripadanya menjadi rusak atau hancur sebagian, tetapi hal tersebut dapat diperbaiki atau dipulihkan tanpa harus membangun kembali secara keseluruhan, maka Pemberi Sewa dalam waktu yang layak akan memperbaiki atau memulihkan kerusakan atau kehancuran Ruang Sewa tersebut, dengan ketentuan Pemberi Sewa tidak dihalangi oleh hukum yang berlaku pada saat itu untuk melakukan perbaikan atau pemulihan tersebut. Apabila Polis asuransi yang berlaku atas gedung belum dibatalkan dan pembayaran uang polis ditolak sebagai akibat dari tindakan atau kesalahan Penyewa, maka bagian proporsional Uang Sewa yang sesuai dan benar sehubungan dengan kerusakan yang terjadi, sejak tanggal kerusakan atau kehancuran sebagian tersebut akan ditangguhkan sampai dengan Ruang Sewa selesai diperbaiki atau dipulihkan kembali.

If the Premises or any part thereof are damaged or partially destroyed, but so that the same may be repaired and reinstated without having to be wholly rebuilt then, provided the Lessor is not prevented by any law then in force from so doing, the Lessor shall with reasonable speed repair and reinstate the Premises. If any policy of insurance effected on the building shall not have been vitiated or payment of the policy monies refused in consequence of some act or default of the Lessee, then a fair and just proportion of the Rent considering the damage sustained, shall, as from the date of such damage or partial destruction, be suspended until the Premises shall have been repaired and reinstated.

9.3. Kehancuran Gedung**9.3. Destruction of the Building**

Jikalau dalam hal Ruang Sewa atau Gedung rusak atau hancur secara keseluruhan, sehingga menjadi tidak layak ditempati atau tidak sesuai untuk penggunaan dan tidak dapat diperbaiki atau dipulihkan tanpa harus membangun kembali, maka Sewa Menyewa ini harus berakhir dan berhenti tanpa syarat mulai sejak tanggal kerusakan atau kehancuran tersebut. Pengakhiran tersebut tidak akan membebaskan Penyewa dari kewajibannya untuk membayar uang sewa dan jumlah lainnya sampai dengan tanggal tersebut, atau karena pelanggaran ketentuan-ketentuan Perjanjian tersebut.

In the event of the Premises or the Building being totally destroyed or so damaged as to be rendered totally untenable or unfit for use and incapable of being repaired or reinstated without having to be rebuilt, then this lease shall absolutely cease and terminate as from the date of such destruction or damage. Such termination will not release the Lessee from liability for rent and other monies up to that date, or for any previous breach of the provisions of the Agreement.

9.4. Penguasaan, Perbaikan dan Pemulihan**9.4. Possession, Repair and Reinstatement**

Apabila Gedung atau sebagian daripadanya menjadi rusak karena alasan tertentu sehingga Pemberi Sewa mengalami kesulitan atau hambatan untuk memperbaiki atau memulihkan kerusakan tersebut tanpa memperoleh penguasaan sepenuhnya atas Ruang Sewa atau sebagian daripadanya, maka Pemberi Sewa dapat

If the Building or any part thereof shall be so damaged by any cause as to render it difficult or impracticable for the Lessor to repair or reinstate the same without obtaining sole possession of the Premises or any part thereof, the Lessor may require the Lessee to

11.2. Pajak Penghasilan

Sesuai dengan undang-undang pajak penghasilan, apabila berlaku, Penyewa akan memotongkan jumlah pajak yang wajib dibayarkan berdasarkan undang-undang tersebut dari pembayaran Uang Sewa Pokok dan Biaya Pelayanan dan membayarkan jumlah tersebut secara langsung kepada pihak yang berwenang, dan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pembayaran tersebut dilakukan oleh Penyewa, harus memberikan tanda bukti asli pembayaran tersebut kepada Pemberi Sewa.

Apabila Pemberi Sewa tidak menerima tanda bukti asli pembayaran tersebut dari Penyewa mengenai jumlah yang telah dipotongkan, maka jumlah yang telah dipotongkan tersebut akan dianggap sebagai pembayaran Penyewa yang masih terhutang dan diberlakukan sebagai pembayaran yang tertunggak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 12 Perjanjian ini.

Dengan tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan sebelumnya :

- ♦ apabila Pemberi Sewa memberikan kepada Penyewa surat dari Direktorat Jenderal Perpajakan yang membebaskan Penyewa dari kewajibannya untuk memotongkan pajak penghasilan dari pembayaran Uang Sewa Pokok dan Biaya Pelayanan; atau
- ♦ apabila Pemberi Sewa memerintahkan Penyewa untuk tidak memotongkan pajak penghasilan dari pembayaran Uang Sewa Pokok dan Biaya Pelayanan, dan menyetujui untuk membebaskan Penyewa dari denda yang dibebankan terhadap Penyewa sebagai akibat perintah tersebut, maka dalam hal tersebut Penyewa harus membayarkan Uang Sewa Pokok dan Biaya Pelayanan kepada Pemberi Sewa tanpa melakukan pemotongan dalam bentuk apapun.

11.3. Biaya Hukum dan Ongkos Lain

Penyewa membayar setengah dari semua biaya hukum, ongkos, bea, beban dan biaya lain yang dikeluarkan oleh Pemberi Sewa untuk dan atas persiapan, penyelesaian dan pembuatan Perjanjian ini.

Dalam hal terjadinya kelalaian salah satu pihak untuk melaksanakan atau memenuhi ketentuan-ketentuan yang termuat atau dimaksudkan dalam Perjanjian ini, maka pihak yang lalai tersebut harus membayar kepada pihak lainnya semua biaya hukum, ongkos, beban dan biaya lain yang menjadi tanggungjawab Pemberi Sewa sebagai akibat dari atau sehubungan dengan kelalaian tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah menerima permintaan dari pihak lainnya. Sebagian dan seluruh pajak serta biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan penyewaan kembali atau pengalihan hak harus juga ditanggung seluruhnya oleh Penyewa.

Dalam hal terjadinya pengakhiran perjanjian ini sebagai akibat dari kelalaian yang dilakukan oleh Pemberi Sewa atau Penyewa, maka pihak yang ditetapkan melakukan kelalaian berdasarkan keputusan pengadilan atau arbitrase yang bersangkutan harus menanggung biaya hukum, beban dan ongkos yang dikeluarkan oleh Pihak lainnya.

PASAL 12**12. CIDERA JANJI**

Setiap kejadian atau tindakan berikut ini merupakan Cidera Janji berdasarkan Perjanjian ini :

11.2. Withholding Tax

In accordance with the income tax law, where applicable, the Lessee shall deduct from such sum it is obliged to withhold under said law with respect to the payment of the Base Rent, Service Charge and pay such sum directly to the appropriate authority, and within 30 (thirty) days after such payment is made the Lessee shall provide the Lessor with the original evidence of such payment.

If the Lessor does not receive proper evidence of the Lessee's payment of the amount withheld, then the amount so withheld shall be considered as an outstanding payment of the Lessee and shall be treated as payment in arrears as referred to in Article 12.

Notwithstanding the foregoing, if:

- ♦ the Lessor provides the Lessee with a letter from the Directorate General of Taxation exempting the Lessee from its obligation to withhold income tax on the payment of the Base Rent, Service Charge; or
- ♦ if the Lessor directs the Lessee not to withhold any income tax from the payment of Base Rent, Service Charge and agrees to hold the Lessee harmless from any penalty imposed against the Lessee as a result of such direction, then, in either case, the Lessee shall remit the Base Rent, Service Charge to the Lessor without any deduction of whatever kind.

11.3. Legal Fees and other Costs

The Lessee shall pay one half of all legal and other fees, cost, charges and expenses incurred by the Lessor for and incidental to the preparation, completion and execution of the Agreement.

In case of default by either party in performing or observing any provisions herein contained or implied, the offending party shall pay to the other party all legal and other costs, charges and expenses for which the Lessor shall become liable in consequence of or in connection with such default within 7 (seven) calendar days after being requested by the other party. Any and all taxes and expenses incurred with respect to subleasing or assignment shall also be borne entirely by the Lessee.

In the event of termination as a result of a default of either the Lessor or the Lessee, then the party determined to be at fault by the relevant judicial or arbitrage tribunal shall bear the legal costs, charges and expenses of the other party.

ARTICLE 12**12. EVENT OF DEFAULT**

Each of the following events and occurrences shall constitute an Event of Default under the Agreement:

Universitas Darma Persada

12.1. Kelalaian Pembayaran

Uang Sewa atau jumlah-jumlah yang jatuh tempo dan harus dibayarkan berdasarkan Perjanjian ini telah tertunggak dan tidak dibayarkan selama 14 (empat belas) hari setelah tuntutan pembayaran;

12.2. Pelanggaran Ketentuan

Terjadi pelanggaran atau tidak dilaksanakannya atau tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan berdasarkan Perjanjian ini dan pelanggaran tersebut terus terjadi selama 14 (empat belas) hari setelah penerimaan pemberitahuan tertulis mengenai pelanggaran tersebut;

12.3. Pelanggaran Ketentuan Lain

Penyewa lalai atau gagal untuk melaksanakan dan memenuhi ketentuan-ketentuan, ketetapan-ketetapan atau syarat-syarat yang berkaitan dengan Perjanjian ini dan pelanggaran tersebut terus terjadi selama 14 (empat belas) hari setelah penerimaan pemberitahuan tertulis mengenai pelanggaran tersebut;

12.4. Kepailitan dan Likuidasi

Penyewa dinyatakan pailit atau mengadakan likuidasi, baik atas permintaan sendiri maupun atas permintaan pihak lain, atau Penyewa memohon penangguhan pembayaran hutang-hutangnya, atau pengalihan dilakukan atas hak milik Penyewa untuk kepentingan para krediturnya, atau Penyewa mengalami keadaan kritis atau pembebanan dilakukan atas sebagian besar atau semua hak milik Penyewa;

12.5. Penyitaan Hak Milik

Sebagian besar hak milik Penyewa disita untuk pelaksanaan proses hukum lebih lanjut;

12.6. Kelalaian Penyerahan

Penyewa tidak menyerahkan Ruang Sewa secara damai atau sebagaimana mestinya kepada Pemberi Sewa setelah berakhirnya atau pengakhiran lebih awal Jangka Waktu Sewa dan hal tersebut terus terjadi selama satu minggu sejak tanggal pengakhiran tersebut sebagaimana yang terjadi.

12.1. Payment Default

The Rent or any amounts due and payable hereunder shall be in arrears and unpaid for 14 (fourteen) days after demand for payment;

12.2. Breach

Any breach or non performance or non-observance of any provisions under the Agreement and such breach is continued for 14 (fourteen) days after receipt of written notice thereof;

12.3. Other Provisions Default

The Lease neglects or fails to perform and observe any the covenants, provisions or stipulations hereof and of any agreements related hereto and such default is continued for 14 (fourteen) days after receipt of written notification thereof;

12.4. Bankruptcy Defaults

The Lessee shall be declared bankrupt or shall enter into liquidation, whether compulsory or voluntarily, or an arrangement for suspension of payment of debts be applied for by the Lessee, or an assignment shall be made on the property of the Lessee for the benefit of creditors, or the Lessee shall suffer any distress or execution shall be levied on a substantial part or all property of the Lessee;

12.5. Attachment

A substantial part of the Lessee's property shall be attached for any further legal process;

12.6. Non Surrender

The Lessee shall not surrender the Premises peaceably to the Lessor upon the expiration or sooner termination of the Lease Period and the same shall continue for one week as from the date thereof, as the case may be.

PASAL 13

13. AKIBAT CIDERA JANJI

Apabila Cidera Janji terjadi berdasarkan Perjanjian ini, maka Pemberi Sewa berhak untuk :

(a) menghentikan pelayanan listrik, pendingin udara, telekomunikasi dan/atau pelayanan jasa, fasilitas dan utilitas lain yang diberikan dan disediakan oleh Pemberi Sewa untuk Ruang Sewa sampai dengan Cidera Janji tersebut diselesaikan;

(b) mengakhiri Perjanjian ini dengan segera setelah memberikan pemberitahuan tertulis kepada Penyewa;

Mengenai pengakhiran Perjanjian ini, para pihak dengan ini menyetujui untuk melepaskan hak-haknya yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hal terjadinya Cidera Janji oleh Penyewa, maka Pemberi Sewa atau orang (-orang) yang diberi kuasa sebagaimana mestinya oleh Pemberi Sewa mempunyai hak untuk mengambil-alih Ruang Sewa dan dengan demikian mengakhiri Pemberi Sewaan Penyewa.

