

**PERJANJIAN KERJA SAMA
PEMANFAATAN BARANG MILIK
DAERAH BERUPA GUEST HOUSE
KOTA AIR
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN KAPUAS
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH
DENGAN
PT. CONARY JALAR PERSADA**

Nomor: 100.3.7/1139/KEU.2023

Nomor: 001/FHK/IX/2023

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

Pada hari ini, hari Senin tanggal Delapan Belas bulan September tahun Dua Ribu Dua Puluh Tiga bertempat di Kuala Kapuas Kalimantan Tengah, telah dibuat perjanjian kerja sama pemanfaatan barang milik daerah berupa Guest House Kota Air antara:

- I. Drs. SEPTEDY, M.Si** : Sekretaris Daerah Kabupaten Kapuas berkedudukan dan beralamat di Jalan Pemuda Km. 5,5 No. 1 Kelurahan Selat Utara, Kecamatan Selat, Kuala Kapuas Kode Pos 73516 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Kapuas selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.
- II. STEFANUS AGUNG SANTYOSO** : Direktur Operational PT. Conary Jalar Persada (Conary Hospitality) Berkedudukan dan beralamat di Jalan Puri Anjasmoro Jl No. 5 Semarang Jawa Tengah Kode Pos 50144 bertindak untuk dan atas nama PT. Conary Jalar Persada selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA selanjutnya secara bersama-sama dalam perjanjian kerja sama pemanfaatan barang milik daerah berupa Guest House Kota Air ini disebut **PARA PIHAK**, dan secara sendiri-sendiri disebut **PIHAK**.

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa **PARA PIHAK** telah bersepakat dalam Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) Pemanfaatan Barang Milik daerah berupa **GUEST HOUSE KOTA AIR** yang kemudian akan diberi nama **HOTEL KOTA AIR FOVERE AFILIAE** by Conary yang kemudian disebut **HOTEL**.
- b. **PIHAK KESATU** diangkat berdasarkan Keputusan Bupati Kapuas Nomor: KEP.821.2/69/BKPSDM Tahun 2020 tentang Pengangkatan Pegawai Negeri

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Kapuas.

- c. PIHAK KEDUA diangkat berdasarkan akta notaris AHU-0031815.AH.01.02.TAHUN 2019.

PASAL 1

KETENTUAN UMUM

Dalam perjanjian KSP ini yang dimaksud dengan:

- (1) Pemerintah Kabupaten Kapuas selanjutnya disebut pemilik aset berupa guest House yang selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
- (2) PT. Jalar Conary Persada (Conary Hospitality) merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan hotel/hotel management berbintang berskala nasional dan salah satu hotel yang dikelola di Kuala Kapuas adalah HOTEL POVERE KAPUAS by Conary di Jalan Pemuda No. 77 Kuala Kapuas dan ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Kapuas sebagai mitra KSP selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.
- (3) Guest House merupakan aset bangunan yang berfungsi sebagai penginapan atau Villa bagi tamu-tamu daerah atau umum yang dimiliki pemerintah daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Pemerintah Kabupaten Kapuas.
- (4) Kecuali konteks dalam kalimat mensyaratkan lain, seluruh istilah-istilah yang digunakan dalam kerja sama ini dan akan digunakan untuk selanjutnya dalam penjelasan sehari-hari, mempunyai pengertian sebagai berikut:
 - a. Kontribusi Tetap adalah sejumlah dana yang dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU setiap tahunnya pada tanggal saat ditandatanganinya perjanjian kerja sama tahun berikutnya sebagai kontribusi dari KSP.
 - b. Bagi Hasil Keuntungan adalah keuntungan bersih pengelolaan keuangan hotel yang akan dibagikan berdasar prosentase tiap tahunnya pada tanggal saat ditandatanganinya perjanjian kerja sama tahun berikutnya.
 - c. "Biaya Operasional Hotel" atau pengeluaran operasional adalah seluruh pengeluaran operasional yang bersifat langsung maupun

