

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
TENANCY AGREEMENT**

NOMOR : 002/MBA/Markt-Sewa/VI/2025
NUMBER : 002/MBA/Markt-Sewa/VI/2025

Perjanjian Sewa Menyewa ("Perjanjian") ini dibuat pada hari ini, Selasa, tanggal 17 Juni tahun 2025 oleh dan antara:

This Tenancy Agreement ("Agreement") is made on today, Tuesday, 17th June 2025 by and between:

1. **PT Makmur Berkah Amanda Tbk**, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk kepada Undang-Undang Negara Republik Indonesia yang berkedudukan di APL Tower OT/35/T5 Podomoro City, Jln S.Parman Kav. 28, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat 11470 DKI Jakarta, dalam melakukan tindakan hukum ini diwakili oleh **Adi Saputra Tedja Surya**, selaku Direktur Utama, berdasarkan akta nomor 59 tertanggal 23 Juli Tahun 2020, oleh notaris Leolin Jayanti, SH.,M.Kn di Jakarta, dengan pengesahan MENKUMHAM No. AHU-AH.01.03-0324581 tertanggal 04 Agustus 2020 oleh karenanya berhak dan telah sah mewakili PT Makmur Berkah Amanda Tbk dan Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**

2. **PT CJ Logistics Service Indonesia**, suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk kepada Undang-Undang Negara Republik Indonesia yang berkedudukan di Kirana Three Office Tower, Lantai 17, Suite A-D, Jalan Boulevard Raya Kav. 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara, 14240, Indonesia, dalam melakukan tindakan hukum ini diwakili oleh **Hwang Inyoub** selaku Presiden Direktur, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 13 tertanggal 27 Maret 2025 dibuat oleh Notaris Novita Puspitarini, S.H di Jakarta, dengan pengesahan Menkumham No. AHU-AH.01.09-0174150 tertanggal 27 Maret 2025 oleh karenanya berhak dan telah sah mewakili PT CJ Logistics Service Indonesia dan selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

1. **PT Makmur Berkah Amanda Tbk**, a public listed company established based on and adheres to the Laws of Republic of Indonesia, headquartered in APL Tower OT/35/T5 Podomoro City, Jln. S.Parman Kav.28 Tanjung Duren Selatan, West Jakarta, DKI Jakarta, whereas in this legal action is represented by **Adi Saputra Tedja Surya** as President Director as stated in deed number 59, dated 23 July 2020, made by Leolin Jayanti, SH.,M.Kn in Jakarta, which has been approved by the Ministry of Law and Human Rights No. AHU-AH.01.03-0324581, dated 04 August 2020, therefore entitled and authorized to represent on behalf of PT Makmur Berkah Amanda Tbk hereinafter referred as to the **FIRST PARTY**

2. **PT CJ Logistics Service Indonesia**, a limited liability company established based on and adheres the Laws of Republic of Indonesia, having its domicile at Kirana Three Office Tower, 17th floor, Suite A-D, Jalan Boulevard Raya Kav. 1, Kelapa Gading, North Jakarta, 14240, Indonesia, whereas in this legal action is represented by **Hwang Inyoub** as President Director, which stated under Deed Deed of Statement of Shareholders' Resolution Number 13 Dated 27 March 2025, made by Novita Puspitarini, S.H , Notary in Jakarta, which has been approved by the Ministry of Law and Human Rights Number AHU-AH.01.09-0174150 dated 27 March 2025, therefore entitled and authorized to represent PT CJ Logistics Service Indonesia, hereinafter is referred as to the **SECOND PARTY**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "**PARA PIHAK**".

FIRST PARTY and SECOND PARTY collectively hereinafter called as the "**BOTH PARTIES**".

MENYATAKAN:

Bahwa PIHAK PERTAMA adalah selaku pemilik dari lahan dan bangunan seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dengan bangunan supporting sebesar 120 m² di dalam tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Sidoarjo Propinsi Jawa Timur, dan setempat dikenal sebagai **Kawasan Pergudangan Safe 'n' Lock Jawa Timur di Blok AP - 6553**

WITNESSETH:

Whereas the FIRST PARTY is the owner of a warehouse and office of 2,000 sqm (two thousand square meters) with supporting building of 120 sqm with land size of 2,250 sqm (one thousand two hundred and fifty square meters) **located in Sidoarjo, East Java, locally known as Safe 'n' Lock Warehouse Area on Block AP - 6553**

Bahwa, dengan ini PIHAK PERTAMA bermaksud menyewakan sebuah bangunan gudang dan kantor dengan luas bangunan 2.000 m² (dua ribu meter

Whereas, hereby the FIRST PARTY intends to lease a building in the form of warehouse and office of 2,000 sqm (two thousand square meters) with supporting

persegi) dengan bangunan *supporting* sebesar 120 m² di dalam tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) tersebut dimana bangunan tersebut telah dilengkapi dengan fasilitas sebagaimana terinci dalam SURAT PENAWARAN tertanggal 17 Juni 2025 ("**Surat Penawaran**") yang disepakati.

Bahwa, dengan ini PIHAK KEDUA setuju dan sepakat untuk menyewa bangunan gudang dan kantor dengan luas bangunan 2.000 m² (dua ribu meter persegi) tersebut dengan spesifikasi sebagaimana yang telah disetujui oleh PARA PIHAK pada Surat Penawaran.

MAKA OLEH KARENA ITU, PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk membuat dan mengikatkan diri dalam Perjanjian berdasarkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1 OBYEK PERJANJIAN

1. Obyek Perjanjian ini adalah sebuah bangunan gudang dengan luas bangunan 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dengan bangunan *supporting* sebesar 120 m² di dalam tanah seluas 2.250 m² (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) dan dimana tanah tersebut adalah sebagian tanah dari keseluruhan tanah yang tercantum di dalam:

Sebagian dari sertifikat Hak Guna Bangunan (Induk) Nomor : 3113/Gebang

Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo terdaftar atas nama PT. MAKMUR BERKAH AMANDA yang terletak di Sidoarjo Provinsi Jawa Timur dan setempat dikenal sebagai Kawasan Pergudangan Safe 'n' Lock Jawa Timur.

