

PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN
PLAZA AMBARRUKMO
YOGYAKARTA

PLAZA
AMBARRUKMO



PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN
DI PLAZA AMBARRUKMO YOGYAKARTA



Antara :
PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA

Dengan

MUHAMMAD WASTAJIB

No : 0013/LEG/PSM-SL/GF/PA/II/14

LANTAI : 2 (DUA) NO. UNIT : B36-B37 LUAS : 64,88 m²

PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA
Plaza Ambarrukmo Lt. 3 Jl. Laksda Adisucipto Yogyakarta 55281
Telp. 62-274-4331000 Fax. 62-274-4331001

DAFTAR ISI

PASAL	HALAMAN
1. DEFINISI-DEFINISI	1
1. Gedung	1
2. Ruang Sewa	1
3. Fasilitas Umum	1
4. Fitting Out	2
5. Harga Sewa	2
6. Service Charge	2
7. Biaya Lain-lain	2
8. Tanggal Serah Terima	2
9. Berita Acara Serah Terima (BAST)	2
10. Jangka Waktu Sewa	2
11. Tanggal Awal Sewa	2
12. Tanggal Akhir Sewa	2
13. Perjanjian	2
14. Lampiran	3
15. Uang Jaminan	3
16. Peristiwa Wanprestasi	3
17. Aturan-aturan Sewa	3
18. Sewa	3
19. Plaza Ambarukmo	3
20. Pengelola Gedung	3
2. OBJEK SEWA MENYEWA	3
3. JANGKA WAKTU DAN SAAT DIMULAINYA SEWA MENYEWA	4
4. HARGA SEWA, SERVICE CHARGE, PEMBAYARAN BIAYA-BIAYA DAN KEWAJIBAN LAIN	4
1. Harga Sewa	4
2. a. Service Charge	4
b. Penyesuaian Service Charge	4
3. Pajak, Retribusi dan Pungutan lain	4
4. Line Telepon	5
5. Biaya Telepon, Air, Gas, Listrik & Pelayanan Khusus	5
6. Biaya-biaya Hukum	5
7. Perijinan	5
5. UANG JAMINAN (SECURITY DEPOSIT)	5
6. SERVICE CHARGE (BIAYA PELAYANAN)	5
7. JENIS USAHA	6
8. TATA CARA PEMBAYARAN DAN DENDA KETERLAMBATAN	7
1. Kurs Tukar	7
2. Pembayaran ke kantor/Bank yang ditunjuk	7
3. Pembayaran	7

4. Denda Keterlambatan Pembayaran	7
9. PELAKSANAAN FIT OUT RUANG SEWA	8
1. Fit Out Ruang Sewa	8
2. Perubahan/Penambahan	8
10. PELAKSANAAN SEWA MENYEWA	9
1. Keharusan Mulai Berdagang/Melakukan Kegiatan Usaha	9
2. Mesin - Mesin/Alat - Alat Berat	9
3. Pelayanan Lift Diluar Jam Operasi	9
4. Para Pembersih	9
5. Menjual Makanan/Minuman	10
6. Sewa Ulang	10
7. Pelaksanaan Program	10
8. Plaza Ambarrukmo Shopping Card (PASC)	10
9. Penggunaan Ruang Usaha	10
11. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA	10
1. Hak PIHAK KEDUA	10
2. Kewajiban PIHAK KEDUA	11
a. Penandatanganan Perjanjian	11
b. Kelengkapan Ruang Sewa	11
c. Pembayaran	11
d. Peraturan dan Tata Tertib	11
e. Pemeliharaan dan Perbaikan	11
f. Kebersihan Ruang Usaha	11
g. Peninjauan Kembali dan Perbaikan oleh PIHAK PERTAMA	12
h. Ganti Rugi	12
i. Perpanjangan Sewa Menyewa	12
j. Kondisi Ruang Sewa	12
12. HAK DAN KEWAJIBAN SERTA JAMINAN PIHAK PERTAMA	13
1. Hak PIHAK PERTAMA	13
2. Kewajiban PIHAK PERTAMA	13
a. Pemeliharaan "Gedung"	13
b. Pelayanan dan Pemeliharaan	13
c. Penerangan	13
d. Penjaga Keamanan	13
e. Mengelola Bangunan	13
13. JAM OPERASIONAL PLAZA AMBARRUKMO	13
14. ASURANSI	14
15. RISIKO KERUSAKAN	14
16. FORCE MAJEURE	15
17. PENYERAHAN KEMBALI & PENGOSONGAN RUANG SEWA	16
18. KETENTUAN BERSAMA BAGI PARA PIHAK	17

1. Pemeliharaan Bersama	17
2. Tanggung Jawab Akibat Gangguan	17
3. Hak Atas Bagian Lain Dari Gedung	17
4. Pembatalan Syarat-Syarat	17
5. Larangan Pembebanan Hak Jaminan Atas Hak Sewa	17
6. Penjualan Konsinyasi (Penjualan Titipan)	18
7. Pembatalan/Pemutusan Perjanjian Sebelum Berakhirnya Masa Sewa	18
19. BERAKHIRNYA PERJANJIAN	18
20. PERISTIWA WANPRESTASI	18
21. PERIHAL PEMBERITAHUAN	18
22. DOMISILI	19
23. KETENTUAN-KETENTUAN LAIN	19

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUANGAN DI PLAZA AMBARRUKMO YOGYAKARTA**

antara

PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA

Dengan

MUHAMMAD WASTAJIB

No. 0013/LEG/PSM-SL/LG/PA/II/14

Pada hari ini, Kamis tanggal dua puluh tujuh bulan Februari tahun Duaribu Empat belas (27-02-2014), ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa oleh dan antara :

- I. **PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA**, perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum di Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Sleman dan berkantor di Jl. Laksda Adisucipto Yogyakarta, dalam hal ini diwakili oleh **YB. SURYA ANANTA, SP** bertindak dalam kedudukannya selaku **GENERAL MANAGER** sedemikian itu berdasarkan Surat Kuasa Nomor 119/LEG/SK/V/10 tertanggal 01 Mei 2010 dari dan oleh karena itu bertindak sah mewakili Direksi untuk dan atas nama perseroan selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
- II. **MUHAMMAD WASTAJIB**, Warga Negara Indonesia, lahir di Yogyakarta pada tanggal Tiga puluh bulan Juni tahun Seribu sembilan ratus lima puluh delapan (30-06-1958) dan beralamat di Giwangan UH 7/118.B RT/RW. 012/004 Kelurahan Giwangan Kecamatan Umbulharjo Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Kartu Tanda Penduduk nomor 3471133006580003, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** (Untuk selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** apabila disebut secara bersama-sama dalam Perjanjian ini disebut sebagai **PARA PIHAK**) sepakat untuk tunduk dan mengikatkan diri dengan membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa (selanjutnya disebut Perjanjian) ini dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1

DEFINISI-DEFINISI

Kecuali bila konteksnya mensyaratkan lain, istilah-istilah ini bila ditemui pada Perjanjian ini atau pada Ketentuan-ketentuan akan mempunyai arti sebagai berikut :

1. GEDUNG

"Gedung" berarti bangunan yang terdiri dari kompleks pertokoan bertingkat 7 (tujuh) yang didirikan **PIHAK PERTAMA** pada sebidang tanah yang terletak di Jalan Laksda Adisucipto Yogyakarta.

2. RUANG SEWA

"Ruang Sewa" adalah ruangan yang menjadi obyek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 Perjanjian ini.

3. FASILITAS UMUM

"Fasilitas Umum" berarti bagian-bagian dari Gedung yang disediakan oleh **PIHAK PERTAMA** untuk dipergunakan secara umum atau bersama, yaitu **PIHAK PERTAMA**, **PIHAK KEDUA**, Penyewa lainnya, konsumen dan orang-orang yang diperkenankan untuk menggunakannya berdasarkan Perjanjian ini, termasuk ruang masuk, tangga, koridor, toilet dan lift; selama hal-hal ini dalam keadaan baik dan layak pakai.

4. FITTING OUT

"Fitting Out" berarti kegiatan yang berkaitan dengan renovasi, konstruksi pada lokasi/ unit tenant yang kosong atau perbaikan, menjadi suatu unit/toko yang siap beroperasi/berdagang, sesuai dengan kriteria-kriteria teknis PIHAK PERTAMA Gedung.

5. RE-FITTING OUT

"Re-Fitting Out" berarti kegiatan yang berkaitan dengan renovasi/Pembaharuan Ruang Sewa yang wajib dilakukan penyewa pada setiap perpanjangan jangka waktu sewa menyewa atau pada saat dipandang perlu oleh PIHAK PERTAMA sesuai dengan kriteria-kriteria teknis PIHAK PERTAMA

6. HARGA SEWA

"Harga Sewa" berarti uang sewa yang telah disepakati bersama atau Harga Ruang Sewa yang wajib dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dan terinci di dalam Lampiran Perjanjian ini.

7. SERVICE CHARGE

"Service Charge" berarti beban biaya yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk jasa PIHAK PERTAMA, pemeliharaan, keamanan dan kebersihan pada area publik/area umum yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA. Dalam hal ini pembayarannya terinci dalam Lampiran dari Perjanjian ini.

8. PROMOTION LEVY

"Promotion Levy" adalah biaya yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk kegiatan promosi yang berkaitan dengan "Gedung", Brand dan/atau produk-produk PIHAK KEDUA yang diselenggarakan oleh PIHAK PERTAMA dari waktu-kewaktu. Dalam hal ini cara pembayarannya terinci dalam Lampiran dari Perjanjian ini

9. BIAYA-BIAYA LAIN

"Biaya-biaya lain" berarti beban biaya yang harus dan sepakat dibayar oleh PIHAK KEDUA diluar Harga Sewa dan Biaya Service Charge, sehubungan dengan adanya kondisi darurat atau kondisi tertentu, termasuk tetapi tidak terbatas pada pembayaran jasa pengamanan Plaza Ambarrukmo, penanggulangan kondisi tertentu, dan lain sebagainya. Dalam hal ini Rincian Biaya dan Cara Pembayaran dapat tercantum dalam Lampiran dari Perjanjian ini ataupun ditagihkan pada saat terjadinya kondisi darurat atau kondisi tertentu.

