**PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

**ANTARA**

**PT GRAHA PENA JAWA POS**

**DENGAN**

**PT BSI GROUP INDONESIA**

**Nomor : 096/LG-GPJP/VII/2023**

Perjanjian sewa menyewa ini ditandatangani di Surabaya, pada hari ini, Jum’at, tanggal Empat Belas Bulan Juli tahun Dua ribu dua puluh tiga (14-07-2023).

1. **PT GRAHA PENA JAWA POS**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, dengan Akta Pendirian No. 31 tanggal 29 November 1996 yang telah mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman RI No. C2-4317.HT.01.01Th.97 tanggal 28 Mei 1997 dan telah diumumkan dalam BNRI tanggal 29 Juli 1997 No. 60 dibuat dihadapan Nansijani Sohandjaja, SH, Notaris di Surabaya serta Akta perubahan No. 21 tanggal 29-06-2022 dibuat dihadapan Fenny Hudaya Sulistyo, S.E.,S.H.,M.Kn., notaris di Surabaya dalam hal ini diwakili oleh **Yushe Marleyna** selaku **Direktur** PT Graha Pena Jawa Pos yang berkedudukan di Jalan A. Yani No. 88 Surabaya 60234, berdasarkan surat kuasa dari Direktur Utama tertanggal 28 Juni 2019, dengan demikian sah berwenang bertindak mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Perusahaan tersebut yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai “**PEMILIK**”.
2. **PT BSI GROUP INDONESIA,** suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, dalam hal ini di wakili oleh **Emmanuel Herve** selaku **Managing Director** PT BSI Group Indonesiayang beralamat di Talavera Office Suite 20th Floor, Suite #01-06, Jl. TB Simatupang Kav. 22-26 Cilandak, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya termasuk para penerus dan penggantinyadisebut sebagai “**PENYEWA**”.

Para pihak dengan ini menyatakan bahwa :

1. Pemilik adalah pemilik sah gedung yang dikenal sebagai Graha Pena berlokasi di Jalan A. Yani No. 88 Surabaya;
2. Para Pihak telah menandatangani Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Nomor 072/LG-GPJP/VIII/2014 tanggal 22 Agustus 2014 tentang Sewa Ruang di Lantai 8 Unit 803, sebagaimana telah diubah terakhir dalam Addendum kedelapan dengan Nomor: 089/ADD/LG-GPJP/III/2022 tanggal 14 Maret 2022 yang berakhir pada 30 September 2023;
3. Pihak Penyewa dalam keterangannya melalui perjanjian ini, menjalankan usaha dibidang ................... dengan Nomor Induk Berusaha: ................. (mohon diisi dan dilampirkan NIB dari OSS untuk update di Legal kami)
4. Oleh daripada hal tersebut diatas Para Pihak sepakat dengan ketentuan dan kondisi seperti yang tercantum dalam perjanjian ini, untuk memperpanjang masa sewa-menyewa dengan kondisi sebagai berikut:

**PASAL 1**

**OBYEK SEWA**

Pemilik dengan ini menyewakan pada Penyewa dan Penyewa dengan ini menyewa dari Pemilik berupa **Office di lantai 8 Ruang 803 dengan luas 62 m2 di Gedung Graha Pena Utama.**

Penyewa berhak menggunakan fasilitas umum yang dipakai bersama, yaitu jalan masuk ke gedung, serambi depan, koridor, jalan ke ruangan, tangga, landasan dan lift.

**PASAL 2**

**JANGKA WAKTU**

Persewaan ini diberlangsungkan selama **3 (tiga) tahun**, mulai dari tanggal **01 OKTOBER 2023 sampai dengan 30 SEPTEMBER 2026** Para Pihak sepakat perjanjian ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan,kecuali diakhiri/berakhir lebih awal berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian sewa ini.

**PASAL 3**

**HARGA SEWA RUANG DAN CARA PEMBAYARAN**

**3.1. HARGA SEWA RUANG DAN SERVICE CHARGE**

* + 1. Harga Sewa Ruang sebesar **Rp. 75.640,-/m2/bulan, belum termasuk PPN 11% atau Rp 4.689.680,-/ bulan (empat juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu enam ratus delapn puluh rupiah per bulan), belum termasuk dengan PPN 11%.**
    2. Harga Service (*service charge*) Ruang sebesar **Rp 67.480,-/m2/bulan, belum termasuk PPN 11% atau Rp 4.183.760,-/ bulan (empat juta seratus delapan puluh tiga ribu tujuh ratus enam puluh rupiah per bulan), belum termasuk dengan PPN 11%.**

**3.2. CARA PEMBAYARAN**

* + 1. Pembayaran harga sewa berikut PPN 11% harus dilakukan Penyewa kepada Pemilik **setiap 12 (dua belas) bulan dimuka** **sebesar Rp 62.466.537,- (enam puluh dua juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus tiga puluh tujuh rupiah)** paling lambat 1 (satu) hari sebelum tanggal jatuh tempo invoice.
    2. Pembayaran harga service (*service charge*) berikut PPN 11% harus dilakukan Penyewa kepada Pemilik **setiap 12 (dua belas) bulan dimuka** **sebesar Rp 55.727.683,- (lima puluh lima juta tujuh ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus delapan puluh tiga rupiah)** paling lambat 1 (satu) hari sebelum tanggal jatuh tempo invoice.
    3. Pembayaran dapat langsung dibayarkan kepada Pemilik atau melalui transfer ke:

Nama Bank : Bank Central Asia (BCA)

Cabang : Bhayangkara, Surabaya

Nomor Rekening : 6100070004

Atas Nama : PT Graha Pena Jawa Pos

**PASAL 4**

**BIAYA – BIAYA LAIN**

**4.1. BIAYA TELEPON**

Apabila dibutuhkan Pemilik menyediakan telepon gedung dengan biaya pasang Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per line belum termasuk PPN 11%. Biaya lainnya yang timbul untuk kebutuhan tersebut sepenuhnya ditanggung Penyewa.

**4.2. BIAYA LISTRIK**

Pemilik memberikan alternatif bagi Penyewa yang membutuhkan fasilitas listrik di luar jam kerja resmi, yaitu Penyewa diperbolehkan memasang meter listrik dan tersendiri untuk kebutuhan over time atau terkait listrik kebutuhan tambah daya di ruang sewa, apabila kebutuhan listrik Penyewa lebih dari jatah standart dari Pemilik. Biaya yang timbul untuk kebutuhan tersebut sepenuhnya ditanggung Penyewa.

