

**LEASE AGREEMENT
PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI
NO: BIC/IA-007-004-LG/360/XI/2013**

Perjanjian Kerjasama Tentang Sewa Menyewa, selanjutnya disebut "Perjanjian", dibuat di Batam, pada hari **Kamis**, tanggal **28** bulan **November**, tahun **2013**, oleh dan antara:

This Lease Agreement (hereinafter referred to as "**Agreement**") is made in Batam, on this day, **Thursday, 28th November, 2013** by and between:

PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia bergerak di bidang Pengembang Kawasan Industri, berkedudukan hukum di Batam serta beralamat di Wisma Batamindo, Jl. Rasamala 1 Kawasan Industri Batamindo-Mukakuning, Batam 29433. Perseroan dalam hal ini diwakili oleh J. Sulistijawan S. dan Mook Sooi Wah, masing-masing secara berturut-turut bertindak dalam kedudukannya selaku General Manager dan Assistant General Manager Finance PT Batamindo Investment Cakrawala, Berdasarkan surat kuasa Direksi tertanggal 23 April 2008 sehingga oleh karenanya secara bersama-sama sah bertindak untuk dan atas nama PT Batamindo Investment Cakrawala.

PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA, a limited liability company formed under the laws of the Republic of Indonesia, and having its registered office at Wisma Batamindo, Jalan Rasamala No.1, Batamindo Industrial Park, Mukakuning, Batam 29433, Republic of Indonesia, in this matter duly represented by J. Sulistijawan S. as General Manager and Mook Sooi Wah as Assistant General Manager Finance of PT Batamindo Investment Cakrawala, Based on Power Of Attorney dated 23rd April 2008, representing the Board of Directors, in their respective capacity acting for and on behalf of and representing PT Batamindo Investment Cakrawala.

Selanjutnya akan disebut sebagai "BIC".

hereinafter referred to as **BIC**.

DAN

PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI, dengan alamat di Jalan Markisa, Batamindo Industrial Park, Muka Kuning, Batam, dalam hal ini diwakili oleh Agus Yus Paryadi selaku Wakil Presiden Direktur, berdasarkan Akta Nomor 07 tanggal 19 Oktober 2011.

AND

PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI, having the address at Jalan Markisa, Batamindo Industrial Park, Muka Kuning, Batam, in this case is represented by Agus Yus Paryadi as the Vice President Director of the Company, based on the Company Deed Number 07 dated 19th October 2011.

Selanjutnya disebut sebagai "Penyewa";

Hereinafter shall be referred to as "The Tenant"

BIC dan Penyewa selanjutnya secara masing-masing akan disebut sebagai Pihak dan secara bersama - sama akan disebut sebagai "PARA PIHAK"

BIC and The Tenant hereinafter jointly referred to as "the Parties" or individually also the "Party".

PARA PIHAK dengan ini menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

The Parties previously explain as follows:

1. Bahwa, BIC adalah pengembang Kawasan Industri yang terletak Muka Kuning, Batam dikena dengan Kawasan Industri Batamindo (selanjutnya disebut BIP).
2. Bahwa Penyewa bermaksud untuk menyewa sebuah lokasi untuk kantor dan menjalankan bisnisnya di dalam BIP.

1. Whereas, BIC is the developer of an industrial estated located at Mukakuning, Batam Island, Republic of Indonesia, namely Batamindo Industrial Park (hereinafter called "BIP").
2. The Tenant desires to lease an office premises and operate a business thereon in BIP.

Oleh karena itu, berdasarkan hal tersebut diatas dan itikad baik PARA PIHAK sepakat untuk tunduk dan mengikatkan diri kepada ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tertuang dalam pasal-pasal sebagai berikut:

THEREFORE, based on the abovementioned matters and upon good faith as well as mutual trust, the Parties agree and hereby state to be bound to each other by this Agreement under the following terms and conditions:

PASAL 1 DAERAH YANG DISEWA

1.1 BIC dengan ini setuju untuk menyewakan kepada penyewa dan penyewa dengan ini setuju untuk mengambil sewa dari BIC sebuah lokasi kantor yang terletak di Jalan Markisa, di dalam BIP berukuran 880.50 meter persegi sesuai dengan lampiran 1 (selanjutnya disebut sebagai "daerah sewa").

ARTICLE 1 LEASE PREMISES

1.1 BIC hereby agrees to lease to the Tenant and the Tenant hereby agrees to take a lease from BIC of office premises at Jalan Markisa in BIP with a lettable area of 880.50 square metres as marked in the plan attached hereto as Schedule I (hereinafter referred to as the "Lease Premises")

PASAL 2 PENGUNAAN DAERAH SEWA

PENYEWA akan mempergunakan atau memanfaatkan Daerah Sewa untuk mengoperasikan bisnis Telekomunikasi sesuai dengan lisensi dan izin diperoleh dari pihak yang berwenang di Indonesia. Setiap perubahan dan / atau perluasan usaha yang akan dilakukan oleh penyewa harus memerlukan persetujuan tertulis dari BIC dan semua pihak berwenang terkait.

ARTICLE 2 THE UTILIZATION OF THE LEASE PREMISES

The Tenant shall utilise or use the Lease Premises to operate Telecommunication business in conformity with the licenses and permits obtained from all relevant Indonesian authorities. Any alteration and/or expansion of the business to be carried out by the Tenant shall require the prior written approval from BIC and all relevant Indonesian authorities.

PASAL 3 JANGKA WAKTU SEWA

3.1 Jangka Waktu Sewa adalah selama tiga (3) tahun sejak tanggal 1 Januari 2013 sampai dengan 31 Desember 2015.

3.2 Pada saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa, perjanjian ini akan diperpanjang oleh BIC untuk jangka waktu selanjutnya selama 1 (satu) tahun kecuali sesuai dengan Pasal 11.1, satu (1) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu atau jangka waktu yang telah diperbaharui salah satu pihak memberikan pemberitahuan secara tertulis bahwa perjanjian ini tidak akan diperpanjang.

ARTICLE 3 THE LEASE TERM

3.1 The lease term shall be for a fixed term of three (3) years commencing from 1st January 2013 until 31st December 2015.

3.2 At the expiration of the Lease Term, this Agreement shall be renewed by BIC for a further term of one (1) year unless, subject to Article 11.1, either party notifies the other in writing not less than one (1) month prior to the expiration of the Term or the renewed term (as the case may be) that this Agreement shall not be renewed.

PASAL 4 BIAYA SEWA

4.1 Biaya sewa untuk Daerah Sewa adalah S\$ 3.00 (tiga dólar singapura) per m2 perbulan (selanjutnya disebut sebagai

ARTICLE 4 RENTAL

4.1 The Rental of the lease premises is S\$ 3.00 (Singapore dollars three dollar) per square metres per month (hereinafter referred to as

“Biaya Sewa“).

- 4.2 Biaya Sewa tidak termasuk biaya yang diperlukan untuk listrik, air, telepon, telex dan faksimili atau beban dan pungutan lainnya yang dibebankan atau dipungut pemerintah Indonesia lainnya, yang semuanya itu harus dibayar oleh PENYEWA kepada BIC dan atau kepada Instansi berwenang.
- 4.3 Biaya Sewa harus dibayar dimuka oleh PENYEWA setiap kwartal. Pembayaran kwartal pertama harus dilakukan pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini dan pembayaran kwartal berikutnya harus dilakukan dalam waktu tujuh (7) hari sebelum berakhirnya kwartal sebelumnya.