10. TANGGAL SERAH TERIMA

"Tanggal Serah Terima" berarti tanggal dimana Ruang Sewa di serah terimakan untuk dipersiapkan (fitting out) sesuai dengan ketentuan tentang fitting out.

11. BERITA ACARA SERAH TERIMA (BAST)

"Berita Acara Serah Terima" (BAST) berarti bukti tertulis adanya serah terima ruangan berikut pengukuran dan kondisi terakhir atas ruang sewa, yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA setelah adanya pengukuran bersama antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang diberi kuasa oleh masing-masing pihak tersebut atas Ruang Sewa PIHAK KEDUA. BAST tersebut kemudian ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang diberi kuasa oleh masing-masing pihak tersebut, sebagai suatu bentuk persetujuan.

12. JANGKA WAKTU SEWA

"Jangka Waktu Sewa" berarti jangka waktu dari kegiatan sewa menyewa ruangan sebagaimana yang telah disepakati bersama dan tertera dalam Perjanjian ini.

13. TANGGAL AWAL SEWA

"Tanggal Awal Sewa" berarti tanggal yang telah disepakati bersama sebagai tanggal di mana Jangka Waktu Sewa dimulai.

14. TANGGAL AKHIR SEWA

"Tanggal Akhir Sewa" berarti tanggal yang telah disepakati bersama sebagai tanggal di mana Jangka Waktu Sewa berakhir. Dalam hal terjadi pengakhiran sewa ini disebabkan karena wanprestasi dan/atau FORCE MAJEURE tanggal pengakhiran tersebut dianggap sebagai Tanggal Akhir Sewa.

Handwritten initials and marks:
A stylized signature or set of initials, possibly "W", followed by a small circle and other scribbles.

15. PERJANJIAN

"Perjanjian" berarti Perjanjian Sewa Menyewa ini yang terdiri dari ketentuan-ketentuan beserta lampiran-lampirannya yang dilekatkan pada perjanjian dan termasuk perubahan-perubahan, tambahan-tambahan, dan penyesuaian-penyesuaian dikemudian hari yang merupakan satu kesatuan.

16. LAMPIRAN

"Lampiran" adalah berkas-berkas yang terlampir yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Perjanjian ini, yaitu terdiri dari:

- Lampiran I : Biaya Service Charge, Jaminan Service Charge, Jaminan Fitting Out, Jaminan Sewa Dan Biaya-biaya lain
- Lampiran II : Jadwal Pembayaran
- Lampiran III : Berita Acara Serah Terima (BAST)
- Lampiran IV : House Rule
- Lampiran V : Panduan Fitting Out dan Re-fitting Out
- Lampiran VI : Denah Lokasi Ruang Sewa

17. UANG JAMINAN (SECURITY DEPOSIT)

"Uang Jaminan" berarti sejumlah uang yang wajib disetorkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sebagai Jaminan yang terinci pada Lampiran Perjanjian ini.

18. PERISTIWA WANPRESTASI

"Wanprestasi" berarti peristiwa-peristiwa wanprestasi yang terinci dalam Pasal 20 Perjanjian ini.

19. ATURAN-ATURAN SEWA

"Aturan-Aturan Sewa" berarti segala aturan-aturan yang mengatur tentang hubungan dengan sewa-menyewa antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, termasuk di dalamnya adalah Lampiran-lampiran, Pedoman Penyiapan Ruang (Fitting Out), Peraturan Operasional Gedung, dan hal-hal lain yang berkenaan dengan sewa menyewa.

20. SEWA

"Sewa" berarti sewa atas Ruang Sewa yang diberikan kepada PIHAK KEDUA oleh PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian ini.

21. PLAZA AMBARRUKMO

"Plaza Ambarrukmo" berarti nama dari pusat perbelanjaan yang ada di Gedung.

22. PIHAK PERTAMA GEDUNG

"PIHAK PERTAMA Gedung" berarti PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuk PIHAK PERTAMA untuk mengelola/mengurus gedung.

PASAL 2

OBJEK SEWA MENYEWAKAN

1. "Objek Sewa Menyewa" dalam Perjanjian ini adalah Ruang Sewa yang terletak di Lantai 2 (dua) No. Unit B36 - B37 dengan luas ruangan 64,88 m², beserta fasilitas/sarana yang terdapat didalamnya sesuai dengan perincian yang terdapat dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan lampiran dari Perjanjian ini, selanjutnya disebut "RUANG SEWA", terletak di dalam bangunan yang dikenal sebagai pusat perbelanjaan PLAZA AMBARRUKMO di Yogyakarta, selanjutnya disebut "GEDUNG".
2. Luas Ruang Sewa adalah sesuai denah lokasi yang telah diketahui bersama oleh PARA PIHAK yang telah diberi tanda, diparaf/ditandatangani oleh PARA PIHAK dan dilampirkan Perjanjian ini sebagai lampiran dan karenanya PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan tuntutan atas luas ruang sewa yang diatur dalam butir 1 (satu) diatas, baik sekarang maupun di kemudian hari selama masa sewa ini berlangsung kecuali perubahan luas ruang sewa tersebut telah mendapat persetujuan PIHAK PERTAMA.
3. Cara pengukuran luas Ruang Sewa ialah :

Handwritten marks: a checkmark, the number '20', and a signature.

- Diantara Ruang Sewa dengan toko yang berbatasan diambil as/tengah (as ke as)
 - Untuk batas antara Ruang Sewa dan tempat umum/luar (misalnya : koridor, carpark dan lain-lain), maka batas yang diambil adalah dinding luar.
4. Setelah luas Ruang Sewa diukur arsitek atau surveyor PIHAK PERTAMA bersama dengan PIHAK KEDUA, arsitek atau surveyor PIHAK PERTAMA tersebut akan mengeluarkan surat bukti mengenai luas Ruang Sewa yang bersangkutan yang tercantum di dalam Berita Acara Serah Terima (BAST), dan surat bukti (BAST) ini berlaku final dan mengikat.
 5. Apabila terdapat perbedaan Nomor Ruang Sewa yang tercantum di dalam Perjanjian dengan Nomor Ruang Sewa hasil check list di lapangan, sepanjang tidak merubah letak/posisi Ruang Sewa, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk selanjutnya menggunakan Nomor Ruang Sewa hasil check list di lapangan. Kedua belah pihak sepakat bahwa perbedaan Nomor Ruang Sewa tersebut merupakan hal yang wajar dan tidak akan saling menuntut serta Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.

PASAL 3

JANGKA WAKTU DAN SAAT DIMULAINYA SEWA MENYEWAWA

1. Jangka waktu sewa adalah masa berlakunya Perjanjian ini, dihitung sejak tanggal **18 Juni 2014** sampai dengan 36 (Tiga puluh enam) bulan sejak tanggal tersebut yaitu tanggal **17 Juni 2017**, serta dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan tertulis antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disepakati PARA PIHAK.

Dalam hal PIHAK KEDUA memilih untuk mulai berdagang atau melakukan kegiatan usaha sebelum tanggal tersebut di atas, maka PIHAK KEDUA harus meminta persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA. Apabila disetujui, maka tanggal dimulainya sewa dihitung dari tanggal mulainya PIHAK KEDUA berdagang/melakukan kegiatan usaha.

2. Apabila PIHAK KEDUA wanprestasi seperti yang tercantum dalam Pasal 20 Perjanjian ini, ataupun berdasarkan ketentuan lain maka PIHAK PERTAMA berhak setiap saat untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dan PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan gugatan hukum, ganti rugi apapun.

PASAL 4

HARGA SEWA, SERVICE CHARGE, PEMBAYARAN BIAYA-BIAYA DAN KEWAJIBAN LAIN

1. HARGA SEWA

Harga Sewa menyewa "Ruang Sewa" wajib dilunasi oleh PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini, yang terinci dalam Lampiran Perjanjian.

2. a. SERVICE CHARGE (BIAYA PELAYANAN)

Service Charge (sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Perjanjian ini) belum termasuk dalam uang sewa yang besarnya sebagaimana tertera dalam Lampiran I Perjanjian ini, untuk pemakaian sesuai dengan jam-jam operasi sebagaimana terperinci dalam pasal 6), yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA tiap 1 (satu) bulan dimuka dan untuk pertama kalinya dibayar pada tanggal dimulainya sewa menyewa.

Dalam hal PIHAK KEDUA memilih untuk mulai berdagang atau melakukan kegiatan usaha sebelum tanggal dimulainya sewa sebagaimana tertuang dalam pasal 3 ayat 1 tersebut di atas, maka pembayaran service charge mulai dihitung secara proposional sejak tanggal mulainya PIHAK KEDUA berdagang/melakukan kegiatan usaha.

b. PENYESUAIAN SERVICE CHARGE (BIAYA PELAYANAN)

PIHAK KEDUA dengan ini mengakui dan menyetujui bahwa dalam hal service charge dan pengoperasian bangunan meningkat sebagai akibat dari antara lain : pada kenaikan tarif air, gas, listrik, Bahan Bakar Minyak (BBM), Upah Minimum Regional (UMR) pekerja, kebijakan moneter dari

pemerintah, kenaikan harga/bahan-bahan maintenance, dan lain lain maka tanpa perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA berhak menambah dan menaikkan besarnya beban service charge yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA untuk disesuaikan dengan peningkatan biaya-biaya tersebut. Kenaikan ini harus dibayar bersama-sama pada saat pembayaran tagihan service charge berikutnya.

3. PAJAK, RETRIBUSI DAN PUNGUTAN LAIN

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas Angsuran Sewa, Service Charge wajib dibayar secara bersama-sama oleh PIHAK KEDUA, juga pajak-pajak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada bea materai, retribusi atau pungutan-pungutan lain yang dikenakan oleh Pemerintah dengan nama dan bentuk apapun yang dikenakan, baik pada saat Perjanjian ini dibuat maupun pada saat-saat yang akan datang.

4. PROMOTION LEVY

- a. Promotion levy belum termasuk dalam uang sewa maupun Service Charge (sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 dan 2 Perjanjian ini) yang besarnya sebagaimana tertera dalam Lampiran I Perjanjian ini.
- b. PIHAK KEDUA wajib membayar kepada PIHAK PERTAMA Promotion levy selambat-lambatnya pada tanggal yang tercantum di dalam Invoice.
- c. PIHAK PERTAMA sewaktu-waktu berhak meninjau kembali tariff Promotion Levy dengan menyesuaikan dengan kenaikan biaya penyelenggaraan promosi.