ARTICLE 13

13. CONSEQUENCE OF DEFAULT

If any Event of Default shall occur under the Agreement, then the Lessor shall be entitled to:

(a) discontinue the electrical, air-conditioning, telecommunication services and/or other services, facilities and utilities provided by the Lessor to the Premises until the Event of Default has been rectified;

(b) terminate the Agreement forthwith by written notice to the Lessee;

With regard to the termination of the Agreement, the parties hereto agree to waive the provisions contained in Articles 1266 and 1267 of the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

In the Event of Default by the Lessee it shall be lawful for the Lessor or any person or persons duly authorised by it to repossess the Premises and thereby determine the estate of the Lessee. The Lessor is authorised, automatically without any judiciary

Universitas Darma Persada

Pemberi Sewa diberi kuasa, dengan sendirinya tanpa melalui proses administrasi peradilan, untuk memindahkan, menyimpan dan menjual semua atau sebagian barang-barang dan harta benda di dalam Ruang Sewa dengan harga yang ditentukan oleh Pemberi Sewa sendiri dan untuk mengurangi semua hutang dan tanggakan dari hasil penjualan, tetapi dengan tidak melepaskan Penyewa dari kewajiban-kewajibannya yang masih belum dibayarkan sehubungan dengan pelanggaran atau tidak dipenuhinya suatu kesepakatan atau ketentuan dalam Perjanjian ini. Biaya-biaya untuk pemindahan dan penyimpanan merupakan hutang tambahan dari Penyewa kepada Pemberi Sewa.

PASAL 14

14. KETENTUAN DAN PERATURAN

Ketentuan dan Peraturan, yang dinyatakan dalam Lampiran "A-1" dan "A-2" terlampir, merupakan bagian penting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini. Dengan tanpa mengurangi hak-hak Penyewa berdasarkan Perjanjian ini, Pemberi Sewa mempunyai hak, sewaktu-waktu dan dari waktu ke waktu, untuk membuat, menambah, merubah, membatalkan atau menanggubkan Ketentuan dan Peraturan tersebut berdasarkan etikat baik dan kelayakan. Perubahan pada Ketentuan dan Peraturan tersebut dengan sendirinya dan secara sah mengikat Penyewa mulai tanggal pemberitahuan secara tertulis mengenai perubahan tersebut diberikan oleh Pemberi Sewa. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini dengan Ketentuan dan Peraturan, maka ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini harus berlaku.

PASAL 15

15. JAMINAN PEMBERI SEWA

Dalam hal ini disepakati bahwa apabila Ruang Sewa dijual atau dengan cara lain dialihkan kepada pihak ketiga oleh Pemberi Sewa, maka Pemberi Sewa terikat atau wajib memberikan pemberitahuan kepada Penyewa mengenai penjualan atau pengalihan tersebut, dan Sewa Menyewa ini tidak akan diakhiri dan semua hak Pemberi Sewa atau Penyewa berdasarkan Perjanjian ini tetap terus berlaku. Para pihak tersebut terikat dan wajib melaksanakan semua hak dan kewajiban berdasarkan Sewa Menyewa ini.

PASAL 16

16. HUKUM YANG BERLAKU

Perjanjian ini dan semua akibat yang timbul dari Perjanjian ini diatur dan ditafsirkan sesuai dengan Undang-undang negara Republik Indonesia.

PASAL 17

17. ARBITRASE

Sebagian dan semua perselisihan, pertentangan, atau persengketaan yang timbul dari dan sehubungan dengan Perjanjian ini, sedapat mungkin, akan diselesaikan secara musyawarah antara para pihak.

Jika tidak tercapai kesepakatan dalam penyelesaian secara musyawarah tersebut, maka sebagian dan semua perselisihan, pertentangan, atau persengketaan yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian ini, atau pelaksanaannya, akan diselesaikan melalui arbitrase yang harus diadakan di Jakarta dalam bahasa Indonesia berdasarkan Peraturan Konsiliasi dan Arbitrase dari

administration process, to remove, to store and to sell all or part of the goods and effects in the Premises at prices, solely determined by the Lessor and deduct all payables and arrears against the result of the sale, but without releasing the Lessee from any liabilities which remain unpaid in respect of the breach or non-observance of any covenant or provision of the Agreement. The costs for the removal and storage are to be an additional indebtedness to the Lessor from the Lessee.

ARTICLE 14

14. RULES AND REGULATIONS

The Rules and Regulations, described in Exhibits "A-1" and "A-2" attached hereto shall constitute an essential and inseparable part of the Agreement. Without reducing Lessee's rights under this Agreement, the Lessor shall have the right, at any time and from time to time to make, add, amend, cancel or suspend these Rules and Regulations on the basis of good faith and reasonableness. Any such change to the Rules and Regulations shall automatically and lawfully bind the Lessee from the date on which notice in writing thereof is served by the Lessor. If there shall be an inconsistency between the provisions of the Agreement and the provisions of such Rules and Regulations, the provisions of the Agreement shall prevail.

ARTICLE 15

15. LESSOR'S WARRANTY

It is understood that in the event the leased Premises are sold or in any other way transferred to a third party by Lessor, Lessor is bound to give notice to Lessee of such a sale or transfer, and this Lease shall not be terminated and all the rights of the Lessor/Lessee under this Agreement shall continue, and such parties shall be bound to perform all of the rights/obligations under this Lease.

ARTICLE 16

16. GOVERNING LAW

This Agreement and any consequences arising therefrom shall be governed and construed in accordance with the laws of the Republic of Indonesia.

ARTICLE 17

17. ARBITRATION

Any and all disputes, conflicts, or controversies arising in connection with this Agreement shall, so far as it is possible, be settled amicably between the Parties.

Failing such amicable settlement, any and all disputes, conflicts, or controversies arising out of, or in connection with this Agreement, or its performance, shall be settled by arbitration to be held in Jakarta in the Indonesian language under the Rules of Conciliation and Arbitration of the Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (hereinafter referred to as BANI).

Universitas Darma Persada

Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (selanjutnya disebut sebagai BANI).

Arbitrase harus dilaksanakan oleh Dewan Arbitrase yang terdiri dari tiga arbitrator; masing-masing pihak berhak untuk menunjuk satu arbitrator, dan dua arbitrator yang telah ditunjuk akan menunjuk arbitrator ketiga.

Apabila salah satu pihak gagal untuk menunjuk seorang arbitrator dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah diminta untuk menunjuk seorang arbitrator oleh pihak lainnya, maka arbitrator yang telah ditunjuk oleh pihak lainnya tersebut secara sah dapat melaksanakan arbitrase sebagai arbitrator tunggal.

Apabila dua arbitrator yang telah ditunjuk menurut Pasal 17 paragraf 3 Perjanjian ini gagal untuk menunjuk penunjukannya arbitrator ketiga dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah berakhirnya jangka waktu 30 (tiga puluh) hari pertama yang dimaksudkan dalam Pasal 17 paragraf 4 Perjanjian ini, maka salah satu dari dua arbitrator tersebut berhak untuk meminta agar BANI atau Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menunjuk arbitrator ketiga.

Para pihak secara tegas menyetujui bahwa sesuai dengan Bagian 631 Reglement op de Rechtsvordering (selanjutnya disebut sebagai R.V.) para arbitrator menetapkan keputusannya tidak hanya dengan menerapkan peraturan hukum yang tegas terhadap kenyataan yang ada tetapi juga menyelesaikan perselisihan secara *ex aequo et bono*.

Keputusan dewan arbitrase harus bersifat menentukan, mengikat, dan tidak dapat diajukan banding, dan dapat digunakan sebagai dasar penetapan hukum di negara Republik Indonesia.

Para pihak secara tegas menyetujui untuk melepaskan hak-hak mereka dalam Bagian 641 V.V. dan peraturan perundang-undangan negara Republik Indonesia lainnya, yang secara lain memberikan hak untuk naik banding ke pengadilan atau wewenang hukum lain atas keputusan arbitrase tersebut.

Oleh karena itu, dalam hal ini tidak dapat naik banding ke pengadilan atau wewenang hukum lain terhadap keputusan arbitrase tersebut, dan para pihak tidak boleh mempertentangkan atau meragukan keabsahan dari keputusan tersebut di hadapan pengadilan atau wewenang hukum lain di negara Republik Indonesia atau di negara manapun.

Para pihak tidak berhak untuk memulai atau mengadakan tindakan dihadapan pengadilan hukum atas perkara perselisihan sampai dengan perkara tersebut diajukan dan diputuskan sebagaimana ditentukan sebelumnya, dan tindakan tersebut hanya dapat diajukan untuk pelaksanaan keputusan arbitrase tersebut.

Selama menunggu pengajuan kepada arbitrase dan selanjutnya sampai dengan dewan arbitrase mengeluarkan keputusannya, para pihak, kecuali dalam hal pengakhiran Perjanjian ini, harus terus melaksanakan semua kewajiban mereka berdasarkan Perjanjian ini, dengan tanpa mengurangi penyesuaian akhir sampai dengan keputusan tersebut.

Ketentuan-ketentuan arbitrase yang termuat dalam Pasal ini harus tetap berlaku setelah pengakhiran Perjanjian ini.

PASAL 18

18. PEMBERITAHUAN

Pemberitahuan dan komunikasi lainnya berdasarkan pada dan sehubungan dengan Perjanjian ini harus dilakukan sebagaimana mestinya, apabila dikirimkan dengan surat tercatat yang biayanya

The arbitration shall be conducted by a Board of Arbitration consisting of three arbitrators; each party shall be entitled to appoint one arbitrator, and the two arbitrators thus appointed shall appoint a third arbitrator.

If either party fails to appoint an arbitrator within thirty (30) days after being requested to do so by the other party, then the arbitrator appointed by such other party shall lawfully perform the arbitration as a sole/single arbitrator.

If the two arbitrators appointed pursuant to Article 17 third paragraph hereof fail to agree on the appointment of a third arbitrator within thirty (30) days after the expiration of the initial thirty (30) day period referred to in Article 17 fourth paragraph hereof, then any of the two arbitrators are entitled to request that BANI or the Chief Justice of the District Court of Southern Jakarta appoint such third arbitrator.

The parties expressly agree that in accordance with Section 631 of the Reglement op de Rechtsvordering (hereinafter referred to as the R.V.) the arbitrators shall reach their decision not only by applying strict rules of law to the facts but may also resolve any dispute *ex aequo et bono*.

The decision of the arbitral board shall be final, binding, and incontestable and may be used as a basis for judgement thereon in the Republic of Indonesia.

The Parties expressly agree to waive Section 641 of the R.V., and any other laws or regulations of the Republic of Indonesia which otherwise would give the right to appeal to any court or other authority from the decision of the arbitrators.

Accordingly, there shall be no appeal to any court or other authority from the decision of the arbitrators, and the Parties shall not dispute nor question the validity of such award before any regulatory or other authority in the Republic of Indonesia or elsewhere.

Neither Party shall be entitled to commence or maintain any action in a court of law upon any matter in dispute until such matter shall have been submitted and determined as hereinbefore provided, and then only for the enforcement of such arbitration.

Pending the submission to arbitration and thereafter until the arbitral board publishes its award, the Parties shall, except in the event of termination, continue to perform all their obligations under this Agreement without prejudice to a final adjustment in accordance with the said award.

The arbitration provisions contained in this Article shall survive the termination of this Agreement.

ARTICLE 18

18. NOTICE

Notices hereunder and any other communication in connection herewith shall be properly served if sent by prepaid registered letter, telex or cable or delivered by hand to the address provided for

Universitas Darma Persada

telah dibayar dimuka, melalui teleks, atau kawat atau dikirimkan secara langsung, ke alamat yang ditentukan berdasarkan Perjanjian seperti tersebut di bawah ini, atau ke alamat lain yang sewaktu-waktu diberitahukan secara tertulis oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya.

hereunder or as may from time to time be notified in writing by either party to the other:

Pemberi Sewa:

Badan Kerjasama Graha Pratama
Gedung Graha Pratama
Jalan MT Haryono Kav 15
Jakarta Selatan

Lessor:

Graha Pratama Joint Operation
Gedung Graha Pratama
Jalan MT Haryono Kav 15
Jakarta Selatan

Penyewa:

yang tercantum dalam butir 2 'Terms of Lease'

Lessee:

as mentioned in point 2 of the Terms of Lease

PASAL 19

ARTICLE 19

19. TANPA JAMINAN PENGGUNAAN

19. NO WARRANTY OF USE

Pemberi Sewa tidak memberikan jaminan atas penggunaan Ruang Sewa dan Penyewa menyetujui hal tersebut dan dianggap telah menerima baik Perjanjian ini dengan pengetahuan sepenuhnya dan tunduk pada larangan atau pembatasan terhadap penggunaan Ruang Sewa tersebut.

The Lessor gives no warranty as to the use to which the Premises may be put and the Lessee shall satisfy itself thereon and shall be deemed to have accepted the Agreement with full knowledge of and subject to any prohibition or restrictions on the use thereof.