**PASAL 5
UANG JAMINAN**

- 5.1 Untuk menjamin dipenuhinya semua kewajiban dan tanggung jawab PENYEWA sesuai Perjanjian ini, PENYEWA harus menyerahkan Uang Jaminan sebesar 3 (tiga) bulan Biaya Sewa kepada BIC (yang telah dibayar sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini) (selanjutnya disebut **“Uang Jaminan”**)
- 5.2 BIC tidak wajib membayar bunga atas Uang Jaminan tersebut, tetapi harus mengembalikan Uang Jaminan atau bagian daripadanya, jika masih ada, dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak berakhirnya Jangka Waktu Sewa atau perpanjangannya, dan bahwa PENYEWA harus telah menyerahkan Bangunan Sewa dalam keadaan yang wajar dan baik, kecuali aus/rusak karena penggunaan yang wajar, PENYEWA harus memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian ini dan tidak boleh ada pelanggaran atau kelalaian dalam pemenuhan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.
- 5.3 PENYEWA tidak boleh mengalihkan atau memindahkan hak dan kepentingan atas Uang Jaminan atau bagian daripadanya kepada pihak ketiga.
- 5.4 Jika PENYEWA lalai membayar Biaya Sewa atau Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan pada tanggal jatuh tempo atau lalai

the **“Rental”**)

- 4.2 The Rental does not include expenses for the consumption of electricity, water, telephone, telex and facsimile or other charges and assessments to be levied, imposed or assessed by the Indonesian Government or other authority, all of which shall be paid by the Tenant to BIC and/or the appropriate authorities.
- 4.3 Rental shall be paid on a quarterly basis, commencing on the Lease Commencement Date. The first quarterly payment shall be made upon the signing of this Agreement and the remaining quarterly payments shall be made seven (7) days prior to the expiration of the preceding quarter.

**ARTICLE 5
DEPOSIT**

- 5.1 To guarantee the full, punctual and proper performance by the Tenant concerning the obligations and liabilities pursuant to this Agreement, the Tenant has to pay to BIC and maintain a cash deposit equivalent to 3 (three) months current Rental (which shall be paid before the signing of this Agreement) (hereinafter referred to as the **“Deposit”**).
- 5.2 BIC is not obliged to pay interest on such Deposit but is obliged to refund the Deposit or any part thereof, if any, within 14 (fourteen) days upon the expiry of the Term or the extension thereof, provided that the Tenant has surrendered the Lease Premises and the Fittings in proper and good condition, fair wear and tear excepted, the Tenant has performed its obligations pursuant to this Agreement and there being no existing breach or non-observance of any of the Tenant's covenants herein.
- 5.3 The Tenant is not allowed to transfer or assign its rights and interests or create any security whatsoever over the Deposit or any part thereof to any third party whomsoever.
- 5.4 If the Tenant fails to pay the Rental or the Services and Conservancy Charges on the due date or fails to perform other obligations

memenuhi kewajiban-kewajiban kepada BIC, baik berupa ganti rugi maupun pertanggungjawaban lainnya atau lalai mengembalikan Bangunan Sewa pada keadaan semula setelah berakhirnya atau dalam hal diakhirinya Jangka Waktu Sewa lebih awal atau perpanjangannya, maka BIC berhak dan diberi wewenang untuk menggunakan seluruh atau sebagian daripada Uang Jaminan tersebut untuk menyelesaikan jumlah yang terutang dan mengembalikan Bangunan Sewa pada keadaan semula tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada PENYEWA, tetapi PENYEWA tidak diperkenankan meminta Uang Jaminan tersebut untuk membayar sewa, biaya pelayanan dan pemeliharaan, kewajiban-kewajiban lainnya yang telah jatuh tempo dan harus dibayar serta terutang kepada BIC.

5.5 Dalam hal Uang Jaminan digunakan oleh BIC sesuai dengan Pasal 5.4 diatas, PENYEWA harus segera membayar kepada BIC secara tunai dan dalam jumlah yang cukup untuk menggantikan Uang Jaminan tersebut atau bagian daripadanya, yang telah digunakan oleh BIC.

5.6 Penggantian tersebut harus dilakukan pada tanggal yang telah ditentukan secara tertulis oleh BIC dan ketentuan bunga atas keterlambatan pembayaran dalam Pasal 5 diatas berlaku mutatis mutandis untuk pembayaran penggantian tersebut.

PASAL 6 BIAYA PELAYANAN DAN PEMELIHARAAN

6.1 Selain Biaya Sewa tersebut dalam Pasal 4 di atas, PENYEWA wajib membayar biaya pelayanan dan pemeliharaan sebesar satu dolar dan satu sen dolar Singapura (**S\$ 1.10**) per meter persegi per tahun untuk total luas area enam ribu dua ratus meter persegi (selanjutnya disebut "**Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan**").

6.2 Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan harus dibayar di muka oleh PENYEWA setiap kwartal dimulai pada tanggal dimulainya perjanjian. Pembayaran kwartal pertama harus dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian dan

to BIC, whether it is an indemnification or other liabilities or fails to reinstate the Lease Premises and Fittings to its original condition upon the expiration or earlier determination of the Term, then BIC is entitled and empowered to use such whole or part of the Deposit as is sufficient for the settlement of such unpaid amounts and reinstatement work without prior notification to the Tenant, but the Tenant is nevertheless not allowed to request the Deposit to be used for Rental payment, Services and Conservancy Charges or any other obligations which have been due and payable and outstanding to BIC.

5.5 In the event the Deposit is used by BIC in accordance with Article 5.4 of this Agreement, the Tenant shall immediately pay to BIC in cash and in sufficient amount to compensate the Deposit or any part thereof, which has been used by BIC.

5.6 Such compensation has to be paid on the due date stipulated in BIC's written demand and the provisions in Article 5 hereof are applicable mutatis mutandis for the payment of such compensation.

ARTICLE 6 SERVICES AND CONSERVANCY CHARGES

6.1 In addition to the Rental mentioned in Article 4 hereof, the Tenant is obliged to pay services and conservancy charges of Singapore Dollar One Dollar and One Cent (**S\$ 1.10**) per square metre per year on total area of Six Thousand and Two hundred (6200) square metres for the maintenance of common areas. (hereinafter referred to as the "**Services and Conservancy Charges**").

6.2 The Services and Conservancy Charges should be paid by the Tenant on a quarterly basis commencing on the Lease Commencement Date. The first quarterly payment shall be made upon the signing of this agreement and the remaining quarterly

pembayaran kwartal selanjutnya harus dibayarkan tujuh hari sebelum berakhirnya tiap kwartal.

payments shall be made seven days prior to the expiration of each quarter.

6.3 Ketentuan pada Pasal 5 dan pasal 7 dalam perjanjian ini berlaku pula mutatis mutandis untuk pembayaran Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan.

6.3 The provisions in Article 5 and article 7 on this agreement hereof are applicable mutatis mutandis for the payment of the Services and Conservancy Charges.

6.4 Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan, yang dapat ditinjau oleh BIC dari waktu ke waktu, tidak mencakup biaya untuk listrik, air, telepon, telex dan faksimili yang dikeluarkan oleh PENYEWA.