Setiap bulan, paling lambat tanggal 20 Penyewa wajib membayar kepada Pemilik, biaya pemakaian listrik dan sesuai meter tercatat berdasarkan tagihan dari Pemilik, atau minimal pembayaran adalah pemakaian 40 jam per bulannya.

Biaya yang timbul termasuk biaya eksklusif listrik dan biaya maintenance keseluruhan.

**4.3. BIAYA PARKIR**

1. Tempat parkir mobil terletak di halaman Gedung Graha Pena Jawa Pos, tempat parkir mobil di area ini tidak ditentukan (non-reserved). Untuk biaya parkir berlangganan Penyewa wajib membayar biaya parkir sebesar Rp. 200.000,-/mobil/bulan dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan di muka sebesar Rp. 600.000,- atau membayar biaya parkir sebesar Rp. 10.000,- per mobil per entry ke Gedung (Tarif Flat). Keseluruhan tarif tersebut diatas belum termasuk biaya parkir inap.
2. Tempat parkir sepeda motor terletak di basement, tempat parkir sepeda motor di area ini tidak ditentukan (non reserved). Untuk biaya parkir berlangganan Penyewa wajib membayar biaya parkir sebesar Rp. 110.000,-/sepeda motor/bulan dan dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan di muka sebesar Rp. 330.000,- atau membayar biaya parkir sebesar Rp. 5.000,- per sepeda motor per entry ke Gedung (berlaku tarif progresif) Keseluruhan tarif tersebut diatas belum termasuk biaya parkir inap.
3. Graha Pena berhak menyesuaikan tarif parkir dan peraturan parkir sewaktu waktu tanpa persetujuan Penyewa, dengan melampirkan surat pemberitahuan kepada Penyewa kurang lebih 1 bulan sebelumnya.

**4.6. PEMBAYARAN BIAYA LAIN-LAIN**

Penyewa dapat melakukan Pembayaran secara langsung kepada Pemilik atau dapat melalui transfer ke:

Nama Bank : Bank Central Asia (BCA)

Cabang : Bhayangkara, Surabaya

Nomor Rekening : 6100070004

Atas Nama : PT Graha Pena Jawa Pos

Atau rekening lain yang tertera dalam invoice atau informasi yang diberikan oleh petugas finance Pemilik.

**PASAL 5**

**DEPOSIT - DEPOSIT**

* 1. **DEPOSIT SEWA**

**Penyewa telah** menitipkan uang jaminan (Deposit) kepada Pemilik sebesar **Rp. 38.390.400,- (tiga puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh ribu empat ratus rupiah)** yang dipegang oleh Pemilik selama masa perjanjian sewa dan akan dibayar kembali ke Penyewa tanpa bunga, setelah dikurangi dengan jumlah yang diperlukan untuk memperbaiki setiap pelanggaran (jika ada) yang dilakukan oleh Penyewa berdasarkan perjanjian sewa ini, setelah berakhirnya Perjanjian Sewa ini.

* 1. **DEPOSIT TELEPON**

**Penyewa telah** menitipkan uang jaminan (deposit) untuk penggunaan telepon gedung sebesar **Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah)** sebagai uang jaminan yang dipegang oleh Pemilik selama berlangsungnya perjanjian sewa ini dan akan dibayarkan kembali tanpa bunga setelah berakhirnya perjanjian sewa ini setelah diperhitungkan dengan tagihan/hutang/kerusakan yang belum dilunasi oleh penyewa selama berlangsungnya perjanjian sewa.

* 1. **DEPOSIT LISTRIK**

Penyewa wajib menitipkan Uang Jaminan Langganan (UJL) kepada Pemilik(jika) untuk pemasangan meter listrik. dan akan dikembalikan penuh kepada Penyewa tanpa bunga setelah berakhirnya perjanjian sewa ini setelah diperhitungkan dengan hutang/tagihan biaya listrik yang belum dilunasi oleh Penyewa selama berlangsungnya sewa.

**PASAL 6**

**HARI KERJA DAN JAM KERJA RESMI**

Hari kerja resmi adalah hari Senin sampai dengan Jum’at. Kecuali hari Sabtu & Minggu, hari libur Nasional dan atau hari libur yang merupakan cuti bersama berdasarkan Keputusan Pemerintah.

Ketentuan hari kerja dan jam kerja resmi diatur sebagai berikut:

* Hari Senin s/d Jumat, jam kerja resmi ditentukan dari pk. 08.00 s.d. 17.00 WIB.
* Hari Sabtu, jam kerja resmi ditentukan dari pk. 08.00 s.d. 13.00 WIB

Perubahan Ketentuan Jam Kerja resmi akan mengikuti sesuai pemberitahuan yang akan dikirimkan Pemilik kepada Penyewa

Di luar ketentuan – ketentuan tersebut di atas, maka terhadap Penyewa diberlakukan ketentuan over time AC Central dan Listrik (dapat memanfaatkan meter listrik tersendiri).

# **PASAL 7**

# **SANKSI ATAS KETERLAMBATAN PEMBAYARAN**

* 1. **PEMBAYARAN SEWA**

1. Penyewa wajib membayar biaya sewa kepada Pemilik tanpa dikurangi dengan jumlah uang apapun, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa ini.
2. Apabila Penyewa menunggak pembayaran biaya sewa yang timbul berdasarkan Perjanjian sewa ini, maka Pemilik berhak mengenakan denda sebesar 3%o (tiga permil) per hari dari jumlah uang yang seharusnya dibayar serta harus dibayar sekaligus bersamaan dengan pembayaran biaya sewa.
3. Dan apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak timbulnya bukti kelalaian tersebut, Penyewa masih juga tidak memenuhi kewajibannya, maka Penyewa dikenakan sanksi sesuai yang disebutkan dalam pasal 12 Perjanjian sewa ini.
   1. **PEMBAYARAN TELEPON:**

Untuk fasilitas Telepon, Penyewa wajib membayar sendiri biaya penggunaan fasilitas telepon gedung kepada pemilik sesuai invoice dan tanggal jatuh tempo yang tertera pada invocie pemilik.