PASAL 20

ARTICLE 20

20. PELEPASAN HAK

20. WAIVER

Kelalaian atau keterlambatan oleh salah satu pihak untuk melaksanakan hak, kuasa atau privilese berdasarkan Perjanjian ini atau dokumen lain yang berhubungan dengan Perjanjian ini tidak dapat diartikan sebagai pelepasan daripadanya dan pelaksanaan hak, kuasa atau privilese tersebut secara sendiri-sendiri atau sebagian tidak dapat menghalangi pelaksanaannya selanjutnya atau pelaksanaan hak, kuasa atau privilese lainnya.

No failure or delay by either party to exercise any right, power or privilege under the Agreement or any other documents related hereto shall operate as a waiver thereof nor shall any single or partial exercise of such right, power or privilege preclude any further exercise thereof or of any other right, power or privilege.

PASAL 21

ARTICLE 21

1. JUDUL

21. HEADINGS

Judul-judul yang terdapat dalam Perjanjian ini digunakan hanya untuk tujuan kemudahan penafsiran dan dalam hal apapun tidak dapat mengartikan, membatasi, menafsirkan atau menjelaskan yang lingkup atau maksud dari pasal-pasal Perjanjian ini atau dengan cara lain tidak dapat mempengaruhi Perjanjian ini.

The headings appearing in the Agreement are inserted as a matter of convenience and in no way define, limit, construe or describe the scope or intent of the articles of the Agreement nor in any way affect the Agreement.

PASAL 22

ARTICLE 22

2. KESELURUHAN PERJANJIAN

22. ENTIRE AGREEMENT

Perjanjian ini merupakan keseluruhan Perjanjian dari para pihak yang bersangkutan mengenai pokok masalah Perjanjian tersebut dan harus menggantikan pernyataan persetujuan atau kesepakatan sebelumnya mengenai masalah tersebut.

This Agreement constitutes the entire agreement of the parties hereto with respect to the subject matter hereof and shall supersede any prior expression of intent or understanding with respect to this transaction.

PASAL 23

ARTICLE 23

3. PERUBAHAN

23. AMENDMENT

Perjanjian ini tidak dapat dirubah kecuali dilakukan secara tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, kecuali apabila secara lain ditentukan dalam Perjanjian ini.

This Agreement may not be amended except in writing signed by both parties hereto, unless stipulated otherwise herein.

PASAL 23

ARTICLE 23

23. PERUBAHAN

Perjanjian ini tidak dapat diubah kecuali dilakukan secara tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, kecuali apabila secara lain ditentukan dalam Perjanjian ini.

23. AMENDMENT

This Agreement may not be amended except in writing signed by both parties hereto, unless stipulated otherwise herein.

DEMIKIANLAH, para pihak telah menyetujui Perjanjian ini untuk dibuat oleh para kuasa mereka yang sah pada tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut di bagian awal akta ini.

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto have caused this Agreement to be executed by their duly authorized representatives on the day and year first above written.

DITANDATANGANI untuk dan atas nama:

SIGNED for and on behalf of:

Badan Kerjasama Graha Pratama
 ("Pemberi Sewa"/"Lessor")
 Gedung Graha Pratama
 Jalan M.T. Haryono Kav. 15, Jakarta Selatan 12810

Oleh/By : Faruk Muhammad Harbarah
 Jabatan / Title : Ketua

Oleh /By : Suhendro Prabowo
 Jabatan / Title : Wakil Ketua I

Saksi / Witness : Rudyanto Kuntoadji
 Jabatan/ Title : Kepala Bagian Pengelolaan Gedung

DITANDATANGANI untuk dan atas nama:

SIGNED for and on behalf of:

PT Dayamitra Telekomunikasi
 ("Penyewa"/"Lessee")
 Graha Pratama Lt. 16
 Jl. M.T. Haryono Kav.15, Jakarta Selatan 12810

Oleh/ By : Edy Irianto
 Jabatan/ Title : Presiden Direktur

0776/GPJO/RKVIII/12

28 Agustus 2012

Kepada Yth.,

Bapak Firman Kartasasmita

PT Tirtayasa Satria Mandiri

Graha Pratama, lantai 18

Jl. M. T Haryono Kav. 15

Jakarta 12820

Dengan hormat,

SURAT PENAWARAN RUANGAN KANTOR - GRAHA PRATAMA

Sehubungan dengan minat Bapak untuk menyewa ruangan dilantai 8 seluas 114 m² (semi gross) dengan ini kami sampaikan penawaran kami dengan ketentuan dan kondisi sebagai berikut :

Luas : 114 m² (semi gross).
Lantai : 8 (denah lantai terlampir).
Biaya Sewa : Rp. 80.000,- per m² per bulan.
Service Charge : Rp. 38.000,-per m² per bulan, termasuk penerangan Standard dan A/C. Listrik yang disediakan dalam Ruang Sewa (listrik stop kontak) menggunakan kWh meter untuk mengukur pemakaian listrik dengan dikenakan tarif PLN yang berlaku ditambah biaya administrasi sebesar 5%. Biaya pengadaan dan pemasangan kWh meter ditanggung oleh Penyewa. Service Charge ini mencakup biaya operasional gedung dan akan ditinjau kembali sesuai dengan kenaikan biaya operasional gedung.

Security Deposit : 3 bulan biaya Sewa dan Service Charge sebesar : Rp.

Halaman 1 dari 4

40.356.000,- (Empat puluh juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah) dibayarkan pada saat penandatanganan Surat Penawaran atau paling lambat pada tanggal 4 September 2012.

Serah terima ruangan dilakukan setelah kami menerima pembayaran Security Deposit

- Fasilitas Parkir : Untuk 1 mobil dan 1 motor.
- Biaya Parkir : Rp. 165.000,- per mobil per bulan
Rp. 75.000,- per motor per bulan
- Cara Pembayaran : Setiap 3 (tiga) bulan dibayar dimuka.
- Masa Sewa : 2 (dua) tahun.
- Tanggal Tersedia : 1 September 2012.
- Masa Bebas Biaya Sewa untuk Fitting out sampai dengan 2012. : 4 (empat) minggu, 1 September 2012 sampai dengan 30 September 2012.
- Tanggal Terhitung Sewa : 1 Oktober 2012 atau lebih awal jika ruangan sudah digunakan secara operasional untuk kantor.
- Fasilitas Telepon : Line telepon akan disediakan dengan deposit sebesar Rp 2.000.000,- per line (kembali setelah masa sewa berakhir). Biaya pasang baru per saluran telepon Rp. 450.000,-. Untuk pemasangan fasilitas IDD dikenakan biaya tambahan sebesar Rp 175.000,- per saluran dan hunting group sebesar Rp 175.000,- per group.
- Pemasangan instalasi telpon dari terminal box gedung keruangan Penyewa dikenakan biaya Rp. 180.000,- per saluran.

Untuk hal-hal yang bersifat teknis akan dibicarakan kemudian.

Apabila Bapak setuju dengan penawaran kami ini, mohon agar copy Surat Penawaran ini ditandatangani dan dikirimkan kembali kepada kami disertai pembayaran 3 (tiga) bulan Security Deposit, atau bukti pembayaran melalui transfer ke rekening kami di **Bank Central Asia, Wisma Milenia Jl. M. T. Haryono Kav. 16, Jakarta 12810 dengan nomor rekening : 005.3022666** atas nama **Badan Kerjasama Graha Pratama**.

Apabila kami belum menerima copy Surat Penawaran pada tanggal **4 September 2012** maka Surat Penawaran ini tidak berlaku. Dan apabila setelah penandatanganan Surat Penawaran terjadi pembatalan maka security deposit tidak dapat dikembalikan.

Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,



RUDYANTO KUNTOADJI
Property Manager

Mohon ditandatangani untuk persetujuan mengenai syarat dan ketentuan penyewaan :

Tanda tangan : _____

Nama : _____

Jabatan : _____

Perusahaan : _____

Telepon/Fax : _____

Tanggal : _____

Lampiran : Denah lantai

Catatan : **Semua harga yang tercantum belum termasuk PPN.**





INVOICE



Graha Pratama Joint Operation

Di bawah Manajemen PT Inland Development Tbk - IHPM

Graha Pratama
Jl. M.T. Haryono Kav. 15
Jakarta 12810
Indonesia

Telp : 021-83790777 (hunting)
Fax : 021-83790778
E-mail: grahapratama@gmail.com

INVOICE

STANDARD CHARTERED BANK, BUT
Menara Standard Chartered Lt.7
CRES Facilities Management
Jl Prof Dr. Satrio No.164

No. Inv : 2572/GP/12/12
Date : 05-01-2013
Tenant Code : GPO0091
Space : 2.124,00 sqm
Base Rent : IDR 55,000
Service Charge : IDR 38,000

Mr. Paulus Tjitradjoja

DETAILS FOR PERIOD Dec-01-2012 TO Dec-31-2012	AMOUNT
Sticker Car Parking	825,000
Sticker Motorcycle	75,000
Payment due on: Jan-26-2013	TOTAL 900,000

Note:

- The company's official receipt will be issued after receipt of funds
 - Payment should be made in favour of Badan Kerjasama Graha Pratama
 - Please transfer funds directly to:
Badan Kerjasama Graha Pratama
Bank BCA, KCPA Milena, Jl. MT Haryono Kav. 15, Jkt
----> A/C 005-3022-666 (IDE)
 - Payment by Bank Draft is not acceptable
- This computer generated invoice requires no signature.

GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION
PT INLAND DEVELOPMENT Tbk - IHPM

Lembar 12 untuk Tenant

Official Receipt

No 015784



GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION
Divisi Manajemen PT. Indosat Development Tbk - IHDN

OFFICIAL RECEIPT

26-Dec-12
CV1224146

Received from :	PT ASPHALT BANGUN SARANA		
Amount :	7,836,083,-		
In Words :	# Tujuh Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Delapan Puluh Tiga Rp#		
For payment of :	Invoice number	2411,2365,2459/GP711/12	Date 26-Dec-12
	Other	Stiker, vis, Elect, overtime, Nop'12	
Cheque / Giro / Transfer / Cash	No	Setoran	Date 26-Dec-12
Bank	BCA		

GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION

METRIAL 11/12
WIDIA ANDAYANI
Yulia Andayani

6000 DJP

Receipt Voucher

GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION

No : GPJO 018600
 Date : 15-Jan-13
 CV.0124109

RECEIPT VOUCHER

Received from : PT AXIS LOGISTICS INDONESIA

Amount : 29,270,000,-

In Word : #Dua Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Ribu Rp #

For payment of : Invoice number 0027,23682415/GP/11/12 Date 26-Dec-12
 Other Rental Service Jan-Mar'13
Electric dan Stiker Mobil. Nop'12 (Partial)


Cheque/ Giro/ Transfer /Cash No Tunai Date 13-Jan-13

Bank : BCA

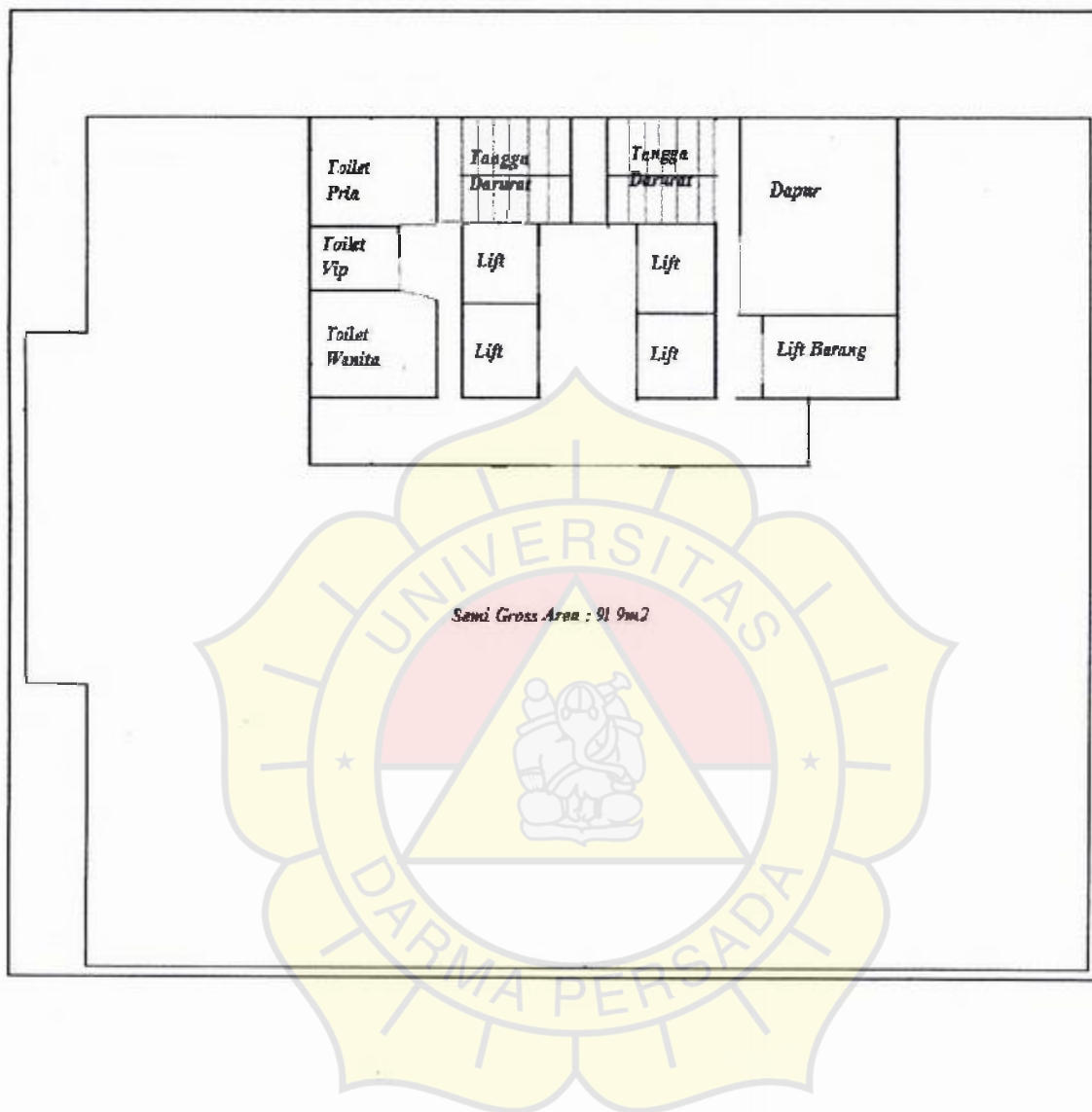
GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION

