

**LEASE AGREEMENT:**  
**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH:**

No: \_\_\_\_\_

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH (“Perjanjian”)** ini dibuat pada tanggal [...] (“**Tanggal Efektif**”) [...], oleh dan antara:

PEMBUKAAN

Antara

PEMBERI  
SEWA

**UNIVERSITAS NEGERI MALANG**, suatu Badan Hukum yang didirikan secara sah berdasarkan hukum Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Semarang no 5, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur – 65145 dalam hal ini diwakili oleh **Prof. Dr. Hariyono., M.Pd.**, selaku **Rektor**, yang dengan demikian bertindak untuk dan atas nama **UNIVERSITAS NEGERI MALANG**,

Dan

PENYEWA

**PT VGREEN GLOBAL CHARGING INVESTMENT INDONESIA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, berkantor resmi di Graha Binakarsa, Lantai 7, Jalan H. R. Rasuna Said Kavling C-18, Desa/Kelurahan Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta - 12940, dalam hal ini diwakili oleh **Mai Truong Giang**, bertindak dalam kapasitasnya sebagai **Direktur**, sehingga sah bertindak untuk dan atas nama **PT VGREEN GLOBAL**

**LEASE AGREEMENT**

This **LEASE AGREEMENT (“Agreement”)** is made and shall be effective as of [the date when the representatives of the Parties sign this contract in the execution section herein] (“**Effective Date**”) on [...], by and between:

PREAMBLE

Between

The LESSOR

**UNIVERSITAS NEGERI MALANG**, a limited liability company duly established under the laws of the Republic of Indonesia, has its registered office at (\*), in this matter, represented by (\*), acting in his capacity as (\*), therefore, legally acting for and on behalf of (\*),

and

The LESSEE

**PT VGREEN GLOBAL CHARGING INVESTMENT INDONESIA**, a limited liability company duly established under the laws of the Republic of Indonesia, has its registered office at Graha Binakarsa, Lantai 7, Jalan H. R. Rasuna Said Kavling C-18, Desa/Kelurahan Karet Kuningan, Kec. Setiabudi, Kota Adm. Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta - 12940, in this matter, represented by **Mai Truong Giang**, acting in his capacity as **Director**, therefore, legally acting for and on behalf of **PT VGREEN GLOBAL CHARGING**

**CHARGING STATION INVESTMENT INDONESIA,**

**STATION INVESTMENT INDONESIA,**

selanjutnya disebut sebagai **"Penerima Sewa"**.

hereinafter referred to as the **"Lessee"**.

(Hereinafter the Lessor and the Lessee will be referred to separately as the **"Party"** and **"Parties"**).

(Selanjutnya Pemberi Sewa dan Penyewa masing-masing disebut sebagai **"Pihak"** dan secara bersama-sama disebut sebagai **"Para Pihak"**).

Menimbang:

Whereas:

(i) Bahwa Pemberi Sewa merupakan pemilik tunggal dan sah / atau pihak yang berhak sepenuhnya serta memiliki hak yang cukup berdasarkan sertipikat tanah (SHM/SHGB/Hak Pakai) sebagaimana dijelaskan dalam Bagian A dari Lampiran 1 Perjanjian ini (**"Tanah"**);

(i) The Lessor is the sole and absolute owner/otherwise entitled and having sufficient rights under land certificate (SHM/SHGB/Hak Pakai) as described in Part A of the Schedule 1 hereof (the **"Land"**),

Commented [UU1]: "Tanah" di hilangkan

(ii) Bahwa Penyewa juga diberikan izin untuk mengembangkan, memasang, mengoperasikan, dan memelihara EVCS, serta fasilitas dan infrastruktur terkait lainnya (termasuk namun tidak terbatas pada gardu listrik), serta melakukan kegiatan lain yang bertujuan untuk menyediakan barang dan/atau jasa pelengkap guna meningkatkan kenyamanan, kemanfaatan, dan fungsi bagi pengguna EVCS, sebagaimana dianggap patut oleh Penyewa dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(ii) The Lessee is also permitted to develop, install, operate and maintain the EVCS, and other related facilities, infrastructure (e.g. electricity sub-station), and activities (to provide supplementary goods and services for the purpose of enhancing convenience, utility, and functionality for EVCS users) as deemed appropriate to the Lessee and in conformity with the laws;

(iii) Bahwa Penyewa bermaksud untuk menyewa [sebagian dari] Tanah sebagaimana dijelaskan secara lebih rinci dalam Lampiran 1 (**"Objek Sewa"**), dan Pemberi Sewa bersedia untuk menyewakan Objek Sewa tersebut kepada Penyewa.

(iii) The Lessee wishes to lease [some part of] the Land more particularly shown in Schedule 1 (**"Premises"**) from the Lessor, and the Lessor is willing to lease the Premises to the Lessee.

Commented [UU2]: "Tanah" diganti "Prasarana"

atau

or

**UNTUK ITU**, Para pihak dengan ini sepakat untuk menandatangani dan mengikatkan diri dalam perjanjian ini guna menetapkan syarat dan ketentuan sewa-menyewa sebagaimana diatur berikut ini:

**NOW, THEREFORE**, the Parties have entered into this Agreement to stipulate the agreed terms and conditions of the Lease as follows:

**1. DEFINISI**

Kecuali secara tegas ditentukan lain dalam Perjanjian ini, setiap istilah yang diawali dengan huruf besar dalam Perjanjian ini memiliki arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini atau sebagaimana diatur pada bagian lain dari Perjanjian ini:

**1. DEFINITIONS**

Unless otherwise expressly provided in this Agreement, when used in this Agreement, each of the following capitalized terms shall have the meaning defined below or elsewhere in this Agreement:

(a) **"Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku"** berarti, terhadap masing-masing Pihak, setiap undang-undang, peraturan, konstitusi, ketetapan, putusan, penetapan, peraturan

(a) **"Applicable Laws"** means, in respect of any Party, any law, regulation, constitution, ordinance, judgement, decree, rule, statute, or

pemerintah, atau perjanjian yang berlaku di wilayah Republik Indonesia, atau yang dikeluarkan oleh otoritas pemerintah yang berwenang dan berlaku bagi Pihak tersebut;

treaty of Indonesia or any of governmental authority applicable to such Party;

**Commented [UU3]:** Tambahkan peraturan rektor

- (b) **“Peristiwa Pengambilalihan”** berarti setiap tindakan pengambilalihan, penyitaan, pencabutan, penguasaan, akuisisi, atau nasionalisasi (dalam bentuk apa pun, baik berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku, intervensi, perintah pengadilan, pelaksanaan kewenangan pemerintah, atau bentuk tindakan lainnya) atas kepemilikan atau pengendalian atas Objek Sewa, atau bagian substansial dari Objek Sewa, atau atas bagian substansial dari hak-hak yang terkait dengannya, atau atas bagian substansial dari nilai ekonominya, atau tindakan apa pun yang mencegah atau secara material mengganggu kemampuan seseorang untuk memiliki atau mengoperasikan Objek Sewa, termasuk melalui pengenaan pajak, biaya, pungutan, atau royalti apa pun.
- (c) **“Infrastruktur Kendaraan Listrik (Electric Vehicle/EV Infrastructure)”** berarti EVCS serta fasilitas dan infrastruktur lain yang berkaitan (termasuk namun tidak terbatas pada gardu listrik).
- (d) **“EVCS” (Electric Vehicle Charging Station)** berarti stasiun pengisian kendaraan listrik yang akan dibangun, dikonstruksi, dan dioperasikan oleh Penyewa (atau pihak mana pun yang ditunjuk atau diberi mandat oleh Penyewa untuk melaksanakannya) di dalam Objek Sewa, untuk tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
- (f) **“Nilai Investasi”** berarti total biaya yang diinvestasikan untuk pembangunan EVCS, termasuk peralatan lain, serta biaya konstruksi dan instalasi di Objek Sewa sebagaimana disediakan oleh Penyewa dan/atau mitra kerja samanya.
- (g) **“Tanggal Serah Terima”** berarti tanggal di mana Pemberi Sewa menyerahkan penguasaan dan pengendalian atas Objek Sewa kepada Penyewa, sebagaimana ditetapkan dalam Bagian A Lampiran 1 Perjanjian ini.
- (b) **“Expropriation Event”** means any appropriation, confiscation, expropriation, cancellation, seizure, acquisition or nationalization (howsoever described, by Applicable Laws, intervention, court order, exercise of governmental powers or any other action or form of taking) of ownership or control of the Premises or any substantial portion thereof, or any substantial portion of the rights related thereto, or any substantial portion of the economic value thereof, or which prevents or materially interferes with the ability of any person to own or operate the Premises, including by the imposition of any tax, fee, charge or royalty;
- (c) **“Electric Vehicle (EV) Infrastructure”** refers to EVCS and other related facilities, infrastructure (e.g. electricity sub-station).
- (d) **“EVCS”** means an Electric Vehicle Charging Station to be developed, constructed, and operated by the Lessee (or any such person receiving instruction or mandate from the Lessee to do so) within the Premises, for the purpose of achieving the objectives set forth in Article 3;
- (f) **“Investment Value”** means the total cost of invested EVCS, other equipment and construction, installation expenses at the Premises as provided by Lessee and/or its other partner(s).
- (g) **“Handover Date”** means the date the Lessor hands over its occupation and control of the Premises to the Lessee as specified in Part A of Schedule 1.

## 2. PENYEWAAN OBJEK SEWA

## 2. LEASE OF THE PREMISES

Pemberi Sewa dengan ini menyewakan kepada Penyewa, dan Penyewa dengan ini menyetujui untuk menyewa dari Pemberi Sewa, Objek Sewa (“**Sewa**”) untuk Tujuan Penggunaan (sebagaimana didefinisikan di bawah ini), dengan tunduk pada syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

### 3. TUJUAN PENGGUNAAN

Objek Sewa digunakan sebagai tempat untuk membangun, memasang, mengoperasikan, dan memelihara Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik (Electric Vehicle Charging Station/EVCS), serta fasilitas dan infrastruktur terkait lainnya (antara lain gardu listrik, sistem penyimpanan energi baterai, stasiun penukaran baterai), dan kegiatan lain (untuk menyediakan barang dan jasa tambahan guna meningkatkan kenyamanan, kegunaan, dan fungsionalitas bagi pengguna EVCS) sebagaimana dianggap tepat oleh Penerima Sewa dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (“**Tujuan**”), baik Tujuan tersebut dilaksanakan secara langsung dan mandiri oleh Penerima Sewa, maupun melalui kerja sama, kolaborasi, atau kemitraan Penerima Sewa dengan pihak lain untuk melaksanakan Tujuan dimaksud.

### 4. PERUBAHAN OBJEK SEWA MENJADI STASIUN PENGISIAN KENDARAAN LISTRIK, KANTOR, DAN FASILITAS TERKAIT LAINNYA

4.1. Pemberi Sewa dengan ini berjanji bahwa Penyewa berhak untuk memperoleh dan mempertahankan, setiap saat, seluruh hak, wewenang, izin, dan persetujuan yang diperlukan untuk melaksanakan dan menyelesaikan pembangunan atau konversi sebagian dari Objek Sewa [sesuai pilihan Penyewa] menjadi Infrastruktur Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik (**EVCS**).

Pembangunan dan konstruksi tersebut termasuk, untuk menghindari keraguan, fasilitas pendukung atau infrastruktur tambahan lain yang dianggap perlu atau diinginkan oleh Penyewa untuk pengoperasian EVCS (“**Infrastruktur Pendukung**”).

Seluruh kegiatan tersebut akan dilaksanakan atas biaya dan tanggung jawab penuh Penyewa, kecuali untuk biaya dan pengeluaran yang secara tegas disepakati akan ditanggung bersama oleh Pemberi

The Lessor hereby leases the Lessee, and the Lessee agrees to take the lease from the Lessor, the Premises (the “**Lease**”) for the Purposes (as defined below) subject to the terms and conditions of this Agreement.

### 3. PURPOSES

The Premises is used as the place to develop, install, operate and maintain the EVCS, and other related facilities, infrastructure (e.g. electricity sub-station), and activities (to provide supplementary goods and services for the purpose of enhancing convenience, utility, and functionality for EVCS users) as deemed appropriate to the Lessee and in conformity with the laws (“**Purposes**”) whether or not, at the Lessee’s sole discretion, such Purposes is carried out directly and independently by the Lessee or by way of the Lessee’s collaboration, cooperation, or partnership with any other party to carry out such Purposes.

### 4. CONVERSION OF THE PREMISES INTO CHARGING STATION FOR ELECTRIC VEHICLES OFFICES AND OTHER RELATED FACILITIES

4.1. The Lessor covenants that the Lessee shall have and retain, at all times, all necessary rights, entitlements, permissions, and approvals required to undertake and complete the development or conversion of the part of the Premises [at the Lessee’s choosing] into **Electric Vehicle (EV) Infrastructure**.

Such development and construction shall be inclusive of, for the avoidance of doubt, any associated offices, facilities, or auxiliary infrastructure deemed necessary or desirable by the Lessee for the operation of the EVCS (“**Auxiliary Infrastructure**”).

All such activities shall be undertaken at the Lessee’s sole cost and expense, except those costs and expenses expressly agreed to be shared between the Lessor and the Lessee as specified herein.

