



Perjanjian Sewa – Menyewa

Pada hari Senin, tanggal 04 Januari 2016, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Denny Renata. S.H.
Alamat : Jl. Pakis Boegenvil Blok O-23, Surabaya
Jabatan : Direktur

Dalam hal ini yang menyewakan, bertindak untuk dan atas nama PT Bangun Karya Permai (BKP) yang selanjutnya dalam perjanjian disebut Pihak Pertama.

2. Nama : Rinnyjadi Guddtralin
Alamat : Jl. Dempo No. 18, Surabaya
Jabatan : Head of Operational

Dalam hal ini Penyewa bertindak untuk dan atas nama Yayasan Pendidikan Generasi Rajawali, yayasan dari Mawar Sharon Christian School (MSCS) yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Kedua.

Para pihak dengan ini telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa gedung perkantoran dengan ketentuan sebagai berikut.

PASAL 1

Pihak Pertama berjanji untuk menyewakan kepada Pihak Kedua dengan ini berjanji untuk menyewa gedung yang beralamat di:

Tower B Marvell City.
Jalan Ngagel 123.
Lantai 6-11 (enam lantai)
Surabaya. Jawa Timur. Indonesia

Adapun Fasilitas Perkantoran yang disewakan akan dipakai oleh Pihak Kedua untuk perkantoran dan sekolah.

PASAL 2

Adapun Gedung Kantor sebagaimana disebut dalam PASAL 1 di atas berukuran:
Per Lantai: 942.17 M2 (sembilan ratus empat puluh dua koma tujuh belas meter persegi) dengan harga sewa Rp.42.262,49.-/M2 (empat puluh dua ribu dua ratus enam puluh dua koma empat puluh sembilan rupiah per meter persegi) di luar *service charge*, tagihan utilitas, dan tagihan yang lain. Diberikan harga khusus untuk Tahap Sewa Pertama selama 5 (lima) bulan sebesar Rp. 30.000/M2 (tiga puluh ribu per meter persegi).

Adapun kedua pihak setuju untuk menyewa selama jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang di mulai dengan di tanda-tanganinya perjanjian ini. Kemudian, kedua pihak setuju bahwa Perjanjian Sewa Menyewa akan di laksanakan dalam 4 (empat) tahap.

Tahap sewa Pertama – dengan jangka waktu 5 (lima) bulan yang masa sewa dihitung mulai ditandatangani perjanjian ini. Termin Pembayaran Tahap Sewa Pertama yang di setuju kedua pihak di Pasal 3.



Tahap Sewa Kedua – dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang masa sewa di mulai terhitung tanggal 01 Juni 2016 setelah berakhirnya masa sewa tahap pertama. Termin pembayaran di bayarkan menurut termin Pembayaran Tahap Sewa Kedua yang di setuju kedua pihak di Pasal 3.

Tahap Sewa Ketiga – dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang masa sewa di mulai terhitung Termin Pembayaran Tahap Sewa Ketiga yang di setuju kedua pihak. Kedua Pihak setuju bahwa kenaikan harga sewa Tahap Kedua tidak akan lebih dari 20% dari harga sewa hari ini dan para pihak akan membuat persetujuan harga sewa beserta termin pembayaran paling lambat satu tahun sebelum akhir dari Tahap Sewa Kedua.

Tahap Sewa Keempat – dengan jangka waktu 4 (empat) tahun yang masa sewa di mulai terhitung termin pembayaran Tahap Sewa Ketiga yang di setuju kedua belah pihak. Para pihak bersetuju bahwa kenaikan harga sewa Tahap Ketiga tidak akan lebih dari 20% dari harga sewa hari ini dan Kedua Pihak akan membuat persetujuan harga sewa beserta termin pembayaran paling lambat satu tahun sebelum akhir dari Tahap Sewa Ketiga.

PASAL 3

Untuk Tahap Sewa Pertama Pihak Kedua akan membayar kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut:

Total harga sewa 1 (satu) lantai :	Rp. 28.265.100,00 per bulan.
Total harga sewa 1 (satu) lantai untuk 5 (lima bulan)	Rp. 141.325.500,00

Untuk Tahap Sewa Pertama senilai Rp 141.325.500 (Seratus Empat Puluh Satu Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rp), harga belum termasuk pajak. Pihak Kedua akan membayar kepada Pihak Pertama bersamaan dengan angsuran pertama pembayaran sewa Tahap Kedua.