5. LINE TELEPON

PIHAK PERTAMA akan menyediakan line telepon atas permintaan dari PIHAK KEDUA untuk setiap Ruang Sewa dengan biaya-biaya yang besarnya sebagaimana termaksud dalam Lampiran I Perjanjian ini. Uang Jaminan ini akan dikembalikan tanpa bunga 2 (dua) bulan setelah Tanggal Akhir Sewa oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA setelah memperhitungkan kewajiban pembayaran yang masih terhutang berdasarkan Perjanjian ini (jika ada).

6. BIAYA TELEPON, AIR, LISTRIK DAN PELAYANAN KHUSUS

PIHAK KEDUA wajib membayar kepada PIHAK PERTAMA segera setelah adanya pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA atas pemakaian telepon, air, listrik, pelayanan perlengkapan lain di "Ruang Sewa", sesuai dengan tagihan/rekening PIHAK PERTAMA.

7. BIAYA-BIAYA HUKUM

PIHAK KEDUA bertanggung jawab untuk membayar biaya Notaris (jika ada), materai maupun biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini.

8. PERIJINAN

PIHAK KEDUA wajib mengurus semua syarat-syarat/kelengkapan perijinan dari Peraturan Daerah yang berlaku (antara lain : HO (Surat Ijin Gangguan), SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), dll) dan menyerahkan/memberikan fotokopinya kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 5

UANG JAMINAN (SECURITY DEPOSIT)

1. UANG JAMINAN SERVICE CHARGE (DEPOSIT SERVICE CHARGE)

Untuk menjamin pembayaran maupun ketepatan pembayaran service charge, biaya-biaya maupun tagihan-tagihan yang ada, maka PIHAK KEDUA diwajibkan membayar kepada PIHAK PERTAMA uang jaminan sebesar **3 (tiga) bulan biaya Service Charge** yang akan dibayarkan secara tunai selambat-lambatnya pada tanggal **18 Mei 2014**.

Uang jaminan dapat diambil oleh PIHAK KEDUA, 2 (dua) bulan setelah Tanggal Akhir Sewa sesuai dengan mata uang dan jumlah nominal yang senyatanya dibayar oleh PIHAK KEDUA tanpa bunga, setelah PIHAK KEDUA menyelesaikan seluruh kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA (jika ada) terhadap PIHAK PERTAMA berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa.

2. UANG JAMINAN RE- FITTING OUT RUANGAN SEWA

PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA uang jaminan pekerjaan Re-fitting out Ruang Sewa sebagaimana yang tertera dalam Lampiran I Perjanjian ini, secara tunai dan sekaligus lunas selambat-lambatnya pada saat Re-Fiting Out dimulai. Uang jaminan tersebut akan dikembalikan pada akhir masa Re-fitting out setelah PIHAK KEDUA menyelesaikan seluruh biaya penggantian kerusakan akibat pekerjaan kontraktor (jika ada).

3. UANG JAMINAN SEWA (DEPOSIT SEWA)

PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA uang jaminan sewa sebagaimana yang tertera dalam Lampiran I Perjanjian ini, secara tunai dan sekaligus lunas selambat-lambatnya pada tanggal **18 Mei 2014**. Uang jaminan tersebut untuk menjamin pembayaran sewa dan akan dikembalikan 2 (dua) bulan setelah Tanggal Akhir Sewa sesuai dengan mata uang dan jumlah nominal yang senyatanya dibayar oleh PIHAK KEDUA tanpa bunga, setelah PIHAK KEDUA menyelesaikan seluruh kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA (jika ada).

PASAL 6

SERVICE CHARGE (BIAYA PELAYANAN)

Yang dimaksud dengan istilah "SERVICE CHARGE" (BIAYA PELAYANAN) berarti jumlah biaya yang dikeluarkan PIHAK PERTAMA bertalian dengan penguasaan, pengurusan dan pemeliharaan "GEDUNG" tanpa membatasi berlakunya hal-hal tersebut di atas dan meliputi, antara lain :

1. Semua biaya untuk dan ongkos yang bertalian dengan penyediaan air dan pembuangan air untuk kepentingan pelayanan bersama maupun umum.
2. Semua jumlah yang harus dibayar mengenai asuransi bertalian dengan "GEDUNG".
3. Semua biaya sehubungan dengan pengeluaran atau pengurusan, penguasaan dan administrasi "GEDUNG".
4. Biaya operasi, penyediaan, pemeliharaan, perbaikan dan pembaharuan semua pelayanan yang dari waktu ke waktu diberikan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan penghuni "GEDUNG" termasuk lift, peralatan pemadam kebakaran, penyegar udara, instalasi dan semua peralatan yang diperlukan untuk pemberian pelayanan tersebut.
5. Semua biaya yang dikeluarkan untuk penerangan, listrik, penyegar udara ventilasi yang dipakai bersama-sama. Selain hal tersebut di atas, PIHAK KEDUA membayar pemakaian listrik di "Ruang Sewa" menurut meter.
6. Biaya reparasi dan pemeliharaan umum dari "GEDUNG".
7. Biaya untuk kebersihan "GEDUNG", termasuk bagian luar dari semua jendela dan pembuangan sampah dari "GEDUNG" dan tanah.
8. Biaya untuk menyediakan tenaga dan pelayanan pembersihan maupun keperluan lain dalam toilet dan tempat cuci dalam "GEDUNG".
9. Biaya penyusutan peralatan mesin dan alat-alat listrik.

PASAL 7

JENIS USAHA, NAMA USAHA, BRAND/MERK

PIHAK KEDUA sepakat untuk hanya melakukan kegiatan usaha/berdagang barang atau jasa sebagai berikut:

----- SEPATU DAN ALAT - ALAT OLAH RAGA -----

-----ADIDAS-----

Dan PIHAK KEDUA sepakat untuk tidak melakukan :

- Mengubah bidang usaha, nama usaha dan/atau brand/merknya menjadi bidang usaha, nama usaha dan/atau brand/merk lain, kecuali ada persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA;
- Melakukan penjualan barang-barang dagangannya seolah-olah akan bangkrut atau akan berhenti dari usahanya atau lelang pribadi/umum; toko untuk penjualan barang-barang bekas atau kelebihan barang, asuransi dari barang simpanan atau kekayaan perseroan yang berada dalam proses pembubaran;
- Mengiklankan penjualan/penyewaan ruang sewa kepada Pihak Lain secara terbuka dan/atau tertutup di media massa dengan dalih apapun juga.
- Melakukan usaha yang karena metode perdagangan yang dipergunakan oleh PIHAK KEDUA menurut pendapat PIHAK PERTAMA dapat merendahkan citra dari PLAZA AMBARRUKMO atau Gedung yang didasarkan adanya keluhan atau pengaduan dari pihak konsumen atau pengunjung lain;
- Mempergunakan tempat-tempat/bagian-bagian yang melampaui batas Ruang Sewa;
- Memasang merk atau reklame di sekitar Plaza Ambarukmo atau Ruang Sewa tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, pemasangan papan nama PIHAK KEDUA hanya boleh ditempat-tempat yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA, dengan mengikuti petunjuk dan peraturan-peraturan dari PIHAK PERTAMA;
- Berdagang secara tidak etis atau timbulnya praktek yang tidak etis atau mengiklankan atau menjual barang secara curang;
- Menggunakan bagian atas plafon untuk gudang/penyimpanan barang;
- Penjualan minuman keras ;
- Hal yang melanggar Hukum, kesopanan, atau kesusilaan;
- Jenis usaha selain yang tercantum diatas ;

PASAL 8

TATA CARA PEMBAYARAN DAN DENDA KETERLAMBATAN

PIHAK KEDUA wajib memenuhi semua tata cara pembayaran yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA sebagai berikut :

1. KURS TUKAR

Pembayaran sewa dan service charge dilakukan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat atau dalam mata uang Rupiah dengan nilai yang sama berdasarkan kurs jual Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah yang berlaku di Indonesia atau kurs dari waktu ke waktu dimana secara periodik ditentukan oleh PIHAK PERTAMA akan berlaku pada saat jumlah itu dibayar tanpa suatu pengurangan berupa apapun.

2. PEMBAYARAN KE BANK YANG DITUNJUK

PIHAK KEDUA menyetujui untuk melakukan pembayaran uang sewa atas penyewaan "Ruang Sewa", service charge, uang jaminan, rekening air, gas, listrik ataupun pembayaran-pembayaran lainnya di bank yang ditetapkan/ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA.

3. PEMBAYARAN

Apabila suatu pembayaran dilakukan dengan menyerahkan cek/bilyet-bilyet giro, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk memindahbukukan/mencairkan cek/bilyet-bilyet giro tersebut kepada pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA dengan ini telah menyetujui dan memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA yang tidak dapat dicabut kembali atau berakhir karena sebab apapun juga untuk maksud tersebut di atas. Pembayaran baru dipandang sah bilamana dana dalam cek/bilyet giro atau melalui transfer tersebut dapat diuangkan/dipindahbukukan, dan dianggap baru dibayar pada tanggal pencairan/ pemindah bukuan tersebut.

Handwritten signature and initials

4. DENDA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Pihak Kedua setuju untuk membayar denda keterlambatan 1‰ (satu permil) per hari dari besarnya tunggakan kepada Pihak Pertama apabila Pihak Kedua tidak melaksanakan pembayaran angsuran sewa, service charge, biaya pemakaian listrik, air dan gas serta telepon, sesuai dengan schedule pembayaran yang telah ditentukan dan/atau melebihi tanggal jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan didalam Invoice.