Sewa dan Penyewa sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

4.2. Apabila diperlukan perubahan terhadap izin pembangunan yang berlaku atas Lokasi atau izin pembangunan baru untuk keperluan konversi atau pembangunan sebagian dari Lokasi menjadi SPKLU, atau untuk pengembangan dan pembangunan Infrastruktur Pendukung, maka berdasarkan instruksi tertulis dari Penyewa, Pemberi Sewa wajib segera dan tanpa penundaan mengajukan permohonan atas perubahan atau izin pembangunan baru tersebut (termasuk izin terkait sistem pembuangan limbah, perlindungan kebakaran, atau persetujuan lain yang diperlukan) atas nama Pemberi Sewa. Pemberi Sewa wajib memastikan bahwa setiap permohonan dimaksud diajukan dalam jangka waktu [xx] Hari Kerja sejak diterimanya permintaan dari Penyewa untuk tujuan tersebut. Pemberi Sewa menanggung seluruh biaya yang terkait dengan pengajuan tersebut, sepanjang secara tegas telah disepakati sebelumnya dan disertai dengan dokumentasi yang memadai atas biaya yang telah dikeluarkan. Pemberi Sewa wajib dengan segera menindaklanjuti proses perizinan atau persetujuan tersebut dan melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk memperoleh izin atau persetujuan dimaksud. Apabila proses perizinan atau persetujuan tersebut memerlukan waktu lebih dari satu (1) bulan, maka Penyewa berhak untuk memperpanjang Masa Tenggang selama jangka waktu yang setara dengan waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian proses perizinan atau persetujuan tersebut.

4.2. If an amendment to the prevailing construction permit of the Premises or new construction permit is required for the conversion or construction of a part of the Premises into EVCS or for the development and construction of the Auxiliary Infrastructure, upon the Lessee's written instruction, the Lessor shall, promptly and without delay, apply for any such amendment or new construction permit (including any such permits for sewage systems, fire protection, or any other required approvals) under the Lessor's name. The Lessor shall ensure that any such application shall be submitted within [xx] Business Days upon request by the Lessee for this purpose. The Lessor shall bear all costs associated with such application but only to the extent explicitly agreed in advance and supported by adequate documentation of the incurred expenses. The Lessor shall expediently pursue the permit or approval process and do any such thing(s) required for obtaining such approval or permit. If the permit or approval process exceeds more than one (1) month, the Lessee is entitled to extend the Grace Period equivalent to the time to complete the permit or approval process.

## 5. JANGKA WAKTU PERJANJIAN, MASA TENGGANG, DAN PERPANJANGAN

### 5.1. Jangka Waktu Perjanjian

Perjanjian ini mulai berlaku efektif pada Tanggal Efektif (Effective Date) dan tetap berlaku hingga tanggal berakhirnya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini, baik karena berakhirnya jangka waktu yang disepakati maupun karena penghentian lebih awal. Jangka Waktu Perjanjian ini mengatur hak dan kewajiban Para Pihak sepanjang berlangsungnya hubungan hukum berdasarkan Perjanjian ini.

## 5. TERM, GRACE PERIOD AND EXTENSION

### 5.1. Agreement Term:

This Agreement shall commence on the Effective Date and shall remain in force until the terminated date in accordance with the provisions herein, whether by expiry of the agreed term or by early termination. The Agreement Term shall govern the rights and obligations of the Parties throughout the duration of the contractual relationship

## 5.2. Jangka Waktu Sewa

- (a) Jangka waktu sewa atas Objek Sewa adalah sebagaimana tercantum dalam Bagian A dari Lampiran I, (“**Jangka Waktu Sewa**”), di mana selama jangka waktu tersebut Penyewa berhak menempati dan menggunakan Objek Sewa sesuai dengan ketentuan dan syarat yang diatur dalam Perjanjian ini.
- (b) Kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian ini atau disepakati secara tertulis oleh **Para Pihak**, setiap perpanjangan (termasuk perpanjangan berikutnya, jika ada) atas **Jangka Waktu Sewa** akan, sepanjang diizinkan oleh **Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku**, tunduk pada ketentuan dan syarat yang secara substansial sama sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
- (c) Apabila Penyewa bermaksud memperpanjang Jangka Waktu Sewa, maka Penyewa wajib memberitahukan maksud tersebut secara tertulis kepada Pemberi Sewa paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa. Setelah pemberitahuan tersebut, dan tanpa mengurangi ketentuan dalam huruf (b) di atas, Para Pihak akan melakukan negosiasi dengan itikad baik untuk memperpanjang masa sewa dimaksud. Apabila Para Pihak sepakat untuk memperpanjang masa sewa, maka Para Pihak akan menandatangani perjanjian sewa baru untuk mencerminkan perpanjangan tersebut.

Pemberi Sewa sepakat untuk tidak menyewakan Objek Sewa kepada pihak lain selama proses negosiasi atau persiapan perjanjian sewa tersebut masih berlangsung, dan wajib terlebih dahulu menawarkan kepada Penyewa kesempatan untuk memperpanjang masa sewa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini.

## 5.3. Masa Tenggang

Pemberi Sewa setuju untuk memberikan kepada Penyewa suatu masa tenggang selama jangka waktu sewa yang dimulai sejak Tanggal Serah Terima dan berlangsung selama jangka waktu yang disepakati dalam Bagian A Lampiran 1 Perjanjian ini (“**Masa Tenggang**”), di mana selama Masa Tenggang tersebut Penyewa tidak diwajibkan untuk membayar Harga Sewa atas Objek Sewa. Masa Tenggang ini diberikan agar Penyewa dapat melakukan perancangan dan melakukan konversi atas area-area terkait dari Objek Sewa menjadi Infrastruktur

## 5.2. Lease Term

- (a) The lease of the Premises shall be for a period as specified in Part A of Schedule I, / (the “**Lease Term**”), during which the Lessee shall have the right to occupy and use the Premises in accordance with the terms and conditions set forth in this Agreement;
- (b) Except as otherwise set out herein or otherwise agreed in writing between the Parties, any extension (or subsequent extension, as applicable) of the Lease Term shall have, to the extent permitted under the Applicable Laws, substantively the same terms and conditions as set out in this Agreement.
- (c) If the Lessee is desirous of extending the Lease Term, the Lessee shall inform the Lessor in writing of any such intention no later than 60 (sixty) calendar days prior to the expiration date of the Lease Term, whereupon, and without prejudice to sub-paragraph (b), the Parties shall enter into a good faith negotiation to extend the Lease. If the Parties jointly determine to extend the Lease, the Parties shall enter into a new lease agreement to reflect such extension).

The Lessor agrees that it shall not carry out any lease of the Premises with any other party whilst such negotiation or preparation of the lease agreement is ongoing, or without first offering the Lessee the opportunity to extend the Lease Term as contemplated herein.

## 5.3. Grace period

The Lessor agrees that it shall provide the Lessee a grace period during the Lease Term commencing from the Handover Date and continuing for a period agreed in Part A of Schedule 1 hereof (the “**Grace Period**”), during which the Lessee shall not be required to pay any Lease Price for the Premises. The purpose of this Grace Period is to provide the Lessee to design and convert the relevant areas of the Premises into Electric Vehicle (EV) Infrastructure or any Auxiliary Infrastructure.

**Commented [UU4]:** Semua “Sewa” apakah perlu diubah menjadi “KSO” (Kerjasama Operasional)

Kendaraan Listrik (EV) maupun Infrastruktur Pendukung lainnya.

#### 5.4. Kondisi Serah Terima

- (a) Pemberi Sewa wajib menyerahkan Objek Sewa kepada Penyewa selambat-lambatnya pada Tanggal Serah Terima (Handover Date).
- (b) Pemberi Sewa wajib memberikan akses yang wajar kepada Penyewa untuk memasuki Objek Sewa sebelum Tanggal Serah Terima guna melakukan survei dan pekerjaan persiapan.
- (c) Kondisi Serah Terima diatur dalam Bagian A dari Lampiran I Perjanjian ini.

#### 5.4. Handover Condition

- (a) The Lessor shall hand over the Premises to the Lessee no later than the Handover Date.
- (b) The Lessor shall provide the Lessee reasonable prior access to the Premises before the Handover Date for surveys and preparatory works.
- (c) Handover Condition is set out in Part A of Schedule I hereof.

### 6. HARGA SEWA DAN PEMBAYARAN

### 6. LEASE PRICE AND PAYMENT

#### 6.1 Harga Sewa

Harga Sewa ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Bagian A dari Lampiran I Perjanjian ini.

#### 6.1 Lease Price

Lease Price is stipulated in Part A of Schedule I hereof.

#### 6.2 Uang Jaminan

6.2.1. Penyewa wajib menyerahkan sejumlah uang kepada pemberi sewa sebagai uang jaminan tanpa bunga (security deposit) sebagaimana tercantum dalam bagian a dari Lampiran i perjanjian ini (“**Uang Jaminan**”).

#### 6.2 Security Deposit

6.2.1. The Lessee shall furnish an amount as interest free security deposit to the Lessor as set out in Part A of Schedule I hereof (“**Security Deposit**”).

6.2.2. Dengan tunduk pada ketentuan lain dalam Perjanjian ini, Uang Jaminan tersebut wajib dikembalikan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa segera setelah berakhirnya Jangka Waktu Sewa. Apabila Uang Jaminan tidak dikembalikan setelah berakhirnya Jangka Waktu Sewa, maka Pemberi Sewa wajib membayar bunga kepada Penyewa sebesar 2% (dua persen) per bulan, terhitung sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pelunasan.

6.2.2. Subject to other terms and conditions of this Agreement, the Security Deposit shall be refunded to the Lessee immediately upon the expiry of Lease Term. If the Security Deposit is not refunded upon the expiry of the Lease Term, the Lessor shall pay interest to the Lessee at the rate of 2% (two percent) per month from the due date till realization.

6.2.3. Uang Jaminan akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18 Perjanjian ini.

6.2.3. The Security Deposit shall be solved in accordance with Article 18 hereof.

**Commented [AC5]:** Uang Jaminan tidak diperlukan / dihapus

#### 6.3 Pembayaran Harga Sewa

6.3.1. Penyewa wajib membayar Harga Sewa sebagaimana ditetapkan dalam Bagian A dari Lampiran I Perjanjian ini. Penyerahan oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa atas salinan bukti transfer bank yang menunjukkan pengiriman dana sebesar jumlah Harga Sewa yang jatuh tempo ke rekening bank sebagaimana tercantum di atas (atau ke rekening lain yang kemudian diberitahukan oleh Pemberi Sewa untuk keperluan tersebut) akan dianggap sebagai bukti sah dan konklusif atas dilakukannya pembayaran dimaksud.

#### 6.3 Payment of Lease Price

6.3.1. The Lessee shall pay Lease Price as set out in Part A of Schedule I hereof. The delivery by the Lessee to the Lessor a copy of a bank transfer slip evidencing a wire transfer of the due Lease Price amount to the bank account details above (or such other account as the Lessor may instruct for this purpose) shall be deemed conclusive evidence of the making of such payment.

6.3.2. Apabila tanggal jatuh tempo suatu kewajiban pembayaran bertepatan dengan hari yang bukan merupakan Hari Kerja (Business Day), maka kewajiban pembayaran tersebut akan dianggap jatuh tempo pada Hari Kerja berikutnya.

6.3.2 In the case the due date of a payment obligation falls on a day which is not a Business Day, such obligation shall instead fall on the following Business Day.

**Commented [AC6]:** Sesuai pertor penyeteroran uang sewa harus dilakukan sekaligus melalui rekening Rektor paling lambat 22 (dua puluh dua) hari kerja setelah ditandatanganinya perjanjian sewa

## 7. PENGEMBALIAN OBJEK SEWA

## 7. RETURN OF LEASED PREMISES

7.1 Pada saat berakhir atau diakhiri-nya Jangka Waktu Sewa, Penyewa wajib, atas biayanya sendiri, membongkar dan/atau memindahkan seluruh aset, peralatan, serta instalasi yang telah ditanamkan atau dipasang oleh Penyewa di atas Objek Sewa, dalam jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung sejak tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa.

7.1 Upon expiry or termination of the Lease Term, Lessee shall, at its own cost, dismantle and remove all assets, equipment, and installations that were invested or installed by Lessee within 45 (forty-five) calendar days from the expiry date of the Lease Term.

Penyewa wajib mengembalikan Objek Sewa kepada Pemberi Sewa dalam keadaan kosong, dengan memperhatikan penyusutan wajar akibat pemakaian secara normal. Selama jangka waktu pembongkaran dan/atau pemindahan tersebut, Penyewa tidak diwajibkan untuk membayar Harga Sewa.

Lessee shall return the Premises to the Lessor in an unoccupied condition, subject to normal wear and tear resulting from regular use. During this removal period, the Lessee shall not be required to pay any Lease Price.

7.2 Pemberi Sewa mengakui dan menerima adanya penurunan kondisi alami (natural deterioration) yang terjadi karena faktor waktu dan penggunaan. Kecuali dalam hal terjadi kerusakan berat yang disebabkan oleh kelalaian berat (gross negligence) atau perbuatan dengan sengaja (intentional misconduct) oleh Penyewa, Penyewa tidak berkewajiban untuk mengembalikan Objek Sewa ke kondisi semula sebagaimana sebelum dimulainya masa sewa.

7.2 The Lessor acknowledges and accepts natural deterioration due to time and usage. Except in cases of serious damage caused by gross negligence or intentional misconduct by Lessee, Lessee shall not be obligated to restore the Premises to its original condition prior to the commencement of the Lease.