Untuk Tahap Sewa Kedua Pihak Kedua akan membayar kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut:

Total harga sewa 6 (enam) lantai adalah:	Rp. 238.910.700	per bulan.
Total harga sewa 6 (enam) lantai adalah:	Rp. 2.866.928.400	per tahun.
Total harga sewa 6 (enam) lantai Tahap Kedua adalah:	Rp. 8.600.785.200	

Oleh karena itu, total pembayaran untuk Sewa Tahap Kedua dibulatkan menjadi sebesar Rp.8.600.785.000(Delapan Milyard Enam Ratus Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah). Harga belum termasuk pajak.

Pembayarannya diatur dalam 4 (empat) kali angsuran dengan ketentuan sebagai berikut.

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| a. Angsuran pertama sebesar | Rp 2.000.000.000,00 |
| b. Angsuran kedua sebesar | Rp 2.000.000.000,00 |
| c. Angsuran ketiga sebesar | Rp 2.000.000.000,00 |
| d. Angsuran keempat sebesar | Rp 2.600.785.000,00 |

PASAL 4

Adapun harga sewa tidak termasuk Biaya Perawatan (*Service Charge*) yang akan disetujui oleh kedua Pihak. Namun dengan berlakunya Perjanjian, maka Pihak Kedua mengikatkan diri



untuk membayar setiap Biaya Perawatan yang di bebaskan kepadanya sesuai dengan pemakaian di dalam objek persewaan.

Kemudian, Pihak Pertama setuju untuk tidak membebaskan Pihak Kedua biaya *service charge* selama Januari –Juni 2016 (*grace period*).

PASAL 5

Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melunaskan setiap iuran dan tagihan yang berhubungan dengan pemakaian atas Objek Persewaan, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang berlaku atas Objek Persewaan secara prorata dari awal pemakaian.

PASAL 6

1. Pihak Pertama berjanji akan menyerahkan gedung kantor sebagaimana disebut dalam PASAL 2 perjanjian ini paling lambat 14 hari setelah pembayaran angsuran pertama
2. Penyerahan gedung perkantoran sebagaimana disebut pada ayat 1 dibuktikan dengan penyerahan seluruh kunci gedung mulai dari kunci pintu gerbang, kunci pintu gedung utamadan kunci-kunci setiap ruangan yang ada dalam gedung perkantoran tersebut.

PASAL 7

1. Pihak Pertama menyatakan bahwa kunci gerbang gedung perkantoran dan kunci-kunci ruangan yang terdapat dalam gedung sebagaimana disebut pada PASAL 6 dapat diganti oleh Pihak Kedua dengan tidak mengubah bentuk dari setiap pintu tersebut.
2. Apabila Pihak Kedua akan mengubah konstruksi pintu gerbang maka harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

PASAL 8

Pihak Pertama berjanji penyerahan gedung kantor sebagaimana disebut pada PASAL 6 perjanjian ini bersamaan dengan penyerahan fasilitas-fasilitas ruang kantor yang macam dan jumlahnya sebagai berikut.

- a. Saluran air PAM.
- b. Daya listrik dari sumber PLN dengan total 1.700 kva
- c. Fasilitas Sentral AC telah terpasang dan mencakup setiap ruangan yang ada.
- d. 4 line Telkom
- e. Sambungan koneksi internet
- f. 5 buah *Elevator*
- g. Sistem *hydrant* pemadam kebakaran dan fire alarm

PASAL 9

1. Apabila Pihak Kedua terlambat membayar kepada Pihak Pertama sebagaimana telah diatur pada PASAL 3 dalam perjanjian ini maka Pihak Kedua wajib membayar denda sebesar 1 (satu) persen untuk setiap hari keterlambatan.
2. Apabila Pihak Pertama terlambat menyerahkan ruang kantor beserta fasilitas-fasilitasnya kepada Pihak Kedua seperti yang dimaksud dalam PASAL 6 dalam perjanjian ini maka



Pihak Pertama wajib membayar denda sebesar 1 (satu) persen untuk setiap hari keterlambatan.

PASAL 10

1. Hak menyewa dari Pihak Kedua atas gedung kantor tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain hanya atas persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.
2. Apabila terjadi keadaan tertentu, seperti meninggalnya salah satu pihak maka perjanjian ini tetap ditaati oleh pengganti hak dari Pihak Pertama atau Pihak Kedua.
3. Apabila Pihak Kedua akan membatalkan perjanjian ini maka Pihak Pertama akan mengembalikan uang yang telah diterimanya dari Pihak Kedua selama sisa masa sewa.