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

tidak langsung yang dipotong dalam perhitungan Laba Operasi Kotor Hotel, tetapi tidak termasuk:

1. Setiap pajak terhutang PIHAK KESATU termasuk dan tidak terbatas pada pajak bumi dan bangunan serta pajak lainnya kecuali pajak PPH21.
 2. Setiap penyusutan/amortisasi atau setiap pembayaran sewa beli dan bunga.
 3. Setiap biaya atau pengeluaran yang berkaitan dengan biaya pendirian, biaya perijinan, biaya hukum, dan biaya lainnya yang tidak berhubungan dengan operasional;
 4. Seluruh pembayaran premi asuransi (tidak terbatas asuransi bangunan hotel berikut isinya).
- d. "Budget" adalah anggaran biaya dan proyeksi pendapatan untuk 1 tahun fiskal berjalan, yang disepakati PARA PIHAK selambatnya 2 (dua) bulan sebelum dimulainya tahun fiskal baru.
- e. "Bulan" adalah bulan kalender pada Tahun Fiskal.
- f. "FF&E" atau fixture, furniture and equipment adalah peralatan hotel antara lain berupa perabotan, mebeulair, televisi, peralatan makan dan minum.
- g. "Manager" adalah karyawan PIHAK KESATU, yang direkomendasikan oleh PIHAK KEDUA, dan ditunjuk serta ditempatkan di hotel, yang bertugas sebagai penanggung jawab dan pelaksana untuk mengurus dan mengoperasikan hotel setiap harinya sampai dengan masa tugasnya berakhir.
- h. "Harga Jual Kamar" adalah Published Rate setelah dikurangi diskon atau rabat.
- i. "Published Rate" adalah harga penjualan kamar yang telah disepakati oleh PARA PIHAK setiap tahun.
- j. "HOTEL KOTA AIR FOVERE AFILIATE by Conary" adalah merek yang disetujui untuk dipergunakan oleh PARA PIHAK.
- k. "Hotel" adalah bangunan yang memiliki kurang lebih 12 kamar, yang terletak di Jalan Sudirman No. 10A Selat Hilir, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas Kalimantan Tengah milik PIHAK KESATU sebagaimana dibuktikan berdasarkan Hak Milik, Nomor P.38, tanggal 26

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

Maret 1981 dan P.65 tanggal 26 Maret 1981 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kuala Kapuas.

- l. "Laba Operasi Kotor Hotel" adalah Pendapatan Kotor Hotel dikurangi Biaya Operasional Hotel.
- m. "Pendapatan Kotor Hotel" atau gross revenue adalah seluruh pendapatan dari hasil penjualan Harga Jual Kamar dan seluruh hasil penjualan produk dan/atau jasa hotel lainnya baik langsung maupun tidak langsung, tetapi tidak termasuk:
 1. Uang servis yang ditambahkan pada tagihan-tagihan tamu yang wajib dibayarkan kepada para karyawan;
 2. Cukai, pajak-pajak penjualan yang ditagih langsung dari pelanggan atau tamu sebagai bagian dari harga jual atas barang atau jasa.
 3. Setiap pemberian fasilitas tempat di hotel termasuk perlengkapan dan peralatan secara cuma - cuma (complimentary) kepada pihak lain.
- n. "Rekening Operasional Hotel" adalah rekening bank atas nama Hotel yang menampung dana dari Rekening Pendapatan Hotel dan/atau dari rekening PIHAK KESATU yang digunakan untuk keperluan pengeluaran Biaya Operasional.
- o. "Rekening Pendapatan Hotel" adalah rekening penampungan (escrow account) atas nama hotel yang dibuat berdasarkan perjanjian penampungan/escrow antara PARA PIHAK dengan bank yang ditunjuk PIHAK KESATU, yang berfungsi untuk menampung seluruh Pendapatan Kotor Hotel.
- p. "Sistem Hotel" adalah sistem informasi dan sistem keuangan terpadu yang digunakan dalam Group Hotel Conary, sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 2 perjanjian ini.
- q. "SOP" adalah standard operating procedure yang dimiliki oleh PIHAK KEDUA di dalam mengelola hotel yang berlaku di Group Hotel Conary.
- r. "Standard Hotel" adalah ketentuan yang berisi antara lain persyaratan spesifikasi teknis atas bangunan kamar dan area lain di hotel, design, logo, sistem hotel, dan SOP.