## 8. SUB-SEWA (SUBLEASE)

## 8. SUBLEASE

Penyewa berhak untuk menyewakan kembali sebagian atau seluruh bagian dari Lokasi kepada pihak ketiga sepanjang jangka waktu sewa tersebut berada dalam jangka waktu Sewa dan Pemberi Sewa memberikan persetujuan tertulis. Tanpa mengurangi ketentuan dalam Pasal 8 ini, Penyewa memiliki kebebasan penuh untuk menetapkan syarat dan ketentuan dari setiap perjanjian sewa kembali tersebut dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Pemberi Sewa untuk perusahaan-perusahaan afiliasinya. Apabila Perjanjian Sewa ini berakhir sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa karena alasan apa pun, maka perjanjian sewa kembali tersebut juga akan berakhir.

The Lessee shall have the rights to sublease any part or any section of the Premises to third parties provided that the term of the sublease is within the Lease Term and the Lessor provides a written approval. Without prejudice to the terms of this Article 8, the Lessee shall have the full discretion to determine the terms and conditions of any such sublease with the prior written notice of the Lessor for the affiliated companies. If the Lease is terminated earlier than the expiration of the Lease Term for whatever reason, such sublease shall be terminated.

**Commented [AC7]:** Sub sewa tidak ada

## 9. PAJAK DAN BIAYA

## 9. TAXES AND EXPENSES

Tunduk pada Bagian A dari Lampiran I Perjanjian ini. Subject to Part A of Schedule I hereof.

## 10. PERNYATAAN DAN JAMINAN

### 10.1 Pernyataan dan Jaminan Pemberi Sewa

Pemberi Sewa dengan ini menyatakan dan menjamin kepada Penyewa bahwa, pada Tanggal Efektif dan selama Jangka Waktu Sewa (termasuk setiap perpanjangannya):

- (a) Pemberi Sewa memiliki kewenangan penuh, kapasitas hukum, dan hak yang sah untuk menandatangani serta melaksanakan Perjanjian ini, dan penandatanganan tersebut telah dilakukan secara sah, sah menurut hukum, serta dapat diberlakukan (valid and enforceable).
- (b) Penandatanganan dan pelaksanaan Perjanjian ini tidak bertentangan dengan ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (Applicable Laws), serta tidak memerlukan persetujuan, izin, pendaftaran, atau pemberitahuan tambahan kepada pihak manapun.
- (c) Pihak Pemberi Sewa memiliki hak atas kepemilikan yang sah, berlaku, dan dapat dipindahtangankan atas Objek Sewa, berada dalam penguasaan yang sah, serta berhak untuk menyewakan Objek Sewa kepada Pihak Penyewa bebas dari segala bentuk hak tanggungan, beban, jaminan, klaim pihak ketiga, atau hak-hak yang bersaing. Dalam hal Objek Sewa kemudian menjadi objek jaminan (Hak Tanggungan), sengketa hukum, atau perpanjangan masa berlaku sertifikat, maka Pihak Pemberi Sewa bertanggung jawab sepenuhnya untuk memperoleh seluruh pembebasan, pelepasan, penyelesaian, dan/atau perpanjangan yang diperlukan dari pihak atau otoritas yang berwenang dalam jangka waktu sebagaimana diminta oleh Pihak Penyewa, dengan tetap menjamin bahwa hak dan penggunaan Objek Sewa oleh Pihak Penyewa tetap bebas dari segala klaim, beban, atau gangguan apa pun.
- (d) Objek Sewa:
  - (i) dalam keadaan kosong, sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, bebas dari bahan berbahaya, dan layak untuk digunakan sesuai dengan Tujuan Sewa;

## 10. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

### 10.1 Lessor's Representations and Warranties

Lessor represents and warrants to the Lessee that, as of the Effective Date and until expiry of the Lease Term (including any extensions):

- (a) Lessor has full power, authority, and legal right to execute and perform this Agreement, and such execution is duly authorized, valid, and enforceable.
- (b) Execution and performance of this Agreement do not contravene any Applicable Laws, and no additional consents, approvals, filings, or registrations are required.
- (c) Lessor has good, valid, and marketable title to the Premises, is in lawful possession, and has the right to lease it to the Lessee free from liens, charges, encumbrances, security interests, third-party claims, or competing rights. During the Lease Term, in the event the Premises become subject to any mortgage (Hak Tanggungan), legal dispute or extension of certificate validity, the Lessor shall be fully responsible to obtain all necessary releases, discharges, and clearances from the relevant parties or authorities, ensuring that the Lessee's rights and use of the Premises remain free from any claim, encumbrance, or interference, before the signing of any document.
- (d) The Premises:
  - (i) is vacant, compliant with all Applicable Laws, free from hazardous substances, and suitable for the Purposes;

- |   |   |
|---|---|
| <p>(ii) tidak sedang menjadi objek perkara, arbitrase, sita, tindakan pemerintah, pengambilalihan, atau sengketa lain yang dapat memengaruhi keberlangsungan sewa ini;</p>  | <p>is not subject to any litigation, arbitration, injunction, governmental action, expropriation, or dispute that could affect the Lease;</p>   |
| <p>(iii) sesuai dengan peta, tata letak, dan peraturan bangunan yang telah disetujui; dan</p>   | <p>(ii) is compliant with approved maps, layouts, and building by-laws; and</p>   |
| <p>(iv) memiliki akses yang memadai terhadap jalan umum serta fasilitas utilitas (listrik, air, gas, pembuangan limbah, dan sebagainya).</p>  | <p>(iii) has adequate access to public roads and utilities (electricity, water, gas, waste disposal, etc.).</p>   |
| <p>(e) Seluruh kewajiban pembayaran, pajak, utilitas, retribusi, denda, dan biaya lain yang berkaitan dengan Objek Sewa telah dibayarkan dengan benar, serta Objek Sewa tidak sedang menjadi objek kewajiban yang belum diselesaikan maupun proses penegakan hukum.</p>   | <p>(e) All dues, taxes, utilities, fees, charges, and penalties relating to the Premises have been duly paid, and the Premises are not subject to any outstanding liabilities or enforcement proceedings.</p>   |
| <p>(f) Semua izin, lisensi, dan persetujuan yang diperlukan sehubungan dengan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan Objek Sewa (termasuk izin pembangunan, bangunan, proteksi kebakaran, dan lingkungan hidup) telah diperoleh dan masih berlaku, serta tidak terdapat pelanggaran atau ketidakpatuhan yang belum diselesaikan.</p> | <p>(f) All required licenses, permits, and approvals relevant to ownership, possession, and use of the Premises (including construction, building, fire protection, and environmental approvals) have been obtained and are in force, with no pending non-compliance.</p> |
| <p>(g) Pemberi Sewa akan menyediakan fasilitas dan manfaat sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 serta menjamin keabsahan seluruh dokumen kepemilikan, pengelolaan, dan/atau sewa atas tanah selama Jangka Waktu Sewa, sesuai dengan ketentuan kepemilikan tanah yang berlaku.</p>   | <p>(g) The Lessor shall provide the facilities and advantages listed in Schedule 1 and ensure the legality of all ownership, management, or lease documents during the Lease Term subject to land ownership.</p>  |

## 10.2 Pernyataan dan Jaminan Pemberi Sewa

Pemberi Sewa dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:

- (a) Penyewa berada dalam kondisi solvabel dan memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membayar Harga Sewa sesuai dengan waktu yang ditentukan;
- (b) Penyewa memiliki kewenangan penuh untuk menandatangani dan melaksanakan Perjanjian ini; dan
- (c) Penyewa tidak terikat pada perjanjian, perintah, atau pembatasan apa pun yang dapat berdampak negatif terhadap pelaksanaan sewa berdasarkan Perjanjian ini.

## 10.2 Lessor's Representations and Warranties

The Lessee represents and warrants that:

- (a) It is solvent and has the financial resources to pay the Lease when due;
- (b) It has full power and authority to enter into and perform this Agreement; and
- (c) It is not subject to any agreement, order, or restriction that may adversely affect the Lease.

## 11. KEWAJIBAN DAN PERNYATAAN

11.1. Pemberi Sewa dengan ini berjanji dan berkewajiban bahwa selama Jangka Waktu Sewa:

- (a) Penyewa berhak atas penguasaan, penggunaan, dan akses terhadap Objek Sewa secara damai dan tanpa gangguan dari Pemberi Sewa maupun pihak ketiga. Apabila diperlukan persetujuan atau izin dari pihak ketiga, Pemberi Sewa wajib memperolehnya atas biaya sendiri.
- (b) Penyewa berhak untuk mengadakan dan memasang infrastruktur kelistrikan atas nama Penyewa untuk keperluan Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik (EVCS), dan Pemberi Sewa wajib menyediakan seluruh dokumen serta bantuan yang diperlukan (termasuk berkoordinasi dengan instansi berwenang).

- (c) Pemberi Sewa tidak diperkenankan untuk menjual, mengalihkan, mengoperkan, menyewakan kembali, menggadaikan, atau dengan cara apa pun membebani Lokasi selama Jangka Waktu Sewa. Namun demikian, Pemberi Sewa menjamin bahwa setiap peristiwa di kemudian hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.1 (c) ini tidak akan mengganggu atau berdampak negatif terhadap hak, akses, kegiatan operasional, maupun pemanfaatan Lokasi oleh Penyewa selama Jangka Waktu Sewa.

Apabila setelah penandatanganan Perjanjian ini, Pemberi Sewa menggadaikan atau dengan cara lain membebani seluruh atau sebagian tanah tempat Infrastruktur Kendaraan Listrik (EV) milik Penyewa dipasang, maka Pemberi Sewa wajib: (a) memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Penyewa mengenai pembebanan tersebut paling lambat tiga (3) hari sebelum penandatanganan dokumen jaminan atau hipotek apa pun; dan (b) memperoleh persetujuan tertulis dari pihak pemberi pinjaman atau, sebagaimana berlaku, memberitahukan pihak pemberi pinjaman sesuai dengan kebijakan pihak pemberi pinjaman tersebut, untuk memastikan bahwa Infrastruktur Kendaraan Listrik (*EV Infrastructure*) dan instalasi terkait milik Pihak Penyewa tetap berada di lokasi Objek Sewa dan tidak dianggap sebagai bagian dari objek jaminan atas pembebanan dimaksud.

- (d) Dalam hal Pihak Pemberi Sewa bermaksud untuk menjual, mengalihkan, mengalihkan hak, atau menyewakan kembali seluruh atau sebagian tanah di mana Infrastruktur Kendaraan Listrik (Electric Vehicle/EV Infrastructure) milik Pihak Penyewa telah dipasang, maka Pihak Pemberi Sewa wajib:

## 11. UNDERTAKINGS

11.1. Lessor covenants and undertakes that during the Lease Term:

- (a) Lessee shall have peaceful, uninterrupted possession, use, and access to the Premises, free from interference by Lessor or third parties. Where third-party consents or approvals are required, Lessor shall obtain them at its own cost.
- (b) Lessee may obtain electrical infrastructure in its own name for the EVCS, and Lessor shall provide all required documents, and assistance (including liaising with authorities).

- (c) Lessor shall not sell, transfer, assign, sublease, mortgage, or otherwise encumber the Premises during the Lease Term. The Lessor, however, warrants that any future events as mentioned in this Article 11.1 (c) shall not interfere, or negatively impact the Lessee's rights, access, operations, or enjoyment of the Premises during the Lease Term.

In the event that, after the execution of this Agreement, Lessor mortgages or otherwise encumbers all or any part of the land on which Lessee's Electric Vehicle (EV) Infrastructure has been installed, Lessor shall: (a) provide written notice to Lessee of such encumbrance at least three (3) days prior to the signing of any security or mortgage document; and (b) obtain the lender's written consent or, as applicable, notify the lender in accordance with the lender's policy, to ensure that Lessee's Electric Vehicle (EV) Infrastructure and related installations remain in place at Premises and are not treated as part of the collateral under such encumbrance.

- (d) In the event that the Lessor intends to sell, transfer, assign, or sublease all or any part of the land on which the Lessee's Electric Vehicle (EV) Infrastructure has been installed, the Lessor shall:

- (i) provide written notice to Lessee at least three(3)

**Commented [AC8]:** Perlu konfirmasi maksud dalam kurung)

**Commented [AC9]:** Tanah diganti prasarana atau area

(i) memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Penyewa paling lambat tiga (3) hari sebelum pelaksanaan penjualan, pengalihan, peralihan hak, atau penyewaan kembali dimaksud; dan

(ii) memastikan bahwa pihak penerima pengalihan, penerima peralihan hak, atau penyewa kembali (sebagaimana berlaku dan dapat diterima oleh Pihak Penyewa): menandatangani perjanjian tertulis dengan syarat dan ketentuan yang sama dengan Perjanjian ini; atau memberikan kompensasi kepada Pihak Penyewa apabila pihak penerima pengalihan, penerima peralihan hak, atau penyewa kembali tersebut menolak untuk menandatangani perjanjian tertulis yang memungkinkan keberlanjutan keberadaan dan/atau pengoperasian Infrastruktur Kendaraan Listrik (EV Infrastructure) milik Pihak Penyewa di Objek Sewa.

- (e) Pihak Pemberi Sewa tidak akan membuat, mengizinkan, atau membiarkan adanya hipotek, hak tanggungan, gadai, beban, hak jaminan, atau kepentingan pihak ketiga apa pun atas EVCS, infrastrukturnya, maupun peralatan milik Pihak Penyewa.
- (f) Pihak Pemberi Sewa wajib membayar tepat waktu seluruh pajak, biaya, retribusi, dan pungutan yang berlaku berdasarkan hukum sebagaimana tercantum dalam Bagian A Lampiran I dari Perjanjian ini.
- (g) Pihak Pemberi Sewa wajib memberikan seluruh bantuan yang wajar dan menandatangani semua dokumen yang diperlukan bagi Pihak Penyewa untuk memperoleh persetujuan, izin, lisensi, dan utilitas (termasuk tetapi tidak terbatas pada listrik) sebagaimana disyaratkan untuk EVCS.
- (h) Pihak Pemberi Sewa tidak akan mengganggu hak Pihak Penyewa untuk menggunakan, mengembangkan, dan mengoperasikan fasilitas di Objek Sewa, serta wajib bekerja sama untuk memastikan seluruh persyaratan hukum dan peraturan pemerintah yang berlaku terpenuhi bagi pelaksanaan proyek dimaksud.