Yulia Andayani

Account No	Account Title	Amount
140-01 03-12	AKR. Axis Logistics	1115 18.360.000
12	Axis Logistics	1120 9.690.000
12	Axis Logistics	1159 1.055.000
12	Axis Logistics	1153 165.000
530-10	MMS BTP	4090 (111)
110-01.04	B-BCA	(DEBET) 29.270.000

Prepared by  Initial & Date	Checked by Initial & Date	Posted by Initial & Date
--	----------------------------------	---------------------------------

DENAH RUANG L1:Ruang 1



0003/GPJO/RK/II/14

14 February 2014

Kepada Yth.,

andyoga

PT. INDAH KIAT

JL. KEMERDEKAAN BARAT, JAKARTA PUSAT

Dengan hormat,

SURAT PENAWARAN RUANGAN KANTOR - GRAHA PRATAMA

Sehubungan dengan minat Bapak untuk menyewa ruangan dilantai 3 seluas 483 m² (semi gross) dengan ini kami sampaikan penawaran kami dengan ketentuan dan kondisi sebagai berikut:

- Luas : 483 m² (semi gross).
- Lantai : 3 (denah lantai terlampir).
- Biaya Sewa : Rp 80,000 per m² per bulan.
- Service Charge : Rp 38,000 perm² per bulan, termasuk penerangan Standard dan A/C. Listrik yang disediakan dalam Ruang Sewa (listrik stop kontak) menggunakan kWh meter untuk mengukur pemakaian listrik dengan dikenakan tarif PLN yang berlaku ditambah biaya administrasi sebesar 5%. Biaya pengadaan dan pemasangan kWh meter ditanggung oleh Penyewa. Service Charge ini mencakup biaya operasional gedung dan akan ditinjau kembali sesuai dengan kenaikan biaya operasional gedung.
- Security Deposit : 3 bulan biaya Sewa dan Service Charge sebesar :Rp 170,982,000 dibayarkan pada saat penandatanganan Surat Penawaran atau paling lambat pada tanggal 14 February 2014 . Serah terima ruangan dilakukan setelah kami menerima pembayaran Security Deposit
- Fasilitas Parkir : Untuk 1 mobil dan 1 motor.
- Biaya Parkir : Rp 165,000 per mobil per bulan
Rp 75,000 per motor per bulan
- Masa Sewa : 2 (dua) tahun.
- Tgl Tersedia : 8February 2014
- Masa Bebas Biaya Sewa
- Untuk Fitting out : 1 Bulan, 8 February 2014 sampai dengan 8 March 2014
- Tanggal Terhitung Sewa : 8 March 2014 atau lebih awal jika ruangan sudah digunakan secara operasional untuk kantor.
- Fasilitas Telepon : Line telepon akan disediakan dengan deposit sebesar Rp 2,000,000



Graha Pratama Joint Operation

Dibawah Manajemen PT. Intiland Development Tbk - IHPM

113

GEDUNG GRAHA PRATAMA
Jl. MT. Haryono Kav 15 Jakarta 12810

Telp : 021-83790777
Fax : 021-83790777
E-mail: grahapratama@ymail.com

Indonesia

INVOICE

PT. INDAH KIAT

JL. KEMERDEKAAN BARAT, JAKARTA PUSAT

No. Inv : 0010/GP/II/14
Date : 14-2-2014
Tenant Code : GP00003
Room Name : L3:Ruang 1
Space : 483 sqm
Base Rent : IDR 80,000
Service Charge: IDR 38,000

andi yoga

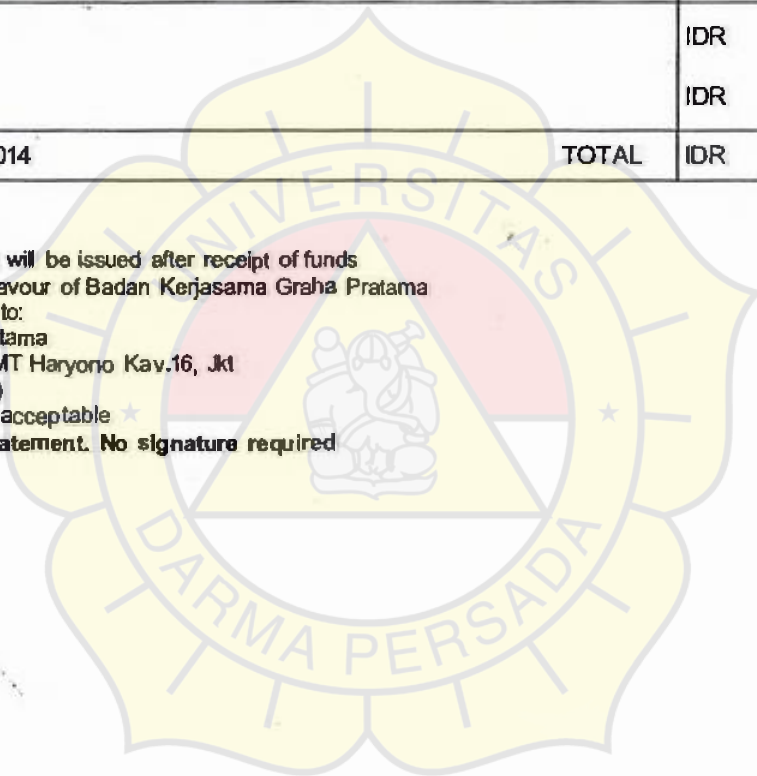
DETAILS PAYMENT	AMOUNT	
Service Charge	IDR	55,062,000
Rental & Service	IDR	115,920,000
Payment due on: Feb-8-2014	TOTAL	IDR 170,982,000

Note :

1. The company's official receipt will be issued after receipt of funds
2. Payment should be made in favour of Badan Kerjasama Graha Pratama
3. Please transfer funds directly to:
Badan Kerjasama Graha Pratama
Bank BCA, KCP Milenia, Jl. MT Haryono Kav.16, Jkt
--> A/c 005-3022-666 (IDR)

4. Payment by Bank Draft is not acceptable
This is computer generated statement. No signature required

Lembar 1: untuk tenant



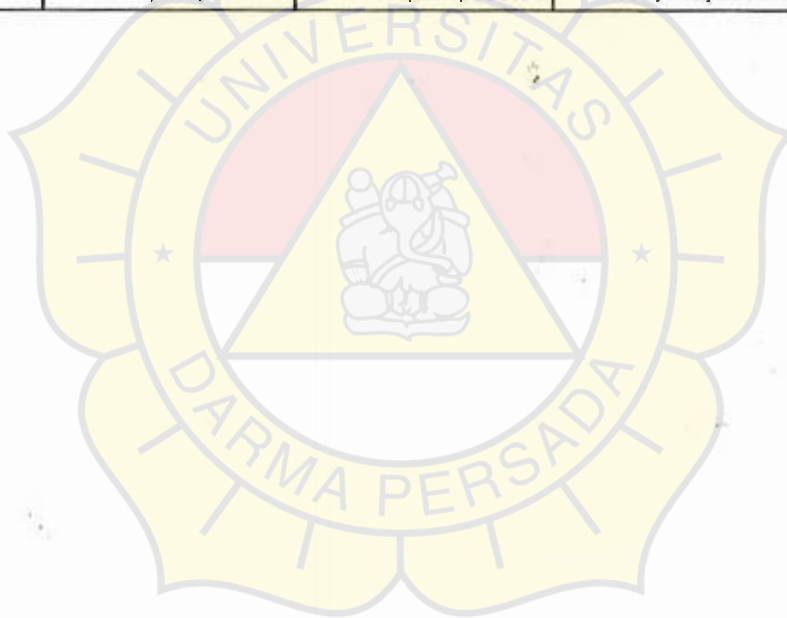
JADWAL ANGSURAN

114

No Perjanjian : PK.SEWA.001.02 Nama Ruang : L3:Ruang 1
Nama : andi yoga Lantai : 3 Luas : 483 m2
Nama Perusahaan : PT. INDAH KIAT Periode : 3 bln Masa Sewa : 2 thn
Service Charge : 38,000.00 per m2 per bln Tgl Mulai : 8-03-2014
Biaya Sewa : 80,000.00 per m2 per bln Tgl Selesai : 8-03-2016

TGLTRANS	ANGS	SERVICE CHARGE	SEWARUANG	JUMLAH	PARAF
08-03-2014	1	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-06-2014	2	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-09-2014	3	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-12-2014	4	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-03-2015	5	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-06-2015	6	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-09-2015	7	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
08-12-2015	8	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	
07-02-2014	0	55,062,000.00	115,920,000.00	170,982,000.00	

14-2-2014





OFFICIAL RECEIPT

14-Feb-14

Received from : **PT. INDAH KIAT**

Amount : **170,982,000.00**

In Words : # seratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah #

For payment of : Invoice number 0007/GP/III/14 Date 7-Feb-14
 Other Rental & Service; Service Charge;

Cheque / Giro / Transfer / Cash No. Pembayaran Tunai Date 7-Feb-14

Bank : Pembayaran Tunai

GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION

**RECEIPT VOUCHER**Received from : PT. INDAH KIATAmount : **170,982,000.00**In Words : # seratus tujuh puluh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah #For payment of : Invoice number 0007/GP/II/14 Date 7-Feb-14Other Rental & Service;Service Charge;Cheque / Giro / Transfer / Cash No. Pembayaran Tunai Date 7-Feb-14Bank : Pembayaran Tunai**GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION**

Account No	Account Title	Debet	Kredit
1010101	Kas	170,982,000	0
40101	Rental & Service	0	115,920,000
40101	Service Charge	0	55,062,000
0007/GP/II/14	TOTAL:	170,982,000	170,982,000