* 1. **PEMBAYARAN LISTRIK**

1. Bagi Penyewa yang mempunyai meter listrik tersendiri di ruangan sewa untuk memenuhi kebutuhan listrik di luar jam kerja resmi, wajib membayar biaya pemakaian listrik kepada Pemilik, setiap bulan paling lambat tanggal 20.
2. Apabila pada tanggal tersebut Penyewa tidak memenuhi kewajibannya, maka dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) per hari keterlambatan.
3. Dan apabila sampai hari terakhir dari bulan berjalan, Penyewa tetap belum melaksanakan pembayaran biaya pemakaian listrik tersebut, maka Pemilik berhak memutus aliran listrik dari meter listrik Penyewa.

**7.4. PEMBAYARAN PAJAK**

* 1. Penyewa wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11% atas Jasa sewa dari Pemilik.
  2. Sesuai ketentuan PPh ps 4 (2), Penyewa berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran biaya sewa dan membayarkannya kepada Pemerintah atas nama Pemilik dan Penyewa wajib mnngirimkan bukti potong ke Pemilik sebagai bukti bahwa pembayaran telah dilakukan.
  3. Ketentuan bila ada pembaruan peraturan terkait pajak akan menyesuaikan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**PASAL 8**

**PERSETUJUAN DARI PENYEWA**

Dengan ini Penyewa berjanji dan setuju dengan Pemilik bahwa setiap saat selama masa perjanjian atau selama penyewa tetap menguasai atau menempati ruangan atau bagian daripadanya, bahwa :

* 1. **PERAWATAN, PERBAIKAN DAN HAK MASUK**

Pemilik dan siapapun yang diberi wewenang oleh Pemilik asalkan telah memberitahukan sebelumnya kepada Penyewa boleh masuk ke ruangan dengan membawa semua bahan dan peralatan yang diperlukan untuk keperluan memeriksa kondisi dan melakukan perbaikan yang diharuskan berdasarkan Perjanjian sewa ini.

Penyewa harus segera membayar kepada Pemilik biaya yang telah dikeluarkan Pemilik dalam memperbaiki atau menggantikan barang Pemilik yang rusak yaitu pintu, jendela, fixture, dinding, langit-langit, instalansi listrik, telepon, instalansi mesin pendingin udara atau lantai dan item-item lain di dalam atau berkenan dengan ruangan dalam hal kerusakan itu disebabkan oleh Penyewa, pegawainya, kuasa atau wakilnya atau tamunya.

Penyewa akan membayar uang penggantian kepada pemilik atas semua tuntutan, tagihan atau tindakan lain oleh pihak ketiga sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas.

**8.2. PERUBAHAN :**

Penyewa tidak boleh membuat atau mengijinkan suatu perubahan, perbaikan dan/atau penambahan pada ruangan sewa atau bagiannya, kecuali dengan persetujuan tertulis dari Pemilik dan pemberian ijin tersebut tidak boleh ditunda tanpa alasan yang pantas.

Semua perubahan, perbaikan dan penambahan pada ruangan akan dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan setelah dibuat atau dipasang semuanya itu akan dianggap merekat pada bangunan dan karenanya telah menjadi milik pemilik dan akan tetap menjadi milik pemilik pada waktu berakhirnya masa sewa ini atau pemutusan sewa karena alasan lain semuanya itu harus tetap dalam keadaan yang baik dan teratur sama seperti pada waktu dipasang, kecuali apabila rusak dan aus karena pemakaian normal, akan tetapi jika sebelum pemutusan perjanjian ini, pemilik memberikan perintah berikut ini, maka penyewa akan segera menyingkirkan penambahan, perbaikan, fixture dan instalansi yang dipasang di dalam ruangan oleh Penyewa dan yang disebutkan di dalam pemberitahuan, maka Penyewa harus segera memperbaiki kerusakan yang disebabkan karena dilakukannya penyingkiran.

Dalam melakukan perubahan, perbaikan dan atau penambahan seperti tersebut disini, Penyewa akan membayar uang penggantian kepada pemilik dan membebaskan Pemilik dari semua biaya, penyitaan, tuntutan atau pembayaran ganti rugi kepada siapapun atau dalam bentuk apapun yang disebabkan oleh pelaksanaan atau pembuatan perubahan, penambahan dan perbaikan dimaksud.

**8.3. PENGGUNAAN RUANGAN HARUS SESUAI DENGAN HUKUM**

Penyewa wajib memenuhi dan bertindak sesuai dengan semua hukum, kebijakan, keputusan dan peraturan pemerintah Republik Indonesia yang berlaku. Penyewa, tanpa persetujuan tertulis dari pemilik tidak boleh mempergunakan atau mengijinkan penggunaan ruangan atau bagian daripadanya untuk keperluan lain selain yang berkenaan dengan kegiatan perkantoran komersil dan profesional yang penyelenggaraannya Penyewa sudah mempunyai ijin-ijin di Indonesia serta semua kegiatan yang perlu serta berhubungan dengan itu. Dalam hal apapun Penyewa tidak boleh mempergunakan atau mengijinkan penggunaan ruangan atau bagian daripadanya untuk keperluan yang bertentangan dengan hukum atau immoral atau sebagai tempat tinggal, atau untuk keperluan menyelenggarakan lelang atau menyimpan barang-barang (gudang).

* 1. **PERALATAN BERAT**

Penyewa tidak boleh membawa masuk atau keluar peralatan berat, mesin berat, barang-barang kiriman dalam jumlah besar atau fixture apapun kecuali yang perlu atau sesuai untuk melaksanakan usaha dagang penyewa di Indonesia.

Peralatan berat, mesin berat, barang-barang kiriman dalam jumlah besar atau fixture yang bersifat atau berukuran berat tidak boleh menyebabkan kerusakan pada struktur, lantai dan daerah umum.

Sebelum membawa masuk mesin, bagian mesin atau peralatan apapun yang diijinkan untuk dibawa masuk ke ruangan berdasarkan perjanjian ini, Penyewa harus memberitahukan Pemilik tentang maksudnya tersebut. Pemilik berhak memberikan petunjuk dan lokasi pemasangan mesin, bagian mesin dan peralatan.

Penyewa harus memenuhi serta bertindak sesuai dengan petunjuk-petunjuk yang diberikan Pemilik. Apabila penyewa gagal memenuhi dan bertindak tidak sesuai dengan petunjuk itu, Penyewa harus membayarkan uang penggantian kepada Pemilik semua biaya-biaya yang timbul dalam memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bangunan dan ruangan.