5. Apabila PIHAK KEDUA terlambat membayar angsuran Sewa, Service charge dan Biaya Lain-lain beserta denda-dendanya sampai 10 (sepuluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo, maka tanpa mengurangi denda yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) di atas:

- a. PIHAK PERTAMA berhak memutuskan aliran listrik dalam Ruang Sewa. Dalam hal ini, PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas segala barang-barang PIHAK KEDUA yang rusak akibat pemutusan aliran listrik tersebut serta risiko lain yang timbul. PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan dan ganti rugi akibat kerusakan dan risiko yang terjadi.
- b. PIHAK PERTAMA diberi hak dan kuasa dan tidak dapat ditarik kembali oleh PIHAK KEDUA untuk menutup Ruang Sewa dan melakukan penahanan atas semua peralatan, perlengkapan dan barang-barang PIHAK KEDUA yang berada di dalam Ruang Sewa serta berkas-berkas dokumen dan lainnya, dan/atau memindahkan ke tempat lain yang dipilih oleh PIHAK PERTAMA atas biaya PIHAK KEDUA, sampai PIHAK KEDUA melunasi seluruh pembayaran yang tertunggak beserta denda-dendanya. Dan PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas setiap kerusakan atau kehilangan dan risiko yang timbul dengan pelaksanaan kewenangan PIHAK PERTAMA tersebut.
- c. Apabila PIHAK KEDUA belum juga membayar Uang Muka, angsuran Sewa, Service charge dan Biaya Lain-lain beserta denda-dendanya sampai 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak pada tanggal yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA. Semua uang yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA sepenuhnya menjadi milik PIHAK PERTAMA sebagai ganti rugi atas pembatalan sewa-menyewa ini.
- d. Segala hutang-hutang PIHAK KEDUA yang tertunggak akan diperhitungkan dari uang yang telah dibayarkan tersebut. Apabila masih terdapat kekurangan, maka PIHAK PERTAMA berhak dan sepanjang perlu dengan ini diberi kuasa oleh PIHAK KEDUA untuk menjual atau melelang semua peralatan dan barang-barang PIHAK KEDUA yang terdapat di dalam Ruang Sewa untuk melunasi hutang-hutang PIHAK KEDUA tersebut di atas. Apabila hasil penjualan atau pelelangan tersebut kurang dari kewajiban pembayaran PIHAK KEDUA berdasarkan Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk melunasi kekurangannya tersebut. Kelebihannya, jika ada, akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA namun PIHAK PERTAMA tidak wajib membayar bunga dan/atau ganti rugi apapun.
- e. Dalam hal pengakhiran Perjanjian ini berlaku ketentuan mengenai pengembalian dan pengosongan obyek sewa-menyewa yang diatur dalam Pasal 17 Perjanjian ini.

PASAL 9

PELAKSANAAN FITTING OUT RUANGAN SEWA (MELENGKAPI, MENDEKORASI, MERENOVASI & MENGISI RUANGAN SEWA)

1. FITTING OUT RUANGAN SEWA

- a. PIHAK KEDUA diberi waktu untuk mempersiapkan Ruang Sewa untuk siap dipakai (fitting out) sejak serah terima Ruang Sewa dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
- b. PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA tentang tanggal penyerahan "Ruang Sewa" dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Untuk itu, PIHAK KEDUA

Handwritten signature and initials

- diwajibkan menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA rencana gambar tata ruang/interior "Ruang Sewa" untuk dipelajari dan memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA.
- c. PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA rencana dan spesifikasi mengenai interior desain, alat-alat/mesin-mesin kantor, telepon yang akan dipakai PIHAK KEDUA termasuk rencana-rencana kabel sambungannya, bahan-bahan yang dipakai dan jasa-jasa pekerjaan, rencana mana harus mendapatkan persetujuan PIHAK PERTAMA minimal 7 (tujuh) hari sebelum melakukan fitting out.
 - d. Apabila dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dimaksud di atas, PIHAK KEDUA oleh sebab apapun juga tidak datang untuk melakukan serah terima "Ruang Sewa" dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA dianggap telah menyetujui bahwa tanggal serah terima yang tercantum dalam surat pemberitahuan dimaksud di atas dengan sendirinya berlaku sebagai tanggal serah terima "Ruang Sewa" dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
 - e. Standard pekerjaan yang ditentukan untuk dekorasi "Ruang Sewa" diuraikan lebih lanjut di dalam buku Panduan Fitting Out dan Re-Fitting Out TDC (Tenant Design Coordination) yang akan diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA tidak diperkenankan melanggar ketentuan Fitting Out dan/atau Re-Fitting Out yang terdapat dalam buku panduan tersebut.
 - f. PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan pemeriksaan dan atau peninjauan atas ruang sewa pada jam-jam operasional dari waktu ke waktu tanpa didahului pemberitahuan baik lisan maupun tulisan kepada PIHAK KEDUA untuk memastikan kelayakan ruangan sesuai dengan standar yang ada di dalam buku Panduan Fitting Out dan Re-Fitting Out TDC dan/atau House Rule PIHAK PERTAMA.

2. PERUBAHAN ATAU PENAMBAHAN

- a. PIHAK KEDUA akan mendapatkan ruangan sewa dengan spesifikasi "Ruang Sewa" sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan lampiran dari Perjanjian ini. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk mengubah atau menambah bagian "Ruang Sewa" atau peralatan milik PIHAK PERTAMA yang terdapat didalamnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- b. Apabila PIHAK KEDUA menginginkan adanya perubahan atau pembongkaran terhadap ruangan sewa, maka semua biaya berkaitan dengan adanya perubahan atau pembongkaran ruangan sewa tersebut akan menjadi tanggungan atau beban dari PIHAK KEDUA, dan perubahan atau pembongkaran tersebut harus mendapat ijin dan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- c. Segala perubahan atau penambahan instalasi dan daya listrik, telepon, sprinkler, sistem penyegar udara dan air serta instalasi pipa Gas harus dilakukan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA atau oleh kontraktor PIHAK KEDUA dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA sebelum pelaksanaan pekerjaan dan seluruh biaya yang timbul ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.
- d. PIHAK PERTAMA telah menyediakan aliran Gas Central didalam "GEDUNG", dan oleh karenanya PIHAK KEDUA tidak di perbolehkan untuk membawa dan/atau menggunakan tabung Gas sendiri.
- e. PIHAK KEDUA harus memberitahukan terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA mengenai Jadwal/waktu untuk melakukan pekerjaan tersebut, setelah mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA kemudian PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA mengenai waktu untuk dapat mulai melakukan pekerjaan.

3. RE-FITTING OUT / PEMBAHARUAN

- a. PIHAK KEDUA wajib melakukan Re-Fitting Out ruangan sewa untuk mengatur kembali (renovasi) tata ruang / interior serta shopfront ruang sewa agar bernuansa lebih menarik, sesuai dengan standard dari PIHAK PERTAMA pada setiap perpanjangan jangka waktu sewa menyewa atau setiap saat menurut PIHAK PERTAMA dipandang perlu dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA.
- b. Pada saat melakukan Re-fitting Out PIHAK KEDUA wajib memperhatikan masukan-masukan dari PIHAK PERTAMA yang berkaitan dengan safety khususnya untuk sistem mekanikal, electrical, saluran air kotor dan air bersih yang terdapat di dalam ruang sewa.

- c. Tata tertib pelaksanaan Fitting out dan Re-fitting out mengacu pada House Rule terlampir yang melekat dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini.

PASAL 10

PELAKSANAAN SEWA MENYEWA

1. KEHARUSAN MULAI BERDAGANG/MELAKUKAN KEGIATAN USAHA

PIHAK KEDUA menyetujui untuk mulai berdagang atau melakukan kegiatan usaha di "Ruang Sewa" sesuai dengan tujuan dibuatnya Perjanjian ini. Apabila PIHAK KEDUA tidak membuka Ruang Sewa tersebut dan mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang telah disepakati bersama oleh para pihak, atau tidak mulai berdagang/melakukan kegiatan sejak tanggal tersebut pada Pasal 3 ayat (1) di atas, atau PIHAK KEDUA tidak beroperasi atau membuka Ruang Sewa, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari. Jumlah mana harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA seketika dan sekaligus setelah ditagih oleh PIHAK PERTAMA.

2. MESIN-MESIN/ALAT-ALAT BERAT DAN INSTALASI GAS

- a. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memasukkan atau membiarkan mesin-mesin dan atau alat-alat berat maupun peralatan yang berbahaya dan mudah meledak berada di "Ruang Sewa" atau setiap bagian "GEDUNG" yang dipergunakan bersama para penyewa lain dan PIHAK PERTAMA atau menggunakan tempat itu untuk melakukan pekerjaan dengan mesin, kecuali peralatan kantor yang diperlukan untuk kegiatan usaha PIHAK KEDUA dan tidak menimbulkan beban pada "Ruang Sewa".
- b. PIHAK PERTAMA menyediakan aliran Gas Central di dalam "GEDUNG", apabila PIHAK KEDUA membutuhkan aliran Gas didalam unit tokonya maka PIHAK KEDUA terlebih dahulu harus mengajukan permohonan tertulis kepada PIHAK PERTAMA. Segala biaya yang muncul akibat dari instalasi pipa Gas dan biaya pemakaiannya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- c. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan membawa dan/atau menggunakan tabung Gas pribadi tanpa ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini maka PIHAK PERTAMA akan memberikan Surat Peringatan dan berhak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa ini secara sepihak.

3. PELAYANAN LIFT DILUAR JAM OPERASI

Dalam hal PIHAK KEDUA memerlukan pelayanan lift diluar jam-jam operasi "GEDUNG", maka PIHAK KEDUA harus mengajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA.

4. PARA PEMBERSIH

PIHAK PERTAMA akan mempekerjakan pembersih atau pemborong pekerjaan pembersihan di dalam dan sekitar "GEDUNG".

PIHAK KEDUA diwajibkan untuk menjaga kebersihan "Ruang Sewa" dan membuang sampahnya di dalam tempat sampah yang telah disediakan oleh PIHAK PERTAMA di dalam atau di sekitar "GEDUNG". Pada jam-jam tertentu, sampah-sampah tersebut akan dibuang oleh pembuang sampah yang diperkerjakan oleh PIHAK PERTAMA.

5. MENJUAL MAKANAN ATAU MINUMAN

Tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak diizinkan untuk menjual makanan atau minuman keliling atau mengizinkan para pelayan atau agen-agen dari penjual keliling itu membawa ke "Ruang Sewa" atau bagian lain dari "GEDUNG" untuk dimakan di dalam "Ruang Sewa".