6.4 The Services and Conservancy Charges, which may be reviewed by BIC from time to time, shall not include the cost of any electricity, water, telephone, telex and facsimile charges incurred by the Tenant.

**PASAL 7
BUNGA ATAS KETERLAMBATAN
PEMBAYARAN**

**ARTICLE 7
INTEREST ON LATE PAYMENT**

7.1 Untuk setiap keterlambatan pembayaran Biaya Sewa dan biaya lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian ini, PENYEWA wajib membayar bunga sebesar 10 % (sepuluh persen) per tahun untuk setiap hari keterlambatan sampai diterimanya seluruh pembayaran oleh BIC.

7.1 For each day of delay in the payment of the Rental or other payments (if any) under this Agreement, the Tenant is obliged to pay on any overdue amount interest of 10% (ten percent) per annum for each calendar day from the due date until the day payment is received by BIC.

7.2 Dengan tetap memperhatikan ketentuan tersebut diatas, jika pembayaran Biaya Sewa dan biaya lain sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian ini tetap tidak dibayar selama 30 (tiga puluh) hari dari tanggal jatuh tempo, maka sesuai Pasal 11.4 BIC berhak memutuskan Perjanjian ini dan Para Pihak telah sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata.

7.2 Without prejudice to the abovementioned provision, if the payment for Rental or other payments (if any) under this Agreement remains overdue for 30 (thirty) days from the due date, then under Article 11.4, BIC is entitled to terminate this Agreement without the necessity to comply with Article 1266 Indonesian Civil Code which the parties hereto expressly waived.

**PASAL 8
KEWAJIBAN PENYEWA**

**ARTICLE 8
TENANT'S UNDERTAKINGS AND
COVENANTS**

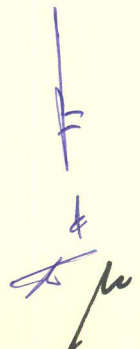
Penyewa dengan ini menyetujui hal-hal berikut:

TENANT undertakes covenants and binds itself:

- a. Untuk menggunakan Daerah Sewa sesuai dengan pemanfaatan BIP sebagaimana ditentukan oleh pihak yang berwenang;
- b. Untuk mendapatkan semua izin yang diperlukan guna beroperasi di BIP;
- c. Untuk membayar semua pajak dan biaya-biaya lainnya (kecuali pajak bangunan dan property) yang berkaitan dengan pengerjaan dan kepemilikan Daerah Sewa;

- a. To use the Lease Premises in compliance with the utilization of BIP as decided by the authorities;
- b. To obtain all necessary licenses to operate the business in BIP;
- c. To pay all taxes (except property and building taxes) and other charges related to its operation and the possession of the Lease Premises;

- d. Tidak menggunakan bahan bangunan yang mudah terbakar untuk penyekat internal;
- e. Tidak akan merubah kabel-kabel listrik yang ada atau merubah atau menggantikan perlengkapan dan penempatan alat pemadam kebakaran yang ada atau memasang atau menambah kabel listrik dan perluasan kabel alarm kebakaran didalam ataupun sekitar Daerah Sewa tanpa izin tertulis dari BIC, izin mana tidak akan ditolak secara tidak beralasan asalkan selanjutnya seluruh pekerjaan tersebut dilaksanakan oleh kontraktor listrik berlisensi atau orang yang kompeten sebagai yang disetujui oleh BIC untuk dipekerjakan dan dibayar oleh Penyewa yang akan menjamin sebagai bagian dari pekerjaan tersebut bahwa jaringan-jaringan dan peralatan yang ada tidak akan kelebihan beban atau tidak seimbang. Sebelum pekerjaan pemasangan atau perubahan instalasi listrik atau alarm kebakaran, Penyewa diharuskan untuk mengajukan rencana-rencana yang diperlukan.
- f. Untuk mengizinkan BIC atau perwakilannya dengan atau tanpa pekerja atau lainnya pada setiap saat yang layak dan dengan perjanjian terlebih dahulu untuk memasuki Daerah Sewa guna melakukan inventarisasi perlengkapan dan peralatan BIC disana atau untuk melihat kondisi dari perlengkapan dan perangkat tersebut dan memeriksa keadaan perbaikan dari Daerah Sewa sehingga berdasarkan hal itu BIC dapat memberi pemberitahuan tertulis kepada Penyewa yang menguraikan perihal pekerjaan atau perbaikan yang perlu dilakukan yang merupakan tanggung jawab Penyewa sesuai dengan persyaratan Surat Perjanjian Sewa dan yang mengharuskan Penyewa untuk melaksanakannya serta Penyewa wajib membayar biaya yang wajar untuk survey menghadiri persiapan pembuatan pemberitahuan dan apabila Penyewa dalam waktu empat belas (14) hari setelah diberikannya pemberitahuan tersebut tidak menindaklanjuti secara sungguh-sungguh dan cekatan dengan pelaksanaan perbaikan tersebut, maka hal ini menjadi izin bagi BIC (yang tidak berkewajiban untuk melakukan hal tersebut) untuk memasuki Daerah Sewa dan melaksanakan pekerjaan atau perbaikan tersebut dan biayanya akan menjadi terhutang dari Penyewa terhadap BIC dan harus dilunasi asal selalu BIC tidak bertanggung jawab kepada Penyewa atas setiap kerugian, kerusakan atau ketidaknyamanan yang diakibatkan oleh
- d. Not to use any inflammable building materials for internal partitioning;
- e. not to modify any existing electrical wirings or modify or replace any existing fire alarm fixtures and fittings or affix or install any further or additional electrical and fire alarm wiring extensions in or about the Lease Premises without the written consent of BIC which consent shall not be unreasonably withheld Provided Further That all such work shall be carried out by a licensed electrical contractor or competent person as approved by BIC to be employed and paid by Tenant who shall ensure as part of the work that the existing circuits and equipment are not overloaded or unbalanced. Prior to any electrical and fire alarm installation or modification work, Tenant will be required to submit the necessary plans;
- f. to permit BIC or its agents with or without workmen or others at all reasonable times and by prior appointment to enter the Lease Premises to take inventories of BIC's fixtures and fittings therein or to view the condition thereof and examine the state of repair of the Lease Premises and thereupon BIC may give the Tenant notice in writing specifying any work or repairs necessary to be done which are the responsibility of the Tenant under the terms of this Lease Agreement and shall require the Tenant forthwith to execute the same and the Tenant shall pay BIC's reasonable costs of survey attending the preparation of the notice and if the Tenant shall not within fourteen (14) days after the service of such notice proceed diligently and in workmanlike manner with the execution of such work or repairs then to permit BIC (who shall not be under any obligation so to do) to enter upon the Lease Premises and execute such work or repairs and the cost thereof shall be a debt due from the Tenant to BIC and be forthwith recoverable Provided Always that BIC shall not be liable to the Tenant for any loss damage or inconvenience caused by such work or repairs, unless caused by any neglect, default or omission of BIC, its servants or agents;



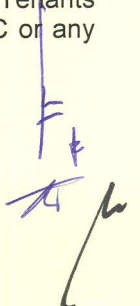
pekerjaan atau perbaikan tersebut, kecuali apabila disebabkan oleh kelalaian, kegagalan atau kealpaan BIC, para pelayannya atau perwakilannya;