PASAL 11

Selama dalam jangka waktu berlakunya perjanjian ini, setiap kerusakan ringan dan perbaikan-perbaikan ruangan lain, seperti pembetulan saluran pembuangan air, penggantian pintu yang rusak, penggantian cat dinding, pembetulan keran air bocor, yang berhubungan dengan apa yang diserahkan-terimakan kepada Pihak Kedua pada awal persewaan akan dilakukan oleh Pihak Pertama.

PASAL 12

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat bahwa apabila ada keadaan terpaksa (*force majeure*) yang di luar jangkauan dan kemauan Pihak Pertama atau Pihak Kedua seperti huru-hara, pemogokan massal, peperangan, embargo, kebakaran, peledakan, sabotase, badai, banjir, gempa bumi yang menimbulkan keterlambatan atau kegagalan salah satu pihak dalam menjalankan prestasi yang diperjanjikan maka keterlambatan atau kegagalan tersebut tidak boleh dianggap sebagai kesalahan dari pihak yang melakukan keterlambatan itu. dan karena itu ia dibebaskan dari tuntutan atas kerugian yang diderita oleh pihak lainnya.

PASAL 13

Apabila terjadi perbedaan penafsiran terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perbedaan tersebut secara musyawarah untuk mufakat.

Surabaya, 04 Januari 2016

Pihak Kedua

YAYASAN PENDIDIKAN
GENERASI RAJAWALI

MSS

MAJLIS BAHARON CHRISTIAN SCHOOL
JL. CEMPAKA 10-12. 5457522
SURABAYA



Rinnyjadi Guddtralin, MBA

Pihak Pertama



Denny Renata, SH



Nomor : 480/W/NLSW/I/2019.

Dibukukan (gewaarmerkt) oleh saya, **LUCIA SURYANI WIDJOJO**,
Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya pada hari ini, **Senin**,
tanggal **21 Januari 2019**.

Notaris di Kota Surabaya



[Handwritten signature]

PASAL 13

Apabila terjadi perbedaan penafsiran terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan perbedaan tersebut secara musyawarah untuk mufakat

Surabaya, 04 Januari 2019
Pihak Kedua

Pihak Pertama

Denny Rendra, SH



Rimiyand Gundalian, MBA

M3C8
MANDARIN CHRISTIAN SCHOOL
Jl. Cempaka No. 12, Kuningan, Jakarta Selatan 12130
Telp. (021) 5711 3333
www.m3c8.com



SURAT KUASA

Yang bertandatangan di bawah ini sebagai Pemberi Kuasa :

Nama : Jusuf Soegiarto Soetanto
Alamat : Jl. Cempaka 11 RT 006 / RW 008
Kelurahan Embong Kaliasin – Kecamatan Genteng
Surabaya 60271
No. KTP : 12.5611.291046.0001
Jabatan : Ketua Pengurus Yayasan Pendidikan Generasi Rajawali

dengan ini memberikan kuasa sebagai Penerima Kuasa kepada :

Nama : Rinnyjadi Guddtralin
Alamat : Jl. Dempo No. 18 RT 002 / RW 006
Kelurahan Petemon – Kecamatan Sawahan
Surabaya 60252
No. KTP : 35.7806.560479.0006
Jabatan : Head of Operational Mawar Sharon Christian School

- KHUSUS -

Mewakili untuk dan atas nama Yayasan Pendidikan Generasi Rajawali untuk menandatangani adendum perjanjian sewa menyewa dan kontrak-kontrak dengan vendor dalam proyek pembangunan sekolah di Tower B Lt.6-11, Marveil City, Jl.Raya Ngagel 123, Surabaya

Selanjutnya yang diberi kuasa dikuasakan untuk menghadap di hadapan pembesar-pembesar atau pejabat-pejabat yang bersangkutan, mengajukan permohonan-permohonan, membuat, menyuruh *membuat, menandatangani surat-surat dan lain-lainnya, memberikan keterangan-keterangan, menerima sertipikat bilamana telah selesai, umumnya melakukan apa saja yang dianggap baik dan berguna untuk maksud tersebut di atas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.*

Surabaya, 12 Desember 2018

Yang menerima kuasa,

(Rinnyjadi Guddtralin)

Pemberi Kuasa,



(Jusuf Soegiarto Soetanto)

Ketua Yayasan Pendidikan Generasi Rajawali