6. MENGULANG SEWAKAN

PIHAK KEDUA tidak dapat mengalihkan hak sewanya atau membagi persewaan, baik seluruh atau sebagian dari "Ruang Sewa" kepada pihak lain tanpa persetujuan dari PIHAK PERTAMA dan apabila larangan tersebut dilanggar maka secara otomatis Perjanjian ini akan berakhir/putus dan pihak PIHAK PERTAMA dilepaskan dari segala tuntutan/ganti rugi dari PIHAK KEDUA.

Handwritten initials and marks, including "us" and a signature-like scribble.

7. PELAKSANAAN PROGRAM

PIHAK KEDUA bersedia untuk turut berpartisipasi dalam program-program yang diselenggarakan oleh PIHAK PERTAMA dalam rangka kegiatan promosi dan meningkatkan loyalitas konsumen. 3

8. PLAZA AMBARRUKMO SHOPPING CARD (PASC)

PIHAK KEDUA secara otomatis menyatakan kesanggupan untuk bekerja sama dengan PIHAK PERTAMA dalam program *Plaza Ambarrukmo Shopping Card* (PASC) yang diselenggarakan oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK KEDUA bersedia memberikan diskon tertentu kepada konsumen pemegang kartu *Plaza Ambarrukmo Shopping Card* (PASC) yang mana besarnya akan ditentukan oleh PIHAK KEDUA berdasarkan pilihan besaran diskon dan kerjasama yang telah ditetapkan oleh PARA PIHAK dan atas teknis pelaksanaan pemberian diskon tersebut akan dibuatkan perjanjian tersendiri diluar perjanjian sewa-menyewa ini

9. PENGGUNAAN RUANG USAHA

Apabila dalam Jangka Waktu Sewa, PIHAK KEDUA tidak menggunakan Ruang Sewa dengan atau tanpa alasan apapun sebagai tempat kegiatan usaha berlaku ketentuan sebagai berikut :

- Untuk jangka waktu 7 (tujuh) hari dalam sebulan, baik secara berturut-turut maupun tidak dalam setiap bulan sewa berjalan, PIHAK PERTAMA akan memberikan 1 (satu) kali Surat Peringatan tertulis kepada PIHAK KEDUA yang bersifat final.
- Apabila dalam kurun waktu 7 hari berturut-turut setelah Surat Peringatan diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA ternyata PIHAK KEDUA tidak juga mengoperasikan kegiatan usahanya di Ruang Sewa maka hal tersebut merupakan pelanggaran PIHAK KEDUA sehingga PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri hubungan sewa-menyewa secara sepihak dan berlaku ketentuan pasal 17 Perjanjian ini.
- Apabila PIHAK KEDUA akan menutup sementara tempat perdagangannya/toko karena suatu alasan tertentu, maka PIHAK KEDUA dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum melaksanakan maksudnya tersebut harus terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis untuk disetujui kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 11

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. HAK PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA berhak untuk menempati "Ruang Sewa" sebagaimana tertuang dalam Perjanjian ini dan bersama-sama dengan penyewa lainnya dan para pengunjung berhak memperoleh fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA, yaitu :

- menggunakan jalan-jalan masuk, tangga-tangga, eskalator-eskalator dan terusan yang menuju ke "Tempat Yang Disewakan";
- menggunakan lift orang dan lift barang sesuai dengan batasan-batasan dan aturan-aturan yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;
- menikmati fasilitas-fasilitas lain seperti penyegar udara dan penerangan listrik dengan batasan-batasan dan aturan-aturan yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA;

2. KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA, baik untuk dirinya sendiri maupun orang-orang yang mendapat hak darinya, dengan ini menyetujui untuk memenuhi kewajiban tersebut di bawah ini :

a. PENANDATANGANAN PERJANJIAN

Selambat-lambatnya 1 (satu) minggu sebelum tanggal awal sewa dimulai sebagaimana tertuang pada pasal 3 perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama akan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di bawah tangan.

PIHAK KEDUA wajib menandatangani Perjanjian dan memenuhi segala peraturan dan persyaratan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA serta berjanji untuk segera mengembalikan Perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu terhitung sejak tanggal surat pengiriman Perjanjian ini dari PIHAK PERTAMA. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) minggu setelah PIHAK PERTAMA mengirimkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa, PIHAK KEDUA tidak juga memberikan tanggapan/koreksi kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA menganggap PIHAK KEDUA telah menyetujui Draft Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, dan Perjanjian Sewa Menyewa dapat berlaku sebagaimana mestinya.

b. KELENGKAPAN "RUANG SEWA"

PIHAK KEDUA wajib menyediakan/melengkapi "Ruang Sewa" dengan pintu-pintu kaca dan kaca depan dengan ukuran/standard yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA dan wajib menyediakan/melengkapi "Ruang Sewa" dengan alat pemadam kebakaran (APAR) yang memadai untuk "Ruang Sewa". Shop Front untuk fitting Out Ruangan Sewa harus sesuai dengan standard gedung/standard PIHAK PERTAMA, yang telah ditentukan di dalam buku panduan Tenant Design Coordination (TDC).

c. PEMBAYARAN

PIHAK KEDUA menyetujui untuk membayar secara tertib dan berkesinambungan segala bentuk biaya/tagihan yang timbul atas pemanfaatan Ruangan Sewa yang wajib di bayar seperti biaya/tagihan listrik, telepon, retribusi, pajak dan lain sebagainya.

PIHAK KEDUA wajib membayar semua kewajiban yang menjadi beban PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

d. PERATURAN DAN TATA TERTIB

PIHAK KEDUA wajib mematuhi Tata Tertib Gedung, aturan Hukum dan Perundang-undangan dan peraturan lain yang berlaku baik sekarang maupun di kemudian hari dan melaksanakan semua peraturan, adat istiadat, norma dan ketentuan yang berlaku di negara Republik Indonesia, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, antara lain tetapi tidak terbatas pada larangan terhadap penjualan barang-barang yang ilegal dan mentaati semua tata tertib dalam melakukan kegiatan usaha sebagaimana yang telah dan akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA, serta menjaga kebersihan, ketertiban, keamanan dan kesopanan.

e. RE-FITTING OUT / PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

PIHAK KEDUA wajib melakukan Re-Fitting Out/pembaharuan ruangan sewa untuk mengatur kembali (renovasi) tata ruang / interior serta shopfront ruang sewa agar bernuansa lebih menarik sesuai dengan standard yang ada di dalam buku TDC/kriteria dari gedung pada setiap perpanjangan jangka waktu sewa menyewa, atau menurut PIHAK PERTAMA dipandang perlu dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA.

PIHAK KEDUA wajib memelihara dan memperbaiki bagian dalam dari "Ruang Sewa", termasuk lantai, plesteran, dinding, langit-langit, jendela, kabel instalasi dan perkakas-perkakas tetap dalam keadaan baik dan layak untuk disewakan lagi, kecuali keusangan yang wajar dan kerusakan oleh kebakaran, petir, ledakan, keributan, kegaduhan sipil atau setiap sebab lain yang tidak timbul dari tindakan atau kesalahan dari PIHAK KEDUA.

f. KEBERSIHAN RUANG USAHA

PIHAK KEDUA wajib menjaga kebersihan seluruh bagian dari ruang usaha sedemikian itu namun tidak terbatas pada perawatan kebersihan lantai, dinding, langit-langit, saluran air dan saluran pembuangan serta perkakas-perkakas milik PIHAK KEDUA yang dapat menimbulkan potensi munculnya berbagai gangguan hama dan/atau serangga seperti nyamuk, lalat, semut, kecoa, tikus, baik serangga merayap maupun serangga terbang.

Apabila PIHAK KEDUA mengalami kesulitan dalam hal penanganan hama dan/atau serangga di dalam Ruang Usaha, PIHAK KEDUA wajib bekerjasama dengan Pihak lain yang berkompeten dalam hal pengendalian dan pemberantasan hama dan/atau serangga dengan sebelumnya mengajukan persetujuan tertulis kepada PIHAK PERTAMA.

Apabila PIHAK KEDUA terbukti lalai dalam hal merawat dan menjaga kebersihan ruang sewa yang mengakibatkan ditemukannya dan menyebarnya hama dan/atau serangga yang berasal dari ruang

sewa PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA akan memberikan peringatan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA, dan apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah surat peringatan diterbitkan PIHAK KEDUA tidak segera melakukan tindakan pemberantasan hama dan serangga tersebut maka PIHAK PERTAMA akan menghentikan aliran listrik kedalam ruang sewa PIHAK KEDUA.

PIHAK KEDUA wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang menimpa pihak lain sebagai akibat dari kelalaian dalam hal merawat dan menjaga kebersihan ruang sewa yang menyebabkan ditemukannya dan menyebarnya hama dan/atau serangga yang berasal dari ruang sewa PIHAK KEDUA.

g. PENINJAUAN KEMBALI DAN PERBAIKAN OLEH PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA wajib mengizinkan PIHAK PERTAMA maupun orang-orang yang diberi kuasa oleh PIHAK PERTAMA, karenanya PIHAK KEDUA mengakui bahwa mereka mempunyai wewenang penuh untuk setiap saat memasuki "Ruang Sewa", baik untuk memeriksa maupun melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan. Apabila karena satu dan lain hal terjadi kerusakan-kerusakan di "Ruang Sewa" karena kesalahan PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA dalam waktu 3 x 24 jam harus sudah memperbaikinya atas biaya PIHAK KEDUA. Apabila PIHAK KEDUA tetap belum/tidak memperbaikinya, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan perbaikan tersebut dan semua biaya yang berhubungan dengan perbaikan tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

h. GANTI RUGI

PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas semua kerusakan atau cacat yang terjadi pada "Ruang Sewa" atau pada salah satu bagian dari "GEDUNG" atau terhadap seseorang yang disebabkan oleh kelalaian PIHAK KEDUA atau pelayan-pelayan, agen-agen, pemegang izin, orang-orang yang menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA ataupun karena binatang/hewan maupun benda-benda/barang-barang PIHAK KEDUA.

i. PERPANJANGAN SEWA MENYEWA

Permohonan perpanjangan jangka waktu sewa oleh PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) Perjanjian ini harus diajukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. PIHAK PERTAMA bebas untuk menolak atau mengabulkan permohonan PIHAK KEDUA maupun dalam menentukan persyaratannya.

j. KONDISI RUANG SEWA

1. PIHAK KEDUA wajib memasang etalase dan sign board dan menjaga Ruang Sewa mempunyai cahaya yang cukup; agar desain toko, ruang pamer toko, kebersihan dan sanitasi, penampilan toko, kualitas dan presentasi atau perdagangan dan metode penjualan dan pelayanan konsumen senantiasa mempunyai standar dan selera yang tinggi;
2. Mempunyai karyawan yang sehat dan terlatih dengan seragam yang baik agar dapat menerima dan mengurus pengunjung atau tamu tokonya;
3. Mempunyai stok barang dalam jumlah, jenis, mutu dan harga yang cukup agar menjamin transaksi dapat terjadinya sebanyak mungkin di atau dari Ruang Sewa, hal mana dilakukan dengan mematuhi kebiasaan praktek bisnis yang baik;
4. Setiap hari melaksanakan usahanya sesuai Jam Kerja Biasa, kecuali ditentukan lain oleh PIHAK PERTAMA dengan pemberitahuan sebelumnya.