- g. Untuk mengatur dengan baik dan memadai bagi pembuangan yang efisien semua limbah dan bahan polutan yang dihasilkan di Daerah Sewa sesuai persyaratan dan kepuasan BIC dan/atau lembaga pemerintah yang berwenang dengan syarat bahwa jika terjadi suatu kegagalan oleh Penyewa menurut perjanjian ini, maka BIC dapat melakukan tindakan-tindakan perbaikan yang dianggapnya perlu dan semua biaya dan pengeluaran yang timbul karenanya harus dikembalikan oleh Penyewa sebagai hutang;
- g. to make good and sufficient provision for the safe and efficient disposal of all waste and pollutants generated at the Lease Premises to the requirements and satisfaction of BIC and/or relevant government authorities PROVIDED THAT in the event of any default by the Tenant under this covenant BIC may carry out such remedial measures as it thinks necessary and all costs and expenses incurred thereby shall forthwith be recoverable from the Tenant as a debt;
- h. Tidak melakukan atau membiarkan terjadinya pada atau didalam Daerah Sewa segala sesuatu yang menyebabkan asuransi yang sama atau dari BIP atau sebagian daripadanya dianggap batal atau bisa dibatalkan sehingga preminya mungkin dinaikan dan untuk membayar kembali kepada BIC semua jumlah biaya yang dibayarkan oleh BIC dengan cara menaikan premi dan semua pengeluaran yang dilakukan BIC sehubungan dengan asuransi yang diwajibkan oleh karena suatu pelanggaran atau ketidak-patuhan pada perjanjian ini tanpa mengurangi hak-hak lain dan langkah-langkah perbaikan yang tersedia bagi BIC.
- h. not to do or suffer to be done on or in the Lease Premises anything whereby the insurances of the same or of the BIP or any part thereof may be rendered void or voidable or whereby the premium thereon may be increased and to repay to BIC on demand all sums paid by BIC by way of increased premium and all expenses incurred by BIC in connection with insurance rendered necessary by a breach or non-observance of this covenant without prejudice to any other rights and remedies available to BIC;
- i. Untuk tidak melakukan atau mengizinkan atau membiarkan dilakukan segala sesuatu di atau atas Daerah Sewa atau bagian manapun dari BIP yang menurut pandangan BIC merupakan gangguan atau menyebabkan gangguan pada atau secara apapun dapat mengganggu bisnis atau ketenangan atau kenyamanan para penghuni BIP lainnya dengan syarat bahwa BIC tidak akan bertanggung jawab kepada Penyewa untuk setiap kerugian, kerusakan atau ketidaknyamanan sebagai akibat dari gangguan, ketidaknyamanan atau campurtangan apapun yang disebabkan oleh penghuni BIP lainnya;
- i. not to do or permit or suffer to be done anything in or upon the Lease Premises or any part of the BIP which in the opinion of BIC is a nuisance or cause annoyance to or in any way interfere with the business or the quiet or comfort of the other occupants of the BIP Provided That BIC shall not be responsible to the Tenant for any loss, damage or inconvenience as a result of nuisance, annoyance or any interference whatsoever caused by the other occupants of the BIP;
- j. Tidak akan menggunakan Daerah Sewa untuk segala bentuk tujuan yang melanggar hukum atau tidak bermoral;
- j. not to use the Lease Premises for any illegal or immoral purpose;
- k. Tidak akan memasang mesin atau peralatan apapun di dalam Daerah Sewa tanpa meminta nasehat dari para penasehat ahlinya dan dengan menyerahkan suatu rencana tata ruang dari peralatan Penyewa guna mendapatkan
- k. not to install any machinery or fixtures in the Lease Premises without having sought the advice of its professional advisors and to submit a layout plan of the Tenant's machinery for the approval of BIC and/or relevant authorities prior



persetujuan BIC dan/atau para pihak yang berwenang sebelum melakukan pemasangan nyata dari mesin-mesin tersebut dengan syarat bahwa Penyewa sepenuhnya bertanggung jawab atas setiap pemasangan mesin atau peralatan dan harus membebaskan BIC dari setiap kerugian yang timbul sebagai akibatnya.

- l. Tidak akan menyewakan kembali atau membagi kepemilikan dari Daerah Sewa atau sebagian daripadanya; tanpa izin dari BIC, yang mana izin tersebut tidak akan dihalangi tanpa alasan yang masuk akal;
 - m. Tidak akan menciptakan atau mengizinkan untuk memberlakukan biaya, jaminan gadai, hipotek, janji, hak gadai atau hak istimewa apapun yang timbul sebagai akibat pelaksanaan hukum atau pengaduan pengadilan, atau kepentingan keamanan lainnya untuk memenuhi kewajiban atau seseorang atau perjanjian lain atau pengaturan lain yang mempunyai dampak yang sama, atau pembebanan atas Daerah Sewa terlebih dahulu mendapatkan izin tertulis dari BIC yang dapat menerapkan persyaratan bagi pemberian izinnya. Penyewa selanjutnya mengambil tindakan untuk melepaskan, membebaskan ataupun menghapus pembebanan demikian dengan biaya dan pengeluarannya sendiri dan menjaga ha katas Daerah Sewa agar senantiasa bebas dari pembebanan setiap saat.
 - n. Pada saat berakhirnya Jangka Waktu sewa guna untuk meningkatkan hasil Daerah Sewa dan seluruh perlengkapan peralatan terpasang serta benda-benda lain yang terdapat dimanapun yang menjadi milik atau yang termasuk dalam pengertian tersebut dalam kondisi dan diperbaiki dengan benar, keausan dan kerusakan wajar dapat diterima selama sesuai dengan perjanjian dari Penyewa yang telah dinyatakan sebelumnya, disimpan dan digembok dan kunci lengkap.
 - o. Tidak akan memasang dan/atau menggunakan instalasi listrik, mesin atau peralatan yang dapat menyebabkan lonjakan listrik tinggi, tegangan dan arus listrik frekuensi tinggi, kebisingan udara, getaran atau gangguan listrik atau mekanis atau gangguan ataupun yang dapat mencegah atau mencegah dalam cara apapun layanan atau penggunaan sistim komunikasi apapun atau mempengaruhi pengoperasian peralatan, instalasi, mesin atau perangkat dari penyewa lainnya dan berakitan dengan ini
- l. not to assign sublet or part with or share the possession of the Lease Premises or any part thereof; without the consent of BIC, which consent shall not be unreasonably withheld;
 - m. Not to create or permit to subsist any charge, fiduciary security, hypothec, pledge, lien or preferential right arising by operation of law or court proceedings, or other security interest serving any obligation of any person or any other agreement or arrangement having similar effect, or any encumbrance over the Lease Premises without the prior written consent of BIC which may impose conditions for its consent. The Tenant further undertakes to discharge, release or otherwise remove any such encumbrance at its own costs and expenses and keep the title of the Lease Premises free from encumbrance at all times;
 - n. at the termination of the Lease Term to yield up the Lease Premises and all BIC's fixtures fittings fastenings and other things thereto anywhere belonging or appertaining in such good and substantial repair, fair wear and tear excepted as shall be in accordance with the covenants of the Tenant hereinbefore contained and with all locks and keys complete;
 - o. not to install and/or use any electrical installations, machines or apparatus that may cause or causes heavy power surge, high frequency voltage and current, air borne noise, vibration or any electrical or mechanical interference or disturbance whatsoever which may prevent or prevents in any way the service or use of any communication system or affects the operation of other equipment, installations, machinery, apparatus or plants of other Tenants and in connection therewith, to allow BIC or any