#### **PERLINDUNGAN TERHADAP BANGUNAN DAN PERALATAN – PERALATAN BANGUNAN**

Penyewa atau pegawainya, para wakil atau tamunya tidak boleh merusak, menyingkirkan/memindahkan atau mengotori bagian ruangan/bangunan dan semua peralatan perkakas atau perlengkapannya melampaui pemakaian normal dan tidak boleh dipergunakan untuk keperluan selain daripada yang diperuntukkan baginya, terhadap peralatan/perlengkapan saluran tersebut di atas tidak boleh dibuang daun teh, air kotor, sampah, kain sobek, abu atau benda asing lainnya. Semua biaya untuk membersihkan atau mengganti bagian yang hilang, rusak atau kotor pada peralatan/perlengkapan tersebut di atas akan ditanggung oleh Penyewa.

Penyewa atau pegawainya, termasuk tamu/pengunjungnya wajib memperhatikan tanda-tanda untuk mencegah suatu kejadian kebakaran, termasuk wajib memperhatikan peralatannya agar tidak timbul kebakaran.

**8.6. TANDA – TANDA PENYEWA :**

Penyewa tidak boleh mendirikan/memasang tanda atau pelat nama atau jenis iklan lain di dalam dan di sekitar bangunan atau ruangan yang disewa taanpa persetujuan Pemilik. Pada waktu berakhirnya masa sewa atau pemutusan perjanjian sewa yang lebih awal dengan biayanya sendiri Penyewa akan menyingkirkan semua nama, tanda, papan nama, iklan atau tanda-tanda lain yang dipasang untuk kepentingan Penyewa pada ruangan/bangunan termasuk pintu-pintu dan partisi dan akan memperbaiki semua kerusakan atau cacat yang ditimbulkan karena pemasangan atau pembongkaran suatu nama, petunjuk, tanda, pelat nama atau iklan lain.

**8.7. PEMBERITAHUAN MENGENAI ADANYA CACAT – CACAT :**

Penyewa akan segera memberitahukan Pemilik secara tertulis tentang terjadinya kerusakan atau cacat atau ketidakberesan pada peralatan atau saluran, fiting, instalasi, mesin atau perkakas yang ada di dalam ruangan/bangunan dan tentang kemungkinan atau keadaan yang bisa menyebabkan bahaya bagi bangunan termasuk ruangan sewa atau orang yang berada di dalam atau di atas bangunan.

* 1. **ASURANSI MENJADI BATAL / TIDAK BERLAKU :**

Penyewa tidak boleh melakukan atau menyuruh orang lain melakukan suatu tindakan atau hal-hal lain di dalam bangunan dan ruangan sewa, apabila tindakan atau hal demikian menyebabkan batalnya atau tidak berlakunya asuransi yang ditutup oleh Pemilk atau apabila tarif premium asuransi itu akan bertambah besar.

**8.9. GANTI RUGI ATAS KEHILANGAN ATAU KERUSAKAN:**

1. Tunduk terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, jika suatu barang dagangan, tanah/bangunan atau benda-benda lain yang mungkin berada di dalam bangunan selama berlangsungnya Perjanjian Sewa ini menjadi rusak/musnah oleh air atau dengan cara lain, apabila hal itu terjadi karena kelalaian Pemilik di mana kerugian atau kerusakan itu disebabkan karena adanya perbaikan ruangan sewa atau bangunan, maka kerugian atau kerusakan itu menjadi tanggung jawab Pemilik dan Pemilik harus membayar uang penggantian. Akan tetapi penyewa harus membayar uang penggantian, kepada Pemilik atas kewajiban yang timbul karena terjadi kecelakaan pada orang atau kerusakan pada benda di dalam/sekitar ruangan sewa atau bangunan apabila hal tersebut disebabkan oleh kelalaian Penyewa atau para pegawainya.

b. Semua kendaraan, mobil dan motor penyewa dan para tamu penyewa diparkir di dalam atau di sekitar bangunan atas risiko yang ditanggung sendiri oleh para pemiliknya dan pemilik bangunan tidak bertanggung jawab atas kerugian atau kehilangan apapun yang timbul.

**8.10. UANG PENGGANTIAN**

Penyewa harus bertanggung jawab dan membayar uang penggantian kepada Pemilik atas kewajiban yang timbul karena kerugian/kerusakan yang terjadi di ruangan sewa atau bangunan yang disebabkan oleh Penyewa atau pegawainya atau tamu Penyewa.

Penyewa harus memperbaiki kerusakan dan atau membayar uang penggantian kepada Pemilik atas semua tagihan yang diajukan, kecuali, apabila cacat atau kerusakan itu disebabkan karena kesalahan atau kelalaian dipihak Pemilik, pegawai serta para wakil atau kuasanya.

**8.11. PENYERAHAN KEMBALI:**

1. Penyewa akan menyerahkan ruangan sewa kepada Pemilik setelah berakhirnya masa sewa atau pada waktu pemutusan perjanjian sewa lebih awal dalam keadaan yang baik dan bisa dipakai.
2. Apabila Penyewa dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung mulai berakhirnya masa sewa gagal menyerahkan ruangan sewa dimaksud, maka Pemilik berhak mengusir penyewa keluar dari ruangan sewa.
3. Agar pengusiran demikian bisa dilaksanakan dengan lancar, Penyewa dengan ini memberikan kepada Pemilik kuasa yang tidak bisa dibatalkan untuk memasuki dan menguasai kembali ruangan sewa atas nama pemilik dan mengambil semua tindakan apapun yang diperlukan oleh pemilik.
4. Pemilik berhak mengusir dan mengeluarkan Penyewa dan semua orang serta mereka yang menyewa ruangan dari Penyewa dan mereka yang mengaku berada di bawah kekuasaan Penyewa, oleh karenanya hal ini sama sekali tidak menyalahi ketentuan mengenai masuk ke pekarangan milik orang lain menurut hukum Indonesia.
5. Tindakan-tindakan ini tidak boleh mempengaruhi upaya-upaya atau hak-hak lain yang dimiliki oleh Pemilik.
6. Penyewa dengan ini dianggap telah melepaskan ketentuan-ketentuan pasal 1266 KUHPerdata sejauh kebutuhan untuk mengijinkan Pemberi sewa memutuskan perjanjian dan mendapatkan uang ganti rugi
7. Penyewa wajib membayar Pemilik secara wajar sesuai dengan harga pasar, yaitu: nilai sewa, biaya service, biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pemilik untuk mengambil/menguasai kembali ruangan sewa.