#### 11.2. Kewajiban Penyewa (Lessee's Undertakings)

Penyewa berjanji bahwa:

- (a) Objek Sewa akan digunakan semata-mata untuk tujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3, tanpa melanggar ketentuan hukum atau peraturan yang berlaku;

days prior to the occurrence of such sale, transfer, assignment, or sublease; and

(ii) ensure that the transferee, assignee, or sub-lessee (as applicable and acceptable by Lessee): either executing a written agreement under the same terms and conditions as this Agreement; or compensating Lessee in the event that such transferee, assignee, or sub-lessee refuses to the written agreement allowing the continued existence or operation of Lessee's Electric Vehicle (EV) Infrastructure at Premises.

- (e) Lessor shall not create, permit, or allow any mortgage, lien, pledge, encumbrance, charge, or third-party interest over the EVCS, its infrastructure, or Lessee's equipment.
- (f) Lessor shall timely pay all taxes, charges, fees, and dues applicable under law as Part A of Schedule I hereof.
- (g) Lessor shall provide all reasonable assistance and execute all documents necessary for the Lessee to obtain approvals, permits, licenses, and utilities (i.e. electricity) as required for the EVCS.
- (h) Lessor shall not interfere with Lessee's right to use, develop, and operate facilities on the Premises and shall cooperate to ensure all governmental and legal requirements are met for the project.

#### 11.2. Lessee's Undertakings

Lessee undertakes that:

- (a) the Premises solely for the purposes set out in Article 3 without violation of any applicable laws;

- (b) Penyewa akan mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pelaksanaan Perjanjian ini; dan
- (c) Penyewa akan segera memberitahukan kepada Pemberi Sewa apabila terjadi insiden material, penerimaan pemberitahuan hukum, atau tindakan dari otoritas yang dapat memengaruhi penggunaan atau pengoperasian Objek Sewa.

- (b) Lessee shall comply with all Applicable Laws during the performance of this Agreement;
- (c) Lessee shall promptly notify Lessor of any material incidents, legal notices, or regulatory actions that may affect the use or operation of the Premises.

## 12. GANTI RUGI

- 12.1. Pemberi Sewa dengan ini setuju untuk mengganti kerugian, membela, dan membebaskan Penyewa dari segala klaim, tanggung jawab, kerusakan, kerugian, biaya, dan pengeluaran, termasuk biaya pengacara yang wajar ("**Klaim**"), yang timbul dari atau sehubungan dengan pelanggaran kewajiban, pernyataan, jaminan, atau janji Pemberi Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa ini, atau berdasarkan hukum, peraturan, notifikasi, perintah, atau ketentuan lain yang dikeluarkan oleh otoritas atau pengadilan manapun.
- 12.2. Dalam hal Pemberi Sewa tidak melaksanakan kewajiban di bawah Perjanjian ini dengan benar atau sepenuhnya, Penyewa berhak menanggukhan pembayaran atau memotong jumlah yang wajib dibayarkan kepada Pemberi Sewa, sesuai dengan besarnya kewajiban Pemberi Sewa yang dilanggar.

## 13. KOMITMEN ANTI-SUAP

- 13.1. Pemberi Sewa menyatakan dan menjamin bahwa setiap manajer, karyawan, agen, atau setiap orang yang berada di bawah Pemberi Sewa (selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Pemberi Sewa**") yang secara langsung maupun tidak langsung melakukan komunikasi, hubungan, atau bekerja sama dengan Penyewa, akan: (i) tidak memberikan suap dan/atau menjanjikan untuk memberikan suap, hadiah, imbalan, atau aset apa pun baik dalam bentuk uang maupun bentuk lainnya atau manfaat apa pun (secara bersama-sama disebut "**Suap**"), kepada setiap manajer, karyawan, atau pihak mana pun dari Penyewa (selanjutnya disebut sebagai "**Pihak Penyewa**") dan/atau (ii) tidak melalui pihak ketiga mana pun memberikan Suap kepada Pihak Penyewa guna memasuki suatu perjanjian dengan Penyewa atau untuk dibebaskan dari kewajiban-kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian dengan Penyewa, dan/atau untuk memperoleh manfaat lain yang tidak transparan dan tidak adil.

Tindakan Suap sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini mencakup tindakan yang dilakukan sebelum,

## 12. INDEMNIFICATION

- 12.1. Lessor hereby indemnify, defend, and hold Lessee harmless from and against any and all claims, liabilities, damages, losses, costs, and expenses, including reasonable attorney's fees ("**Claims**"), arising out of or in connection with any breach of Lessor' obligations, representations, warranties, covenants under this Lease Agreement, or any law, rule, regulation, notification, order, etc. issued by any authority or court.
- 12.2. In the event that Lessor does not perform correctly or fully the obligations under this Agreement, Lessee has the right to suspend payments or deduct any amount Lessee is required to pay to Lessor, corresponding to the extent and the breached obligations of Lessor.

## 13. ANTI-BRIBERY COMMITMENT

- 13.1. Lessor undertakes and warrants that any of the Lessor's managers, employees, agents or any person under Lessor (hereinafter referred to as the "**Lessor's Person**") who directly or indirectly communicates, deals, works with Lessee, will (i) not bribe and/or promise to give bribes, gifts, rewards or any assets in cash or in kind or benefits (collectively, "**Bribe(s)**"), to any manager, employee or any person of Lessee (hereinafter referred to as "**Lessee's Persons**") and/or (ii) not through any third party to bribe Lessee's Persons in order to enter into any agreement with Lessee or be exempted from the obligations(s) specified in any agreement with Lessee, and/or be entitled to other non-transparent and unfair benefits.

selama, maupun setelah pelaksanaan perjanjian apa pun dengan Penyewa.

Apabila Pemberi Sewa dan/atau Pihak Pemberi Sewa mengetahui adanya Pihak Penyewa yang menunjukkan indikasi atau meminta Suap, Pemberi Sewa wajib segera memberitahukan Penyewa dengan rincian sebagai berikut: Email [v.thanhtra@vgreen.net](mailto:v.thanhtra@vgreen.net).

Acts of Bribe under this Article shall include acts committed before, during and after the execution of any agreement with Lessee.

In case Lessor and/or any of Lessor's Persons notice any of Lessee's Persons exhibiting or soliciting bribes, Lessor is responsible for immediately notifying Lessee with the following details: Email [v.thanhtra@vgreen.net](mailto:v.thanhtra@vgreen.net).

13.2. Apabila Pemberi Sewa melanggar ketentuan dalam Pasal ini, Penyewa berhak, setiap saat, untuk menerapkan satu atau beberapa tindakan berikut secara bersamaan:

- (a) Membatalkan hasil evaluasi pemilihan Pemberi Sewa dalam hal Pemberi Sewa menandatangani perjanjian melalui proses tender; dan/atau Pemberi Sewa tidak diperkenankan untuk terus berpartisipasi dalam proses tender penyediaan jasa/barang untuk paket tender lainnya dari Penyewa; dan/atau
- (b) Membatalkan seluruh konfirmasi, persetujuan, otorisasi, atau manfaat apa pun yang diperoleh Pemberi Sewa, atau setiap persetujuan atau penetapan oleh Penyewa atas hal-hal yang berkaitan dengan penandatanganan dan pelaksanaan perjanjian apa pun yang terdampak oleh tindakan Suap; dan/atau
- (c) Bergantung pada tingkat pelanggaran berupa Suap, Pemberi Sewa dikenakan denda sebesar IDR 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap satu pelanggaran dan/atau pengakhiran seketika atas perjanjian apa pun tanpa adanya penalti atau kompensasi apa pun yang dibebankan kepada Penyewa. Selain itu, Pemberi Sewa bertanggung jawab untuk mengganti kerugian Penyewa atas seluruh kerusakan yang timbul (jika ada) akibat pengakhiran perjanjian tersebut, mengembalikan kepada Penyewa seluruh jumlah yang telah dibayarkan atau dibayarkan di muka oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa, serta tunduk pada sanksi lainnya yang ditentukan dalam perjanjian sehubungan dengan pengakhiran perjanjian akibat pelanggaran oleh Pemberi Sewa; dan/atau
- (d) Meneruskan dokumen atau informasi terkait kepada instansi berwenang untuk dilakukan penyelidikan atas dugaan pelanggaran hukum pidana.

13.2. If Lessor violates this Article, Lessee reserves the right, at any time, to apply one or several of the following measures at the same time:

- (a) Cancellation of the results of the evaluation of the selection of Lessors in case the Lessors sign contracts through bidding; and/or the Lessor may not continue to participate in the bidding for the provision of services/goods for other bidding packages of Lessee; and/or
- (b) Cancellation of all confirmations, approvals, authorizations, benefits obtained by the Lessor or approval, promulgation of Lessee for any matters relating to the signing and execution of any agreement that are affected by the act of Bribes; and/or
- (c) Depending on the severity of the Bribes, Lessor shall be fined for IDR 150,000,000 (one hundred and fifty million rupiah) for a single breach and/or immediate termination of any agreement without any penalty or compensation imposed on Lessee. In addition, the Lessor is responsible for compensating Lessee for all damages incurred (if any) due to the termination of any agreement, refunding to Lessee the amounts that Lessee has advanced/paid in advance to the Lessor and subject to other sanctions specified in any agreement as in case the agreement is terminated due to the Lessor's violation; and/or
- (d) Transfer dossiers to competent agencies for investigating violations against criminal laws.

13.3. Pemberi Sewa wajib membebaskan Penyewa dari segala tanggung jawab yang timbul akibat tindakan

13.3. Lessor will exempt Lessee from all liabilities related to the Lessor's Bribes and must

Suap oleh Pemberi Sewa, serta wajib mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Penyewa, termasuk namun tidak terbatas pada biaya administrasi, biaya hukum, dan biaya lainnya yang timbul dalam menangani permasalahan yang berkaitan dengan tindakan Suap tersebut.

Setiap pelanggaran terhadap Pasal ini dianggap sebagai pelanggaran material terhadap Perjanjian, yang memberikan hak kepada Penyewa untuk mengakhiri Perjanjian secara sepihak dan segera, tanpa mengurangi hak-hak atau upaya hukum lainnya yang tersedia berdasarkan hukum atau perjanjian.

compensate Lessee for damages incurred, including damages incurred due to administrative costs, attorneys' fees and other costs to handle matters related to the Lessor's Bribe acts.

Any breach of this article shall constitute a material breach of this Agreement and entitle the Lessee to terminate the Agreement immediately without prejudice to any other rights or remedies available under law or contract.

#### 14. PEMBERITAHUAN

14.1. Setiap pemberitahuan berdasarkan Perjanjian ini harus dibuat secara tertulis dan disampaikan dengan cara berikut:

- a. secara kurir ke alamat sebagaimana tercantum di awal Perjanjian ini atau ke alamat lain yang dapat diberitahukan secara tertulis oleh salah satu Pihak kepada Pihak lainnya; atau
- b. melalui surat elektronik (e-mail) atau telepon kepada:
  - [\*] kepada Pihak Pemberi Sewa (Lessor); dan
  - [\*] kepada Pihak Penyewa (Lessee).

14.2. Pemberitahuan dianggap telah diterima:

- jika disampaikan melalui kurir, pada tanggal dan waktu sebagaimana tercantum dalam tanda terima pengiriman yang ditandatangani;
- jika dikirim melalui e-mail, pada tanggal dan waktu penerima mengonfirmasi penerimaan secara tertulis, atau apabila tidak ada konfirmasi penerimaan, maka pada **hari kerja berikutnya** setelah tanggal pengiriman, sepanjang tidak ada pemberitahuan kegagalan pengiriman (delivery failure notice).

14.3. Masing-masing Pihak dapat mengubah informasi alamat atau perwakilan yang tercantum di atas dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai perubahan tersebut kepada Pihak lainnya.

#### 15. FORCE MAJEURE

15.1 "Keadaan Memaksa" berarti terjadinya:

- (a) kerusuhan, perang, permusuhan, gangguan ketertiban umum, pemogokan, perselisihan perburuhan, penghentian kerja, atau kegagalan

#### 14. NOTICES

14.1. Any notices under this Agreement shall be in writing and delivered either:

- a. by courier at the addresses first set out above or at any other address that either Party may advise to the other in writing; or
- b. by e-mail or phone to:
  - [\*] to Lessor; and
  - [\*] to Lessee.

14.2. Notices shall be deemed to have been received:

- if delivered by courier, on the date and time indicated on the signed delivery receipt;
- if sent by e-mail, on the date and time the recipient confirms receipt in writing, or if no confirmation is received, then **on the next business day** following the date of transmission, provided that no delivery failure notice is received.

14.3. Each Party may alter the address information or representatives of each Party above by providing written notification of such alteration to another Party.

#### 15. FORCE MAJEURE

15.1 "Force Majeure" shall mean the occurrence of:

- (a) Riots, wars, hostilities, public disturbances, strikes, other labor disputes and work stoppages, systematic and unusually prolonged failure of

sistematis dan berkepanjangan atas layanan utilitas publik, sejauh kegagalan tersebut timbul dari peristiwa di luar kendali wajar Pihak yang terdampak dan secara material menghalangi pelaksanaan kewajiban berdasarkan Perjanjian ini; dan

- (b) Pandemi, kebijakan karantina atau pembatasan sosial, kebakaran, banjir, gempa bumi, badai, gelombang pasang, atau peristiwa alam lainnya.