- mengizinkan BIC atau petugas berwenang lainnya untuk memeriksa pada setiap saat yang layak peralatan, mesin atau perangkat dalam Daerah Sewa untuk menentukan sumber dari gangguan tersebut dan dengan demikian mengambil langkah-langkah yang sesuai, atas biaya Penyewa sendiri, untuk menghilangkan atau mengurangi gangguan atau kerusakan tersebut memnuhi kepuasan BIC, apabila ditemukan oleh BIC atau seseorang yang berwenang bahwa instalasi listrik, mesin atau peralatan Penyewa menyebabkan atau berkontribusi pada gangguan atau kerusakan tersebut.
- p. Membebaskan BIC dari segala tagihan, tuntutan hukum, tindakan, kerugian-kerugian, denda, kerusakan, pengeluaran biaya, tuntutan yang mungkin timbul sehubungan dengan huruf (o) tersebut diatas.
- q. Tidak menuntut pertanggungjawaban BIC atas biaya-biaya pengeluaran, kehilangan keuntungan, atau kerugian apapun sebagai konsekuensinya.
- r. Mentaati semua ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- s. Untuk patuh pada semua peraturan, ketentuan dan kebijakan BIP sebagaimana sewaktu-waktu dapat diterapkan oleh BIC;
- t. Tidak menyesuaikan atau mengubah Daerah Sewa tanpa menyerahkan kepada BIC rencana tata ruang dan rencana bangunan dari Daerah Sewa guna mendapatkan izin tertulis dari BIC terlebih dahulu. Setiap perubahan atau tambahan terhadap Daerah Sewa setelah mendapatkan persetujuan dari BIC harus dilaksanakan oleh kontraktor-kontraktor yang disetujui oleh BIC dan semua biaya merupakan tanggungan Penyewa. Penyewa akan membebaskan BIC dari tuntutan, tanggung jawab atau kerugian yang timbul karenanya. Setiap perbaikan, penambahan, penyekatan, atau peningkatan lainnya pada Daerah Sewa harus dibongkar pada waktu berakhirnya Jangka Waktu Sewa atau pada penghentian Surat Perjanjian Sewa ini, kecuali diminta hal sebaliknya oleh BIC dan disepakati oleh Penyewa.
- u. Membebaskan BIC dari segala tanggung jawab atas segala kerugian dan kerusakan (termasuk
- authorised persons to inspect at all reasonable times, such installation, machine or apparatus in the Lease Premises to determine the source of the interference or disturbance and thereupon, to take suitable measures, at the Tenant's own expense, to eliminate or reduce such interference or disturbance to BIC's satisfaction, if it is found by BIC or such authorised person that the Tenant's electrical installation, machine or apparatus is causing or contributing to the said interference or disturbance;
- p. to indemnify BIC against any claims, proceedings, action, losses, penalties, damages, expenses, costs, demands which may arise in connection with Article (o) above;
- q. not to hold BIC responsible for any costs, loss of profits, or any consequential losses;
- r. to comply with any prevailing laws and regulations in Indonesia;
- s. to comply with all rules, regulations and policies of BIP as may be implemented by BIC from time to time;
- t. not to modify or alter the Lease Premises without submitting to BIC the revised layout and building plans of the Lease Premises for prior written approval by BIC. Any alteration or addition to the Lease Premises after approval by BIC should be done by contractors approved by BIC and all the expenses are for the account of the Tenant. The Tenant shall hold BIC harmless from any claims, liabilities or losses arising therefrom. Any improvement, addition, partition, or other improvements to the Lease Premises shall be removed at the expiration of Lease Term or termination of this Lease Agreement unless otherwise requested by BIC and agreed to by the Tenant;
- u. not to hold BIC liable for any losses or damages (including without limitation to the foregoing any



tetapi tidak terbatas hal tersebut di atas setiap kehilangan keuntungan atau kerugian konsekuensial) yang timbul dari semua interupsi, penghentian, kekurangan atau ketidakstabilan daya listrik, pasokan air dan fasilitas telepon.

loss of profit or any consequential losses) arising from any interruption, cessation, shortfall or variation in electrical power, water supply and telephone and facsimile facilities;

Semua konsekuensi yang timbul dari tidak dipenuhinya ketentuan tersebut diatas menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari TENANT dan TENANT dengan ini setuju untuk memberikan ganti rugi dan membebaskan BIC dari ganti rugi.

All consequences arising from the non-compliance of the abovementioned shall be fully borne by TENANT and TENANT hereby indemnifies and holds BIC harmless thereby.

**PASAL 9
PEMBATASAN TANGGUNG JAWAB BIC**

**ARTICLE 9
LIMITATION OF BIC'S LIABILITY**

BIC tidak akan bertanggung jawab dan tidak memiliki kewajiban kepada Penyewa apabila Penyewa:

BIC shall not be liable to TENANT nor shall TENANT have any claims whatsoever against BIC in respect of :

- a. Interupsi apapun dalam servis atau fasilitas apapun sebagaimana yang mungkin disediakan BIC karena alasan perbaikan atau pemeliharaan yang diperlukan bagi instalasi atau aparatus apapun atau dari kerusakan yang ditimbulkannya atau kehancuran yang ditimbulkan oleh api, air, bencana alam atau penyebab-penyebab lain di luar kekuasaan BIC atau karena alasan mekanis atau kerusakan atau karena alasan pemogokan oleh pekerja-pekerja atau yang lainnya atau karena alasan kekurangan bahan bakar, listrik, bahan, air atau tenaga kerja.
- b. Tindakan, kelalaian, kegagalan, ketidakpantasan atau kealpaan apapun dari karyawan, agen atau kontraktor BIC manapun di dalam dan mengenai penampilan atau yang menyerupai penampilan dari tugas apapun yang menyangkut ketentuan dari servis yang dimaksud atau salah satu yang manapun di antaranya;
- c. Kerugian atau cedera kepada penghuni daerah sewa yang berlangsung dalam daerah sewa, dan PENYEWA dengan ini sepenuhnya membebaskan BIC terhadap setiap dan semua klaim tersebut dengan ketentuan bahwa hal yang sama tidak akan muncul sebagai akibat dari kelalaian BIC.

- a. Any interruption in respect of the supply and/or services of water, electricity, gas in and/or to the Lease Premises or common facilities by reason of any necessary repair or maintenance of any installations, apparatus, machinery or equipment or damage thereto or destruction thereof by fire, water, Act of God or other causes beyond BIC's control or by reason of mechanical or other defect or breakdown or inclement weather conditions or unavoidable shortage of electricity or water or other services and amenities or labour disputes; or
- b. Any damage, injury or loss arising out of any leakage or overflow due to any defect or want of repair to the piping, wiring, air-conditioning, fire-fighting or sprinkler system and/or water sanitary installation in the Lease Premises; and
- c. Any loss or injury to the occupiers of the Lease Premises sustained within the Lease Premises; and TENANT hereby wholly indemnifies BIC against any and all such claims provided that the same shall not arise as a result of the negligence of BIC.