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

- s. "Tahun" adalah Tahun Fiskal.
 - t. "Tahun Fiskal" adalah 12 (dua belas) bulan kalender yang dimulai dari 1 Januari sampai 31 Desember.
 - u. "Tanggal Pembukaan Hotel" tanggal yang disetujui oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KESATU melalui laporan pemeriksaan kualitas final (final quality assurance inspection) dimana hotel sudah dapat beroperasi kembali dengan menggunakan merek "HOTEL KOTA AIR FOVERE AFILIATE Managed by Conary" dan menerima pembayaran dari tamu hotel yang menginap.
 - v. Kepala Departemen atau HOD (Head Of Departemen) adalah orang dengan posisi tertinggi dan penanggung jawab pada departemen tersebut.
 - w. Kepala Daerah adalah Bupati selaku Pemegang Kekuasaan Pengelolaan Barang Milik Daerah.
 - x. Sekretaris Daerah Kabupaten Kapuas selaku Pengelola Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Kapuas.
 - y. Kerja Sama Pemanfaatan yang selanjutnya disingkat KSP adalah pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lainnya.
 - z. Mitra KSP selanjutnya adalah pihak yang melakukan kerja sama pemanfaatan yang meliputi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah dan/atau Swasta, kecuali perorangan.
- (5) Perjanjian KSP dituangkan dalam bentuk akta notaris setelah penetapan pelaksanaan KSP oleh Kepala Daerah.
- (6) Penjudulan pada Pasal adalah untuk kemudahan referensi semata dan tidak untuk dipertimbangkan dalam penafsiran perjanjian ini.
- (7) Lampiran yang terdapat dalam perjanjian (dan setiap perubahannya) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan satu kesatuan dari perjanjian ini.

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

PASAL 2
DASAR PERJANJIAN

- (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 547);
- (3) Keputusan Bupati Kapuas Nomor 6/BPKAD Tahun 2023 tentang pelaksanaan kerja sama pemanfaatan barang milik daerah berupa Guest House Kota Air.

PASAL 3
OBJEK KSP

Objek KSP adalah 5 (lima) bangunan Guest House Kota Air beserta isinya terletak di jalan Jendral Sudirman Kuala Kapuas.

PASAL 4
PERUNTUKAN KSP

Pemanfaatan Barang Milik daerah berupa GUEST HOUSE KOTA AIR yang kemudian akan diberi nama HOTEL KOTA AIR FOVERE AFILIATE by Conary yang kemudian disebut HOTEL.

PASAL 5
JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian kerja sama ini berlaku dan ditandatangani PARA PIHAK dengan masa waktu selama 10 (sepuluh) tahun dari tahun 2023 sampai dengan tahun 2032.
- (2) Evaluasi kerja sama dilakukan setiap akhir tahun. Kerja sama ini dapat diperpanjang dengan ketentuan dalam waktu selambat lambatnya 3

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

(tiga) bulan sebelum perjanjian kerja sama ini berakhir diantara PARA PIHAK telah terjadi pembicaraan dan kesepakatan terlebih dahulu.