**8.12. PEMINDAHAN RUANGAN**

Pemilik berhak merelokasi atau memindahkan ruang sewa Penyewa apabila ruang sewa Penyewa tersebut mengalami perubahan fungsi atau tidak disewakan kembali oleh Pemilik. Pemilik akan mengirimkan surat tertulis terlebih dahulu kepada Penyewa paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya masa kontrak dan biaya yang timbul atas relokasi menjadi tanggungan Pemilik termasuk namun tidak terbatas pada biaya pembongkaran, pemindahan dan instalasi.

**8.13. PENYEDIAAN BATERAI**

Penyewa memakai perangkat /peralatan elektronik yang dianggap penting dan tidak boleh padam, wajib menyediakan baterai back up/UPS (uninterruptible power supply). Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan akibat tidak tersedianya baterai back up/UPS (uninterruptible power supply) maka hal tersebut menjadi tanggung jawab Penyewa sepenuhnya.

**PASAL 9**

**PERSETUJUAN DARI PEMILIK**

Bersama ini, Pemilik berjanji dan setuju dengan Penyewa :

**9.1. Penyewa menggunakan ruangan sewa :**

Apabila Penyewa telah melunasi semua biaya sewa dan melaksanakan serta mentaati perjanjian dan persyaratan yang dimuat dalam perjanjian ini, Penyewa berhak menempati ruangan sewa tanpa halangan atau gangguan dari Pemilik.

**9.2. Pemilik membayar pajak dan lain – lain**

Pemilik wajib membayar pajak atas bangunan dan pajak atas penghasilan.

**9.3. Pemilik memelihara Air Conditioning dan lain – lain:**

1. Pemilik akan memperbaiki dan memelihara semua lift dan mesin yang dipakai serta instalansi AC dan perlengkapan yang diinstalasikan oleh Pemilik sehingga semuanya dalam keadaan bekerja dengan baik dan tercapai suhu ruangan kerja 24oC + 1oC.

**9.4. Reparasi:**

a. Jika sesuatu benda, barang dagangan yang berada di dalam ruangan sewa mengalami kerusakan, karena mengalirnya air atau kemasukan air akibat kebocoran, Pemilik tidak akan bertanggung jawab dari kerugian atau kerusakan yang dialami, kecuali jika Pemilik telah mendapat pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu dari penyewa mengenai kerusakan pada atap atau bagian luar dari bangunan.

b. Semua pembersihan, pengubahan, reparasi dan pekerjaan harus dilaksanakan tanpa gangguan terhadap penghuni.

c. Pemilik harus dengan segera memperbaiki semua kerusakan pada ruangan sewa serta barang-barang yang berada di dalam ruangan yang diakibatkan oleh cara masuk yang sembrono, perubahan-perubahan, reparasi atau pekerjaan dari Pemilik atau siapa saja yang dikuasakan oleh pemilik. Pemilik akan mengganti kerugian dan membebaskan Penyewa dari segala kerugian dan kerusakan yang diakibatkan pada bangunan oleh pegawai, karyawan, kuasa atau tamu Pemilik.

**9.5. Asuransi :**

a. Pemilik harus mengasuransikan dan terus menerus harus tetap dilindungi asuransi atas nilai sepenuhnya dari bangunan dan atau bagian-bagian yang dapat diasuransikan terhadap kehancuran atau kerusakan oleh kebakaran, gempa bumi dan segala risiko lainnya yang biasanya diasuransikan terhadap bangunan seperti ini, demi untuk menjamin terhadap risiko tersebut di atas.

b. Pemilik harus memperbaiki kembali bangunan sedapat mungkin mendekati kondisi semula dalam waktu singkat yang secara praktis layak dicapai.

**9.6. UTILITAS**

**a. Tenaga Listrik:**

Tenaga listrik bersumber dari PLN, jika terjadi kerusakan pada listrik PLN, tenaga listrik akan disuplai oleh generator yang cukup untuk melayani aktifitas kegiatan Penyewa dan tenaga listrik untuk keadaan darurat, pencegahan dan pemadam kebakaran.

**b. Telepon:**

1. Pemilik menyediakan telepon gedung, dan akan tetap menjadi milik Pemilik dan tidak boleh dipindahkan pada saat berakhirnya/pemutusan masa sewa ini.

**c. Air:**

Air dipasok dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan didistribusikan ke toilet dan pantry pada setiap lantai.

**d. Pemeliharaan dan Reparasi**:

Pemilik harus memelihara, memperbaiki, memperbaharui dan mendekorasi seperlunya di bawah pengawasan manajemen :

- Struktur dari bangunan.

- Pipa, kawat, kabel, selokan dan saluran pembuangan kotoran.

- Dinding batas, jalan kecil, jalan mobil dan semua daerah umum lainnya.

- Service dan utilitas.

1. **Pemadam kebakaran**

Pemilik akan menyediakan dan memelihara perlengkapan pemadam kebakaran, sehingga berada dalam kondisi yang baik dan siap untuk digunakan pada tiap saat dan melatih serta memberi petunjuk kepada para petugas yang bertanggung jawab atas pemeliharaan bangunan serta memelihara perlengkapan tersebut.

**PASAL 10**

**HARGA SEWA BARU UNTUK TIAP PERPANJANGAN SEWA**

Pada tiap lebih lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum habis masa sewa ini, Pemilik mengirim secara tertulis kepada Penyewa harga sewa untuk perpanjangan masa sewa yang menurut Pemilik adalah harga pasaran yang sedang berlaku. Penyewa akan memberitahu Pemilik mulai dari 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal habis berlakunya perjanjian sewa apakah bermaksud memperpanjang perjanjian sewa atau tidak.

**PASAL 11**

**HAK MENYEWA TERLEBIH DAHULU**

Pemilik dengan ini bersedia untuk tidak menyewakan ruangan sewa yang sekarang sedang ditempati oleh Penyewa kepada pihak ketiga manapun, tanpa memberikan paling sedikit 30 (tiga puluh) hari pemberitahuan lebih dahulu kepada Penyewa dan pemilik dalam hal ini memberikan hak untuk menyewa terlebih dahulu kepada Penyewa.

**PASAL 12**

**KELALAIAN DAN PEMUTUSAN**

Terjadinya salah satu atau lebih dari peristiwa yang tersebut di bawah ini merupakan bukti kelalaian dari Penyewa, kelalaian mana mengakibatkan demi hukum diputusnya perjanjiansewa ini dengan melepaskan, tanpa memberlakukan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPdt.