**PASAL 10
ASURANSI**

**ARTICLE 10
INSURANCE**

10.1 Penyewa wajib mengasuransikan seluruh barang-barang yang digunakan bagi

10.1 TENANT is obliged to insure its property located within the Lease Premises against loss risk or

kepentingan PENYEWA di dalam DAERAH SEWA terhadap resiko yang timbul baik atas kehilangan maupun kerusakan dari kebakaran, maupun faktor – faktor lainnya.

10.2 PENYEWA tidak akan melakukan atau mengizinkan dilakukannya sesuatu terhadap DAERAH SEWA atau tempat manapun yang bersambungan atau berdekatan dengannya yang oleh karenanya Pihak Asuransi dianggap batal atau akan batal dikarenakan adanya tarif kenaikan premi.

10.3 PENYEWA harus mengganti BIC untuk setiap jumlah yang dibayarkan dengan cara peningkatan premi dan semua biaya yang dikeluarkan oleh BIC di atau untuk pembaharuan polis atau akan ditambahkan ke biaya sewa.

damage caused by fire or other causes.

10.2 TENANT shall not do or permit to be done on the Lease Premises anything whereby any insurance on the Lease Premises or any of the adjoining or adjacent premises or part thereof respectively may be rendered void or voidable or whereby the rate or premium thereon may be increased.

10.3 TENANT shall reimburse BIC for any sums paid by way of increased premium and all expenses incurred by BIC in or for the renewal of such policy or policies shall be added to the Rental.

PASAL 11 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

11.1 Selalu tunduk pada pasal 11.2 di bawah ini, PENYEWA berhak memutuskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa dengan pemberitahuan tertulis kepada BIC tentang maksud untuk mengurangi perjanjian selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelumnya.

11.2 Tanpa mengesampingkan Pasal 11.1 diatas, dalam hal penyewa mengakhiri perjanjian sebelum jangka waktu 1 (satu) tahun maka PENYEWA diharuskan untuk membayar biaya sewa dari sisa jangka waktu 1 (satu) tahun dan PENYEWA tidak berhak meminta atau menuntut pengembalian atau pembayaran kembali uang jaminan, Biaya Sewa dan atau Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan atau pembayaran-pembayaran lainnya yang telah dibayarkan kepada BIC.

11.3 BIC berhak memutuskan perjanjian ini sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa dengan pemberitahuan tertulis kepada PENYEWA tentang maksud untuk mengakhiri perjanjian selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelumnya.

11.4 BIC berhak memutuskan Perjanjian ini dengan segera tanpa pemberitahuan sebelumnya apabila :

a. PENYEWA lalai membayar Biaya

ARTICLE 11 TERMINATION

11.1 Subject always to Article 11.2 below, TENANT shall have the right to terminate this Agreement by giving at least 1 (one) month notice in writing to BIC of its intention to terminate the Agreement.

11.2 Notwithstanding Article 11.1 above, TENANT shall not terminate this Agreement prior to the expiry of the initial 1 (one) year term. In the event that TENANT terminates this Agreement prior to the expiry of the initial 1 (one) year term, TENANT shall be liable to pay BIC the Rental for the remainder of the initial 1(one) year term, and shall have no right for any refund, reimbursement or claim for the Deposit, Rental and/or Service and Conservancy Charges or any other payments already made to BIC.

11.3 BIC shall have the right to terminate this Agreement by giving at least 3 (three) months' prior notice in writing to TENANT of its intention to terminate the Agreement.

11.4 BIC is entitled to terminate this Agreement immediately without prior notice where:

a. TENANT fails to pay the Rental, the Services



Sewa, Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan atau pembayaran-pembayaran lainnya yang sudah jatuh tempo sesuai dengan Perjanjian dan selama jumlah yang terhutang tersebut belum dilunasi dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak jatuh tempo;

- b. PENYEWA lalai memenuhi ketentuan dan persyaratan Perjanjian ini dan atau lalai memenuhi ketentuan perundang-undangan yang ada dan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang dan PENYEWA tidak dapat memenuhinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah pemberitahuan tertulis dari BIC;
- c. Ijin dan persetujuan yang diberikan kepada PENYEWA ditangguhkan atau dicabut oleh instansi yang berwenang;
- d. PENYEWA dinyatakan pailit sesuai dengan hukum Indonesia atau dimohonkan pailit oleh pihak ketiga karena pailit atau bangkrut.

11.5 Dalam hal berakhirnya Perjanjian berdasarkan pasal ini, PENYEWA tidak berhak menuntut pengembalian Biaya Sewa dan Biaya Pelayanan dan Pemeliharaan yang telah dibayar, atau pembayaran lainnya yang telah dilakukan kepada BIC termasuk Uang Jaminan. Berakhirnya Perjanjian tidak menghalangi BIC untuk menuntut jumlah yang terutang dari PENYEWA kepada BIC dan melakukan gugatan hukum sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku terhadap kelalaian PENYEWA dalam memenuhi ketentuan dan persyaratan yang diatur dalam Perjanjian ini.

11.6 Untuk maksud pemutusan Perjanjian ini, dan sejauh dapat diterapkan, Para Pihak dengan ini mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 hukum Perdata yang menetapkan bahwa pembatalan Perjanjian ini diperlukan sebagai persyaratan untuk memutuskan Perjanjian ini atau agar Para Pihak dapat menuntut kerugian berdasarkan Perjanjian ini.

and Conservancy Charges or any other payments due pursuant to this Agreement on the due date and such amounts continue to remain unpaid for 30 (thirty) days after the due date;

- b. TENANT fails to fulfil or is in breach of the terms and conditions of this Agreement and/or fails to abide by the prevailing laws and regulations of all relevant authorities and TENANT fails to remedy such failure within 30 (thirty) days after written notice by BIC;
- c. TENANT's permits, licenses and approvals to operate its factory at BIP are suspended or revoked, or its activities are suspended or prohibited by the Indonesian authorities;
- d. TENANT requests for bankruptcy pursuant to the Indonesian laws or is claimed by third party for insolvency or bankruptcy.

11.5 In the event of termination under this Article, TENANT has no right to claim the prepaid Rental and the Services and Conservancy Charges, or any other payments already made to BIC including the Deposit. The termination does not prevent BIC's right to claim any amounts owed by TENANT to BIC and any legal actions that can be filed pursuant to the prevailing laws and regulations for any failure or non-compliance by TENANT of the terms and condition of this Agreement.

11.6 For purposes of the termination of this Agreement, and to the extent they may be applicable, the parties hereto hereby waive Article 1266 of the Indonesian Civil Code which requires that judicial cancellation of this Agreement is required as a precondition to terminate this Agreement or to enable any party to claim damages based on this Agreement.



**PASAL 12
PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN DAERAH
SEWA**

- 12.1 PENYEWA harus memelihara Bangunan Sewa serta daerah sekitarnya, memperbaiki setiap kerusakan yang terjadi pada bagian dalam Bangunan Sewa (kecuali aus/rusak karena penggunaan yang wajar), memelihara lingkungan termasuk wc dalam keadaan rapi dan bersih dan menempatkan petugas keamanan lingkungan atas biaya dan tanggung jawab PENYEWA.
- 12.2 PENYEWA harus memastikan bahwa bangunan sewa dijaga dan dipelihara dengan baik dan dilakukan perbaikan (kecuali aus/rusak karena penggunaan yang wajar).
- 12.3 BIC dan Pejabat/Pegawai/Agen resminya berhak masuk dan memeriksa Bangunan Sewa pada waktu dan periode yang layak untuk menentukan apakah PENYEWA telah menggunakan dan memelihara Bangunan Sewa dalam keadaan yang baik dan sesuai dengan Perjanjian ini.