Prepared by	Checked by	Posted by
-------------	------------	-----------



14-Feb-14

Pay to : PT. MAJU JAYA

Amount : 325,326,000.00

In Words : _____

For payment of : Check Out Sewa; Date 14-Feb-14

Cheque / Giro / Transfer/ Cash No. Pengembalian Tunai Date 14-Feb-14

Bank : Pengembalian Tunai

PT. MAJU JAYA

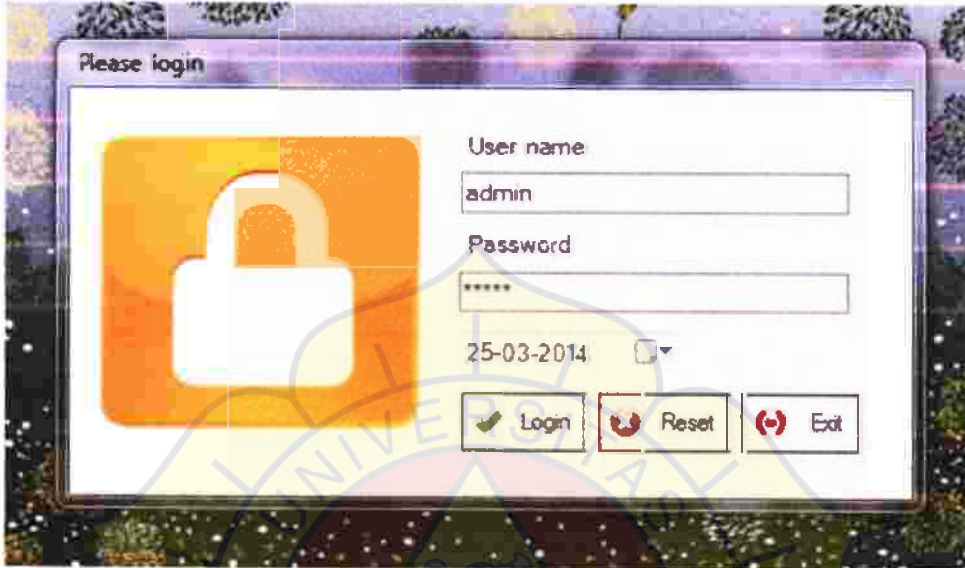
GRAHA PRATAMA JOINT OPERATION



Tampilan Program User Sebagai Admin

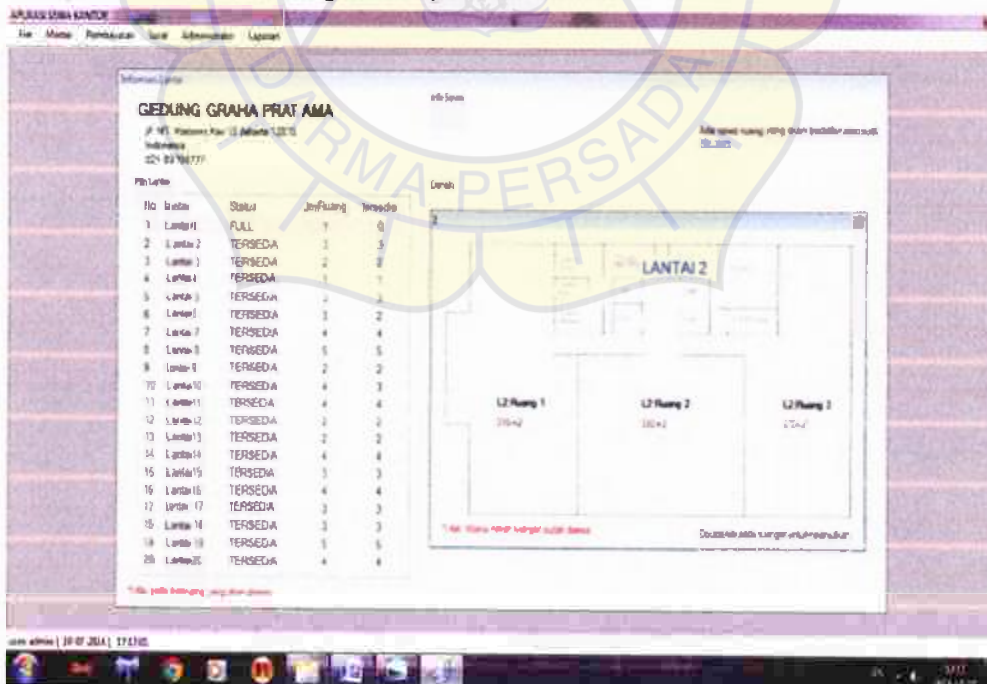
1. Login sebagai Admin

Admin login dengan user name Admin.



2. Menu Utama

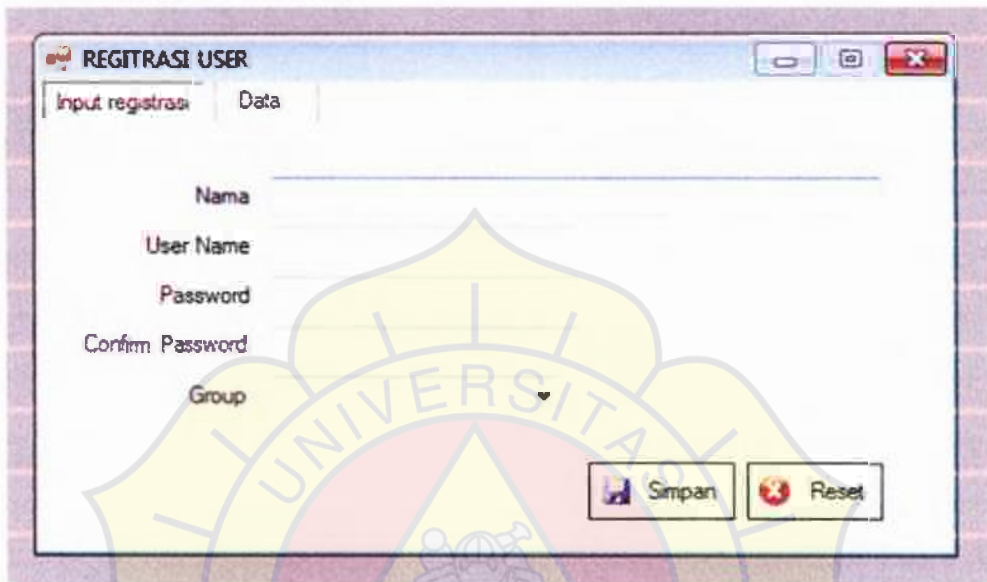
Tampilan menu utama login sebagai user admin



3. Tampilan Registrasi User

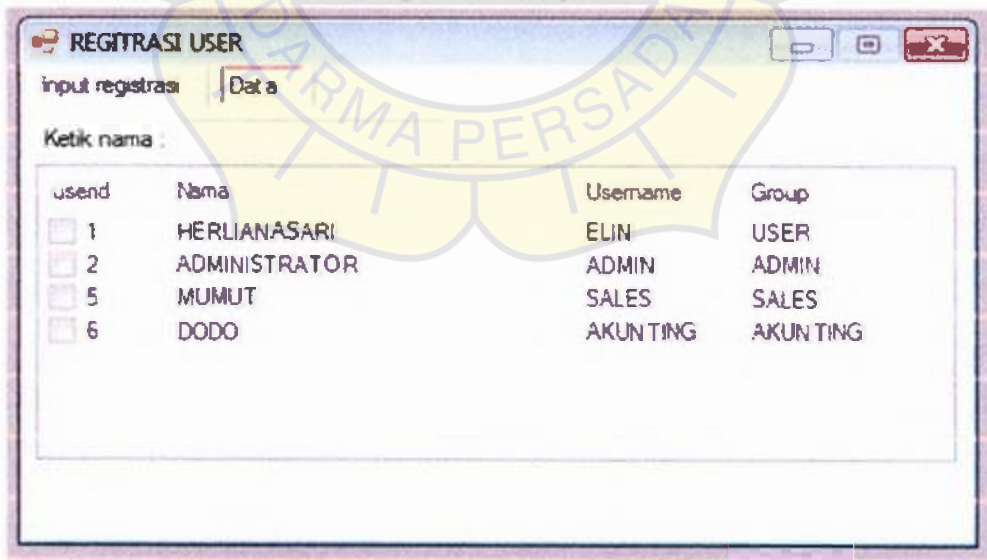
a. Input Registrasi User

Admin menginput registrasi user untuk menentukan hak akses masing-masing user.



b. Data Registrasi User

Data registrasi user yang sudah di input



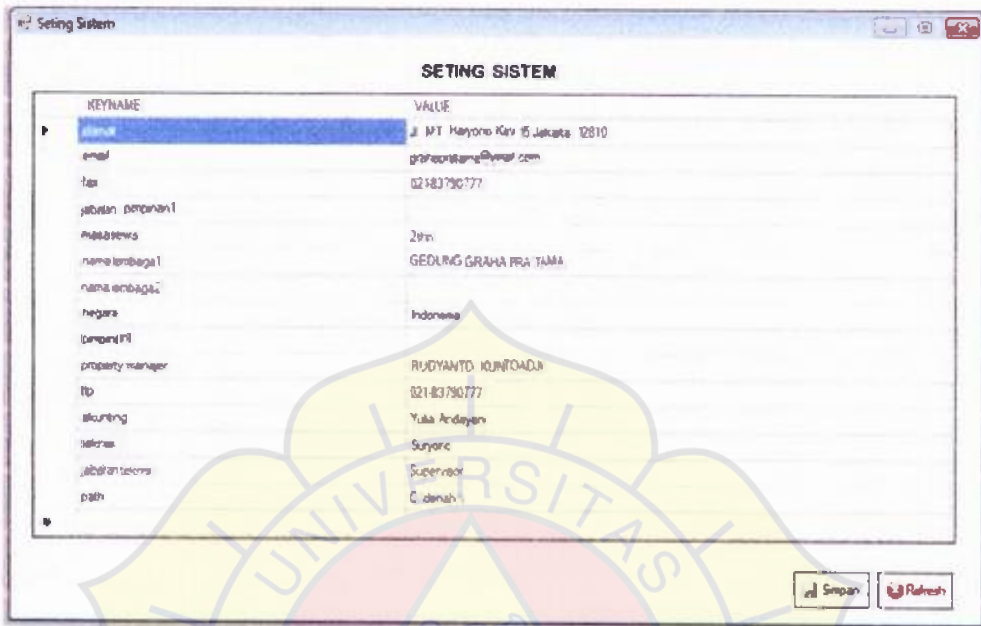
4. Tampilan program seting biaya sewa
 User admin menginput biaya sewa ruang kantor dan merubah seting biaya-biaya perusahaan melalui form seting biasa sewa

NAMA BIAYA	DESKRIPSI BIAYA	JUMLAH (RP)
biaya sewa	Biaya sewa ruang per m ²	20.000
lembur ac	Biaya lembur tenant per jam dengan AC	180.000
lembur nonac	Biaya lembur tenant per jam tanpa AC	35.000
parkir mobil	Biaya stiker parkir sap mobil	165.000
parkir motor	Biaya stiker parkir sap motor	75.000
service charge	Biaya service charge per m ²	38.000
tip deposit	Biaya deposit telepon	2.000.000
tip est	Biaya esterasi telepon	0
tip hunting	Biaya hunting telepon	1.750.000
tip idd	Biaya telepon IDD	175.000
tip instalasi dan terminal	Biaya instalasi telepon dan terminal	180.000
tip pasang baru	Biaya pemasangan telepon baru	450.000

Buttons: Simpan, Refresh

5. Seting Sistem Organisasi

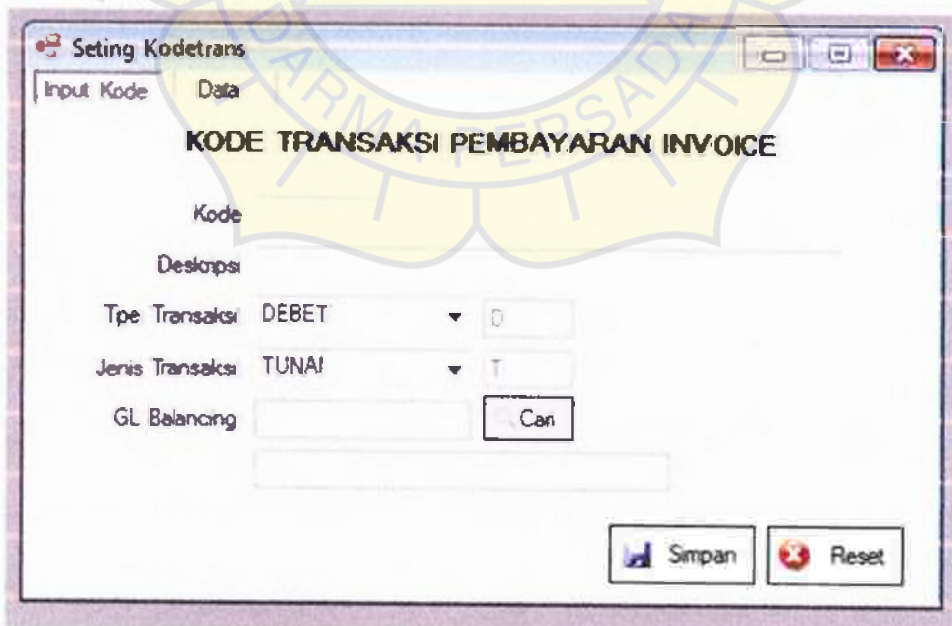
Admin melakukan input dan mengubah data organisasi dengan form seting sistem.