2. Bangunan gudang dan kantor tersebut di atas dan telah dilengkapi dengan fasilitas sambungan aliran listrik sebesar 10.600 VA per unit gudang, dan saluran air bersih standar, sebagaimana terinci dalam Surat Penawaran yang disepakati (terlampir).

PASAL 2 JANGKA WAKTU SEWA MENYEWA

1. Jangka Waktu Sewa Menyewa adalah 2 (dua) tahun, terhitung mulai tanggal 23 Juni 2025 sampai dengan tanggal 22 Juni 2027, ditambah masa tenggang (*grace period*) selama 1 (satu) bulan sejak perjanjian ditandatangani
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan opsi perpanjangan 1 (satu) tahun berikutnya sebagaimana diatas dengan pemberitahuan

building of 120 sqm with land size of 2,250 sqm (one thousand two hundred and fifty square meters) that has been completed with facilities as detailed in the OFFER LETTER dated June 17, 2025 ("**Letter of Offer**") agreed upon.

Whereas, hereby the SECOND PARTY agrees to rent the building in the form of warehouse and office of 2,000 sqm (two thousand square meters) of size that has been completed with facilities as stated in detail under agreed Letter of Offer.

NOW THEREFORE, BOTH PARTIES hereto, agreed to enter into this Agreement in accordance with the terms and conditions hereinafter set forth as follows:

ARTICLE 1 OBJECT OF THE AGREEMENT

1. Object of this Agreement is a warehouse and office of 2,000 sqm (two thousand square meters) with supporting building of 120 sqm with land size of 2,250 sqm (two thousand two hundred and fifty square meters) where it is a part of the whole land as stated in the:

A portion of the Building Use Right (main) certificate Number : 3113/Gebang

Certificate registered in the name of PT. MAKMUR BERKAH AMANDA located in Sidoarjo, East Java Province, locally known as Safe 'n' Lock Warehouse Area, of East Java.

2. That abovementioned building of warehouse and office should be completed with electricity facility of 10,600 VA per chamber, and water facility (standard PDAM) as stated in the (enclosed) Letter of Offer.

ARTICLE 2 LEASING PERIOD

1. The Lease Period shall be 2 (two) years, commencing from 23 June 2025 until 22 June 2027, and shall include the grace period of 1 (one) month from the signing of the agreement.
2. This Agreement may be extended by option to extend for another 1 (one) year as above with

sebagaimana diatas dengan pemberitahuan secara tertulis 3 (tiga) bulan sebelum masa sewa berakhir.

PASAL 3 HARGA SEWA

1. Para pihak menerangkan bahwa perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan dan diterima dengan nilaisebesar Rp.62.500/m2/bulan ditambah PPN 11%. Dengan kenaikan nilai harga sewa sebesar 2,5% pertahun.
2. PIHAK KEDUA akan memberikan uang jaminan sebesar Rp. 375.000.000 yang akan dikembalikan satu bulan setelah masa sewa berakhir. Apabila ada kerusakan dan pihak kedua tidak bersedia untuk membenarkan kerusakan tersebut maka pihak pertama akan memotong uang jaminan sesuai dengan besarnya biaya pembetulan kerusakan. Apabila tidak ada maka seluruh uang jaminan akan dikembalikan.
3. Biaya Jasa ("Service Charge") yang disepakati adalah Rp. 1250/m2/bulan dari luas tanah akan ditagihkan secara terpisah setiap bulannya, yang meliputi jasa keamanan dan kebersihan, perbaikan jalan dan penerangan diluar area/jalan dan dapat berubah sewaktu waktu.

PASAL 4 CARA PEMBAYARAN

1. Pembayaran dilakukan sesuai dengan Tata Cara Pembayaran yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana Pasal 3 diatas akan dibayar oleh PIHAK KEDUA dengan cara sebagai berikut :
 - 1.1 Pembayaran Sewa tahun pertama, dengan harga Rp.62.500/m2/bulan, dilakukan dengan ketentuan 7 hari sebelum serah terima gudang.
 - 1.2 Pembayaran sewa tahun ke-2; dengan harga Rp.64.062,5/m2/bulan dilakukan dengan ketentuan 60 hari sebelum jangka waktu sewa tahun pertama berakhir.
2. Pembayaran PIHAK KEDUA terhadap PIHAK PERTAMA dapat dilakukan melalui rekening bank PIHAK PERTAMA dengan rincian sebagai berikut:
Nama rekening: PT. Makmur Berkah Amanda Tbk
Nama Bank: Bank Central Asia
Nomor Rekening: 0186896666
3. PIHAK PERTAMA akan mengenakan denda kepada PIHAK KEDUA apabila PIHAK KEDUA melakukan keterlambatan pembayaran sebagaimana ketentuan dalam Perjanjian ini dan nilai jumlah denda adalah 1 %/o per hari dari jumlah tagihan.

PASAL 5 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. Hak-hak PIHAK PERTAMA :

written notification 3 months before the end of the rental period.

ARTICLE 3 RENTAL PRICE

1. The Parties hereby declare that this tenancy agreement is entered into and accepted upon the rental rate of IDR.62,500/sqm/month, inclusive of 11% Value Added Tax. The rental rate shall be subject to an annual escalation of 2,5%.
2. THE SECOND PARTY will submit a security deposit to the FIRST PARTY totalling 375,000,000 IDR and will be refunded to the SECOND PARTY a month after the lease period ends. Any damage found at the end of lease must be fixed by the SECOND PARTY and/or all cost to fix the damage will be deducted from the deposit. If no damage is found to the building, the full one month desposit will be refunded to the SECOND PARTY.
3. The agreed service charge is Rp. 1250/sqm/month of land size will be invoiced every month which includes security services; cleaning; maintenance and repair of all access roads and walkways; and street light and can be adjusted accordingly.