15.2. Salah satu Pihak dapat menyatakan adanya Keadaan Memaksa dengan memberitahukan kepada Pihak lainnya selambat-lambatnya tiga (3) hari kalender sejak terjadinya Keadaan Memaksa tersebut. Pihak yang menyatakan Keadaan Memaksa wajib menyebutkan perkiraan jangka waktu berlakunya Keadaan Memaksa tersebut dan memberitahukan Pihak lainnya pada saat Keadaan Memaksa berakhir. Pihak yang menyatakan Keadaan Memaksa wajib melakukan segala upaya yang wajar untuk mengatasi dampak Keadaan Memaksa dan melanjutkan pelaksanaan kewajibannya setelah itu. Apabila Pihak yang terkena Keadaan Memaksa diwajibkan untuk mengeluarkan biaya guna mengatasi Keadaan Memaksa tersebut, maka kekurangan dana tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda atau tidak melaksanakan kewajiban, walaupun kekurangan dana tersebut disebabkan oleh Keadaan Memaksa.

15.3 Apabila suatu Keadaan Kahar mengakibatkan seluruh atau sebagian material dari Objek Sewa menjadi tidak dapat disewakan atau tidak layak digunakan selama lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender, sebagaimana secara wajar ditentukan oleh Penyewa, maka Penyewa, berdasarkan kebijakannya sendiri, berhak untuk: (a) mengakhiri Perjanjian ini yang berlaku efektif sejak tanggal dimulainya Keadaan Kahar tersebut; atau (b) meminta perpanjangan Jangka Waktu Sewa, yang jangka waktunya dihitung sejak tanggal terjadinya Keadaan Kahar hingga selesainya pemulihan Objek Sewa oleh Pemberi Sewa ke kondisi semula pada saat pertama kali diserahkan oleh Pemberi Sewa kepada Penyewa.

## 16. KEJADIAN WANPRESTASI

### 16.1. Pemutusan oleh Penyewa

Hal-hal berikut (kecuali disebabkan oleh Keadaan Memaksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15) merupakan Kejadian Pemutusan oleh Penyewa:

public utilities, where such failure arises from event beyond the reasonable control of the affected Party and materially prevents the affected Party from performing its obligations under this Agreement; and

- (b) Epidemics, lockdowns, fires, floods, earthquakes, storms, tidal waves, or other acts of nature.

15.2 Either Party may declare a Force Majeure by notifying the other Party no later than three (3) calendar days following the occurrence of such Force Majeure. The Party declaring such Force Majeure shall specify the estimated length of time the Force Majeure is expected to continue and shall notify the other Party when a Force Majeure has ceased. The Party declaring such Force Majeure shall do all things reasonably possible to overcome the effects of such Force Majeure and resume the performance of its obligations afterwards. When a Party is required by this Agreement to expend funds to overcome a Force Majeure, such Party shall not be permitted to excuse performance on account of insufficient funds to perform, even if such lack of funds itself is caused by a Force Majeure.

15.3 If a Force Majeure results in all or a material part of the Premises being untenable or unfit for use for a period of more than 30 (thirty) calendar days, as reasonably determined by the Lessee, the Lessee may, subject to its sole discretion, to (a) terminate this Agreement effective as of the date of the commencement of such force majeure or; (b) request an extension of the Lease Term, which period starts from the date the Force Majeure occurs until the completion of restorations by the Lessor to its original condition when first handed over by the Lessor to the Lessee.

## 16. EVENTS OF DEFAULT

### 16.1. Lessee Termination Events

The following (unless due to Force Majeure under Article 15) shall constitute a Lessee Termination Event:

- (a) kelalaian dalam melakukan pembayaran Sewa dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak tanggal jatuh tempo;
- (b) penyewa dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar utangnya (insolvensi);
- (c) pelanggaran material terhadap ketentuan Perjanjian ini yang tidak diperbaiki dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak diterimanya pemberitahuan tertulis.

- (a) Failure to pay Lease within thirty (30) days of due date;
- (b) Insolvency or bankruptcy of the Lessee
- (c) Material breach of this Agreement is not remedied within thirty (30) days of notice.

**Commented [AC10]:** Berdasarkan pertor Penyetoran uang sewa harus dilakukan sekaligus melalui rekening Rektor paling lambat 22 (dua puluh dua) hari kerja setelah ditandatanganinya perjanjian sewa

## 16.2. Kejadian Pemutusan oleh Pemberi Sewa

Hal-hal berikut (kecuali disebabkan oleh Keadaan Memaksa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15) merupakan Kejadian Pemutusan oleh Pemberi Sewa:

- (a) terjadinya pengambilalihan (ekspropriasi) atau kehilangan hak Pemberi Sewa atas Tanah;
- (b) ketidaksesuaian, ketidakbenaran, atau ketidaklengkapan atas pernyataan dan jaminan yang diberikan oleh Pemberi Sewa;
- (c) gangguan dari Pemberi Sewa atau pihak ketiga yang menghalangi penggunaan Objek Sewa oleh Penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 3, yang tidak diselesaikan dalam waktu sepuluh (10) hari sejak pemberitahuan;
- (d) pernyataan pailit atau insolvensi dari Pemberi Sewa;
- (e) kelalaian atau pelanggaran kewajiban oleh Pemberi Sewa yang tidak diperbaiki dalam waktu tiga puluh (30) hari sejak pemberitahuan;

## 16.2. Lessor Termination Events

The following (unless due to Force Majeure under Article 15) shall constitute a Lessor Termination Event:

- (a) Expropriation Event or loss of Lessor's right to use the Land;
- (b) Any representation or warranty of Lessor being untrue, incorrect, or misleading;
- (c) Interruption by Lessor or third-party preventing Lessee's use under Article 3, not resolved within ten (10) days of notice;
- (d) Insolvency or bankruptcy of the Lessor;
- (e) Breach of obligations by Lessor not remedied within thirty (30) days of notice.

## 17. PENGAKHIRAN PERJANJIAN

### 17.1. Berdasarkan Kesepakatan Bersama

Para Pihak dapat mengakhiri Perjanjian ini kapan pun berdasarkan kesepakatan bersama secara tertulis.

### 17.2. Pengakhiran Sepihak

- (a) Masing-masing Pihak dapat mengirimkan Pemberitahuan Maksud untuk Mengakhiri Perjanjian atas suatu peristiwa pengakhiran yang masih berlangsung, dengan mencantumkan rincian sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 16 Perjanjian ini.
- (b) Para Pihak wajib melakukan konsultasi selama tiga puluh (30) hari kalender ("**Masa Konsultasi**") atau lebih lama apabila disepakati. Apabila permasalahan tersebut diperbaiki atau

## 17. TERMINATION

### 17.1 By mutual consent

Parties may terminate this Agreement at any time by mutual consent.

### 17.2 Unilateral termination

- (a) Either Party may issue a Notice of Intention to Terminate upon a subsisting termination event, specifying details subject to Article 16 hereof.
- (b) Parties shall consult for thirty (30) days ("**Consultation Period**") or longer as agreed. If remedied or agreed otherwise, the Notice lapses.

Para Pihak mencapai kesepakatan lain, maka Pemberitahuan tersebut menjadi gugur.

- (c) Apabila permasalahan tetap tidak terselesaikan setelah berakhirnya Masa Konsultasi, Pihak yang mengeluarkan Pemberitahuan berhak mengakhiri Perjanjian dengan menyampaikan Pemberitahuan Pengakhiran.

- (c) If unresolved after the Consultation Period, the issuing Party may terminate by Notice of Termination.

### 17.3. Pengakhiran oleh Penyewa (Lessee)

Penyewa berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini sewaktu-waktu tanpa alasan apa pun, dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada Pemberi Sewa paling lambat tiga puluh (30) hari kalender sebelum tanggal pengakhiran yang dimaksud, atas kebijakannya sendiri.

### 17.3 Termination by Lessee

The Lessee may terminate at any time for convenience by giving not less than thirty (30) days' prior written notice to the Lessor without any reason in its discretion

## 18. AKIBAT PENGAKHIRAN

### 18.1 Umum

Pada saat berakhirnya atau diakhirinya Perjanjian ini, maka Perjanjian ini dinyatakan tidak berlaku lagi, kecuali untuk:

- (a) kewajiban pembayaran yang masih terutang (termasuk ganti rugi dan/atau denda);
- (b) kewajiban yang telah timbul sebelum pengakhiran; dan
- (c) ketentuan-ketentuan dalam Pasal yang tetap berlaku setelah pengakhiran.

## 18. CONSEQUENCES OF TERMINATION

### 18.1 General

Upon expiry or termination, this Agreement ceases except for:

- (a) Outstanding payment obligations (including indemnities/penalties);
- (b) Obligations accrued before termination;
- (c) Articles surviving termination.

### 18.2 Biaya Pengembangan dan Aset

- (a) **Apabila Perjanjian ini diakhiri oleh Pemberi Sewa karena terjadinya Pengakhiran:** Penyewa wajib mengembalikan Objek Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 17, dan Pemberi Sewa wajib mengembalikan [50%] dari Uang Jaminan (Security Deposit) serta sisa harga sewa di muka yang belum terpakai (jika ada) kepada Penyewa dalam waktu tujuh (07) Hari Kerja sejak tanggal pengakhiran.

### 18.2 Development Costs and Assets

- (a) **If terminated by Lessor due to a Lessee Termination Event:** Lessee shall return Premises as set out in Article 17 hereof, and Lessor shall return [50%] of Security Deposit and all unused advance Lease Price (if any) to Lessee within seven (07) Business Days as of the termination date.

**Commented [AC11]:** Uang jaminan tidak ada karena sewa dibayar dimuka sekaligus

- (b) **Apabila Perjanjian ini diakhiri oleh Pemberi Sewa:** maka Penyewa wajib mengembalikan Objek Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 17, dan Pemberi Sewa wajib: (i) mengganti nilai investasi (Investment Value) atas instalasi Infrastruktur Kendaraan Listrik dan infrastruktur pendukungnya dengan memperhitungkan depresiasi wajar secara garis lurus (straight-line basis) dengan jangka waktu depresiasi minimum sepuluh (10) tahun, sehingga memastikan penggantian maksimum kepada Penyewa pada saat tanggal pengakhiran; dan (ii) mengembalikan seluruh Uang Jaminan (jika berlaku) serta sisa harga sewa di muka dalam waktu tujuh (07) Hari Kerja sejak tanggal pengakhiran.

- (b) **If terminated by Lessee due to a Lessor Termination Event:** Lessee shall return Premises as set out in Article 17 hereof; and Lessor shall (i) reimburse Investment Value of Electric Vehicle (EV) Infrastructure and Auxiliary Infrastructure subject to reasonable depreciation calculated on a straight-line basis over a minimum depreciation period of ten (10) years, ensuring maximum reimbursement to Lessee as of the termination date; (ii) return the whole Security Deposit (where applicable) and unused advance Rental Lease Price within seven (07) Business Days as of the termination date.

**Commented [AC12]:** Uang jaminan tidak ada

“Investment Value” berarti seluruh biaya investasi yang dikeluarkan untuk pengadaan dan pemasangan EV chargers, peralatan lainnya, serta biaya konstruksi Infrastruktur Kendaraan Listrik dan infrastruktur kelistrikan yang melayani stasiun pengisian daya di Objek Sewa, termasuk biaya pembongkaran dan pembersihan, yang ditentukan berdasarkan dokumen yang sah dan diserahkan oleh Penyewa.

"Investment Value" means the total cost of invested EV chargers, other equipment and construction expenses of Electric Vehicle (EV) Infrastructure and power infrastructure serving charging stations at the Premises along with any expenses arising from the dismantling and clearance of those items, determined according to valid documents provided by Lessee.

(c) Apabila Penyewa mengakhiri Perjanjian berdasarkan Pasal 17.3, Pemberi Sewa wajib mengembalikan harga sewa di muka dan seluruh Uang Jaminan kepada Penyewa dalam waktu tujuh (07) Hari Kerja sejak tanggal pengakhiran.

(c) If Lessee terminates under Article 17.3: Lessor shall return in advance Lease Price and the whole Security Deposit within seven (07) Business Days as of the termination date.

**Commented [AC13]:** Pemberi sewa dibebaskan dari kewajiban mengembalikan harga sewa dan uang jaminan tidak ada

## 19. KERAHASIAAN

## 19. CONFIDENTIALITY

- (a) Setiap Pihak (“Penerima”) wajib menjaga kerahasiaan seluruh informasi yang diungkapkan oleh Pihak lain (“Pemberi Informasi”) berdasarkan Perjanjian ini (“Informasi Rahasia”). Informasi Rahasia hanya dapat diungkapkan sejauh diperlukan untuk tujuan Perjanjian ini dan kepada: (a) afiliasi; (b) karyawan, direksi, agen, pengacara, dan akuntan; (c) otoritas pemerintah sesuai dengan ketentuan hukum; (d) pengadilan atau regulator berdasarkan proses hukum; (e) sehubungan dengan litigasi; atau (f) apabila informasi tersebut sudah tersedia untuk umum (selain karena kelalaian Penerima).
- (b) Setelah berakhirnya Perjanjian ini atau atas permintaan tertulis, Penerima wajib segera mengembalikan, menghancurkan, atau menangani Informasi Rahasia sebagaimana diarahkan oleh Pemberi Informasi, termasuk semua salinan atau ringkasannya.
- (c) Seluruh Informasi Rahasia tetap menjadi milik eksklusif Pemberi Informasi, dan tidak ada hak (termasuk hak kekayaan intelektual) yang diberikan kepada Penerima kecuali secara tegas diatur dalam Perjanjian ini.