1.Jika biaya sewa yang harus dibayar ditunggak dan tidak dibayar selama jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sesudah tanggal manapun yang ditentukan untuk pembayaran masa sewa ini; atau

1. Penyewa lalai atau gagal melaksanakan dan mentaati syarat - syarat perjanjian atau persetujuan mana pun yang disebut di dalam perjanjian sewa ini ; atau
2. Penyewa dinyatakan bangkrut atau tidak mampu membayar hutangnya menurut hukum; atau

4. Penyewa secara sepihak memutuskan perjanjian sewa sebelum berakhirnya masa sewa; atau

5. Harta manapun milik penyewa disita sebagai jaminan demi kepentingan para kreditor penyewa; atau

1. Kepentingan penyewa pada atau berdasarkan perjanjian sewa ini atau haknya terhadap ruangan sewa diambil alih atau disita sebagai jaminan atau dituntut di pengadilan atau di bawah proses hukum manapun; atau
2. Penyewa sebagai suatu perusahaan harus dibubarkan atau dilikuidasi, kecuali untuk maksud penggabungan atau restrukturisasi; atau
3. Pernyataan atau jaminan apapun yang dibuat atau diberikan oleh penyewa kepada pemilik sehubungan dengan pelaksanaan atau penyelengaraan perjanjian sewa ini, ternyata tidak benar dari segi manapun juga.

Dalam hal terjadi putusnya perjanjian sewa karena hal-hal tersebut di atas, maka Pemilik berhak melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Tanpa pemberitahuan atau permintaan menghentikan semua layanan bagi ruangan sewa dan atau memasuki ruangan sewa lalu memutuskan pemakaian ruangan sewa atau menghentikan semua layanan kepadanya sesuai dengan masing-masing kasus.
2. Pemilik tidak mengembalikan deposit biaya sewa & service charge dan deposit telepon maupun seluruh biaya sewa dan service charge yang telah dibayarkan dimuka sebagai penalty karena Penyewa mengakhiri masa sewa sebelum masa sewa berakhir sesuai pasal 2 Perjanjian sewa ini.
3. Kedua pihak dalam perjanjian ini bersepakat untuk melepaskan ketentuan-ketentuan dari pasal 1266 dan 1267 dari KUHPerdata dan adalah sah bagi Pemilik dan siapapun yang telah dikuasakan oleh Pemilik sebagaimana mestinya untuk memasuki dan memiliki kembali ruangan sewa dan bertindak bagaimanapun juga yang dianggap perlu oleh Pemilik.
4. Pemilik dapat mengusir dan mengeluarkan Penyewa dan barang-barang Penyewa dan mereka yang berada di bawah kuasa Penyewa dan hal itu tidak menyalahi suatu cara apapun dan bukan merupakan perbuatan pelanggaran di bawah hukum Indonesia.
5. Langkah-langkah ini diambil tanpa mengurangi hak Pemilik untuk menuntut kembali tunggakan atau harga sewa atau terhadap pelanggaran terhadap perjanjian yang terjadi.
6. Pada saat terjadi pelanggaran terhadap perjanjian sewa ini, maka perjanjian sewa ini diputus dan tidak berlaku lagi, akan tetapi tidak berarti membebaskan Penyewa dari tanggung jawabnya atas pelanggarannya atau wanprestasi atas perjanjian dalam pembayaran biaya sewa dan biaya lainnya sehubungan dengan kewajiban sewa.
7. Dalam hal Penyewa melakukan pelanggaran/menunggak pembayaran, Pemilik berhak untuk menjadikan barang-barang Penyewa sebagai jaminan pembayaran. Jaminan bisa bersifat sementara hingga Penyewa menyelesaikan tanggung jawabnya kepada Pemilik atau pada jangka waktu 1 tahun penyewa tidak ada tanggung jawabnya Pemilik menganggap semua barang sebagai alat pembayaran tunggakan yang nilainya di sesuaikan dengan harga pasar barang bekas
8. Dan jika Pemilik terpaksa mengajukan tuntutan/pengaduan atau mengambil tindakan hukum untuk mendapatkan hak-hak berdasarkan perjanjian ini, maka Pemilik berhak mendapatkan uang penggantian dari Penyewa untuk pembayaran biaya pengacara dan ongkos pengadilan dan dengan ini Penyewa setuju untuk membayarnya.
9. Penagihan atau penerimaan uang sewa yang dilakukan Pemilik dalam hal terjadi kelalaian Penyewa tidak merupakan pilihan bagi Pemilik untuk memilih apakah ia hendak melaksanakan atau tidak melaksanakan hak istimewa atau wewenang Pemilik.

**PASAL 13**

# **PERWAKILAN DAN JAMINAN**

* 1. **Pernyataan dan jaminan dari Pemilik**

Dengan ini Pemilik menyatakan dan menjamin bahwa :

1. Pemilik adalah perusahaan yang didirikan secara sah dan berada di bawah hukum Indonesia, mempunyai semua ijin usaha yang diperlukan dan memenuhi syarat untuk menjalankan bisnisnya serta mempunyai kuasa dan wewenang penuh dan hak yang sah untuk membuat serta melaksanakan perjanjian sewa ini.
2. Pemilik adalah satu-satunya pemilik sah bangunan dan adalah satu-satunya pemegang sah HGB pada saat sekarang dan selama masa sewa ini berlangsung dan semuanya itu secara sah terdaftar atas nama pemilik, tidak kedaluwarsa, mempunyai hak eksklusif untuk menempati dan mendirikan bangunan.
3. Perwakilan Pemilik : Angga Saputra

Marketing Manager

Management Office Graha Pena Surabaya

Lt 2, Jl. A. Yani Nomor 88,Ketintang

Gayungan, Kota Surabaya

031-820 2082

[marketing@grahapenajawapos.com](mailto:marketing@grahapenajawapos.com)

**13.2. Pernyataan dan jaminan dari Penyewa**

1. Penyewa menyatakan dan menjamin bahwa penyewa adalah sebuah perusahaan yang didirikan secara sah berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beroperasi dengan ijin usaha yang sah dan sanggup menjalankan usaha dan operasinya serta mempunyai kuasa dan wewenang penuh, otoritas dan telah mendapatkan persetujuan untuk pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sewa ini.
2. Perwakilan Penyewa : **[Nama PIC]**

[Nomor Telepon]

[Alamat PIC untuk invoice dan/atau perjanjian]

[[email]](mailto:astranawanusantaragrup@gmail.com)

[mohon dapat diisi untuk kelengkapan perjanjian]

**PASAL 14**

## **HUKUM YANG BERLAKU**

## 14.1. Perjanjian ini tunduk terhadap hukum Republik Indonesia.

14.2. Semua perbedaan pendapat dan pertikaian yang mungkin timbul di antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian ini dan yang tak dapat diselesaikan secara damai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sewa akan diserahkan kepada Pengadilan Negeri di Surabaya.