- (3) Dalam rangka menentukan kelayakan perpanjangan jangka waktu pelaksanaan KSP, PIHAK KESATU dapat menugaskan penilai atau pihak yang berkompeten untuk melakukan analisis kelayakan perpanjangan pelaksanaan KSP.
- (4) Apabila PIHAK KEDUA tidak meneruskan KSP, maka paling lambat 2 (dua) tahun sebelum jangka waktu KSP berakhir, PIHAK KEDUA selaku mitra KSP harus melaporkan akan mengakhiri KSP kepada PIHAK KESATU secara tertulis.
- (5) Berdasarkan laporan sebagaimana ayat (4), PIHAK KESATU meminta auditor independent/aparat pengawasan intern pemerintah untuk melakukan audit atas pelaksanaan KSP. Hasil audit disampaikan kepada Kepala Daerah dan kepada PIHAK KEDUA.
- (6) Setelah menerima hasil audit PIHAK KEDUA wajib menindaklanjuti hasil audit dan melaporkan hasil tindak lanjut kepada Kepala Daerah melalui PIHAK KESATU.
- (7) Serah terima objek KSP dilakukan paling lambat pada saat berakhirnya jangka waktu KSP.
- (8) Serah terima sebagaimana ayat (7) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
- (9) Dalam hal PIHAK KEDUA selaku mitra KSP belum selesai menindaklanjuti hasil audit setelah dilakukannya serah terima sebagaimana ayat (6), PIHAK KEDUA selaku mitra KSP tetap berkewajiban menindaklanjuti hasil audit.
- (10) Dalam hal PIHAK KEDUA telah mengakhiri KSP, maka semua aset milik Pemerintah Kabupaten Kapuas dan aset yang diperoleh dari PIHAK KEDUA dalam rangka KSP menjadi milik PIHAK KESATU dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

PASAL 6**BESARAN KONTRIBUSI TETAP DAN PEMBAGIAN KEUNTUNGAN**

- (1) PIHAK KESATU selaku mitra KSP menyetorkan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang dilakukan setiap tahun selama jangka waktu KSP.
- (2) Kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana ayat (1) merupakan penerimaan bagi daerah.
- (3) Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagai kompensasi KSP antara PIHAK KEDUA dengan PIHAK KESATU, maka disepakati sebagaimana skema dibawah ini:

a. Kontribusi Tetap.

Kontribusi Tetap	Besaran per Tahun
Tahun 1	Rp. 10,000,000
Tahun 2	Rp. 38,000,000
Tahun 3 – 5	Rp. 40,000,000
Tahun 6 – 10	Rp. 45,000,000

b. Pembagian Keuntungan.

Periode	PIHAK KEDUA	PIHAK KESATU
Tahun 1	70%	30%
Tahun 2	70%	30%
Tahun 3	60%	40%
Tahun 5	50%	50%
Tahun 6 – 7	45%	55%
Tahun 8 – 10	40 %	60 %

- (4) Besaran pembagian keuntungan sebagaimana ayat (3) dapat ditinjau kembali oleh Kepala Daerah melalui PIHAK KESATU bersama-sama dengan PIHAK KEDUA apabila sudah tidak sesuai dengan kondisi investasi .

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

PASAL 7
HAK PARA PIHAK

(1) HAK PIHAK KESATU:

- a. PIHAK KESATU berhak menerima Kontribusi Tetap dan Pembagian Keuntungan sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian ini.
- b. PIHAK KESATU berhak melakukan pengakhiran Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) secara sepihak.

(2) HAK PIHAK KEDUA:

- a. PIHAK KEDUA berhak memanfaatkan, mengatur dan/atau mengelola hotel sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian ini.
- b. PIHAK KEDUA berhak mengajukan perpanjangan KSP sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PASAL 8
KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) Kewajiban PIHAK KESATU melimpahkan hak pemanfaatan objek KSP sebagaimana dimaksud pada pasal (7).

(2) Kewajiban PIHAK KEDUA:

- a. Selama perjanjian berlangsung PIHAK KEDUA berkewajiban menggunakan kemampuannya untuk menjaga dan memelihara kebersihan dan kerapian fisik hotel berdasar Standart Operational Procedure (SOP).
- b. Selama perjanjian berlangsung PIHAK KEDUA berkewajiban dan sanggup memenuhi kewajibannya untuk menjaga dan memelihara citra hotel yang baik/didalam pengelolaannya tidak bertentangan dengan peraturan pemerintah, ketertiban umum dan tidak mengganggu ketertiban lingkungan sekitar sesuai dengan standart hotel.
- c. PIHAK KEDUA berkewajiban melakukan pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian ini.