6. Tampilan program Seting Kode Transaksi

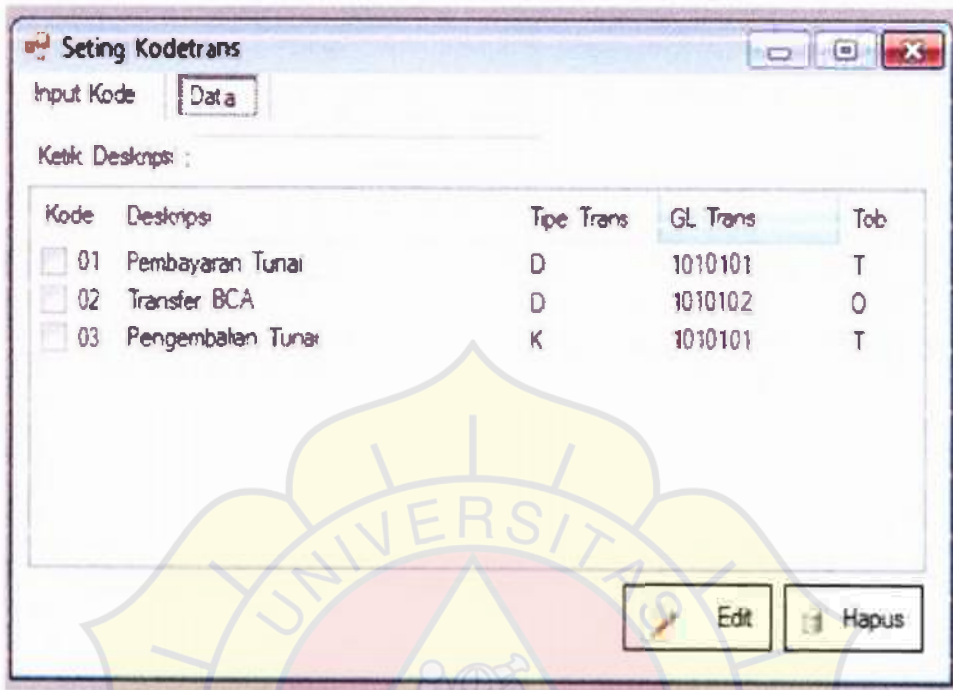
a. Input Seting Kode Transaksi

Admin menginput kode-kode transaksi melalui form kode transaksi pembayaran invoice.



b. Data Seting Kode Transaksi

Merupakan data yang sudah di input pada seting kode transaksi



Tampilan user sebagai sales

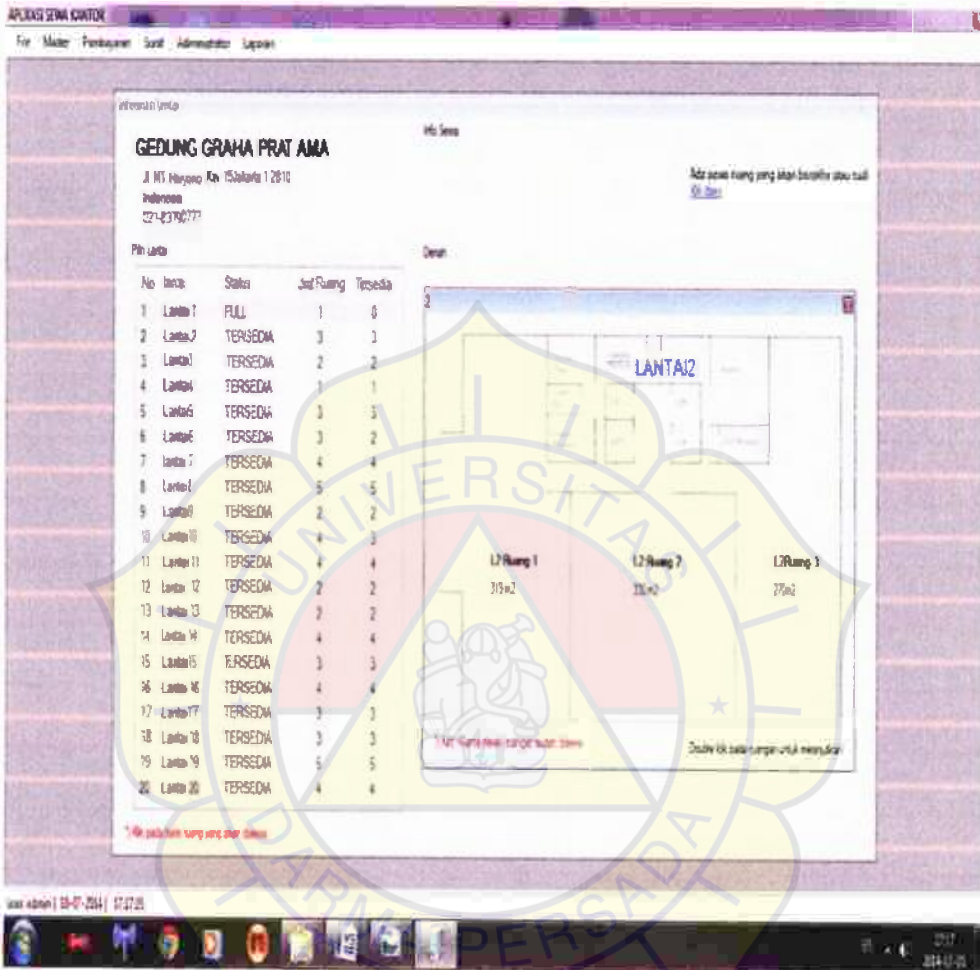
1. Login sebagai sales

Sales login dengan user sales



2. Tampilan Home login Sales

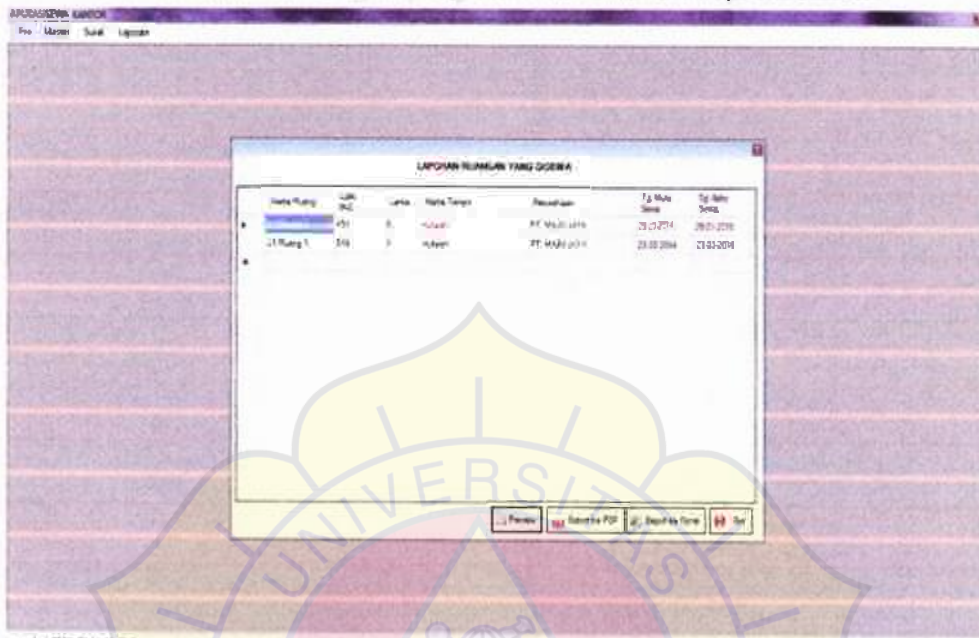
Tampilan awal pada saat login sebagai sales, dan dapat melihat ruangan yg sudah terisi dan masih dalam kondisi kosong.



3. Laporan

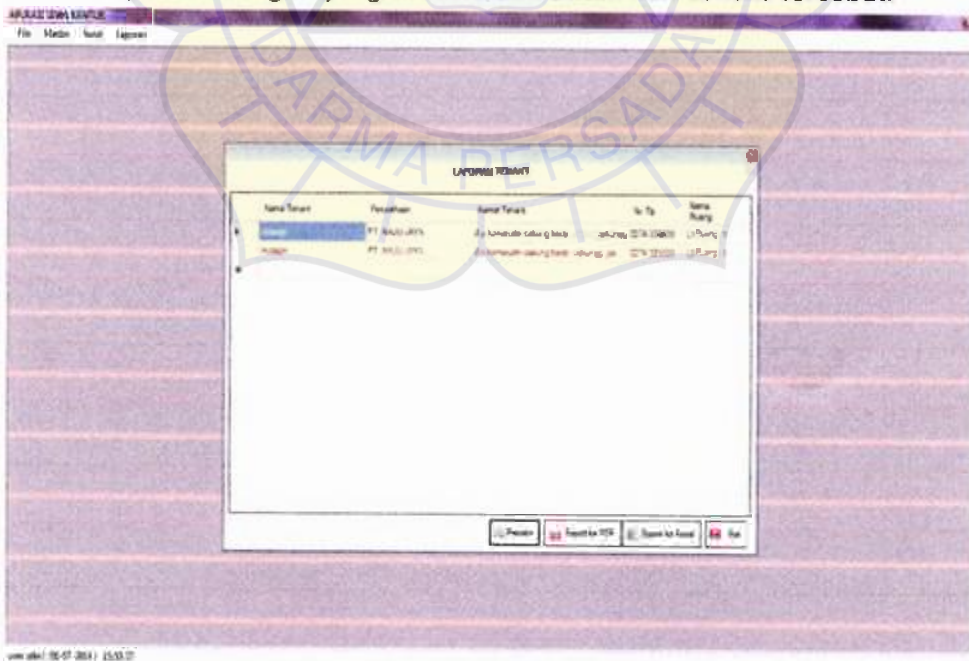
a. Laporan ruang yang di sewa

Untuk melihat ruangan yang telah di sewakan kepada tenant

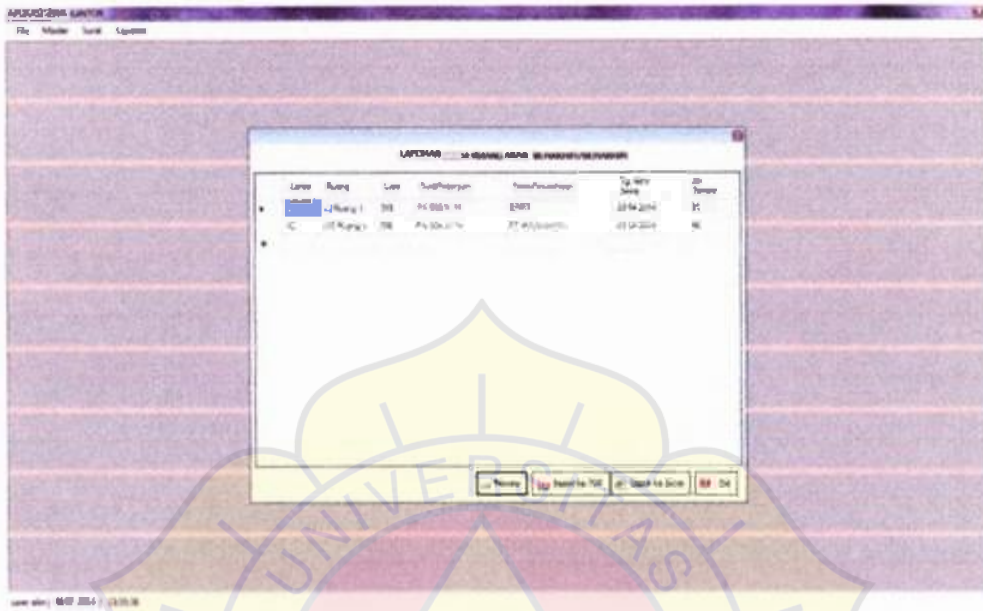


b. Laporan Tenant

Laporan tenant merupakan laporan dari tenant lengkap dengan laporan ruangan yang di sewa dan data2 dari tenant tersebut.

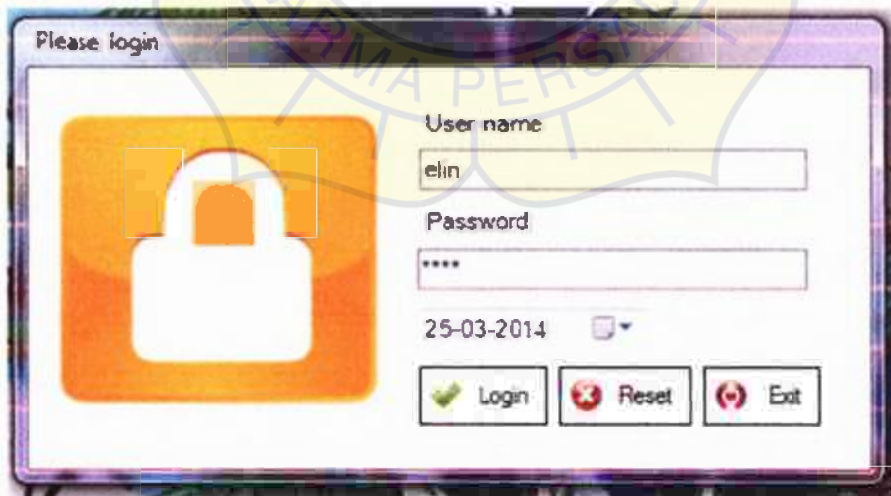


- c. Laporan sewa ruang akan berakhir
Untuk mengetahui ruangan mana saja yang akan berakhir masa sewanya.