- (a) Each Party (“Recipient”) shall keep confidential all information disclosed by the other Party (“Discloser”) under this Agreement (“Confidential Information”). Confidential Information may be disclosed only as necessary for the Purpose of this Agreement and to: (a) affiliates; (b) employees, directors, agents, attorneys, and accountants; (c) governmental authorities pursuant to law; (d) courts or regulators under legal process; (e) in connection with litigation; or (f) if already publicly available (other than by Recipient’s fault).
- (b) Upon termination of this Agreement or written request, the Recipient shall promptly return, destroy, or otherwise deal with all Confidential Information as directed by the Discloser, including all copies or summaries.
- (c) All Confidential Information remains the sole property of the Discloser, and no rights (including intellectual property rights) are granted to the Recipient except as expressly provided herein.

## 20. HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN SENGKETA

## 20. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION

### 20.1 Hukum yang Berlaku

Perjanjian ini ditafsirkan dan tunduk sepenuhnya pada hukum Republik Indonesia.

### 20.1 Governing Law

This Agreement is construed in accordance with and governed by the laws of Indonesia.

### 20.2 Penyelesaian Sengketa

Perjanjian ini akan diatur, ditafsirkan, dan dilaksanakan berdasarkan hukum Republik Indonesia. Para Pihak

### 20.2 Dispute resolution

This Agreement will be governed by, interpreted, and enforced under the laws of the Republic of Indonesia.

sepakat bahwa apabila timbul suatu sengketa yang berkaitan dengan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal yang menyangkut keberadaan, keabsahan, serta pelaksanaan hak atau kewajiban Para Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mufakat.

The Parties agree that if there is a dispute related to this Agreement, including but not limited to matters relating to the existence, validity, and implementation of the rights or obligations of the Parties, thus the Parties agree to resolve it by deliberation.

Apabila dalam jangka waktu tiga puluh (30) hari kalender sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, maka salah satu Pihak berhak untuk mengajukan penyelesaian sengketa tersebut kepada pengadilan yang berwenang di wilayah hukum Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

In the event that the Parties cannot resolve the issue within thirty (30) calendar days through deliberation, either Party may submit the dispute to the competent court of the Indonesia for adjudication in accordance with the laws of the Indonesia.

## **21. KETERIKATAN PIHAK PENERUS**

## **21. SUCCESSOR BOUND**

Perjanjian ini mengikat dan berlaku bagi Para Pihak serta ahli waris, penerima pengalihan hak, dan pihak penerus yang sah dari masing-masing Pihak.

This Agreement shall be binding upon each of the Parties' heirs, assigns and successors-in-title.

## **22. KETERPISAHAN**

## **22. SEVERABILITY**

Ketidakabsahan atau tidak dapat dilaksanakannya suatu Pasal, ayat, ketentuan, atau provisi dalam Perjanjian ini tidak akan mempengaruhi keabsahan atau keberlakuan Pasal, ayat, ketentuan, atau provisi lainnya dalam Perjanjian ini. Dalam hal demikian, Para Pihak dengan ini sepakat untuk menyesuaikan atau mengubah ketentuan yang dimaksud agar menjadi sah dan dapat dilaksanakan sejauh diizinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan cara yang sedekat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan komersial yang hendak dicapai oleh ketentuan yang dinyatakan tidak sah tersebut. Apabila ketentuan tersebut dinyatakan tidak sah seluruhnya, maka ketentuan tersebut akan dianggap dihapus dari Perjanjian ini tanpa mempengaruhi keberlakuan dan kekuatan hukum dari ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini.

The invalidity or unenforceability of any Article, paragraph, term or provision of this Agreement shall not affect the validity or enforceability of any other Article, paragraph, term or provision. In such event, the Parties agree to modify or amend the relevant provision to be valid to the fullest extent permitted by law in a manner that reflects as closely as possible the commercial understanding intended to be achieved by the invalid provision and if the provision is invalid in its entirety, it shall be severed from this Agreement, with the remainder of the provision remaining in full force and effect.

## **23. PERUBAHAN DAN PENYESUAIAN**

## **23. AMENDMENT AND MODIFICATION**

23.1 Berdasarkan kesepakatan bersama antara Para Pihak, syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini dapat diubah atau disesuaikan sewaktu-waktu melalui suatu perjanjian tambahan (addendum) atau perjanjian perubahan (amendment agreement), yang akan dibaca dan ditafsirkan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dan berlaku sejak tanggal yang disepakati oleh Para Pihak.

23.1 By mutual consent of the Parties, the terms and conditions of this Agreement may at any time be varied or amended by means of a supplementary agreement or amendment agreement, such supplementary agreement or amendment agreement shall be read and construed as if it had been incorporated into and had formed part of this Agreement at the time agreed by the Parties.

23.2 Setiap perubahan, modifikasi, penyesuaian, atau tambahan terhadap Perjanjian ini tidak akan sah dan mengikat kecuali dibuat secara tertulis dan

23.2 No amendment, modification, variation, or supplementation of this Agreement shall be valid for any purpose unless it is written and signed by the

ditandatangani oleh para pihak yang berwenang dari masing-masing Pihak.

respective authorized signatories on behalf of the Parties.

#### **24. BAHASA**

24.1. Para Pihak mengakui dan memahami Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan sebagaimana telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2019 tentang Penggunaan Bahasa Indonesia (secara bersama-sama disebut sebagai “Peraturan Bahasa Indonesia”), yang mewajibkan penggunaan Bahasa Indonesia dalam setiap perjanjian yang melibatkan pihak Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, Para Pihak telah menandatangani Perjanjian ini dalam Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia.

24.2. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Inggris dan bahasa Indonesia. Dalam hal terdapat ketidaksesuaian antara versi bahasa Indonesia dari Perjanjian ini dengan versi bahasa Inggris dari Perjanjian ini: (a) versi Inggris dari Perjanjian ini yang akan berlaku; dan (b) versi Bahasa Indonesia dari Perjanjian ini dianggap telah diubah sejauh diperlukan untuk menyesuaikan dengan versi Inggris dari Perjanjian ini.

#### **25. KESELURUHAN PERJANJIAN**

Perjanjian ini merupakan keseluruhan kesepakatan antara Para Pihak dan menggantikan seluruh perjanjian sebelumnya, baik lisan maupun tertulis, sehubungan dengan pokok bahasan Perjanjian ini. Setiap perjanjian lisan atau tertulis sebelumnya yang bertentangan dengan dan/atau terkait dengan Perjanjian ini dianggap batal demi hukum.

#### **26. ASLI DAN PENANDATANGANAN**

Perjanjian ini dapat ditandatangani dalam dua (02) eksemplar asli atau dalam beberapa salinan, yang masing-masing akan dianggap sebagai dokumen asli dan semua bersama-sama akan membentuk satu dan dokumen yang sama.

#### **24. LANGUAGE**

24.1. The Parties acknowledge and understand the Law of the Republic of Indonesia No. 24 of 2009 regarding Flag, Language, State Emblem and National Anthem as implemented by Presidential Regulation No. 63 of 2019 on the Use of Indonesian Language (together the “Indonesian Language Regulations”) obligating the use of the Indonesian language to any agreement involving an Indonesian party. In relation thereto, the Parties have executed this Agreement in English language and Indonesian language.

24.2. This agreement is made in both the English and Indonesian languages. In the event of inconsistency between the Indonesian language version of this Agreement and the English language version of this Agreement: (a) the English language version of this Agreement shall prevail; and (b) the Indonesia language version of this Agreement shall be deemed amended to the extent of such inconsistency to be in conformity with the English language version of this Agreement

#### **25. ENTIRE AGREEMENT**

This Agreement constitutes the entire agreement of the Parties and supersedes all earlier agreements, oral or written, in respect to the subject matter hereof. Any previous oral or written agreements in conflict with and/or related to this Agreement shall be null and void.

#### **26. ORIGINALS AND COUNTERPARTS**

This Agreement may be executed in two (02) originals or in multiple counterparts, each of which shall be deemed an original and all of which together shall constitute one and the same instrument

[Halaman ini dengan sengaja dibiarkan kosong – Halaman penandatanganan menyusul di bawah ini]

*[The remainder of this page is intentionally left blank by the Parties – Signing page follows]*

**IN WITNESS WHEREOF**, the Parties have executed and delivered this Agreement and shall be valid during the Term based in this Agreement.

**DEMIKIAN PERJANJIAN**, Para Pihak telah melaksanakan dan menyerahkan Perjanjian ini dan berlaku selama Jangka Waktu Perjanjian berdasarkan Perjanjian ini.

**LESSOR / PEMBERI SEWA**

**LESSEE / PENERIMA SEWA**

For and on behalf of / Untuk dan atas nama

For and on behalf of / Untuk dan atas nama

[---]

**PT VGREEN CHARGING STATION  
INVESTMENT INDONESIA**

(By its authorized representative)

Name>Nama: [---]  
Title/Jabatan: [---]  
On/ : [MM/DD/YYYY]

Name>Nama: Mai Truong Giang  
Title/Jabatan: Director / Direktur  
On/ : [MM/DD/YYYY]

**SCHEDULE 1  
LAMPIRAN 1**

**DETAILS OF PREMISES AND KEY COMMERCIAL TERMS FOR EVCS  
DETAIL TEMPAT DAN SYARAT-SYARAT KOMERSIAL UTAMA**

**Part A/Bagian A**

**Description of the Premises and Key Commercial terms / Deskripsi Tempat dan Syarat-Syarat  
Komersial Utama**

No.	Key Commercial Terms	Descriptions				
1.	Address of the Land(s) and Title/Possession  Alamat Tanah dan Hak Milik / Kepemilikannya	No		Address of the Land(s)	Title/ possession documents	
		1	(Alamat) Tanah Kepemilikan	A plot of land with (*) Title (*Title Status) Number (*), measuring (*) m <sup>2</sup> , based on the Measurement Letter dated (*), Number (*), with Plot Identification Number (NIB) (*), registered in the name of (*), based on a certificate issued by the (*) on (date), or known as (name) (maps),  Sebidang tanah dengan Nomor (*) Hak Milik (*Status Hak Milik) (*), berukuran (*) m <sup>2</sup> , berdasarkan Surat Ukur tertanggal (*), Nomor (*), dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) (*), terdaftar atas nama (*), berdasarkan sertifikat yang diterbitkan oleh (*) pada (tanggal), atau dikenal sebagai (nama) (peta).		
		2	(Alamat) Lahan berdasarkan Perjanjian Sewa	The Lessor is the lawful party entitled to utilize the Property pursuant to Deed of Agreement No. (*) entered between the Lessor and (*), dated (*). The Property in question is located at (*), commonly known as (*) (maps), hereinafter referred to as <b>Location(*)</b> .  Pemberi Sewa adalah pihak yang sah untuk memanfaatkan Properti berdasarkan (*) No. (*) antara Pemberi Sewa dengan (*) tertanggal (*). Properti yang dimaksud terletak di (*), atau dikenal sebagai (*) (map), selanjutnya disebut sebagai <b>Lokasi</b> .		
		3	[•]	[•]		
2.	Units, and Dimension of Leased Premises  Unit, dan dimensi bangunan yang disewa	No	Address of the Land(s) Alamat Tanah	Unit(s)	Dimension	
		1	[•]	[•] slots	(12,5 m2 per slot)	
		2	[•]	[•] slots	(12,5 m <sup>2</sup> per slot)	
3.	Lease Terms, Handover Date and Grace Period  Syarat Sewa, Tanggal Serah Terima dan Masa Tenggang	No	Address of the Land(s) Alamat Tanah	Lease Term Jangka Waktu Sewa	Handover Date Tanggal Serah Terima	Grace Period Masa Tenggang
		1	[•]	[05] years from <u>Handover Date</u>	[DD/MM/YYYY]	[•] months/days from <u>Handover Date</u>