PASAL 12

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. HAK PIHAK PERTAMA

a. KETENTUAN UMUM

PIHAK PERTAMA berhak atas seluruh pembayaran yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA serta hak-hak lain yang timbul berdasarkan Perjanjian ini yang menjadi hak PIHAK PERTAMA serta berhak mengubah nama "GEDUNG" apabila dipandang perlu.

b. PENGGUNAAN LOGO DAN NAMA USAHA

PIHAK PERTAMA berhak untuk menggunakan/mencantumkan Logo dan/atau Nama Usaha PIHAK KEDUA dalam rangka kegiatan promosi yang di selenggarakan oleh PIHAK PERTAMA sedemikian itu namun tidak terbatas pada Media Cetak, Media Elektronik dan Media Promosi lain yang bertujuan untuk meningkatkan minat, loyalitas konsumen, serta image para pihak.

2. KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

a. PEMELIHARAAN "GEDUNG"

Mempertahankan pemeliharaan yang baik dan bersih terhadap semua bagian yang dipergunakan bersama dari "GEDUNG", termasuk dinding bagian luar, jalan masuk, tempat parkir, tangga, pelataran, gang, terusan, jamban, kamar kecil, lift dan instalasi alat penyegar udara. PIHAK PERTAMA dimana perlu dan pada waktu-waktu tertentu akan melakukan pemeliharaan atau perbaikan.

b. PELAYANAN DAN PEMELIHARAAN

PIHAK PERTAMA akan menyediakan air dan listrik untuk keperluan tersebut dibawah ini :

AIR untuk membersihkan terusan, gang, jamban dan bagian lain dari "GEDUNG" pada jam-jam operasi "GEDUNG".

LISTRIK untuk penerangan di tempat umum, lift, eskalator dan alat penyegar udara pada jam-jam operasi "GEDUNG".

Apabila PIHAK KEDUA bermaksud menggunakan fasilitas pelayanan diluar jam-jam operasi "GEDUNG", maka PIHAK KEDUA harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA harus membayar service charge tambahan sesuai dengan perhitungan PIHAK PERTAMA.

c. PENERANGAN

Penerangan yang baik dan cukup akan diberikan pada lift-lift, eskalator-eskalator, pelataran-pelataran, terusan-terusan dan bagian-bagian lainnya dari "GEDUNG" yang dipergunakan bersama-sama.

d. PENJAGA KEAMANAN

PIHAK PERTAMA akan mempekerjakan penjaga keamanan sebagai upaya untuk membantu menjaga keamanan umum dari "GEDUNG" dan tempat-tempat lain yang ada di dalamnya, tetapi upaya tersebut tidak dapat diartikan bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini menanggung segala risiko atas barang-barang milik PIHAK KEDUA. PIHAK KEDUA wajib segera melaporkan kepada PIHAK PERTAMA atau petugas keamanan yang ada atas sesuatu peristiwa/kejadian/penglihatan/kegiatan atau sesuatu yang mencurigakan/tidak wajar atau diketahuinya dapat membahayakan keselamatan manusia beserta lingkungan di area PLAZA AMBARRUKMO.

e. MENGELOLA BANGUNAN

PIHAK PERTAMA mempunyai wewenang penuh atas "GEDUNG" dan akan mengurus serta mengelola "GEDUNG" sesuai dengan cara yang ditentukan dalam Perjanjian ini.

PASAL 13

JAM OPERASIONAL PLAZA AMBARRUKMO

Jam-jam operasi "GEDUNG" ditetapkan sebagai berikut :

1. Senin sampai dengan Minggu pukul 10.00 WIB - 22.00 WIB, PIHAK KEDUA menyanggupi untuk tetap membuka "Ruang Sewa" untuk melakukan kegiatan usaha/berdagang selama jam-jam operasi "GEDUNG" yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dan tidak akan menutup "Ruang Sewa" tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
2. PLAZA AMBARRUKMO hanya ditutup pada hari-hari yang dianjurkan oleh Pemerintah untuk ditutup atau pada saat-saat tertentu yang bersifat insidentil/urgent/force majeure/dipandang perlu oleh PIHAK PERTAMA.

3. Di luar Jam & Hari Kerja sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (1) di atas, pelayanan sistem pendingin, pasokan listrik (cadangan bila PLN mati) akan dihentikan total. Dalam waktu 1 (satu) jam setelah penghentian tersebut, semua fasilitas toilet, *pantry* dan pintu koridor serta pintu lainnya akan ditutup oleh PIHAK PERTAMA.
4. PIHAK KEDUA dapat meminta perpanjangan atau penambahan Jam Kerja dengan mengajukan permohonan kepada PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, dengan ketentuan yang akan ditetapkan sendiri oleh PIHAK PERTAMA dan untuk itu PIHAK KEDUA akan dipungut biaya *overtime* yang besarnya akan ditentukan sendiri oleh PIHAK PERTAMA.

Pelanggaran atas jam-jam operasional ini, PIHAK KEDUA akan dikenakan denda keterlambatan yang besarnya akan ditentukan oleh PIHAK PERTAMA, atau Perjanjian ini akan diakhiri secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA.

**PASAL 14
ASURANSI**

1. PIHAK KEDUA diwajibkan untuk mengasuransikan barang dagangan dan perlengkapannya di Ruang Sewa dalam jumlah yang cukup terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau kerusakan oleh sebab apapun atas biaya sendiri dan PIHAK KEDUA berjanji untuk mematuhi semua persyaratan asuransi Gedung menurut polis yang ada dan PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab terhadap risiko apapun atas barang dagangan dan perlengkapan PIHAK KEDUA di Ruang Sewa.
2. Selambat-lambatnya 1 (satu bulan) sejak beroperasi PIHAK KEDUA wajib menyerahkan duplikat atau fotokopi yang disahkan, atas polis-polis Asuransi tersebut termasuk setiap perpanjangannya kepada PIHAK PERTAMA.
3. Apabila PIHAK KEDUA tidak mengasuransikan hal-hal yang sebagaimana tersebut dalam Pasal 14 ayat 1 di atas dan/atau tidak menyerahkan duplikat atau fotokopi Polis-polis asuransi tersebut dalam pasal 14 ayat 2, maka segala risiko dan/atau akibat yang muncul / terjadi sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan segala bentuk permintaan ganti kerugian dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK LAIN yang ditunjuk sebagai PIHAK PERTAMA Gedung Plaza Ambarrukmo dan membebaskan PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK LAIN yang ditunjuk sebagai PIHAK PERTAMA Gedung Plaza Ambarrukmo dari segala tuntutan / gugatan maupun ganti rugi dalam bentuk apapun atas barang dagangan dan perlengkapan PIHAK KEDUA berikut kerugian-kerugian materiil maupun non materiil yang ditimbulkan atas kebakaran, kehilangan atau kerusakan oleh sebab apapun.
4. PIHAK PERTAMA akan mengasuransikan Gedung terhadap risiko kebakaran, banjir, angin ribut, konstruksi tidak baik, gempa bumi, longsor permukaan tanah, bencana alam lainnya serta risiko lain termasuk *Force Majeure* dan PIHAK PERTAMA akan membayar premi berkaitan dengan asuransi Gedung tersebut.
5. PIHAK KEDUA tidak diijinkan (tidak boleh) melakukan suatu perbuatan atau hal yang dapat menyebabkan polis asuransi Gedung menjadi batal atau dibatalkan atau yang menyebabkan kenaikan tarif misalnya PIHAK KEDUA menjual petasan yang menyebabkan kenaikan premi asuransi dan kenaikan premi tersebut harus ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 15

RISIKO KERUSAKAN

1. Segala kerusakan yang terjadi pada Ruang Sewa yang disebabkan oleh PIHAK KEDUA wajib diperbaiki oleh PIHAK KEDUA dengan biaya sendiri untuk jangka waktu perbaikan tersebut tetap diperhitungkan ke Jangka Waktu Sewa.
2. Apabila PIHAK KEDUA melalaikan kewajiban memperbaiki kerusakan tersebut, PIHAK PERTAMA dapat menunjuk pihak ketiga untuk memperbaikinya namun dengan biaya yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari/dan terhadap semua tuntutan-tuntutan, tagihan-tagihan, kerugian-kerugian dari pihak ketiga termasuk tapi tidak terbatas pada cedera pada orang

atau kerugian, kehilangan, kecurian barang, kerusakan barang, sejauh hal-hal tersebut terjadi di dalam Gedung dan itu disebabkan karena:

- a. Tindakan-tindakan/kelalaian-kelalaian PIHAK KEDUA atau orang yang ditunjuk sebagai wakil PIHAK KEDUA;
- b. Kerusakan-kerusakan apapun pada Ruang Sewa termasuk yang disebabkan karena pekerjaan-pekerjaan untuk melepaskan alat-alat dan perkakas PIHAK KEDUA pada saat berakhirnya Perjanjian ini; pemakaian secara sembrono, salah pemakaian dari sarana air, listrik, *air conditioning*, penerangan, atau lain-lain sarana dalam Gedung dan dalam Ruang Sewa oleh PIHAK KEDUA atau yang bertanggung jawab kepada PIHAK KEDUA;
- c. Banjir atau kebocoran air dalam atau dari Ruang Sewa yang disebabkan atau turut disebabkan karena suatu tindakan atau kelalaian PIHAK KEDUA atau orang-orang yang ditunjuk PIHAK KEDUA atau sebagai akibat langsung maupun tidak langsung dari upaya tindakan pencegahan suatu kebakaran yang lebih besar yang terjadi pada Ruang Sewa atau bagian dari Gedung.