ARTICLE 4 TERMS OF PAYMENT

1. Payment shall be made in accordance to the Term of Payment as referred to Article 3 above will be paid in the following manner:
 - 1.1 The first year's Rental Payment; at a price of 62,500 IDR/sqm/month, is made 7 days before warehouse handover.
 - 1.2 The 2nd year rental payment; at a price of 64,062,5 IDR/sqm/month, is made 60 days before the first year rental period ends.
2. All payment from the SECOND PARTY to the FIRST PARTY is payable to through the FIRST PARTY official bank account as per following details:
Account name: PT. Makmur Berkah Amanda Tbk
Bank name: Bank Central Asia
Account Number: 0186896666
3. The FIRST PARTY shall impose a penalty to the SECOND PARTY if the SECOND PARTY makes any delay in making payment as stipulated in this Agreement and the amount of the penalty shall be 1 %/o per day of the invoice amount.

ARTICLE 5 THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE FIRST PARTY

1. The Rights of the FIRST PARTY :

- a. Atas perjanjian Sewa-menyewa ini PIHAK PERTAMA berhak atas pembayaran uang sewa, uang jaminan dan biaya jasa dari PIHAK KEDUA sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
- b. PIHAK PERTAMA berhak atas ganti rugi dari PIHAK KEDUA apabila adanya kerusakan-kerusakan bangunan yang disebabkan oleh kegiatan operasional maupun kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kecuali kerusakan yang disebabkan oleh umur pemakaian.
- c. PIHAK PERTAMA berhak mendapatkan pembayaran denda sebesar 1%/⁰⁰ perhari dari jumlah tagihan dari PIHAK KEDUA apabila telah terjadi keterlambatan pembayaran. Ganti rugi tersebut dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 7 (tujuh) hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran.
- d. PIHAK PERTAMA berhak untuk mencari dan menawarkan Objek Sewa kepada Pihak Lain dalam hal Para Pihak menyepakati untuk tidak memperpanjang jangka waktu Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Perjanjian ini.
- e. PIHAK PERTAMA bisa masuk ke persil yang disewakan apabila Gudang kosong 3 (tiga) bulan secara berturut-turut.
- f. PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau lokasi Objek Sewa sewaktu-waktu jika diperlukan oleh PIHAK PERTAMA atau orang yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA tanpa diperlukan suatu persetujuan dari PIHAK KEDUA,

2. Kewajiban-kewajiban PIHAK PERTAMA:

- a. PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA tentang adanya hak-hak PIHAK PERTAMA atas tanah dan bangunan gudang dan kantor tersebut, tidak ada orang (pihak) lain yang ikut memilikinya dan bahwa tanah dan bangunan gudang serta hak atas tanah bangunan gudang dan kantor tersebut tidak dikenakan suatu sitaan/sengketa atau barang bukti dalam proses pengadilan dimanapun dan tingkat apapun, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun, dan belum dijual kepada orang (pihak) lain.
- b. PIHAK PERTAMA wajib melindungi PIHAK KEDUA, mengenai segala sesuatu apa yang dipersewakannya, baik tanah, bangunan maupun segala peralatan adalah benar miliknya dan bahwa selama

- a. Upon this Tenancy Agreement, the FIRST PARTY has the right on the payments of the rental price, deposit and service charges from the SECOND PARTY as stated in the terms and conditions herein.
- b. The FIRST PARTY has the right on the payment of compensation(s) if there is/are any damage(s) on the building that is/are found as result from the operational or negligent activities by the SECOND PARTY, except that/those damage(s) is/are a result of fair wear and tear.
- c. FIRST PARTY entitled to receive penalty payment amounting to 1%/⁰⁰ per day of the invoice amount from SECOND PARTY for any delay in payment. Such compensation shall be paid by SECOND PARTY to FIRST PARTY no later than 7 (seven) days from due date of payment.
- d. FIRST PARTY has the right to seek and offer the Object of the Agreement to the Other Party in the event that the Parties agree not to extend the term of this Agreement as stipulated in Article 2 of this Agreement.
- e. FIRST PARTY can either the Object of the Agreement if it is empty for 3 (three) months in a row.
- f. FIRST PARTY or the person that is appointed by the FIRST PARTY has the right to check the location of the Object of the Agreement without the approval from the SECOND PARTY.

2. The Obligations of the FIRST PARTY:

- a. The FIRST PARTY guarantees the SECOND PARTY that the FIRST PARTY has the legal rights of ownership upon the land and the building of warehouse and office, and there is not any other party who has also the rights of ownership and that land and the rights upon the building or warehouse and office is/are not under dispute or is/are not the goods confiscated in any and free from any fiduciary pledge and any other burden of any kind, and has/have not yet been sold to anyone else, or to any other party.
- b. The FIRST PARTY is obliged to protect the SECOND PARTY, that all of the items, land, building and equipment that are leased is/are correct as the legal properties of the FIRST PARTY and that along the time period of

masa sewa menyewa ini berlangsung, PIHAK KEDUA tidak akan mendapat tuntutan dan ataupun gangguan dari pihak lain yang merasa memiliki hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas yang dipersewakan tersebut, oleh karena itu PIHAK KEDUA dengan ini dibebaskan oleh PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan-tuntutan tersebut diatas.

- c. PIHAK PERTAMA dengan alasan apapun dilarang untuk mengalihkan atau menjaminkan hak atas kepemilikan bangunan yang menjadi objek sewa menyewa atau hak atas sewa bangunan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan PIHAK KEDUA. Pengalihan atau penjaminan atas hak bangunan baik atas hak sewa maupun hak milik tidak dapat menghapuskan hak sewa atas bangunan yang telah diperoleh oleh PIHAK KEDUA.
- d. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab dan berkewajiban untuk membantu PIHAK KEDUA dalam hal penunjukan, memperlihatkan, meminta copy dokumen, permintaan keterangan dari Instansi yang berwenang, mengenai keabsahan yang berkaitan dengan Objek Perjanjian ini yang disewa oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, termasuk juga dalam hal melengkapi dokumen untuk peruntukkan atas tanah berikut bangunan tersebut.
- e. PIHAK PERTAMA wajib untuk menaati Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah disepakati oleh PARA PIHAK dan dengan ini PIHAK PERTAMA setuju akan bertanggung jawab dan mengganti seluruh kerugian terhadap kerusakan barang-barang milik PIHAK KEDUA (termasuk namun tidak terbatas pada sepatu dan peralatan - peralatan kerja) yang diakibatkan tidak dipenuhinya Spesifikasi Teknis Bangunan.
- f. Mengawasi dan mengarahkan pekerjaan sesuai dengan kemampuan terbaiknya dan memberikan seluruh perhatian yang diperlukan sehingga pengawasan dan pengarahan dilakukan secara tepat;
- g. Setiap saat, menegakkan disiplin diantara para pekerja dan memastikan bahwa hanya akan mempekerjakan personil yang memiliki keahlian yang sesuai serta memadai untuk melaksanakan pekerjaan yang dipercayakan kepadanya berdasarkan Perjanjian ini;

this tenancy agreement, the SECOND PARTY will be absolved from any kind of claim or disturbance from any other party(ies) who feel as they have rights or claims upon the properties which are leased, and therefore the SECOND PARTY hereby is free from all of such claims.