**Commented [AC14]:** Jangan lupa tulis pemutusan oleh pemberi sewa setelah evaluasi

<p>4. <b>Handover Condition/ Accompanied Facilities</b></p> <p><b>Kondisi Serah Terima / Fasilitas yang Disertai</b></p>	<p><b>4.1. Handover Condition</b></p> <p><b>Ready for Construction</b></p> <p>a) The Premises shall be delivered in a “<b>ready for construction</b>” condition, meaning that it shall:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) be vacant, accessible, and free from structures, debris, waste, vegetation, or other obstructions;</li> <li>(ii) be free of hazardous substances;</li> <li>(iii) conform to the Lessor’s representations and warranties under Article 10.1;</li> <li>(iv) be free of existing buildings or improvements; and</li> <li>(v) have access to utilities and infrastructure reasonably required for construction (including electricity).</li> </ul> <p>b) The Lessee may, at its discretion, accept a non-compliant Handover Condition. In such case, the Lessor shall bear all costs incurred by the Lessee to make the Premises “<b>ready for construction</b>” and reimburse such costs within 20 Business Days of written demand from Lessee.</p> <p>c) In case of a non-compliant Handover Condition, the Handover Date shall be deemed to occur only when the Premises is certified by the Lessee as “ready for construction”, and all Lessee’s payment obligations shall adjust accordingly.</p> <hr/> <p><b>Kondisi Serah Terima</b></p> <p><b>Siap untuk Dibangun</b></p> <p>a) Objek Sewa wajib diserahkan dalam kondisi “<b>Siap untuk Dibangun</b> (ready for construction)”, yang berarti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) dalam keadaan kosong, dapat diakses, serta bebas dari bangunan, puing, limbah, vegetasi, atau hambatan lainnya;</li> <li>(ii) bebas dari zat berbahaya;</li> <li>(iii) sesuai dengan pernyataan dan jaminan Pemberi Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 10.1;</li> <li>(iv) bebas dari bangunan atau peningkatan (improvement) yang sudah ada sebelumnya; dan</li> <li>(v) memiliki akses terhadap utilitas dan infrastruktur yang secara wajar diperlukan untuk pembangunan (termasuk listrik).</li> </ul> <p>b) Penyewa, atas kebijakannya sendiri, dapat menerima kondisi serah terima yang tidak sesuai dengan ketentuan “ready for construction”. Dalam hal demikian, seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Penyewa untuk menjadikan Persil dalam kondisi “<b>ready for construction</b>” menjadi tanggungan Pemberi Sewa, dan Pemberi Sewa wajib mengganti biaya tersebut dalam waktu 20 (dua puluh) Hari Kerja sejak diterimanya permintaan tertulis dari Penyewa.</p> <p>c) Dalam hal kondisi serah terima tidak sesuai dengan ketentuan, Tanggal Serah Terima dianggap terjadi hanya pada saat Persil telah disertifikasi oleh Penyewa sebagai “ready for construction”, dan seluruh kewajiban pembayaran oleh Penyewa akan disesuaikan sebagaimana mestinya.</p>
<p>5. <b>Electricity connection</b></p> <p><b>Koneksi Listrik</b></p>	<p><b>5.1. Using electricity through the Lessor’s existing connection</b></p> <p>Penggunaan Listrik melalui sambungan Pemberi Sewa eksisting</p> <p>Where Lessee uses electricity under the Lessor’s existing connection, the Lessee shall reimburse the electricity charges to the Lessor based on actual consumption recorded by a sub-meter or as otherwise agreed between the Parties. The Lessor shall provide a monthly statement of electricity charges, and the Lessee shall settle the payment within ___ days from the date of receipt.</p> <p>Apabila Penyewa menggunakan listrik melalui sambungan listrik eksisting milik Pemberi Sewa, maka Penyewa wajib mengganti biaya listrik kepada Pemberi Sewa berdasarkan pemakaian</p>

		<p>aktual yang tercatat pada sub-meter, atau berdasarkan kesepakatan lain antara Para Pihak. Pemberi Sewa wajib memberikan pernyataan tagihan listrik bulanan, dan Penyewa wajib melakukan pembayaran dalam waktu ___ hari sejak tanggal penerimaan tagihan tersebut.</p> <p>Or / atau</p> <p><b>5.2. Lessee registers new electricity connection with power suppliers</b> Pendaftaran Sambungan Listrik Baru oleh Penyewa</p> <p>Where Lessee has the need and meets the applicable requirements, the Lessee may directly apply for and obtain a new electricity connection from PLN in its own name on the basis of this lease agreement. In such case, Lessee shall be solely responsible for paying electricity charges directly to the PLN at the applicable tariff rates. The Lessor shall cooperate in providing necessary documentation, to facilitate the Lessee's application.</p> <p>Apabila Penyewa memerlukan dan memenuhi persyaratan yang berlaku, Penyewa dapat mengajukan dan memperoleh sambungan listrik baru dari PLN atas nama Penyewa sendiri berdasarkan perjanjian sewa ini. Dalam hal demikian, Penyewa sepenuhnya bertanggung jawab untuk membayar biaya listrik secara langsung kepada PLN sesuai dengan tarif yang berlaku. Pemberi Sewa wajib memberikan kerja sama dan dokumen yang diperlukan untuk memfasilitasi permohonan sambungan listrik oleh Penyewa.</p>															
6.	<p><b>Operational condition</b></p> <p><b>Kondisi Operasional</b></p>	<p><b>6.1. Operation Condition / Kondisi Operasi</b></p> <table border="1" data-bbox="327 952 1136 1328"> <thead> <tr> <th data-bbox="327 952 379 1003">No</th> <th data-bbox="379 952 539 1032">Address of the Land(s) Alamat Tanah</th> <th data-bbox="539 952 837 1032">Operation Hour Jam Operasional</th> <th data-bbox="837 952 997 1032">Safeguard Perlindungan</th> <th data-bbox="997 952 1136 1032">Cleanliness Kebersihan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="327 1032 379 1167">1</td> <td data-bbox="379 1032 539 1167">[●]</td> <td data-bbox="539 1032 837 1167">24 hours a day and 7 days a week (except during times when the facility must be closed due to power outages, repairs, emergency fixes, or equipment maintenance).</td> <td data-bbox="837 1032 997 1167">By Lessor</td> <td data-bbox="997 1032 1136 1167">By Lessor</td> </tr> <tr> <td data-bbox="327 1167 379 1328">2</td> <td data-bbox="379 1167 539 1328">[●]</td> <td data-bbox="539 1167 837 1328">24 jam sehari dan 7 (tujuh) hari seminggu (kecuali pada saat fasilitas harus ditutup karena pemadaman listrik, perbaikan, perbaikan darurat, atau pemeliharaan peralatan).</td> <td data-bbox="837 1167 997 1328">Oleh Penyewa</td> <td data-bbox="997 1167 1136 1328">Oleh Penyewa</td> </tr> </tbody> </table> <p>a) Where safeguard and/or cleanliness obligations are performed by Lessor, Lessee shall hand over the Electric Vehicle (EV) Infrastructure to Lessor in accordance with the Handover Record for Electric Vehicle Charging Station template provided in Schedule 3 of this Agreement.</p> <p>b) Lessee shall monitor the Lessor's compliance of safeguard and/or cleanliness (where applicable) via direct inspections or camera footage, which will serve as the basis for acceptance and payment.</p> <p>c) Lessee may install signage, logos, and billboards within and on the frontage of the Premises.</p> <p>(a) Apabila kewajiban pengamanan dan/atau kebersihan dilaksanakan oleh Pemberi Sewa, maka Penyewa wajib menyerahkan Infrastruktur Kendaraan Listrik ("EV Infrastructure") kepada Pemberi Sewa sesuai dengan <i>Berita Acara Serah Terima Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik</i> sebagaimana format yang tercantum dalam <i>Lampiran 3</i> Perjanjian ini.</p> <p>(b) Penyewa berhak melakukan pemantauan atas kepatuhan Pemberi Sewa terhadap kewajiban pengamanan dan/atau kebersihan (sebagaimana berlaku) melalui inspeksi langsung atau rekaman kamera, yang akan menjadi dasar penerimaan dan pembayaran.</p> <p>(c) Penyewa berhak untuk memasang papan nama, logo, dan billboard di dalam area maupun pada bagian depan <i>Premises</i>.</p>	No	Address of the Land(s) Alamat Tanah	Operation Hour Jam Operasional	Safeguard Perlindungan	Cleanliness Kebersihan	1	[●]	24 hours a day and 7 days a week (except during times when the facility must be closed due to power outages, repairs, emergency fixes, or equipment maintenance).	By Lessor	By Lessor	2	[●]	24 jam sehari dan 7 (tujuh) hari seminggu (kecuali pada saat fasilitas harus ditutup karena pemadaman listrik, perbaikan, perbaikan darurat, atau pemeliharaan peralatan).	Oleh Penyewa	Oleh Penyewa
No	Address of the Land(s) Alamat Tanah	Operation Hour Jam Operasional	Safeguard Perlindungan	Cleanliness Kebersihan													
1	[●]	24 hours a day and 7 days a week (except during times when the facility must be closed due to power outages, repairs, emergency fixes, or equipment maintenance).	By Lessor	By Lessor													
2	[●]	24 jam sehari dan 7 (tujuh) hari seminggu (kecuali pada saat fasilitas harus ditutup karena pemadaman listrik, perbaikan, perbaikan darurat, atau pemeliharaan peralatan).	Oleh Penyewa	Oleh Penyewa													

## 6.2. Safeguard

Where safeguard's obligations is performed by the Lessor (as described in Point 6.1 above), the following terms shall be applied:

- a) Lessor shall be responsible for managing, overseeing, and safeguarding the Electric Vehicle (EV) Infrastructure assets. This includes conducting periodic checks to promptly detect any abnormal conditions (as instructed by the Lessee), such as loss of connection to the management system or power failure. If the Lessor is unable to resolve the issue, it must immediately notify the Lessee via the designated contact number.
- b) In case of fire, flood, electrical leakage, accidental collision, or intentional damage to Electric Vehicle (EV) Infrastructure equipment, the Lessor shall take immediate measures to minimize damage, document the incident thoroughly (including reports and photos), and notify Lessee via written communication.
- c) If a third party damages or diminishes the utility of the Electric Vehicle (EV) Infrastructure in any manner, Lessor shall provide the third party's information and promptly notify Lessee for further handling.

Where safeguard's obligations is performed by the Lessee, Lessee shall retain full responsibility for managing, monitoring, and safeguarding the Electric Vehicle (EV) Infrastructure, including performing regular system checks and responding to any alerts or abnormalities. Lessor shall provide reasonable support upon request, including access or incident reporting.

## 6.2 Pengamanan

Apabila kewajiban pengamanan dilaksanakan oleh Pemberi Sewa (sebagaimana dimaksud dalam Butir 6.1 di atas), maka ketentuan berikut berlaku:

- (a) Pemberi Sewa bertanggung jawab untuk mengelola, mengawasi, dan menjaga aset Infrastruktur Kendaraan Listrik. Tanggung jawab ini termasuk melakukan pemeriksaan berkala untuk mendeteksi secara cepat setiap kondisi abnormal (sesuai instruksi dari Penyewa), seperti kehilangan koneksi pada sistem manajemen atau gangguan listrik. Apabila Pemberi Sewa tidak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut, Pemberi Sewa wajib segera memberitahukan Penyewa melalui nomor kontak yang telah ditetapkan.
- (b) Dalam hal terjadi kebakaran, banjir, kebocoran listrik, benturan tidak disengaja, atau kerusakan yang disebabkan dengan sengaja terhadap peralatan Infrastruktur Kendaraan Listrik, Pemberi Sewa wajib segera mengambil tindakan untuk meminimalkan kerusakan, mendokumentasikan kejadian tersebut secara lengkap (termasuk laporan dan foto), serta memberitahukan Penyewa secara tertulis.
- (c) Apabila pihak ketiga menyebabkan kerusakan atau menurunkan fungsi dari Infrastruktur Kendaraan Listrik dengan cara apa pun, Pemberi Sewa wajib memberikan informasi mengenai pihak ketiga tersebut dan segera memberitahukan Penyewa untuk penanganan lebih lanjut.

Apabila kewajiban pengamanan dilaksanakan oleh Penyewa, maka Penyewa sepenuhnya bertanggung jawab untuk mengelola, memantau, dan menjaga Infrastruktur Kendaraan Listrik, termasuk melakukan pemeriksaan sistem secara berkala serta menanggapi setiap peringatan atau gangguan. Pemberi Sewa wajib memberikan dukungan yang wajar atas permintaan Penyewa, termasuk memberikan akses atau laporan kejadian.

## 6.3. Cleanliness

Where cleanliness's obligations is performed by Lessor (as described in Point 6.1 above), Lessor shall ensure the EVCS remains in good visual and operational condition, including but not limited to:

- (a) Weekly cleaning and sweeping of the station/pillars, and additional cleaning when incidents occur;
- (b) Maintaining general cleanliness inside and around the EVCS;
- (c) Reporting any damage affecting the appearance (e.g., peeling paint, broken signs) to the Lessee immediately;
- (d) Ensuring unobstructed access for Lessee's customers;

(e) Keeping all directional signage visible, correctly placed, and tidy.

Where cleanliness obligations are performed by Lessee, Lessee may arrange cleanliness services from third parties, and Lessor shall provide reasonable support to the parties appointed by Lessee to access the EVCS premises, perform cleaning tasks, and carry out any necessary maintenance activities. Such support includes, but is not limited to, facilitating entry, ensuring safety during operations, and coordinating to avoid disruption to other tenants or site operations.

**6.3. Kebersihan**

Apabila kewajiban kebersihan dilaksanakan oleh Pemberi Sewa (sebagaimana dimaksud dalam Butir 6.1 di atas), maka Pemberi Sewa wajib memastikan bahwa Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik (Electric Vehicle Charging Station atau "EVCS") senantiasa berada dalam kondisi visual dan operasional yang baik, termasuk namun tidak terbatas pada hal-hal berikut:

- (a) Melakukan pembersihan dan penyapuan area stasiun/tiang secara mingguan, serta pembersihan tambahan apabila terjadi insiden;
- (b) Menjaga kebersihan umum di dalam dan di sekitar area EVCS;
- (c) Melaporkan kepada Penyewa secara segera apabila terdapat kerusakan yang memengaruhi tampilan (misalnya cat terkelupas, papan nama rusak, dan sejenisnya);
- (d) Memastikan akses menuju EVCS tetap terbuka tanpa hambatan bagi pelanggan Penyewa; dan
- (e) Menjaga agar seluruh tanda arah (directional signage) tetap terlihat jelas, terpasang dengan benar, dan dalam keadaan rapi.