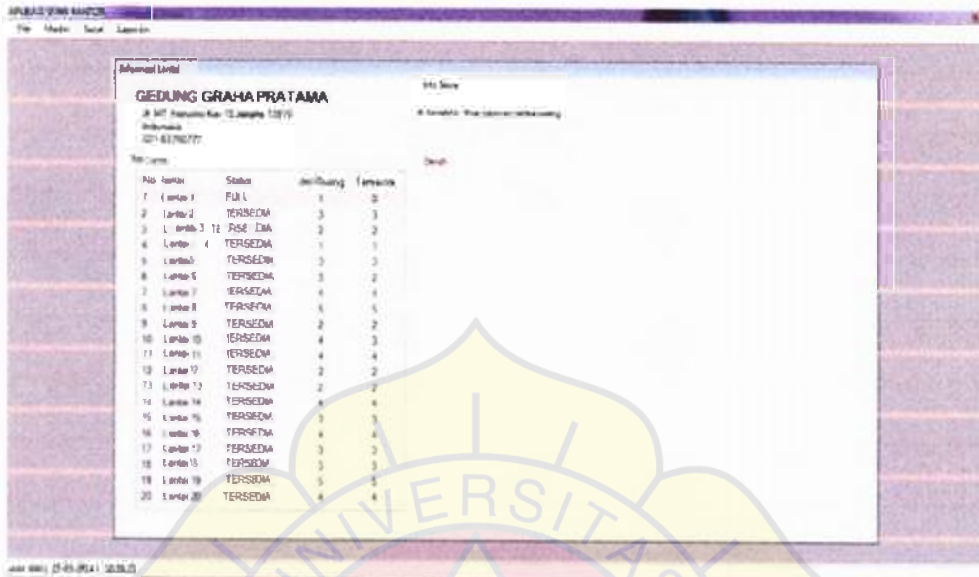


Tampilan Program User Bagian Sekertaris

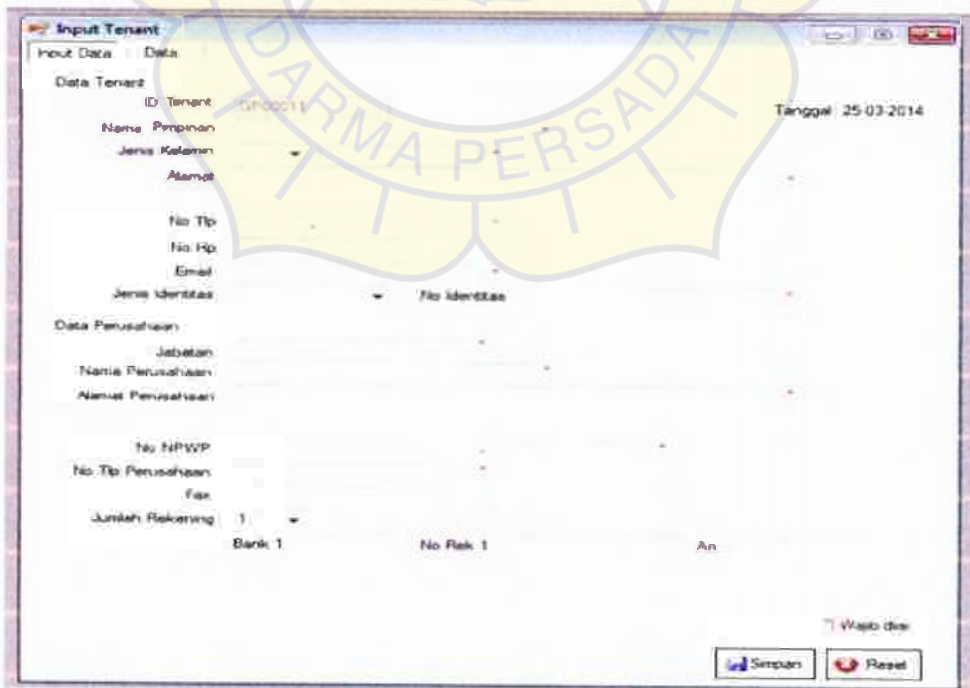
- 1. Login sebagai Sekertaris
Login sebagai sekertaris



2. Tampilan Home login Sekertaris
Tampilan awal pada saat login sebagai sekretaris

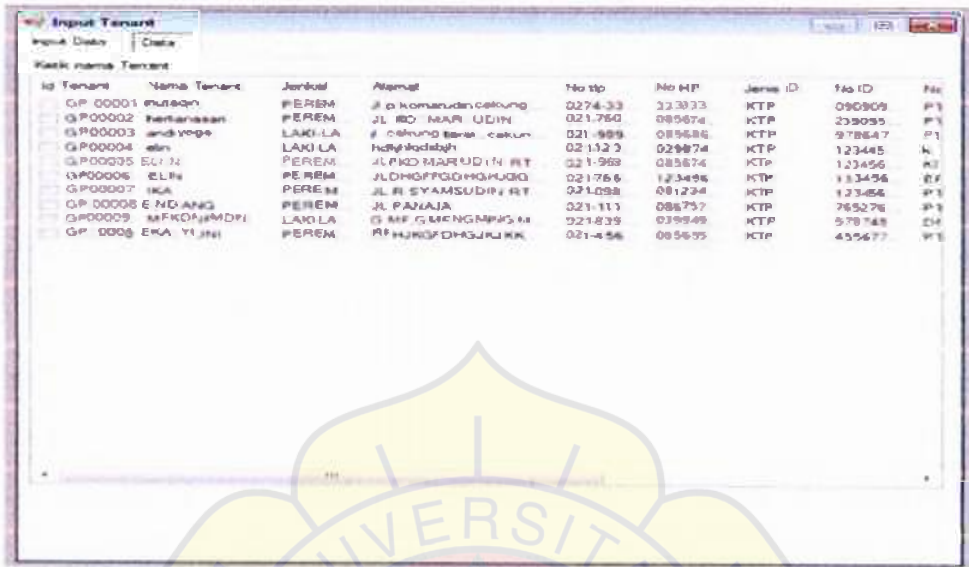


3. Tampilan Master New Tenant
 - a. Tampilan Input New Tenant
Form ini digunakan untuk menginput new tenant yang akan menyewa ruang kantor.



b. Tampilan Data Master New Tenant

Merupakan data dari form new tenant yg sudah di input.

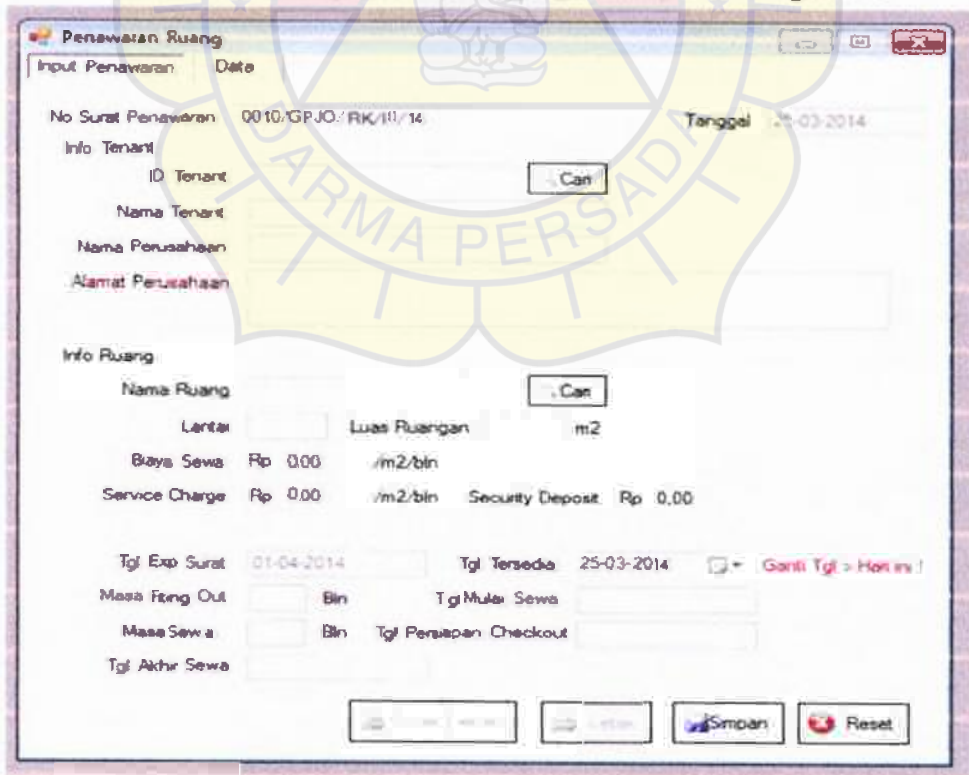


Id Tenant	Nama Tenant	Jeniskel	Alamat	No tlp	No HP	Jenis ID	No ID	Sex
GP 00001	musiqn	PEREM	Jl p komanudin cakung	0274-33	333933	KTP	090909	P1
GP 00002	hertanasant	PEREM	JL BO NAR UDIN	021.760	095074	KTP	339095	P1
GP 00003	andvepe	LAKI-LA	Jl cakung baris cakun	021-989	085686	KTP	978647	P1
GP 00004	elin	LAKI-LA	IndyKedabeh	021523	029874	KTP	123445	M
GP 00005	ELI JA	PEREM	ALFAD MARUDIN RT	021-959	085674	KTP	123456	M
GP 00006	ELTA	PEREM	ALDHOPPOLOHOPUGO	021766	123456	KTP	133456	RT
GP 00007	IKA	PEREM	JL R SYAMSUDIP RT	021098	081234	KTP	123456	P1
GP 00008	E NDANG	PEREM	JL PANAJA	021-111	086757	KTP	765276	P1
GP 00009	MFKONJMDFI	LAKI-LA	G MF G MENGMPAS M	021839	039949	KTP	579748	DA
GP 0000	EKA YUJRI	PEREM	RT HURJOPDHASURUKK	021-456	095655	KTP	456677	RT

4. Tampilan program surat penawaran

a. Input Surat Penawaran Ruang kantor

Form di gunakan untuk menginput surat penawaran ruang kantor yg akan di berikan kepada tenant yg ingin menyawa ruang kntor.



Penawaran Ruang

Input Penawaran Date

No Surat Penawaran: 0010/GP-JO/RK/11/14 Tanggal: 25-03-2014

Info Tenant

ID Tenant:

Nama Tenant:

Nama Perusahaan:

Alamat Perusahaan:

Info Ruang

Nama Ruang:

Lantai: Luas Ruangan: m2

Biaya Sewa: Rp 0.00 /m2/bln

Service Charge: Rp 0.00 /m2/bln Security Deposit: Rp 0.00

Tgl Exp Surat: 01-04-2014 Tgl Tersedia: 25-03-2014

Masa Fering Out: Bln Tgl Mulai Sewa:

Masa Sewa: Bln Tgl Persiapan Checkout:

Tgl Akhir Sewa:

b. Data Penawaran Ruang Kantor

Data dari penawaran ruang kantor yg sudah di input.

The screenshot shows a software window titled "Penawaran Ruang" with a tab for "Data". Below the tab is a table with the following data:

No Surat	Nama	Ruang ID	Luas (m2)	Tgl Exp	Seco Dep
0001/GPJO/RK/II/14	MULADEN	1_1	919	01-03-2014	325.326
0002/GPJO/RK/II/14	MARTANESAN	2_3	270	04-03-2014	55.580,0
0003/GPJO/RK/II/14	ELIN	2_1	319	04-03-2014	112.526
0004/GPJO/RK/II/14	ELIN	1_1	919	04-03-2014	325.326
0005/GPJO/RK/II/14	MULADEN	6_3	489	06-03-2014	173.106
0006/GPJO/RK/II/14	ENDANG	2_2	330	07-03-2014	116.820
0007/GPJO/RK/II/14	ENDANG	10_2	399	07-03-2014	141.246
0008/GPJO/RK/II/14	EKA YUNI	2_1	319	20-03-2014	112.926
0009/GPJO/RK/II/14	MFKDNFMDFMD	2_2	330	20-03-2014	116.820

5. Tampilan Program Surat Perjanjian

a. Input Surat Perjanjian Sewa

Form di gunakan untuk menginput surat perjanjian sewa setelah tenant menyetujui surat penawaran yang di berikan sebelumnya, diu dalam nya terdapat data tenan, yangharus di bayarkan dan jadwal pembayaran uang sewa.

The screenshot shows a software window titled "Surat Perjanjian Sewa" with a tab for "Data". The form contains the following sections:

- Input Sewa:** Includes fields for "No Hutang" (with a "Car" button), "Tanggal" (25-03-2014), and "Jadwal Pembayaran".
- Invoice:** Includes fields for "No FK" (FK.025/14), "Status", "No Inv", and "Surat Penawaran".
- Info Tenant:** Includes fields for "ID Tenant", "Nama Tenant", "Nama Perusahaan", and "Alamat Perusahaan".
- Info Ruang:** Includes fields for "Nama Ruang", "Lantai", "Luas" (m2), "Tgl Tersebut", "Masa Sewa" (Bln), "Tgl Mulai" (25-03-2014), and "Tgl Akhir Sewa".
- Periode Bayar:** Includes a field for "Periode Bayar" (Bln).
- Info Biaya:** Includes fields for "Biaya Sewa" (Rp 0,00), "Lembur non AC" (Rp 0,00), "Service Charge" (Rp 0,00), "Pajak Mobil" (Rp 0,00), "Security Deposit" (Rp 0,00), "Pajak Motor" (Rp 0,00), "Lembur dgn AC" (Rp 0,00), "Jam", and "Telp Deposit" (Rp 0,00).