- c. The FIRST PARTY with whatsoever reason is strictly prohibited to divert or to make security right over the object lease under this Agreement to any third party without approval from the SECOND PARTY. The diversion or security upon the building, shall not eliminate the right of lease of SECOND PARTY.
- d. The FIRST PARTY is responsible for and is obliged to support the SECOND PARTY in the requests to appoint, to provide, fulfilling document copies requests, the requests of explanation, as requested by any authorized party regarding the legality related to this Object of Agreement which is rented by the SECOND PARTY from the FIRST PARTY, including in case of completing the documents for utilisation of the land and the building;
- e. FIRST PARTY is obliged to comply with the agreed Building Technical Specifications and hereby agrees to indemnify SECOND PARTY for any loss or damage to SECOND PARTY's properties (including but not limited to shoes and working equipment) due to the non fulfillment of the agreed Technical Specification.
- f. Supervise and direct the works to the best of its ability, and give it all necessary attention for proper supervision and direction;
- g. FIRST PARTY at all times, will maintain its workers' discipline and ensure to employ professional personnel and have the competency to execute the project works entrusted by the SECOND PARTY;



- | | |
|---|--|
| <p>h. Memastikan bahwa instalasi proyek sesuai dengan kelayakan diatur dalam ketentuan yang berlaku, kelayakan mana wajib dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat kelayakan atau dokumen lain yang diterbitkan untuk itu oleh Dinas Tenaga Kerja Sidoarjo.</p> | <p>h. Ensure that the installed project is in accordance with the prevailing regulations; as evidenced under certificate issued by Sidoarjo Manpower Office.</p> |
| <p>i. Bertanggung jawab sepenuhnya atas keselamatan para pekerja yang bekerja untuk kepentingan PIHAK PERTAMA sehubungan dengan Perjanjian ini maupun para pekerja yang bekerja pada PIHAK PERTAMA yang tempat kerjanya berada di atau dekat dengan lokasi proyek dan oleh karenanya wajib mematuhi ketentuan standar keselamatan sebagaimana ditetapkan dengan ketentuan yang berlaku;</p> | <p>i. Responsible for its workers' safety – including the workers who perform the work for the FIRST PARTY in relation to this Agreement, obliged to comply with safety standard in accordance with prevailing law and regulation;</p> |
| <p>j. Melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap seluruh akses jalan maupun trotoar yang berada dalam ruang lingkup tempat usaha PIHAK PERTAMA;</p> | <p>j. Perform preventive maintenance and repair all roads and walkways on the premises;</p> |
| <p>k. Mengurus segala perizinan terkait sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini;</p> | <p>k. Obtain and maintain all licenses required in connection with the implementation of this Agreement;</p> |
| <p>l. Melakukan segala tindakan pencegahan dan memperbaiki segala sesuatu yang berhubungan dengan struktur dan konstruksi bangunan, termasuk namun tidak terbatas pada pemberian lapisan tahan air pada atap (<i>waterproofing</i>) <i>cladding</i>, dan perbaikan pipa eksternal.</p> | <p>l. Perform preventive maintenance and repair the structural integrity and main fabric of the warehouse, including but not limited to the waterproofing of the roof covering, external cladding, and the external piping.</p> |

PASAL 6
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. Hak-hak PIHAK KEDUA :
- a. Hak PIHAK KEDUA dalam perjanjian ini adalah menempati bangunan gudang dan kantor tersebut dengan tanpa gangguan apapun dari pihak ketiga.
 - b. PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk melaksanakan renovasi berupa partisi-partisi, papan nama/reklame dengan biaya PIHAK KEDUA termasuk pajak atas pemasangan papan nama/reklame, tidak diperlukan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA dan mengikuti aturan tata tertib kawasan.
 - c. PIHAK KEDUA diijinkan untuk mengubah atau menambah apa yang telah disewanya menurut keperluan dan/atau kehendaknya sendiri asal bersifat

ARTICLE 6
THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE SECOND PARTY

1. The Rights of the SECOND PARTY :
- a. The rights of the SECOND PARTY in this agreement is to occupy the building of warehouse and office without any kind of disturbance from the third party.
 - b. The SECOND PARTY has the right to execute/make the renovation in the forms of applying the partitions, the nameboard / advertisement board with the costs paid by the SECOND PARTY including the taxes of those nameboard/advertisement board, and the written approval from the FIRST PARTY is not necessary and follow the rules of the Area.
 - c. The SECOND PARTY is permitted to change or to make any additions to the rented building according to his needs and/or his own intention provided that such additions is/are

memperindah dan tidak merusak bentuk dan selama tidak mengganggu struktur dengan persetujuan sebelumnya dari PIHAK PERTAMA. Bila masa persewaan berakhir dan PIHAK KEDUA tidak berkewajiban untuk membongkar kembali penambahan dan perubahan tersebut, maka segala sesuatu yang telah dirubah tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA tanpa kewajiban memberikan ganti rugi apapun kepada PIHAK KEDUA kecuali atas penyejuk udara (AC) dan perabotan lainnya yang menempel dengan dan atau terletak di dalam bangunan yang dipasang dan diletakkan oleh dan atas beban PIHAK KEDUA yang kemudian akan diambil kembali oleh PIHAK KEDUA.