PASAL 16

FORCE MAJEURE

1. Dalam hal ini yang termasuk FORCE MAJEURE adalah :
 - a. Perang
 - b. Penyerbuan
 - c. Pemberontakan
 - d. Revolusi
 - e. Makar
 - f. Huru-hara
 - g. Demonstrasi
 - h. Perang Saudara
 - i. Sabotase, Terorisme
 - j. Bencana alam : gempa bumi, angin ribut, gelombang besar
 - k. Kebakaran, Ledakan, dan hal-hal lain yang menyangkut api yang tidak terkendali
 - l. Ancaman bom dan gas yang tidak terkendali, serta ancaman-ancaman fisik lainnya yang membahayakan bangunan secara sebagian atau keseluruhan
 - m. Tindakan-tindakan atau peraturan perundang-undangan atau kebijakan-kebijakan pemerintah atau kebijakan PIHAK PERTAMA gedung baik yang langsung maupun tidak langsung mempengaruhi pelaksanaan Perjanjian ini.
 - n. Hambatan-hambatan dari PIHAK KETIGA/PIHAK LAIN yang mempengaruhi kegiatan usaha perdagangan di Plaza Ambarukmo baik secara langsung maupun tidak langsung.
 - o. Keputusan Pemerintah yang menyangkut gedung dan tanah pada umumnya, serta Plaza Ambarukmo pada khususnya, dll.
2. PIHAK PERTAMA akan memperbaiki Ruang Sewa yang rusak atau hancur dari uang asuransi selama Jangka Waktu Sewa akibat *Force Majeure* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) diatas, yang menyebabkan Ruang Sewa menjadi tidak patut dipakai akan tetapi PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab mengenai kerusakan-kerusakan yang dialami pada *internal partition* dan dekorasi/renovasi serta barang-barang yang disimpan/berada dalam Ruang Sewa.
3. Dalam hal terjadi peristiwa *Force Majeure* seperti dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l diatas, maka pihak yang mengalami *Force Majeure* wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak saat terjadinya *Force Majeure*. Apabila pihak yang mengalami *Force Majeure* tersebut lalai atau terlambat dalam memenuhi kewajiban memberitahukan hal tersebut, maka *Force Majeure* tersebut tidak diakui. Dalam hal terjadi peristiwa *Force Majeure* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m, n, o diatas, maka peristiwa tersebut harus diterangkan secara resmi oleh Pejabat Pemerintah yang berwenang.
4. Apabila Gedung mengalami kerusakan dan membutuhkan perbaikan yang mengakibatkan Gedung tidak dapat beroperasi, maka selama waktu perbaikan tersebut dilakukan Uang Sewa dan Service Charge tidak akan ditagih oleh PIHAK PERTAMA, dan waktu yang diperlukan untuk perbaikan tidak akan diperhitungkan ke dalam Jangka Waktu Sewa dan karenanya masa sewa akan diperpanjang sesuai dengan waktu yang diperlukan untuk perbaikan.

5. Apabila Gedung mengalami rusak total atau hancur akibat *Force Majeure* sehingga tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya oleh PIHAK KEDUA maka PIHAK PERTAMA akan memperbaikinya dengan uang asuransi apabila uang asuransi cukup dan apabila uang asuransi tidak cukup maka sewa menyewa menjadi berakhir. PIHAK PERTAMA akan mengembalikan secara proporsional Uang Sewa yang sudah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk sisa Jangka Waktu Sewa yang belum dinikmati, setelah PIHAK KEDUA membayar atau melunasi semua kewajiban-kewajiban yang harus dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA.
6. Kelalaian menyediakan jasa-jasa yang tercakup dalam Service charge yang disebabkan karena kerusakan pada musnahnya perkakas mesin, pekerjaan-pekerjaan, pemeliharaan pada perkakas instalasi-instalasi karena tidak adanya tenaga listrik, huru hara atau sebab *Force Majeure* lainnya, bukan tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
7. Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya *Force Majeure* bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.

PASAL 17

PENYERAHAN KEMBALI DAN PENGOSONGAN RUANG SEWA

1. Pada saat berakhirnya atau diakhiri sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa berdasarkan Perjanjian ini oleh sebab apapun, maka "Ruang Sewa" harus diserahkan kembali kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong, baik, terpelihara, sesuai dengan kondisi yang terdapat di dalam Berita Acara Serah Terima Ruangan, dan siap untuk disewakan bersama perlengkapan dan alat-alat, termasuk tetapi tidak terbatas pada perlengkapan-perengkapan dan alat-alat tambahan yang terdapat di "Ruang Sewa" yang diadakan oleh PIHAK KEDUA dan merupakan bagian dari "GEDUNG".
 2. Jika PIHAK KEDUA tidak menyerahkan Ruang Sewa dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA tepat pada waktu yang telah ditetapkan dalam Pasal 17 ayat (1) di atas, maka:
 - a. PIHAK KEDUA bersedia dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA secara paksa kalau perlu dengan bantuan alat Negara dan dengan tanpa melalui proses peradilan lagi (*parate executie*) dengan segala biaya dan risiko yang timbul berkenaan hal tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA;
 - b. PIHAK PERTAMA berhak pula untuk memutuskan semua aliran-aliran listrik, air, telpon, pendingin udara (*air conditioning*) dan menghentikan sarana-sarana/fasilitas-fasilitas lain ke Ruang Sewa.
 3. a. PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan secara tegas bahwa baik sekarang maupun di kemudian hari PIHAK KEDUA menyetujui dan memberi kuasa kepada PIHAK PERTAMA, kuasa mana yang tidak dapat dicabut atau berakhir karena apapun, untuk dan atas biaya-biaya dan risiko dari PIHAK KEDUA melakukan semua tindakan-tindakan yang dipandang baik oleh PIHAK PERTAMA guna mengambil dan mengosongkan sendiri atau memerintahkan untuk mengambil dan mengosongkan Ruang Sewa dari siapapun yang memakai dan/atau menguasainya, serta memindahkan semua barang-barang yang berada di dalam Ruang Sewa ke tempat yang akan ditentukan oleh PIHAK PERTAMA tanpa mengurangi hak PIHAK PERTAMA untuk menjualnya guna penagihan-penagihan uang yang terhutang oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA (jika ada).
 - b. Kerusakan dan/atau kehilangan atas barang-barang dan perlengkapan PIHAK KEDUA tersebut di atas, adalah tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya dan untuk melakukan semua itu PIHAK PERTAMA bila perlu berhak mempergunakan bantuan dari pihak yang berwajib/kepolisian dengan risiko dan biaya yang ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
4. PIHAK KEDUA tidak berhak untuk mengajukan dan dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA terhadap gugatan-gugatan atau tuntutan-tuntutan dari pihak manapun berupa apapun baik mengenai pengambilan kembali dan pengosongan Ruang Sewa dan segala akibat yang timbul sehubungan dengan pengembalian dan pengosongan Ruang Sewa.
 5. Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pengosongan Ruang Sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, kedua belah pihak sepakat untuk melepaskan (mengesampingkan) semua peraturan atau ketentuan, baik sekarang maupun di kemudian hari akan ada, yang mewajibkan adanya bantuan atau kewenangan dari pihak/instansi yang berwenang/berwajib dalam melaksanakan pengosongannya. Oleh karenanya PIHAK PERTAMA (atau kuasanya) berhak untuk melakukan pengosongan dan pengambilan kembali Ruang Sewa dengan atau tanpa bantuan dari pihak/instansi

yang berwenang/berwajib, semuanya atas biaya dan risiko yang wajib ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 18

KETENTUAN BERSAMA BAGI PARA PIHAK

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama sepakat dan setuju bahwa :

1. PEMELIHARAAN BERSAMA

Terlepas dari segala sesuatu yang terkandung di dalam Perjanjian ini dan dengan melepas semua ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang, PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab, baik terhadap PIHAK KEDUA maupun orang-orang lain yang diizinkan untuk memasuki "GEDUNG", atas terjadinya kecelakaan atau luka atau kehilangan atau kerusakan barang-barang di dalam "GEDUNG" atau di suatu bagian darinya, baik yang timbul karena kelalaian pelayan maupun agen dari PIHAK PERTAMA. Pemeliharaan ketertiban dan keamanan adalah tugas bersama PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dan orang yang diizinkan masuk.

2. TANGGUNG JAWAB AKIBAT GANGGUAN

- a. Terlepas dari segala sesuatu yang terkandung dalam Perjanjian ini dan dengan melepaskan semua ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang, PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab terhadap PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA tidak akan menggugat PIHAK PERTAMA mengenai suatu gangguan terhadap pelayanan yang disebutkan dalam Perjanjian ini, yaitu gangguan karena adanya perbaikan atau pemeliharaan suatu instalasi/alat atau kerusakan oleh kebakaran, air, bencana alam atau suatu sebab kerusakan mekanis, keruntuhan, akibat suatu pemogokan para pekerja/orang-orang lain, kekurangan bahan bakar, bahan-bahan, air, buruh atau hal-hal yang lain. Oleh karena itu, PIHAK KEDUA tidak berhak mengakhiri Perjanjian ini dan atau terlambat membayar maupun mengurangi uang sewa dan atau service charge.
- b. Dalam hal terjadi peristiwa kebakaran maupun bencana alam sehingga mengakibatkan kerusakan atas Ruang Sewa maka terhitung 24 (dua puluh empat) jam sejak pihak-pihak yang berwenang telah selesai melakukan penyelidikan maka PIHAK KEDUA diwajibkan segera membersihkan ruang sewa dari seluruh barang dagangan dan inventaris PIHAK KEDUA dengan biaya sendiri agar dapat segera dilakukan perbaikan terhadap Ruang Sewa yang rusak sehingga dapat segera beroperasi kembali.
- c. Apabila sampai dengan 24 (dua puluh empat) jam sejak pihak-pihak yang berwenang telah selesai melakukan penyelidikan PIHAK KEDUA tidak segera membersihkan ruang sewa maka dengan ini PIHAK KEDUA memberikan kuasa Substitusi kepada PIHAK PERTAMA, bukan merupakan suatu kewajiban, untuk melaksanakan pembersihan tersebut namun dengan biaya yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA. PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas segala kehilangan dan kerusakan yang terjadi atas barang-barang PIHAK KEDUA.