**PASAL 15**

### **PENJUALAN DAN PEMBEBANAN DENGAN HAK TANGGUNGAN**

Pemilik mempunyai hak untuk menjual, pembebanan dengan hak tanggungan atau membebankan seluruh atau sebagian dari bangunan dengan menjamin bahwa tindakan Pemilik tersebut tidak akan mengurangi hak Penyewa berdasarkan perjanjian sewa ini.

**PASAL 16**

**ADDENDUM**

Hal-hal yang belum diatur dan atau belum cukup diatur dalam perjanjian sewa ini akan diatur kemudian dalam bentuk Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian sewa ini.

**PASAL 17**

**SELURUH PERJANJIAN**

Perjanjian sewa ini merupakan seluruh perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berkontrak sehubungan dengan sewa menyewa dimaksud dan tidak mengesampingkan semua pernyataan atau kehendak atau kesepakatan yang dibuat sebelumnya yang berkenaan dengan transaksi-transaksi dimaksud untuk menjadi lampiran.

Di samping ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Pemilik menjamin bahwa penyewa akan memakai ruangan sewa dengan tenteram oleh karenanya mereka membubuhkan tanda tangan masing-masing pada tanggal seperti tersebut di atas.

Demikian Perjanjian Sewa ini dibuat dan dilaksanakan pada tanggal tersebut di atas.

**PT. GRAHA PENA JAWA POS PT BSI GROUP INDONESIA**

**Yushe Marleyna Emmanuel Herve**

*Direktur Managing Director*

**PERATURAN UMUM DAN TATA TERTIB**

**DI GEDUNG GRAHA PENA JAWA POS**

Penyewa dan para pegawai penyewa setiap saat harus memenuhi dan bertindak sesuai dengan semua peraturan-peraturan, dan Penyewa serta pegawai Penyewa akan dikenakan sanksi apabila melanggar. (*Besaran sanksi akan mengikuti kebijakan Pemilik sesuai pemberitahuan tertulis kepada Penyewa dan para pegawainya*).

Peraturan Umum dan Tata Tertib ini menjadi suatu bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian sewa-menyewa, dan melekat selama menjalankan masa sewa di Gedung Graha Pena Jawa Pos

# **HALANGAN**

a. Semua jalan, pintu masuk, koridor, aula, lift dan tangga tidak boleh dihalangi oleh penyewa atau pemilik atau pegawai, klien atau para pekerja mereka atau dipergunakan oleh mereka untuk suatu keperluan lain selain dari yang diperbolehkan oleh peraturan ini.

b. Penyewa tidak boleh dengan cara apapun menutupi atau menghalangi saluran air atau lubang-lubang air conditioning.

### **JENDELA – JENDELA**

Penyewa boleh memasukkan dan memasang vertical blinds di jendela-jendela bagian dalam bangunan dengan persetujuan dari pemilik dalam hal design, warna dll.

##### **TANDA – TANDA**

Pada bangunan atau bagian bangunan tidak boleh dipasang/direkatkan atau dipamerkan tanda, iklan atau pemberitahuan/pengumuman kecuali bila hal demikian telah diijinkan secara tertulis oleh Pemilik. Pemilik berhak menolak atau menyetujui mengenai warna, ukuran atau gaya iklan atau pemberitahuan/pengumuman dan menentukan tempat-tempat iklan atau pemberitahuan/pengumuman itu boleh dipasang. Kerusakan apapun yang terjadi pada dinding, partisi atau peralatan yang disebabkan karena pemasangan suatu tanda harus diperbaiki dengan biaya yang ditanggung Penyewa yang memasang tanda itu.

**NAMA BANGUNAN**

Dalam hal nama bangunan dipergunakan oleh penyewa pada kepala surat atau formulir-formulir bisnis jenis lain atau iklan, maka nama bangunan harus ditulis secara lengkap dan benar.

**PAPAN NAMA PARA PENYEWA BANGUNAN**

Pemilik akan menyelenggarakan papan yang memuat nama-nama para Penyewa pada lobby setelah pintu masuk bangunan dengan biaya yang ditanggung oleh Pemilik dan pemilik berhak menentukan jumlah baris yang disediakan bagi Penyewa.

**BAHAYA KEBAKARAN**

Baik Penyewa maupun Pemilik tidak boleh melakukan suatu kegiatan atau menyimpan barang apapun di dalam bangunan yang bisa menyebabkan bahaya kebakaran atau yang melanggar salah satu ketentuan peraturan atau hukum atau keputusan mengenai kebakaran yang dikeluarkan oleh badan yang berwenang terhadap bangunan atau peralatan-peralatan yang ada di dalam bangunan atau layanan umum yang diberikan kepada bangunan.

**GANGGUAN PADA PARA PENYEWA LAIN**

Para penyewa tidak boleh melakukan atau mengijinkan dilakukannya suatu tindakan apapun di dalam bangunan yang bisa menyebabkan gangguan atau pelanggaran terhadap hak-hak atau kewajiban-kewajiban Penyewa atau Penyewa lain. Yang dimaksud gangguan bisa berupa gangguan secara fisik (berbicara keras, berkelahi, berbuat asusila), membawa senjata, membawa masuk hewan, atau benda berbau tajam,

**BEBAN PADA LANTAI**

Menurut para arsitek yang dipekerjakan oleh pemilik ditentukan bahwa beban maksimum pada lantai adalah 250 kg per meter persegi.

##### **KEBERSIHAN**

a. Pemilik bertanggung jawab atas kebersihan semua pintu masuk, hall, lift dan area publik atau area lain yang dipakai bersama dan untuk mencapai serta menjaga kebersihan dimaksud Pemilik berhak melakukan semua hal yang dianggap baik dan perlu olehnya.