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

- d. Pembayaran kontribusi tetap tahun pertama ke rekening Kas Umum Daerah Pemerintah Kabupaten Kapuas paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan KSP. Pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan dibuktikan dengan bukti Setor.
- e. Pembayaran sebagaimana dimaksud huruf d untuk tahun berikutnya dibayarkan setiap tahun sesuai dengan tanggal dan bulan perjanjian ditandatangani dan dibuktikan dengan bukti setor.
- g. PIHAK KEDUA wajib melakukan pembayaran retribusi daerah dan/atau pajak-pajak daerah lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- h. PIHAK KEDUA wajib menanggung biaya pembuatan akta notaris perjanjian KSP.

PASAL 9

BERAKHIRNYA KSP

Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) berupa Guest House Kota Air berakhir apabila PIHAK KEDUA:

- a. Tidak membayar kontribusi tetap selama 2 (dua) tahun berturut-turut.
- b. Tidak membayar pembagian keuntungan selama 2 (dua) tahun berturut-turut.
- c. Tidak memenuhi kewajiban-kewajiban selain sebagaimana huruf a dan huruf b sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian ini.
- e. Pengakhiran KSP oleh PIHAK KESATU dilaksanakan dengan menerbitkan teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender.

PASAL 10

LARANGAN

- (1) PIHAK KESATU tidak diperkenankan memindahtangankan hak pemanfaatan kepada pihak lain secara sepihak sebelum berakhirnya

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

masa perjanjian.

- (2) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memindahtangankan hak pemanfaatan kepada pihak lain.
- (3) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan merubah bentuk konstruksi bangunan tanpa seijin PIHAK KESATU.

PASAL 11

SANKSI

PIHAK KESATU akan memberikan sanksi Apabila PIHAK KEDUA terlambat melakukan pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan akan dikenakan denda sebesar 2 (Dua) persen per Bulan dari nilai kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.

PASAL 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila di kemudian hari, terdapat persoalan antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA menyangkut perjanjian kerja sama ini, maka akan diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah untuk mufakat. Namun apabila terdapat masalah yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat maka PARA PIHAK bersedia menyelesaikan persoalannya di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas.

PASAL 13

KETENTUAN LAIN-LAIN

Selama KSP ini berlangsung semua pengeluaran-pengeluaran, biaya-biaya yang berkaitan dengan pemakaian aliran listrik, rekening telephone, pajak-pajak, penggajian karyawan dan segala biaya operasional hotel baik yang bersifat tetap/fixed maupun tidak tetap/variable akan diambil dari biaya operasional hotel sesuai dengan ketentuan dan nilai kepatutan umum. Dalam hal ini dibutuhkan rekening operasional hotel yang akan digunakan untuk penstransferan dana. PIHAK KEDUA juga diperkenankan mengusulkan

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

penambahan dan atau merubah bentuk keadaan hotel tersebut dengan mendapatkan ijin tertulis dari PIHAK KESATU, pembelian barang yang bersifat aset, maka biaya tersebut akan dibebankan kepada hotel melalui pengeloan hasil usaha hotel dan selanjutnya menjadi milik PIHAK KESATU sepenuhnya.

PASAL 14

PEMBAYARAN KEWAJIBAN

- (1) Pembayaran atas kewajiban yang telah ditetapkan berdasarkan Perjanjian ini, dan biaya-biaya lain, akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU sesuai dengan periode yang disepakati.
- (2) Seluruh kewajiban pembayaran berdasarkan ayat (1), maupun kewajiban-kewajiban lain yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU berdasarkan perjanjian ini.
- (3) PIHAK KEDUA melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada PIHAK KESATU melalui Kas Umum Daerah Kabupaten Kapuas.