**PASAL 13
PENYERAHAN BANGUNAN SEWA**

- 13.1 Pada saat jatuh tempo Jangka Waktu Sewa atau bila Perjanjian berakhir lebih awal, PENYEWA wajib menyerahkan Bangunan Sewa kepada BIC dalam keadaan kosong dan sesuai dengan yang telah disepakati kecuali BIC memohon atau menyetujui hal-hal lain.
- 13.2 Dalam hal PENYEWA lalai menyerahkan Bangunan Sewa kepada BIC pada saat berakhirnya Jangka Waktu Sewa atau diakhirinya Jangka Waktu Sewa lebih awal, ketentuan bunga atas keterlambatan dalam Pasal 5 Perjanjian ini berlaku mutatis mutandis.
- 13.3 Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 13.2, BIC berhak dan berwenang untuk dengan paksa meminta PENYEWA dan atau penghuni lainnya yang ada pada Bangunan Sewa tersebut untuk menyerahkan Bangunan Sewa dalam keadaan kosong atau dalam keadaan yang disepakati oleh Para Pihak.

**ARTICLE 12
MAINTENANCE AND REPAIR OF LEASE
PREMISES**

- 12.1 TENANT shall maintain the Lease Premises and the areas surrounding the Lease Premises, repair any damage sustained by the interior of the Lease Premises (fair wear and tear excluded), keep the environment including lavatories tidy and clean and keep his own environmental security at its own cost and responsibility.
- 12.2 TENANT shall ensure that the Fittings are kept and maintained in good order and repair (fair wear and tear excepted).
- 12.3 BIC and its duly authorised officers/employees/agents are entitled to access and inspect the Lease Premises and the Fittings at all reasonable times and for reasonable periods to determine whether TENANT has utilized and maintained the Lease Premises and the Fittings in good order and in accordance with this Agreement.

**ARTICLE 13
SURRENDER OF THE LEASE PREMISES**

- 13.1 At the expiry of the Term or earlier termination of this Agreement, TENANT is obliged to surrender the Lease Premises to BIC in vacant condition, except for the Fittings, in accordance with the agreed layout unless BIC otherwise requests or agrees.
- 13.2 In the event TENANT fails to surrender the Lease Premises and the Fittings to BIC upon the expiration or termination of this Agreement, BIC shall be entitled to charge Rental for each day of delay and the provisions of Article 5 of this Agreement are applicable mutatis mutandis.
- 13.3 Without prejudice to Article 13.2 hereof, BIC is entitled and empowered to evict TENANT and/or other occupants of the Lease Premises from the Lease Premises and to repossess the Lease Premises and the Fittings without the need to resort to judicial or arbitral proceedings.



**PASAL 14
KEADAAN KAHAR**

Kecuali ditentukan dalam Perjanjian ini, baik BIC maupun PENYEWA tidak dapat dianggap telah melakukan pelanggaran atas kewajiban kontraktualnya sepanjang pelaksanaannya terhambat atau terhalang oleh suatu keadaan kahar (force majeure). Keadaan kahar adalah suatu kejadian diluar perhitungan dan tidak terelakkan yang bukan kesalahan atau kelalaian dari pihak yang menyatakan keadaan kahar dan dimana pihak dimaksud tidak mampu mencegah atau menghadapinya melalui tindakan yang gigih dan cermat. Pihak yang menyatakan keadaan kahar harus (i) segera memberitahukan pihak lainnya, (ii) menempuh setiap upaya untuk mengatasi penyebab dari terhentinya kegiatan, dan (iii) melaksanakan keseluruhan kewajibannya begitu penyebabnya sudah hilang, dan pihak lainnya dibebaskan dari kewajiban kontraktualnya sampai saat penyebabnya telah hilang. PENYEWA tidak berhak untuk mengakhiri perjanjian ini dengan alasan bahwa telah terjadi keadaan kahar dan / atau BIC telah memberlakukan keadaan kahar.

**PASAL 15
HUKUM YANG BERLAKU**

- 15.1 Perjanjian ini beserta seluruh lampirannya tunduk pada hukum Republik Indonesia untuk setiap tujuan.
- 15.2 Segala sengketa yang timbul dari Perjanjian ini akan diselesaikan dengan musyawarah. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai maka para pihak akan menyelesaikan sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri Batam.
- 15.3 Untuk maksud Pasal 15.2 diatas, Para Pihak memilih domisili hukum tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batam.

**PASAL 16
LAIN-LAIN**

- 16.1 Setiap ketentuan dari Perjanjian ini dilarang oleh atau bertentangan dengan hukum atau tidak dapat dipaksakan berlakunya menurut ketentuan perundang-undangan atau yuridiksi yang ada, tidak berlaku sepanjang ketentuan yang dilarang atau tidak dapat

**ARTICLE 14
FORCE MAJEURE**

Except as specified in this Agreement, neither BIC nor TENANT will be held to have defaulted on its contractual obligations to the extent that its performance has been hindered or prevented by force majeure. Force majeure means an unforeseeable, irresistible occurrence without the fault or negligence of the party invoking the force majeure and which such party is unable to prevent or provide against by the exercise of reasonable diligence. The party invoking the force majeure will (i) immediately notify the other party, (ii) make every effort to remedy the cause of non-performance, and (iii) perform the entirety of its obligations as soon as this cause has gone, the other party being released from its contractual obligations until such time as the cause has gone. TENANT shall not have the right to terminate an Order by reason of BIC having invoked force majeure.

**ARTICLE 15
GOVERNING LAW**

- 15.1 This Agreement and its schedules shall be governed by the laws of the Republic of Indonesia for every purpose;
- 15.2 Any dispute arising from this Agreement shall be settled amicably. Failing such amicable settlement, the parties shall refer the case to the District court of Batam in Batam Island;
- 15.3 For the purpose of 15.2 above, both parties elect as their fixed legal domicile the Registrar Office of the District Court of Batam in Batam Island (Panitera Pengadilan Negeri Pulau Batam).

**ARTICLE 16
MISCELLANEOUS**

- 16.1 Any provision of this Agreement that is prohibited by or is unlawful or unenforceable under any applicable law or any jurisdiction shall as to such jurisdiction be ineffective without affecting any other provisions of this Agreement.

dilaksanakan itu.