- d. Mengenaikan denda kepada PIHAK PERTAMA, baik berupa denda keterlambatan maupun denda sebagai akibat pelanggaran yang dilakukan oleh PIHAK PERTAMA sebesar 1 % perhari dari jumlah tagihan, para pekerja atau pihak-pihak lain terhadap peraturan yang berlaku, termasuk tetapi tidak terbatas pada perjanjian ini beserta lampirannya.

2. Kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA :

- a. Atas perjanjian sewa-menyewa ini PIHAK KEDUA berkewajiban membayar uang sewa beserta uang jaminan sewa kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan ketentuan yang disetujui dalam Perjanjian ini.
- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA dengan tegas tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi Tanah dan Bangunan milik PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KETIGA (orang atau pihak/badan lain) baik sebagian maupun seluruhnya, dan PIHAK KEDUA dengan tegas dilarang untuk mendapat Surat Izin Perumahan atau Penempatan (SIP) atau yang sejenis untuk bangunan gudang tersebut.
- c. PIHAK KEDUA dengan tegas dilarang untuk mengurus surat-surat atas bangunan tersebut kepada institusi perumahan atau institusi-institusi lainnya terkait dengan kepemilikan bangunan.
- d. Perbaikan dan perawatan rutin (kecil – kecilan), untuk tiap – tiap perubahan pada bangunan, ruangan dan/atau pekarangan PIHAK KEDUA wajib memperoleh persetujuan dari PIHAK PERTAMA terlebih dahulu, dan

to enhance the building and is/are not creating damage or detriment to the original structure and design of the building and with previous approval from the FIRST PARTY. If the rental period has ended and the FIRST PARTY is not obliged to remove the additions and the changes, then all of additions and changes become the properties of the FIRST PARTY without any obligation to pay compensation to the SECOND PARTY, except for the Air Conditioner (AC) and other devices that are attached on and/or are inside the building which are applied and placed with the responsibility of the SECOND PARTY when later will be taken back by the SECOND PARTY.

- d. Demand the FIRST PARTY to pay penalty which arises from its violation upon prevailing law, including but not limited to this agreement and its exhibits committed by FIRST PARTY amounting to 1 % per day of the invoice amount, its workers or whosoever party related to the accomplishment of this project.

2. The Obligations of the SECOND PARTY :

- a. Upon this tenancy agreement the SECOND PARTY is obliged to pay the rental price and security deposit to the FIRST PARTY according to the agreed terms and conditions herein.
- b. Without any prior written approval from the FIRST PARTY, which approval shall not be unreasonably withheld or conditioned, then the SECOND PARTY is strictly prohibited to lease the Land and Building to any THIRD PARTY (anybody or any organization else), either a part of or the whole land and building, and the SECOND PARTY is strictly prohibited to obtain the Housing Permit or Placement Permit (SIP) or its similarities for that building or warehouse.
- c. The SECOND PARTY is strictly prohibited to arrange the obtaining of certificates of the building to the authorized housing agency or any other agencies related to the ownership of the building.
- d. For the routine minor repairing and maintenance of every changes of the building, room, space and/or the yard which will be done by the SECOND PARTY, the SECOND PARTY should obtain approval previously

walaupun bagaimanapun segala perubahan dan perbaikan termasuk menjadi miliknya PIHAK PERTAMA.

- e. PIHAK KEDUA wajib menggunakan bangunan tersebut sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai tempat usaha dengan kapasitas lantai Maksimum 3 ton/m²
- f. PIHAK KEDUA wajib memperbaiki kerusakan-kerusakan yang disebabkan atas kegiatan usahanya kecuali yang disebabkan umur pemakaian;
- g. Untuk menghindari keraguan dan sejauh diatur oleh Undang-undang, PIHAK KEDUA dapat menunjuk PIHAK PERTAMA atau Pihak lainnya untuk melakukan perbaikan atas kerusakan-kerusakan sebagaimana dijelaskan di huruf (f) diatas dan setiap biaya yang muncul atas perbaikan tersebut akan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA
- h. Atas kerusakan-kerusakan yang terjadi karena penggunaan yang salah oleh PIHAK KEDUA (penumpukan barang, penggunaan alat-alat bantu dan ketidak hati-hatian) selama sewa menyewa berlangsung menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- i. PIHAK KEDUA wajib membayar rekening-rekening listrik dan air setiap bulannya selama masa sewa dan menyampaikan foto copy bukti pembayarannya kepada PIHAK PERTAMA. Pajak Bumi Bangunan (PBB) ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.
- j. Apabila oleh satu dan lain hal, karena kelalaian PIHAK KEDUA terjadi pemutusan atau pencabutan aliran/ hubungan listrik oleh instalasi berwenang, maka PIHAK KEDUA diwajibkan pula untuk memulihkan keadaan tersebut seperti sediakala, satu dan lain atas biaya dan resiko serta tanggungan PIHAK KEDUA sendiri.
- k. PIHAK KEDUA wajib mentaati peraturan yang diberikan PIHAK PERTAMA yang termuat dalam Buku Peraturan tata tertib penghuni.
- l. PIHAK KEDUA wajib mentaati semua peraturan – peraturan yang berwajib khusus dibidang kesusilaan, ketertiban umum, kebersihan dan kesehatan mengenai pemakaian apa yang disewakan dengan surat ini, dan PIHAK KEDUA menjamin bahwa PIHAK PERTAMA mengenai hal itu tidak akan mendapat teguran atau tuntutan apapun juga dari pihak/instansi yang berwenang.

from the FIRST PARTY, and whatever happened, all of the mentioned changes and repairs become the properties of the FIRST PARTY.