Bank	:	PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Tengah Cabang Kuala Kapuas.
Atas nama	:	Kas Umum Daerah Kabupaten Kapuas.
Nomor rekening	:	6000.101.001630.

PASAL 15

PERUBAHAN PERJANJIAN

- (1) Apabila di kemudian hari, timbul kesepakatan baru yang disepakati PARA PIHAK dalam perjanjian kerja sama ini, maka akan dituangkan ke dalam lembar addendum.
- (2) Lampiran dan lembar addendum yang ada dalam perjanjian ini, tidak dapat dipisahkan dan memiliki kekuatan hukum yang sama, satu sama lain dengan pasal-pasal yang ada dalam perjanjian kerja sama ini.

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

- (3) Pihak lainnya yang menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ini dapat mempertimbangkan kelangsungan perjanjian dengan mengadakan negoisasi kembali serta mengacu kepada *win-win solution*.
- (4) Perubahan perjanjian ini dapat dilakukan pada tahap awal demikian pula akan dilakukan penambahan perjanjian bilamana diperlukan guna perbaikan.
- (5) PIHAK KESATU berhak memberhentikan KSP melalui tahap evaluasi sebelumnya, jika kinerja PIHAK KEDUA terdapat penurunan kualitas baik dari sisi pengelolaan maupun fisik hotel, serta sebab akibat yang dilakukan PIHAK KEDUA yang berakibat kerugian bagi PIHAK KESATU dengan pemberitahuan 1 (satu) bulan sebelumnya.

PASAL 16

RESIKO MANAGEMENT

Jika terjadi sesuatu peristiwa diluar kemampuan PARA PIHAK yang mengakibatkan tidak dapat dilaksanakannya perjanjian ini, seperti berupa bencana alam (*force majeure*), huru-hara, banjir, perang, kebakaran dan lainnya yang dibuktikan oleh pernyataan dari pihak yang berwenang. Dan dalam hal salah satu pihak terkena peristiwa yang termasuk dalam kategori *force majeure*, maka pihak yang terkena tersebut berkewajiban untuk memberitahukan peristiwa yang menyimpannya kepada pihak lainnya, dengan dilampiri pernyataan dari pihak yang berwenang dalam hal ini selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender terhitung mulai tanggal terjadinya peristiwa tersebut.

PASAL 17

KEBERADAAN PENGELOLAAN MANAGEMENT

Dalam pengelolaan management Hotel Conary hanya akan mengelola dalam satu kota satu hotel saja dan/atau dengan radius jarak 20 km, dengan brand dan kelas hotel yang sama. Kecuali untuk pengelolaan hotel dengan kelas yang berbeda baik kategori kelas yang lebih rendah maupun yang lebih



Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

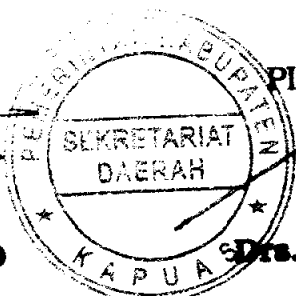
tinggi. Hal tersebut juga didasari oleh kepemilikan property (owning company). Jika dalam satu owner maka ketentuan diatas tidak berlaku atas dasar analisa studi kelayakan.

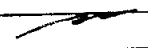
PASAL 18

PENUTUP

Perjanjian kerja sama ini dibuat dan ditandatangani pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut pada awal perjanjian kerja sama dan telah dibaca, dipelajari, dimengerti dan disetujui semua pasal dan lampirannya, dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing asli bermaterai cukup, dibubuhi cap dan mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh PARA PIHAK dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa paksaan dari pihak manapun dan akan dituangkan dalam Akta Notaris.