At the bottom of the form, there is a "Reset Jadwal Pembayaran Sewa" button and a "Print" button.

b. Data Surat Perjanjian

Data dari surat perjanjian yang sudah di input.

No. PK	No. Surat	Tenansi	Tenansi ID	ID Ruang	Service Charge	Biaya Sewa	Periode	JmlA	Tgl Mulai
PK-001/14	0001.GPJ0-RK/14	GPJ0 000001	GP00001	1_1	38.000	18.000	3	3	23-03-2014
PK-002/14	0003.GPJ0-RK/14	GPJ0 000004	GP00006	2_1	38.000	18.000	3	3	25-04-2014
PK-003/14	0005.GPJ0-RK/14	GPJ0 000005	GP00001	6_1	38.000	80.000	3	3	28-03-2014
PK-004/14	0007.GPJ0-RK/14	GPJ0 000008	GP00008	10_2	38.000	90.000	3	3	01-04-2014

6. Tampilan Program Surat Denda

a. Surat Tagihan

Form ini di gunakan untuk melakukan tagihan yg belum di selesaikan oleh tenant, surat di input berdasarkan surat perjanjian sewa

FormSurat

Surat Tagihan Invoice Denda Tutup Surat Surat Eksekusi

Surat Perjanjian Sewa Tanggal: 25-03-2014

Info Tenant: Nama Tenant, Nama Perusahaan, Alamat Perusahaan

Info Ruang: Nama Ruang, Luas Ruang (m²), Lantai, Base rent (Rp) 2.00, Service Charge (Rp) 0.00

Status Tagihan

No Invoice	Nilai Invoice (Rp)	Deskripsi	Jatuh Tempo
Total Tagihan Rp: 0			

Surat: No Surat Tagihan 0011.GPJ0/SP/14, Tgl Jatuh Tempo Surat 01-04-2014, Surat Ke-

Keterangan:

b. Invoice Denda

Form ini di gunakan untuk menginput tagihan beserta denda yg di berikan karena kelalaian dalam pembayaran uang sewa dari waktu yg telah di tetapkan penyewa.

c. Tutup Surat Denda

Jika tenan sudah melakukan pembayaran maka sekretaris harus menutup surat denda agar tagihan tidak muncul lagi di pembayaran berikutnya.

Nomor Surat Tagihan	Tgl Jatuh Tempo	Jml Tunggakan (Rp)	Tgl Surat	No PK	Keterangan
0001-GP/SP/14	29-05-2014	141246.000	22-05-2014	PK/004-11-14	
0010-GP/SP/18/14	31-03-2014	329.324.000	24-03-2014	PK/001-18/14	

d. Surat Eksekusi

Form ini di buat jika tenant tidak juga melakukan pembayaran sampai batas akhir tenggang sehingga perusahaan harus melakukan eksekusi kepada tenant.

7. Laporan

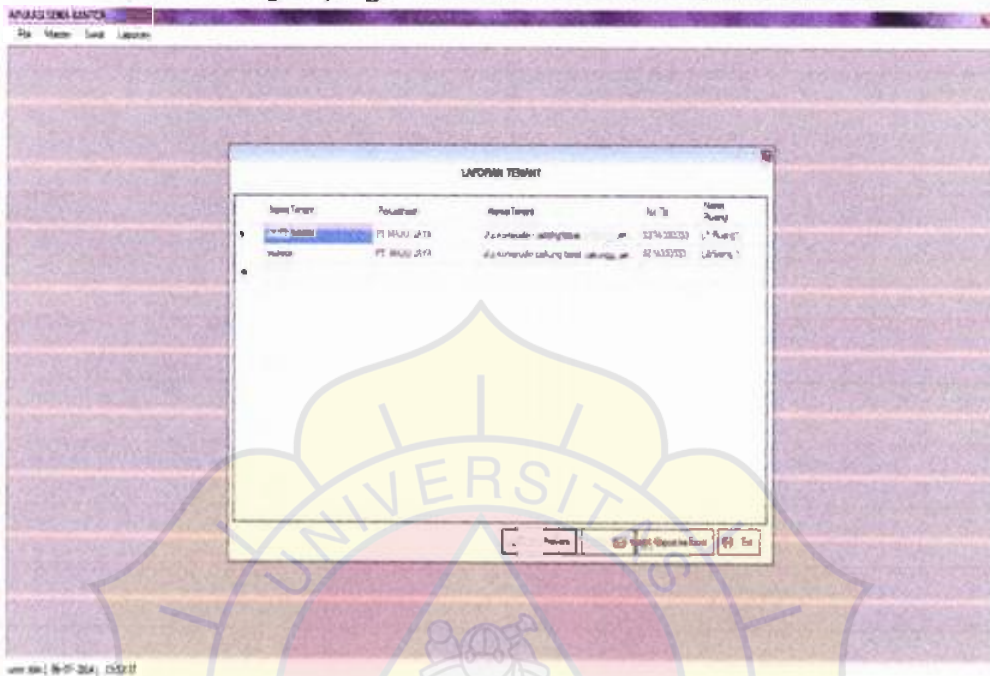
a. Laporan ruang yang di sewa

Laporan ruangan yang di sewakan kepada tenant

No Ruang	Luas (m2)	Sewa	Nama Tenant	Pembayaran	Tgl Mulai Sewa	Tgl Akhir Sewa
11 Ruang 1	119	1	2013/01/01	2013/12/31
11 Ruang 2	119	1	2013/01/01	2013/12/31

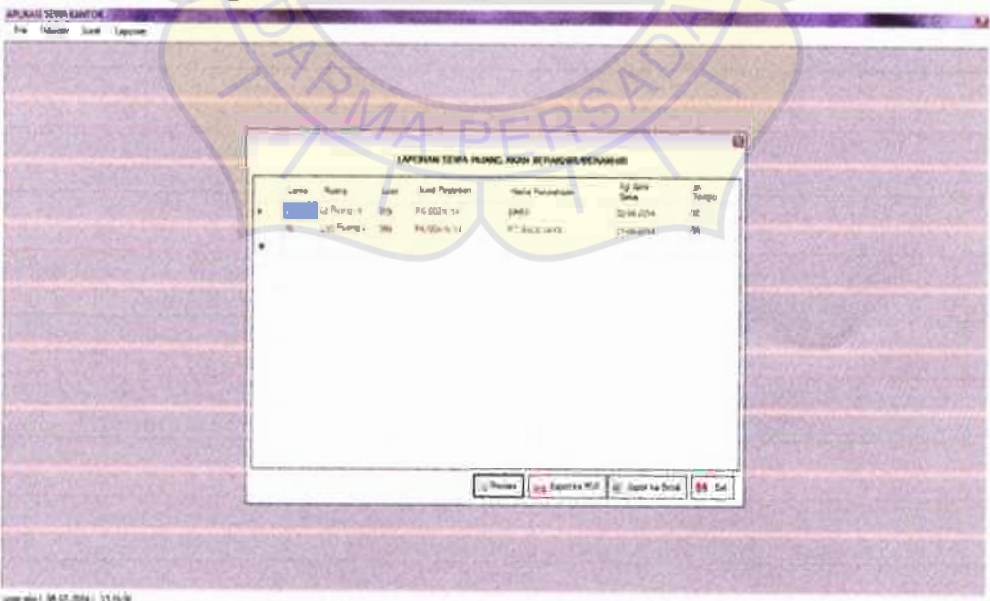
b. Laporan Tenant

Laporan tenant merupakan laporan dari tenant lengkap dengan laporan ruangan yang di sewa dan data2 dari tenent tersebut.



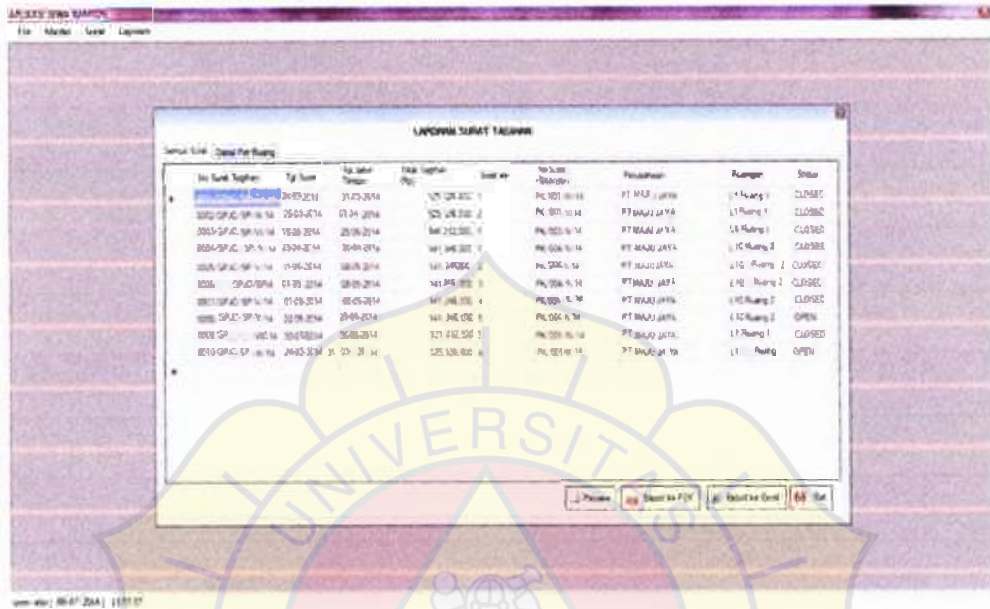
c. Laporan sewa ruang akan berakhir

Berisikan informasi tenant mana yang masa sewanya akan berakhir dalam jangka waktu dua bulan.



d. Surat tagihan

Untuk melihat perusahaan mana yg sering melakukan penunggakan pembayaran sehingga dapat di pertimbangkan untuk masa sewa tahun berikutnya.



Tampilan program user sebagai accounting

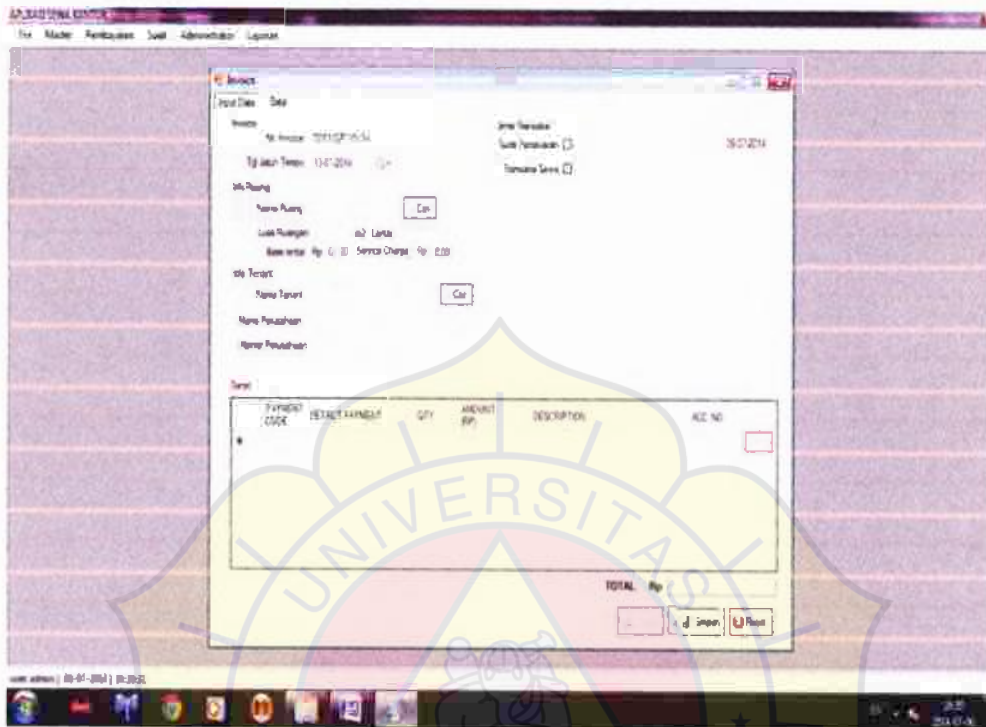
- 1. Login sebagai Accounting
 - a. Login



2. Tampilan form Invoice

a. Input data invoice

Form untung menginput invoice yang akan di tagihkan kepada tenant.



b. Data invoice

Data dari invoice yang sudah di bayarkan oleh tenant