- e. The SECOND PARTY is obliged to use the building solely for business purposes with a maximum floor capacity of 3 tons/sqm 
- f. The SECOND PARTY is obliged to repair the damages resulting from his activities, except the damages which are as a result of fair wear and tear.
- g. For the avoidance of doubt and to the extent provided by Law, the SECOND PARTY may appoint the FIRST PARTY or any other Party to make reparation for the damages as described in (f) aforesaid and any expenses incurred for such reparation shall be borne by the SECOND PARTY.
- h. Upon the damages resulted from the wrong use by the SECOND PARTY (such as the piling of the stuffs, negligence in using the supporting tools) during the rental period is/are borne by the SECOND PARTY.
- i. The SECOND PARTY is obliged to pay the monthly electrical bills, water and the during the rental period, and submit the photocopies of evidences of the payments to the FIRST PARTY. Land and Building Tax (PBB) is covered by the FIRST PARTY;
- j. In any case of occurrence, resulting from the negligence of the SECOND PARTY, the electricity lines is/are cut, interrupted or turned off by any authorized party, then the SECOND PARTY is obliged to arrange the reconnection as before, upon the cost and responsibility of the SECOND PARTY himself.
- k. The SECOND PARTY is obliged to adhere the regulations made by the FIRST PARTY as stated in the Regulation Book for the Occupants.
- l. The SECOND PARTY is obliged to obey all of the regulations especially those which are related to the morality, general order, cleanliness, hygiene and health provisions, regarding the usage of the leased items by means of this letter, and the SECOND PARTY guarantees that regarding these cases, the FIRST PARTY is absolved from any kind of claims or warnings from any authorized party.

PASAL 7

APABILA TERJADI KERUSAKAN GEDUNG DAN KANTOR

1. Selama masa persewaan berlangsung, PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas kerusakan yang mungkin terjadi pada Bangunan Gudang dan Kantor tersebut yang disebabkan oleh kesalahan konstruksi atau usia Bangunan yang menyebabkan kerusakan atas sebagian atau keseluruhan bangunan seperti dinding retak dan atau pecah, atap runtuh, atap bocor serta lantai atau bangunan longsor, Selain itu PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas terjadinya pengusuran atau pemanfaatan lahan oleh Pemerintah daerah setempat atau instansi pemerintah terkait lainnya.
2. Apabila terjadi kejadian-kejadian seperti tersebut diatas yang mengakibatkan rusaknya bangunan sehingga mempengaruhi kegiatan usaha PIHAK KEDUA dan/atau tidak dapat dipergunakan lagi, maka PIHAK KEDUA mempunyai pilihan untuk menempati Bangunan lain yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA sampai dengan jangka waktu Perjanjian ini berakhir dengan syarat bangunan tersebut harus memenuhi standar dan spesifikasi bangunan PIHAK KEDUA, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dan dengan persetujuan tertulis dari PIHAK KEDUA; apabila dalam jangka waktu diatas PIHAK PERTAMA gagal untuk mendapatkan bangunan pengganti, maka PIHAK KEDUA akan mencari bangunan pengganti lainnya dengan ketentuan apabila ada selisih biaya yang timbul akan menjadi tanggungjawab PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA berhak memberikan denda sebesar 1 % perhari dari jumlah tagihan akibat kegagalan ini.

PASAL 8

ASURANSI

1. Selama perjanjian ini berlangsung PIHAK KEDUA wajib mengasuransikan barang-barang miliknya dengan asuransi kebakaran dan asuransi lainnya terkait (property insurance).
2. PIHAK KEDUA bertanggungjawab untuk mengasuransikan seluruh barang dan peralatan kerja

PASAL 9

PERNYATAAN DAN JAMINAN

1. Pernyataan dan Jaminan dari PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA menyatakan sebenarnya dan menjamin hal-hal berikut:

ARTICLE 7

IF THE BUILDING AND OFFICE ARE DAMAGED

1. During the rental period, the FIRST PARTY is responsible for the damage(s) which occur due to wrong construction or the age of the building. The damage could be some part or even the whole building such as but not limited to cracks on the wall, roof falls, leaking or floor subsistence. In addition, the FIRST PARTY is responsible for loss and damage caused to SECOND PARTY due to evictions and land acquisition by the government.
2. In the event that the above mentioned incidents occur and result in the damage of the building that would render it not longer to be usable and / or such damages affect SECOND PARTY's business activities, the SECOND PARTY has option to use another building that provided by the FIRST PARTY until the lease period is over with the same required standards and specification to the SECOND PARTY, within 30 (thirty) days and written consent from the SECOND PARTY; If within the period of time above the FIRST PARTY failed to provide the replacement building, the SECOND PARTY shall seek for an alternative building, provided by any cost difference arising therefrom shall be the responsibility of the FIRST PARTY. Additionally, the SECOND PARTY is entitled to impose a penalty of 1 % per day of the total invoice due to this failure.

ARTICLE 8

INSURANCE

1. SECOND PARTY is obliged to insure the goods/ cargowith fire insurance and other insurance related to property insurance.
2. SECOND PARTY responsible for insuring all Goods and equipment.

ARTICLE 9

REPRESENTATION AND WARRANTIES

1. Representations and Warranties from the FIRST PARTY

a. PIHAK PERTAMA adalah perseroan terbatas, didirikan berdasarkan dan oleh karenanya tunduk pada hukum Republik Indonesia, telah memiliki segala ijin, lisensi, persetujuan, kualifikasi, sertifikasi dan klasifikasi untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Kontrak ini yang sepenuhnya berlaku dan oleh karenanya berwenang dan sah untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan Proyek diatur dalam Perjanjian ini;

b. PIHAK PERTAMA berwenang untuk membuat dan melaksanakan Perjanjian ini berdasarkan hukum Republik Indonesia serta telah melakukan seluruh tindakan yang diperlukan guna memperoleh wewenang untuk itu;

c. Perjanjian ini merupakan kewajiban yang sah, berlaku, dan mengikat, yang dapat dilaksanakan sesuai syarat-syarat dan ketentuan diatur didalamnya;

d. Penandatanganan, penyerahan dan pelaksanaan Perjanjian ini oleh PIHAK PERTAMA tidak merupakan pelanggaran, baik terhadap Perjanjian dimana PIHAK PERTAMA menjadi pihak, maupun atas peraturan perundangan yang berlaku;

e. Tidak terdapat tindakan hukum, gugatan, atau proses pengadilan, baik yang akan maupun sudah diajukan, terhadap atau mempengaruhi PIHAK PERTAMA, termasuk properti yang diajukan ke institusi pemerintah, pengadilan maupun yurisdiksi lainnya, yang berpotensi merugikan terhadap pelaksanaan kewajiban PIHAK PERTAMA diatur dalam Perjanjian ini;

f. Tidak terdapat fakta material atau kondisi-kondisi terkait Perjanjian ini yang tidak diungkapkan secara lengkap dan wajar secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA yang jika diungkapkan, dapat mempengaruhi keputusan PIHAK KEDUA untuk membuat Perjanjian ini;