1. Pemilik bertanggung jawab membersihkan semua permukaan luar bangunan.

**KEBERSIHAN TEMPAT UMUM**

Tempat umum yang harus tetap dibersihkan dan dipelihara dalam keadaaan baik :

1. Fasilitas umum termasuk gang, tempat masuk, lobby, landasan, pantry, toilet dan tangga.
2. Bagian luar dari bangunan termasuk tiang penunjang, beam (penunjang lantai), jendela, halaman depan, jalan samping, tempat parkir mobil dan jalan intern.
3. Penyewa harus ikut bertanggung jawab atas kebersihan dari ruangan yang disewanya termasuk toilet dan pantry yang dipakainya serta bagian dari jendela/pintu yang berada di ruang sewa.
4. Dilarang oleh Pemilik meninggalkan sesuatu pada parapet atau meja pantry tanpa seizin dan alasan yang jelas kepada Pemilik. (setelah pencucian diwastafel pantry wajib dibawa kembali untuk disimpan oleh Penyewa) Dan Penyewa dilarang membuang sisa makanan, pekejaan, dan lainnya ke lubang/saluran air pantry.

**PEMBUANGAN SAMPAH**

1. Penyewa harus memasukkan sampah dan sisa-sisa untuk dibuang keluar ruangan sewa di pantry atau di tempat di sekitar bangunan yang ditentukan oleh Pemilik. Hal ini menghindari bau yang tidak sedap terhadap ruangan, koridor ataupun pantry bersama.
2. Tempat penyimpanan atau waktu pembuangannya ditentukan oleh pemilik setelah membicarakan hal tersebut dengan Penyewa.
3. Pemilik menyediakan tempat sampah (dustbin) disetiap pantry, toilet serta koridor sesuai fungsinya masing-masing.

##### **PEMBUANGAN AIR KOTOR**

Air kotor dari toilet saluran bak cuci akan disalurkan dan di buang ke dalam saluran riolering utama yang disediakan Pemilik.

**HAK - HAK PEMILIK UNTUK MEMAMERKAN**

Pemilik berhak selama 30 (tiga puluh) hari sebelum berakhirnya masa sewa membawa para calon penyewa baru dan siapapun yang akan menempati ruangan ke dalam ruangan yang sedang disewa.

###### **KUNCI – KUNCI**

Semua kunci bangunan yang dipakai dan disimpan oleh Penyewa selama berlangsungnya masa sewa harus diserahkan kepada Pemilik pada waktu berakhirnya perjanjian sewa.

Penyewa wajib mengunci dan mengamankan sendiri kunci yang dipegangnya.

###### **TINDAKAN MENGGANGGU DAN**

###### **SUARA BISING**

Penyewa, pegawai, wakil, pekerja, klien, pelanggan dan tamu para penyewa tidak boleh melakukan atau mengijinkan dilakukannya tindakan yang menimbulkan suara bising di bangunan atau tindakan yang dengan cara apapun mengganggu para Penyewa atau orang lain di bangunan atau tindakan yang mengotori bangunan.

**MEROKOK**

Berdasarkan Perda Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Kawasan Tanpa Rokok, Penyewa dilarang merokok di dalam ruangan sewa dan atau di dalam Gedung Perkantoran Graha Pena Jawa Pos (termasuk koridor, toilet, pantry, tangga darurat, dan sebagainya). Pemilik telah menyediakan beberapa lokasi untuk area merokok.

##### **MINUMAN KERAS DAN OBAT-OBATAN TERLARANG**

Penyewa kapanpun tidak boleh membawa dan atau menjual jenis-jenis minuman yang memabukkan dan obat-obatan terlarang sejenis narkotika & psikotropika di dalam ruangan yang disewa maupun di area Gedung Graha Pena Jawa Pos.

##### **MINUMAN KERAS**

Penyewa kapanpun tidak boleh menjual atau mengijinkan dilakukannya penjualan jenis-jenis minuman yang memabukkan di dalam ruangan yang disewa tanpa ijin tertulis dari Pemilik mengenai hal ini.

##### **ZAT – ZAT BERBAHAYA**

Penyewa tidak boleh kecuali biasa dipergunakan untuk kantor menggunakan atau mengijinkan penggunaan bahan-bahan kimia atau gas-gas, cairan-cairan atau zat-zat yang mudah terbakar di dalam atau pada ruangan sewa.

**PENGUSIRAN**

Pemilik berhak mengeluarkan atau mengusir siapa saja keluar dari bangunan apabila pemilik berpendapat bahwa orang itu berada dalam pengaruh minuman yang memabukkan atau obat-obatan atau tindakan keasusilaan atau bila dengan sengaja orang dimaksud bertindak melanggar peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, termasuk melaporkannya kepada pihak berwajib.

# **REPRODUKSI SUARA**

Pemilik melarang penyewa mengoperasikan alat musik, gramofon, pesawat radio atau televisi, amplifier atau alat reproduksi suara jenis lain di dalam ruangan sewa, tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu

##### **KEJENGKELAN**

Penyewa tidak boleh melakukan atau mengijinkan dilakukannya suatu tindakan yang bisa menimbulkan kejengkelan bagi atau suatu tuntutan kepada Pemilik atau penghuni- penghuni bangunan atau bagian daripadanya.

##### **RESEPSIONIS**

Seseorang yang berfungsi sebagai resepsionis di lobby utama untuk memberikan petunjuk dan informasi serta mendata dan memberikan akses lift.

##### **MUSHOLLA**

Disediakan Musholla “ *Baitul Qalam* “ di lantai basement (tower).

##### **TOILET**

##### Kertas tissue, dan sabun disediakan di dalam semua toilet.

##### **KEAMANAN**

Satpam harus bertugas 24 (dua puluh empat) jam sehari dan kewaspadaan kebakaran harus dipertahankan dengan bantuan alat penyemprot dan alarm.

**TEKNIK**

Tim Teknik Pemilik bertugas sesuai dengan jam pengaturan dalam sehari, dan dengan kewajiban untuk menjaga utilitas gedung dalam kondisi yang aman dan baik sebagaimana mestinya.

**KETENTUAN LAIN**

Penyewa wajib mematuhi peraturan umum dan tata tertib ini, serta mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

Segala akibat yang disebabkan oleh Penyewa menjadi tanggung jawab Penyewa sendiri.

Ketentuan mengenai denda dan sanksi dari Pemilik akan disampaikan terpisah.

*#2023#*