- 16.2 Kecuali disepakati lain dalam Perjanjian ini, maka Perjanjian ini menjadi perjanjian yang menyeluruh dan satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan yang mengikat Para Pihak dan semua kesepakatan dan perjanjian sebelumnya lisan, tertulis, bila ada menjadi tidak berlaku diantara Para Pihak.
- 16.3 Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Sekiranya ada ketidaksesuaian di antara kedua bahasa, maka yang berlaku adalah bahasa Indonesia.
- 16.4 Setiap pemberitahuan atau permintaan yang diijinkan untuk diberikan atau dilakukan sesuai dengan Perjanjian ini harus secara tertulis dan permintaan atau pemberitahuan demikian itu dipandang telah diberikan atau dibuat dengan sepantasnya apabila hal itu disampaikan secara langsung atau melalui pos, kurir, faksimili kepada pihak ke alamat yang diminta diijinkan untuk diberikan atau dibuat ke alamat pihak sebagaimana tertera dibawah ini atau kepada alamat lain yang ditentukan sebelumnya dengan cara tertulis kepada pihak lain yang mengirimkan pemberitahuan atau yang mengajukan permintaan tersebut :
- (BIC)**
PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA
Wisma Batamindo, Jl. Rasamala No.1
Mukakuning, Batam 29433, Indonesia
Telepon : (0770) 611222
Faksimili : (0770) 611432
- (PENYEWA)**
PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI
Jalan Markisa, Batamindo Industrial Park,
Muka Kuning, Batam,
Telepon : (0770) - 612345
Faksimili : (0770) - 612200
- 16.2 Unless otherwise provided in this Agreement, this Agreement sets forth the entire understanding and agreement between the parties with respect to the subject matter hereof and supersedes and cancels any and all prior or contemporaneous oral or written agreements or representations, if any, between the parties.
- 16.3 This Agreement is drawn up in the Indonesian and English language. In the event of any discrepancies between the two languages, then the Indonesian language shall prevail.
- 16.4 Any notice or request permitted to be given or made under this Agreement shall be in writing and such request or notice shall be deemed to have been duly given or made when it is delivered by hand, mail, courier or facsimile to the party to which it is required or permitted to be given or made at such party's address as specified below or at such address as such party shall have been designated by notice to the other party giving such notice or making such request:
- (BIC)**
PT BATAMINDO INVESTMENT CAKRAWALA
Wisma Batamindo, Jl. Rasamala No.1
Mukakuning, Batam 29433, Indonesia
Telepon : (0770) 611222
Faksimili : (0770) 611432
- (TENANT)**
PT BATAM BINTAN TELEKOMUNIKASI
Jalan Markisa, Batamindo Industrial Park,
Muka Kuning, Batam,
Telepon : (0770) - 612345
Faksimili : (0770) - 612200
- 16.4 Perjanjian ini mengikat para penerus dan atau para penggantinya dan atau para penerima hak peralihan daripada Para Pihak.
- 16.5 Hal-hal yang belum diatur atau ditetapkan dalam Perjanjian ini maupun perubahan-perubahan yang perlu diadakan, akan disepakati oleh Para Pihak secara musyawarah untuk diatur kemudian dalam *addendum* atau *amandemen* yang
- 16.5 This Agreement shall remain binding on the heirs and/or successors in title and/or assignees of the parties hereto.
- 16.6 In the event of some provision or issue not provided and/or needs of change to the terms and conditions under this Agreement shall be duly rectified and signed by the Parties in the addendum or amendment and shall be constitute integral and inseparable parts of the

ditandatangani Para Pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Agreement and binding to The Parties.

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh wakil-wakil yang berwenang dari Para Pihak pada tanggal tersebut di atas, dalam 2 (dua) rangkap asli, bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

This Agreement is made and signed by the authorized representatives of the Parties on the date mentioned above, in 2 (two) original copies having sufficient stamps, and equal legal effect.

PT Batamindo Investment Cakrawala



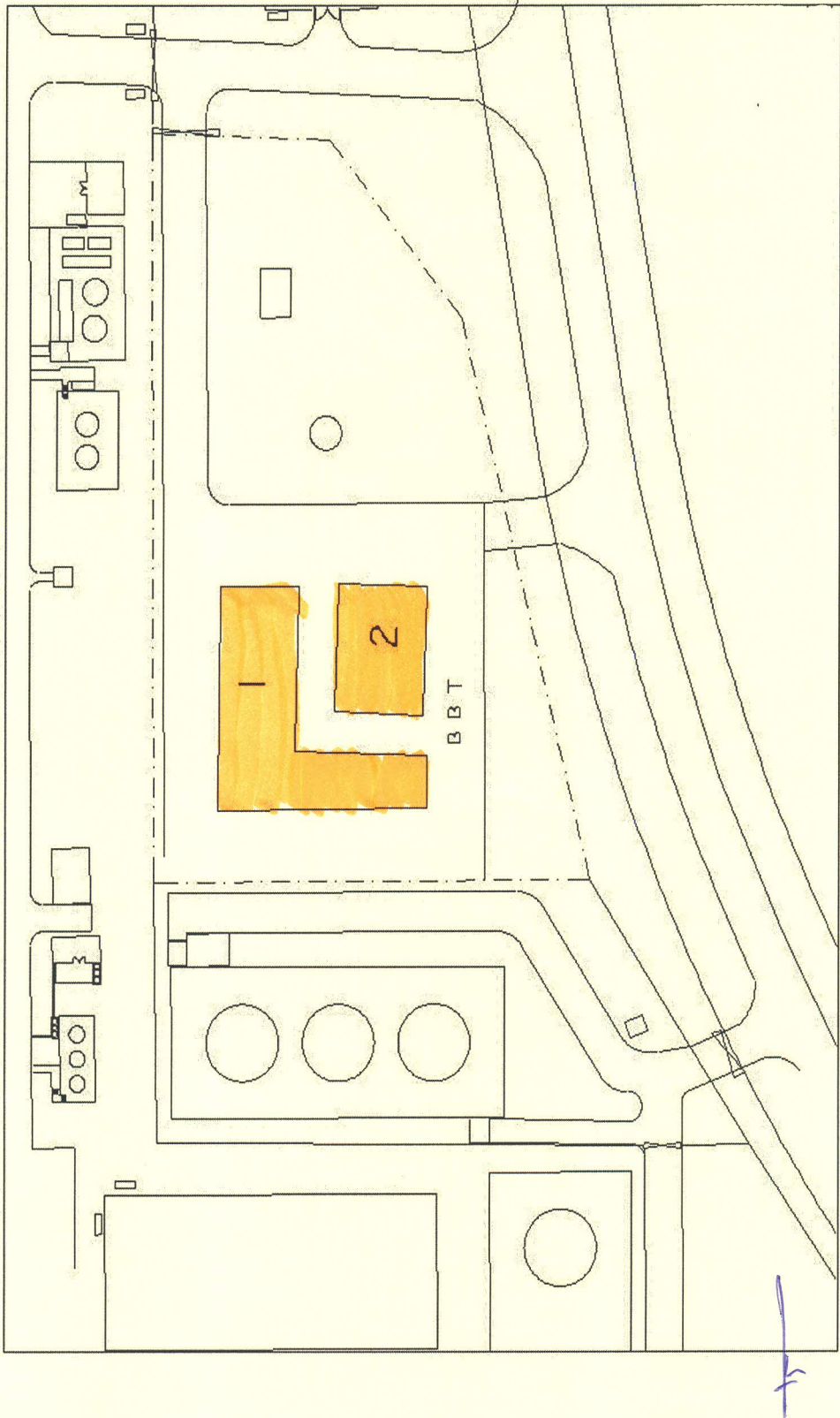
J Sulistijawan S
General Manager

Mook Soi Wah
Asst. General Manager Finance

PT Batam Bintang Telekomunikasi

Agus Yus Paryadi
Vice President Director

Read and Acknowledged by
..... GALLANT VENTURE LTD



Handwritten initials or signature in blue ink, possibly 'TS' and 'mu'.