Seluruh jaminan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA dalam Perjanjian ini adalah benar;

PASAL 10

KEPATUHAN TERHADAP LARANGAN PENYUAPAN DAN KORUPSI

1. Setiap Pihak menyatakan bahwa akan melakukan seluruh kewajibannya dalam Perjanjian ini sesuai dengan hukum dan peraturan tentang anti-suap dan anti-korupsi yang berlaku.
2. Masing-masing pihak dengan ini menjamin tidak akan memberikan, menawarkan atau membayar

The FIRST PARTY hereby represents and warrants the followings:

a. FIRST PARTY is a limited liability company, duly established and thus shall always comply to the law of the Republic of Indonesia, hold valid relevant certificates, licenses, approvals, qualifications and classifications to provide service and thus to perform the work set forth herein;

b. FIRST PARTY is entitled to enter and perform its obligation set forth herein in accordance with prevailing law and regulation and hereby confirm that any reason necessary accomplishment have been made to obtain concern title;

c. This Agreement is considered as valid obligation, binding and enforceable;

d. The execution, delivery and performance of FIRST PARTY's obligations and responsibility set forth herein are not considered as violation, either toward other agreements where the FIRST PARTY is among the contracting parties or toward prevailing law;

e. There are no legal actions, legal suits, court sessions, either pending nor in process, toward or which will impact on the FIRST PARTY's negative credit in regards to its performance and completion set forth herein before government institution, court or other relevant jurisdictions;

f. There are no material facts or conditions in line hereto which has not been disclosed by the FIRST PARTY to the SECOND PARTY in written manner which disclosure might be taken into the PROJECT OWNER's consideration prior to enter and execute this Agreement;

The FIRST PARTY hereby confirm that representations and warranties provided herein are valid.

ARTICLE 10

ANTI-BRIBERY AND ANTI-CORRUPTION COMPLIANCE

1. Each Party represents that they perform their obligations hereunder in accordance with all applicable anti-bribery and anti-corruption laws and regulations.

(baik secara langsung maupun melalui pihak ketiga) baik sejumlah uang atau keuntungan lainnya kepada pihak ketiga manapun, yang akan menyebabkan salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hukum dan peraturan tentang anti-suap dan anti-korupsi yang berlaku.

3. Apabila salah satu Pihak terbukti melanggar Pasal 10.1 dan/atau 10.2 atau Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi maka pihak lainnya dapat mengakhiri Perjanjian tanpa pemberitahuan terlebih dahulu dan akan berlaku efektif dengan segera.
4. Masing-masing pihak menjamin bahwa segala pembayaran atas pelaksanaan perjanjian ini adalah bukan dari hasil tindakan pencucian uang) dan apabila salah satu pihak terindikasi melakukan perbuatan pencucian uang, maka pihak yang lainnya harus dilepaskan dari tanggung jawab hukum atas perbuatan pencucian uang tersebut.

PASAL 11 PEMUTUSAN PERJANJIAN

1. PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk mengakhiri Perjanjian Sewa ini setiap saat demi kenyamanan dengan memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA 1 (satu) bulan sebelum masa pengakhiran.
2. PARA PIHAK memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa dalam hal :
 - a. Terjadinya peristiwa Force Majeure yaitu bencana diluar kekuasaan para pihak.
 - b. Apabila jaminan dan janji-janji kedua belah pihak tidak dilaksanakan sesuai ketentuan perjanjian ini.
 - c. Kerusakan konstruksi tidak diperbaiki dalam waktu yang disepakati oleh para pihak.
3. Pengakhiran karena peristiwa peristiwa yang telah disepakati lebih dahulu mengakibatkan salah satu pihak untuk mengembalikan hak-hak bagi yang telah dirugikan.
4. Atas pemutusan perjanjian ini kedua belah Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.
5. Bilamana perjanjian sewa menyewa ini berakhir, maka PIHAK KEDUA wajib menyerahkan apa yang disewakan dalam Perjanjian ini.

PASAL 12 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

2. Each Party warrants that it will not give, offer or pay (either directly or through a third party) the payment of any financial or other advantage to any third parties, which would cause either of the Parties to be in violation of any applicable anti-bribery and anti-corruption laws
3. If either Party is found to be in breach of Clause 10.1 and/or 10.2 or otherwise acts in contravention of anti-bribery or anti-corruption legislation the other Party shall have the right to terminate the Agreement without notice and with immediate effect.
4. Each party shall ensure that all payments for the implementation of this agreement is not from money laundering. If one of the parties indicated to the act of money laundering, then the other party shall be released from liability for such acts.

ARTICLE 11 THE SEVERANCE OF THE AGREEMENT

1. SECOND PARTY has the right to terminate the Lease Agreement at any time for convenience by notifying the FIRST PARTY month 1 (one) months prior to the termination period.
2. BOTH PARTIES have the right to terminate unilaterally this rental agreement in case of :
 - a. Force Majeure that is the unavoidable disaster beyond the control of the parties.
 - b. If the representations and warranties of BOTH PARTIES are not executed according to this agreement.
 - c. The damage occurring on the construction building is not repaired within the time schedule as agreed by the parties.
3. The termination resulting from the event(s) that is/are previously agreed require(s) one party to return back the rights to the suffering party.
4. Upon this termination of agreement, BOTH PARTIES agree to waive the terms of article 1266 and 1267 of the Indonesia Civil Low.
5. When this rental agreement end, the SECOND PARTY is obliged to handover the rented building in the contractual condition in state of repair.