3. HAK ATAS BAGIAN LAIN DARI GEDUNG

Dalam Perjanjian ini tidak terkandung hak PIHAK KEDUA untuk menguatkan suatu Perjanjian atau persetujuan yang berhubungan dengan bagian-bagian lain dari "GEDUNG" atau membatasi hak PIHAK PERTAMA atas suatu tempat yang lain untuk melakukan kegiatan usaha/berdagang dengan jenis usaha yang sama.

4. PEMBATALAN SYARAT-SYARAT

Pengetahuan atau persetujuan secara diam-diam oleh PIHAK PERTAMA atas pelanggaran salah satu syarat atau ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian ini oleh PIHAK KEDUA tidak merupakan pelepasan syarat/ketentuan atau suatu pemberian izin dari PIHAK PERTAMA. Pelepasan syarat/ketentuan dianggap ada jika diberikan oleh PIHAK PERTAMA secara tertulis.

5. LARANGAN PEMBEBANAN HAK JAMINAN ATAS HAK SEWA

PIHAK PERTAMA tidak pernah menyetujui ataupun memberi hak berupa apapun kepada PIHAK KEDUA untuk mengagunkan atau menjaminkan hak yang diperolehnya berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak manapun juga termasuk kepada institusi bank atau perorangan. Apabila PIHAK KEDUA melanggar

Handwritten signature and initials

ketentuan ini, maka PIHAK KEDUA dinyatakan telah wanprestasi. Oleh karena itu, Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sehingga secara mutatis muntadis berlaku ketentuan Pasal 17 Perjanjian ini.

6. PENJUALAN KONSINYASI (PENJUALAN TITIPAN)

Perjanjian Sewa ini dibuat antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dan tidak ada ketentuan yang dimaksudkan mengenai Penjualan Konsinyasi (Penjualan Titipan) kepada Pihak Lain, sehingga PIHAK KEDUA dalam hal ini mengakui barang-barang yang diperdagangkan tersebut adalah milik PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA bertanggung jawab penuh atas barang-barang yang diperdagangkan di Ruang Sewa.

7. PEMBATALAN/PEMUTUSAN PERJANJIAN SEBELUM BERAKHIRNYA MASA SEWA

Jangka Waktu Sewa Perjanjian ini dibuat antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk Ruang Sewa dan tidak ada ketentuan yang dimaksudkan untuk mengakhiri perjanjian lebih awal oleh PIHAK KEDUA atau PIHAK PERTAMA kecuali telah diatur terlebih dahulu di dalam perjanjian ini. Dalam hal PIHAK KEDUA mengosongkan Ruang Sewa sebelum Tanggal Akhir Sewa maka PIHAK KEDUA wajib untuk melunasi seluruh Harga Sewa, Service Charge dan kewajiban pembayaran lainnya untuk sisa Jangka Waktu Sewa yang belum dijalani, sedangkan seluruh uang muka dan angsuran sewa yang dibayarkan dimuka oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajibannya PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA (jika ada) yang timbul berdasarkan perjanjian ini, menjadi milik PIHAK PERTAMA, dan PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut atau meminta pengembalian uang tersebut dari PIHAK PERTAMA

PASAL 19

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Perjanjian Sewa Menyewa ini akan berakhir apabila :

1. Perjanjian ini berakhir bila jangka waktu dalam Perjanjian ini telah tercapai sepenuhnya.
2. Perjanjian dapat diakhiri sebelum jangka waktu berakhirnya tiba berdasarkan Pasal 8 ayat (5) huruf c, Pasal 10 ayat (1) dan ayat 6), Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (5), dan Pasal 20 Perjanjian ini, tanpa memerlukan persetujuan, putusan atau penetapan dari pihak manapun.
3. Dalam hal tersebut pada ayat (2) dalam Pasal ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia pada Perjanjian ini.

PASAL 20

PERISTIWA WANPRESTASI

PIHAK KEDUA dianggap secara sah telah terbukti lalai dan karenanya dinyatakan telah wanprestasi, sehingga tidak diperlukan suatu pernyataan atau bukti apapun dari siapapun juga, dengan lewatnya waktu yang ditetapkan bagi PIHAK KEDUA untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini. Termasuk tetapi tidak terbatas pada terjadinya peristiwa pelanggaran terhadap Pasal 4.1, 4.2.a, 4.3, 4.4, 4.5, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 9.1c, 9.1e, 9.2a, 9.3a, Pasal 10.1, 10.6, 10.7 Pasal 11.2.a, b, c, d, e, Pasal 13, Pasal 14.1, 14.2, dan Pasal 18.5 Perjanjian ini.

PASAL 21

PERIHAL PEMBERITAHUAN

1. Semua surat atau pemberitahuan sehubungan dengan Perjanjian ini yang ditujukan kepada PIHAK PERTAMA harus diberitahukan kepada PIHAK PERTAMA dengan menerima bukti penerimaan yang sah atau dikirimkan dengan surat tercatat ke alamat PIHAK PERTAMA atau ke alamat lain yang dikehendaki PIHAK PERTAMA sesuai dengan pemberitahuan tertulis yang disampaikan kepada PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA : PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA

Alamat : Plaza Ambarrukmo, Lt. 3 Jl. Laksda Adisucipto Yogyakarta

Telepon : (0274) 4331000

Fax : (0274) 4331001

ms
6

2. Setiap surat atau pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA dianggap telah diserahkan secara pribadi apabila telah diserahkan kepada pegawai di "Ruang Sewa" dengan menerima bukti penerimaan atau dengan surat tercatat yang ditujukan ke alamat terakhir PIHAK KEDUA yang diketahui/diberitahukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

PIHAK KEDUA : MUHAMMAD WASTAJIB
Alamat : Jl.Prof. Dr. Yohanes 1074, Yogyakarta
Telepon : (0274) 545581
Fax : -

PASAL 22

DOMISILI

Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, para pihak sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta.

PASAL 23

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

1. Lampiran yaitu berkas-berkas yang terlampir yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian sewa menyewa ini. Lampiran dalam Perjanjian ini merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari Perjanjian sewa menyewa secara keseluruhan. Lampiran dalam Perjanjian ini merupakan kesepakatan dan sekaligus pernyataan/kesanggupan PIHAK KEDUA untuk mentaati dan melaksanakan seluruh ketentuan yang terdapat di dalamnya.
2. PIHAK PERTAMA berhak dari waktu ke waktu untuk membuat, menambah, membatalkan atau menangguhkan seluruh Aturan dan Peraturan "GEDUNG".
3. Dalam hal PIHAK KEDUA lebih dari seorang, maka masing-masing PIHAK KEDUA tersebut bertanggung jawab penuh secara tanggung renteng untuk memenuhi semua kewajiban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA terhadap PIHAK PERTAMA yang timbul berdasarkan Perjanjian ini.
Namun demikian, apabila PIHAK KEDUA lebih dari seorang seperti yang dimaksud diatas, mereka harus menunjuk dan memberi kuasa kepada salah satu diantara mereka untuk melakukan segala tindakan pengurusan dan pemilikan yang berkaitan dengan penyewaan "Ruang Sewa".
4. Hal-hal yang tidak diatur atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diatur kemudian oleh para pihak di dalam suatu Lampiran atau beberapa Perjanjian Tambahan (Addendum) yang merupakan pelengkap dan bagian yang integral serta tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
5. PIHAK KEDUA maupun para ahli warisnya/penggantinya dengan ini melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan/gugatan ganti rugi/kompensasi dalam bentuk apapun baik (sekarang maupun di kemudian hari setelah berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa).
6. Segala bentuk hak dan kewajiban PIHAK KEDUA yang timbul berdasarkan pesanan, Perjanjian Sewa Menyewa berdasarkan suatu perjanjian/perubahan/pernyataan/dokumen/lampiran lain yang telah dibuat dan ditandatangani oleh PIHAK KEDUA akan tetap berlaku dan mengikat juga terhadap para ahli waris/pengganti dari PIHAK KEDUA.
7. Mengenai berakhirnya, diakhirinya atau dihentikannya jangka waktu sewa menurut Perjanjian ini, PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA dengan ini melepaskan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sepanjang mengenai disyaratkannya keputusan badan peradilan untuk pengakhiran suatu perjanjian.
8. Dalam hal diperlukan kuasa oleh Pihak Pertama untuk menjalankan hak-haknya terhadap Pihak Kedua berkenaan dengan Perjanjian ini, maka kuasa tersebut kata demi kata harus dianggap telah termuat dalam Perjanjian ini, oleh karena itu tidak diperlukan lagi kuasa khusus yang tersendiri. Setiap dan seluruh kuasa yang diberikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dalam Perjanjian ini merupakan

bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, diberikan dengan hak substitusi serta tidak dapat dicabut kembali, dibatalkan atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan yang termuat dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pihak Kedua selanjutnya berjanji dan mengikatkan diri untuk mensahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh Pihak Pertama (kuasanya) dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan Perjanjian ini.

9. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, dan akan tetap berlaku serta mengikat para ahli warisnya yang sah.

Seluruh ketentuan di dalam Perjanjian dan Lampiran ini telah dan dapat dibaca secara jelas; baik letak atau bentuknya dapat terlihat dengan baik dan seluruh pengungkapan maksud/materinya dapat dimengerti; serta disepakati dan ditandatangani dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani, serta tidak dibawah tekanan atau paksaan pihak manapun, serta akan ditaati dan dilaksanakan oleh PARA PIHAK dengan itikad baik.

Perjanjian ini telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal Perjanjian ini dalam 2 (dua) rangkap masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk PIHAK PERTAMA dan 1 (satu) rangkap untuk PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA
PT. PUTERA MATARAM MITRA SEJAHTERA



YB. SURYA ANANTA, SP
GENERAL MANAGER

PIHAK KEDUA

MUHAMMAD WASTAJIB