Apabila kewajiban kebersihan dilaksanakan oleh Penyewa, maka Penyewa berhak menunjuk pihak ketiga untuk melaksanakan layanan kebersihan. Dalam hal demikian, Pemberi Sewa wajib memberikan dukungan yang wajar kepada pihak-pihak yang ditunjuk oleh Penyewa untuk mengakses area EVCS, melaksanakan tugas kebersihan, serta melakukan kegiatan pemeliharaan yang diperlukan. Dukungan tersebut termasuk namun tidak terbatas pada memfasilitasi akses, memastikan keselamatan selama kegiatan berlangsung, serta melakukan koordinasi guna menghindari gangguan terhadap penyewa lain atau kegiatan operasional di lokasi.

**7. Lease Price and Payment term**

No	Address of the Land(s) Alamat Tanah	Lease Price Harga Sewa	Security Deposit Uang Jaminan	Electricity Listrik	Payment Term Pembayaran
1	[●]	IDR _____ per month IDR _____ per bulan	IDR _____/- (IDR _____ only)	By Lessee / Penyewa	Annually / Tahunan, started from [DD/MM/Y YYY]
2	[●]	IDR _____ per month IDR _____ per bulan	IDR _____/- (IDR _____)	By Lessee / Penyewa	Monthly / Bulanan, started from [DD/MM/Y YY]

7.1. The Lease Price shall be fixed for the entire Lease Term, except where otherwise agreed by the Parties in writing.

Harga Sewa bersifat tetap selama jangka waktu sewa (*Lease Term*), kecuali disepakati lain oleh Para Pihak secara tertulis.

7.2. Taxes  
Taxes are exclusive

- (a) The Lease Price specified herein excludes VAT but includes Withholding Tax Article 4 paragraph 2 in accordance with the relevant laws and regulations in the Republic of Indonesia governing taxation.
- (b) Each Party shall bear the responsibility for any taxes arising from the implementation of this Agreement in accordance with the relevant laws and regulations in the Republic of Indonesia governing taxation.
- (c) Lessor agrees that Lessee shall submit proof of Tax Withholding to the Lessor within thirty (30) calendar days after payment of the Lease Price by Lessee.

Pajak  
 Harga Sewa belum termasuk pajak

- (a) Harga Sewa yang ditentukan dalam Perjanjian ini merupakan nilai neto, tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan sudah termasuk Pajak Penghasilan Pasal 4 ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku di Republik Indonesia.
- (b) Masing-masing Pihak bertanggung jawab atas kewajiban pajak yang timbul dari pelaksanaan Perjanjian ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia mengenai perpajakan.
- (c) Pemberi Sewa menyetujui bahwa Penyewa akan menyerahkan bukti pemotongan pajak (Tax Withholding Proof) kepada Pemberi Sewa paling lambat dalam waktu tiga puluh (30) hari kalender setelah pembayaran Harga Sewa dilakukan oleh Penyewa.

#### 7.3 Payment term

Lessee is obliged to make payment of the Lease Price at the latest fourteen (14) calendar days from the date the Lessee receives the Payment dossier in full, better use of complete invoicing documents (hereinafter referred to as the "**Due Payment Date**").

If the said Due Payment Date falls on a Saturday, Sunday, a national holiday or a Bank Indonesia holiday, the payment shall be made on the following working day.

#### Jangka Waktu Pembayaran

Penyewa wajib melakukan pembayaran atas Harga Sewa selambat-lambatnya dalam waktu empat belas (14) hari kalender sejak tanggal diterimanya dokumen penagihan secara lengkap oleh Penyewa (selanjutnya disebut sebagai "**Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran**").

Apabila Tanggal Jatuh Tempo Pembayaran jatuh pada hari Sabtu, Minggu, hari libur nasional, atau hari libur Bank Indonesia, maka pembayaran akan dilakukan pada hari kerja berikutnya.

#### 7.4 Payment dossier

- (a) original invoice and receipt are sufficiently stamped duty for Lease Price;
  - (b) The original tax invoice;
  - (c) A copy of the Agreement and/or Handover Certificate (BAST) (applicable for first-time invoicing only);
  - (d) Electricity bill (If the Lessee uses electricity under Lessor's connection); and
  - (e) Company stamp
- Dokumen Pembayaran

Dokumen pembayaran (*Payment Dossier*) yang wajib diserahkan oleh Pemberi Sewa meliputi:

- (a) Faktur dan tanda terima asli yang telah dibubuhi bea materai yang cukup untuk pembayaran Harga Sewa;
- (b) Faktur pajak asli;
- (c) Salinan Perjanjian dan/atau Berita Acara Serah Terima (BAST) (berlaku untuk penagihan pertama kali saja);
- (d) Tagihan listrik (apabila Penyewa menggunakan sambungan listrik milik Pemberi Sewa); dan
- (e) Cap perusahaan (company stamp).

		<p>7.5 Landlord account</p> <p>To the extent not instructed otherwise by the Lessor, the Lease Price shall be payable by the Lessee to the Lessor by transferring it to the below bank account:</p> <p>Rekening Pemberi Sewa</p> <p>Sepanjang tidak ada instruksi lain dari Pemberi Sewa, pembayaran Harga Sewa oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa dilakukan melalui transfer ke rekening bank berikut:</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Bank Name&gt;Nama Bank:</b></td> <td>[...]</td> </tr> <tr> <td><b>Account Name&gt;Nama Rekening:</b></td> <td>[...]</td> </tr> <tr> <td><b>Account Number/Nomor Rekening:</b></td> <td>[...]</td> </tr> </table>	<b>Bank Name&gt;Nama Bank:</b>	[...]	<b>Account Name&gt;Nama Rekening:</b>	[...]	<b>Account Number/Nomor Rekening:</b>	[...]
<b>Bank Name&gt;Nama Bank:</b>	[...]							
<b>Account Name&gt;Nama Rekening:</b>	[...]							
<b>Account Number/Nomor Rekening:</b>	[...]							
8	<b>Novation</b>	<p>8.1 The Lessee has the right to transfer and assign this Agreement to a third party or its subsidiary or parent company provided that prior notice is given to the Lessor.</p> <p>Penyewa berhak untuk mengalihkan dan/atau memindahtangankan Perjanjian ini kepada pihak ketiga, anak perusahaan, atau perusahaan induknya, dengan ketentuan bahwa pemberitahuan sebelumnya telah disampaikan kepada Pemberi Sewa.</p> <p>8.2 The Parties herein and the third party may enter into a tripartite Novation Deed, wherein the third party may step into the place of Lessee while keeping all other terms and conditions of this Agreement same, except otherwise agreed in writing between the parties in the said Novation Deed.</p> <p>Para Pihak dalam Perjanjian ini bersama dengan pihak ketiga dapat membuat <i>Akta Novasi Tripartit (Tripartite Novation Deed)</i>, di mana pihak ketiga tersebut dapat menggantikan posisi Penyewa, dengan tetap mempertahankan seluruh syarat dan ketentuan dalam Perjanjian ini, kecuali apabila disepakati lain secara tertulis antara Para Pihak dalam Akta Novasi tersebut.</p>						
9	<b>Sanctions of non-compliance or breach</b>	<p>In the event that Lessor fails to perform or correctly perform the obligations under this Agreement, in addition to the remedies specified in the Agreement, Lessee has the right to apply any following measures, depending on the severity of the violation:</p> <p>Apabila Pemberi Sewa lalai untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya berdasarkan Perjanjian ini, maka selain upaya hukum lain yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini, Penyewa berhak untuk mengambil salah satu atau beberapa tindakan berikut, bergantung pada tingkat pelanggaran yang terjadi:</p> <p>9.1 To temporarily suspend any payment until the Lessor complies with the provisions of the Agreement;</p> <p>Menangguhkan sementara pembayaran apa pun hingga Pemberi Sewa memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini;</p> <p>9.2 To impose a penalty of IDR 500,000 (five hundred thousand rupiah) per violation of any breach of contractual obligations. This penalty shall be deducted from any payment the Lessee owes to Lessor.</p> <p>Menjatuhkan denda sebesar IDR 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) atas setiap pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Denda tersebut akan dipotong dari jumlah pembayaran yang terutang oleh Penyewa kepada Pemberi Sewa.</p>						

**Part B**  
**Bagian B**

**A Picture of Premises Layout / Gambar Tata Letak Objek Sewa**

**SCHEDULE 2  
LAMPIRAN 2**

**TEMPLATE OF HANDOVER MINUTES ON HANDOVER DATE  
CONTOH BERITA ACARA SERAH TERIMA PADA TANGGAL SERAH TERIMA**

**Description of the current status of Premises and improvements provisions by the LESSOR/LESSEE:**

<b>NO.</b>	<b>CONTENT</b>	<b>HANDOVER CONDITION AND IMPROVEMENTS PROVISIONS</b>
1	<b>FLOOR</b>	The Landlord shall hand over as per the current condition of the Premises which is completed according to the approved design and the building's regulation by the competent authorities.
2	<b>CEILING</b> (Applicable to the parking slots in basement)	According to the current condition, the Lessor has installed the technical system on the ceiling. Lessee will design and complete the ceiling finishing in accordance with the design of the EVCS (if any).
3	<b>WALL/PARTITION/FENCE</b>	Walls, partitions or fences (if any) shall be completed by Lessee according to the notification to Lessee.
4	<b>ELECTRICITY AND INTERNET</b>	Lessor's existing connection is available for connection: a. Connection point for the three-phase power supply from the main electrical cabinet in the Premises to the EVCS (if any). b. Sharing the Internet port in the Premises with Lessee (if available).
5	<b>LIGHTS/CAMERAS</b>	a. Lights shall be handed over as per the current condition of the Premises and Lessee may install or upgrade depending on the needs and specific design of Lessee's EV Infrastructure. b. Camera system shall be installed by Lessee depending on the needs and specific design of Lessee's EV Infrastructure.
6	<b>FIRE FIGHTING AND PREVENTION</b>	a. The Lessor installs the system based on main design standards of the existing building approved by competent authorities. b. The Lessee equips additional equipments if necessary to ensure the compliance with fire fighting regulations for Premises and the Purposes.
7	<b>SIGNBOARD WITHIN THE PREMISES AREA</b>	All signs/signboards in the Premises shall be designed and installed by the Lessee according to Lessee's general standards.
8	<b>EQUIPMENT OF CHARGING STATIONS</b>	The Lessee shall install equipments of the EV Infrastructure at the leased area according to detailed design reviewed and approved by the Parties.

**SCHEDULE 3  
LAMPIRAN 3**

**TEMPLATE OF THE HANDOVER RECORD (FOR COMMERCIAL OPERATION)  
CONTOH BERITA ACARA SERAH TERIMA UNTUK OPERASI KOMERSIAL**

**HANDOVER RECORD FOR ELECTRIC VEHICLE CHARGING STATION  
BERITA ACARA SERAH TERIMA STASIUN PENGISIAN KENDARAAN LISTRIK (EVCS)**

(Attached to Agreement No: [●] signed on [●] day [●] month [●] year [●])

**Project:** Charging Station [●]

**Location:** [●]

**Station Code:** [●]

**1. Participants:**

**Representative of** \_\_\_\_\_

(Hereinafter referred to as "Lessee/V-Green" or "Handover Party")

Mr./Ms. [●] - Position: [●]

- Mr./Ms. [●] - Position: [●]
- Mr./Ms. [●] - Position: [●]

**Representative of the Lessor:** [●]

(Hereinafter referred to as the "Lessor / Receiving Party")

Mr./Ms. [●] - Position: [●]

- Mr./Ms. [●] - Position: [●]
- Mr./Ms. [●] - Position: [●]

**2. Handover Time:** [●] hours [●] day [●] month [●] year [●]

**3. Handover procedure:**

The Parties conduct an inspection of the condition of the electric vehicle charging station as follows:

No.	Item	Unit	Quantity	Condition	Handover Standard	Note
1	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

**4. Conclusion:**

The Electric Vehicle (EV) Infrastructure is handed over to the Landlord/Receiving Party with equipment installed according to the actual quantity (Actual photos are attached herein).

Meets handover standards.

Does not meet handover standards.

The Landlord/ Receiving Party agrees to take over the Electric Vehicle (EV) Infrastructure's assets for safeguarding and protection as per the signed Premises Lease Agreement.

**5. Contact Information:**

- Lessee's staff Contact Number: [●]
- Lessor's Party Contact Number: [●]

Both Parties have reviewed and agreed upon this report, and signed below. The record is made in four copies, with each Party shall keep two copies.

**ON BEHALF OF LESSOR**

**ON BEHALF OF LESSEE**

[...]

[...]

**ACTUAL PHOTOS OF EV INFRASTRUCTURE FOR COMMERCIAL  
OPERATION OF EV INFRASTRUCTURE**

<b>Equipment</b>	<b>Inside</b>	<b>Outside</b>
Panoramic view of the EV charging station		
Photo of the main electrical cabinet		
Photo of the distribution electrical cabinet		
Photo of the rack cabinet		

Signboard image		
-----------------	--	--

**IN WITNESS WHEREOF**, the Parties have executed and delivered these Schedules together with Agreement and shall be valid during the Term based in this Agreement.

**DEMIKIAN PERJANJIAN**, Para Pihak telah melaksanakan dan menyerahkan Perjanjian ini dan berlaku selama Jangka Waktu Perjanjian berdasarkan Perjanjian ini.

**LESSOR / PEMBERI SEWA**

For and on behalf of / Untuk dan atas nama

[--]

(By its authorized representative)

**LESSEE / PENERIMA SEWA**

For and on behalf of / Untuk dan atas nama

**PT VGREEN CHARGING STATION  
INVESTMENT INDONESIA**

Name>Nama: [---]  
Title/Jabatan: [---]  
Signed on: [DD/MM/YYYY]

Name>Nama: Mai Truong Giang  
Title/Jabatan: Director / Direktur  
Signed on: [DD/MM/YYYY]