1. Apabila perjanjian ini berakhir maka dalam jangka waktu 3 (tiga) hari PIHAK KEDUA wajib mengembalikan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan terawat baik, dan semua fasilitas-fasilitas yang ada dalam bangunan tersebut masih berjalan sesuai dengan pada awal perjanjian ini dibuat.
2. Apabila setelah perjanjian ini berakhir, PIHAK KEDUA belum juga mengkosongkan bangunan tersebut, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per harinya dan dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA setiap hari dan seketika itu juga.
3. Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan setelah perjanjian ini berakhir, PIHAK PERTAMA belum juga mengkosongkan bangunan tersebut maka segala barang dalam bangunan tersebut sepenuhnya menjadi hak dari PIHAK PETAMA dan Surat Perjanjian ini pula sebagai pelimpahan atas barang-barang tersebut.

PASAL 13 KORESPONDENSI

1. Segala macam korespondensi dan hubungan antara kedua belah pihak agar ditujukan ke alamat dibawah ini :

PIHAK PERTAMA
PT.MAKMUR BERKAH AMANDA Tbk
Lingkar Timur KM 5.5 Kav E Pergudangan Safe 'n' Lock
Telepon : (031) 8963355
Fax : (031) 8963355

PIHAK KEDUA
PT.CJ Logistics Service Indonesia
Gedung Kirana Office Tower, 17th Floor, Jalan Boulevard Raya Kav 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240
Telepon : (021) 24522272

2. Semua penambahan dan/atau perubahan pada salah satu ketentuan dari perjanjian ini akan mengikat para pihak bila dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh Wakilnya yang sah dri para pihak.

PASAL 14 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Perselisihan yang timbul diantara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran ketentuan dan pelaksanaan Perjanjian, akan diupayakan secara maksimal oleh Para Pihak untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Apabila penyelesaian dengan cara musyawarah tidak

ARTICLE 12 END OF AGREEMENT

1. If agreement it's over then within a period of 3 (three) days THE SECOND PARTY is obliged to return the building in an empty and well maintained condition, and all existing facilities in the building are still operating in accordance with when this agreement was initially made.
2. If after this agreement ends, the SECOND PARTY has not yet vacated the building, then the SECOND PARTY will be subject to a fine of 10.000.000 IDR (ten million rupiah) per day and paid to the FIRST PARTY everyday and immediately.
3. If after a period of 1 (one) month after this agreement ends, the SECOND PARTY has not yet vacated the building, then all goods in the building become the full rights of the FIRST PARTY and this Agreement Letter is also an assingnment of said goods.

ARTICLE 13 THE CORRESPONDENCE

1. All of the correspondence actions and the relation between BOTH PARTIES should be addressed to the following :

The FIRST PARTY
PT. MAKMUR BERKAH AMANDA tbk
Lingkar Timur KM 5.5 Kav E Pergudangan Safe 'n' Lock
Phone : (031) 8963355
Facsimile : (03) 8963355

The SECOND PARTY
PT. CJ Logistics Service Indonesia
Kirana Three Office Tower, 17th Floor, Jalan Boulevard Raya Kav 1, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240.
Phone : (021) 24522272

2. All of the additions and/or changes upon one of the terms of this agreement will bind the parties if executed in written and signed by the legal proxies of the parties.

ARTICLE 14 THE DISPUTE RESOLUTION

1. The dispute that is raised between the Parties regarding the interpretations of the terms and the

dapat terselesaikan, maka para pihak diperkenankan menggunakan jalur hukum yang dibenarkan.

2. Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya maka para pihak memilih Pengadilan Negeri Sidoarjo.

PASAL 15 LAIN-LAIN

1. Hal-hal yang belum cukup diatur ataupun dirasakan perlu dilakukan perubahan dalam pasal-pasal Perjanjian ini akan diatur kemudian berdasarkan kesepakatan Para Pihak yang akan dituangkan dalam bentuk amandemen/ addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
2. Dalam hal terdapat ketentuan yang tidak dapat dilaksanakan akibat dikarenakan alasan apapun, maka Perjanjian ini wajib diubah dan disesuaikan sebagaimana mestinya. Para Pihak wajib melakukan upaya terbaik untuk menghindari batalnya perjanjian Dalam hal terjadi Perubahan Perjanjian maka ketentuan lain yang tidak diubah dinyatakan tetap berlaku.
3. Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan dalam Bahasa Inggris. Bahasa Indonesia akan menjadi bahasa acuan dalam Perjanjian ini dan apabila terdapat ketidaksamaan antara Perjanjian dalam versi Bahasa Inggris dan versi Bahasa Indonesia atau versi atau terjemahan dalam bahasa lainnya, maka versi Bahasa Indonesia yang akan berlaku.

DEMIKIAN KONTRAK ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada tanggal yang ditetapkan di atas, dalam rangkap 2 (dua) dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Sidoarjo, 03 Juni 2025

PIHAK KESATU,
FIRST PARTY,
PT. Makmur Berkah Amanda,Tbk



Adi Saputra Tedja Surya
President Director/ Presiden Direktur

execution of the Agreement, should be solved by means of deliberation to reach the consensus. If the solution by the deliberation is not reached, then the parties are permitted to the correct litigation.

2. As regard this agreement and all of its consequences, the parties choose Indonesian Sidoarjo District Court.

ARTICLE 15 MISCELANEOUS

1. The other things that is/are still not regulated or if it is necessary to make changes in the articles of this Agreement, then it will be regulated later based on the consent of the parties, and the changes will be declared in the forms of amendment then become the integral part of this agreement.
2. If any provision of this Agreement is to be held unenforceable for any reason, it shall be adjusted rather than to be made void, if possible, in order to achieve the intent of the Parties to this Agreement to the extent possible. Provision of this Agreement which is not subject to concern amendment shall be deemed valid and enforceable to the fullest extent possible.
3. This Agreement is executed in Bahasa Indonesia and in English. Bahasa Indonesia shall be the governing language of this Agreement and in the event of any inconsistency between the English version of this Agreement and its Bahasa Indonesia version or any signed version or translation in another language, the Indonesian version shall be controlling.

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES hereto have executed this CONTRACT as of the date first above written, made in 2 (two) copies and both shall have an equal legal binding

PIHAK KEDUA,
SECOND PARTY,
PT. CJ Logistics Service Indonesia



Hwang Inyoub
President Director/ Presiden Direktur