PIHAK KEDUA,

STEFANUS AGUNG SANTYOSO


PIHAK KESATU,
Drs. SEPTEDY, M.Si

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

tinggi. Hal tersebut juga didasari oleh kepemilikan property (owning company). Jika dalam satu owner maka ketentuan diatas tidak berlaku atas dasar analisa studi kelayakan.

PASAL 18

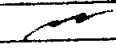
PENUTUP

Perjanjian kerja sama ini dibuat dan ditandatangani pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut pada awal perjanjian kerja sama dan telah dibaca, dipelajari, dimengerti dan disetujui semua pasal dan lampirannya, dibuat rangkap 2 (dua), masing-masing asli bermaterai cukup, dibubuhi cap dan mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh PARA PIHAK dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa paksaan dari pihak manapun dan akan dituangkan dalam Akta Notaris.

PIHAK KEDUA,  PIHAK KESATU, 

  **STEFANUS AGUNG SANTYOSO** **Drs. SEPTEDY, M.Si**

 26/03
NAPAKIN 19

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

Lampiran 1

Sistem hotel yang digunakan adalah system yang umum digunakan pada hotel pada umumnya dengan mencakup:

- Front Office.
- POS.
- Back of the house yang dapat terintegrasi sehingga dapat member informasi tentang Neraca, Rugi Laba dan Inventarisasi.
- Hotel dapat mempertimbangkan penggunaan system beli system ataupun sewa.

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

Lampiran 2

ISTILAH	Arti/Pengertian Dalam Bisnis Hotel
OF ROOMS	Jumlah Kamar yang tersedia
- ROOM AVAILABLE	Jumlah kamar yang siap & layak untuk di huni tamu
- OCCUPIED ROOMS	Kamar yang terisi tamu
- OCCUPANCY (%)	Kamar yang terisi tamu dibagi kamar yang tersedia dikali 100%
- AVERAGE ROOM RATE (RP)	Rata-rata harga kamar sebelum pajak & pelayanan
- AVERAGE SELLING RATE (RP)	Rata-rata harga jual sudah termasuk 21% pajak & pelayanan
REVENUES	Pendapatan hotel setelah dipotong 21% pajak & pelayanan
- ROOMS	Pendapatan kamar
- FOOD & BEVERAGE REVENUE	Pendapatan Makanan & minuman
- TELEPHONE & FACSIMILE	Pendapatan dari telpon dan fax
- MINOR OPERATING DEPT.	Pendapatan departemen minor yaitu spa, laundry
TOTAL REVENUES	Total dari seluruh revenue
COST OF SALES	Biaya langsung
- FOOD & BEVERAGE	Biaya langsung yang timbul atas produksi makanan dan minuman . <u>Contoh : pembelian sayur, daging, telur, dll.</u>
- TELEPHONE & FACSIMILE	Biaya langsung yang timbul atas penjualan telpon dan fax. <u>Contoh : biaya tagihan telpon pada penggunaan penjualan telpon & fax</u>
- MINOR OPERATING DEPARTMENT	Biaya langsung yang timbul dari hasil penjualan spa dan laundry. <u>Contoh : Sabun, pewangi.</u>

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	


	pemutih, dll.
TOTAL COST OF SALES	Total dari seluruh biaya langsung
PAYROLL & RELATED EXPENSES	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan. <u>Contoh : Gaji, BPJS, Uang makan, Pajak PPH21 (bila ada).</u>
- ROOM	Gaji dari biaya kekaryawanan untuk bagian kamar
- FOOD & BEVERAGE	Gaji dari biaya kekaryawanan untuk bagian makanan dan minuman
TOTAL PAYROLL & RELATED EXP.	Total gaji dan biaya-biaya kekaryawanan
OTHER EXPENSES	Pengeluaran lain-lain.
- ROOM	Pengeluaran lain-lain bagian kamar. <u>Contoh : Air mineral, sandal kamar, Teh Kopi sachet, dll.</u>
- FOOD & BEVERAGE	Pengeluaran lain-lain bagian makanan & minuman. <u>Contoh : Sedotan, Tataan kertas.</u>
TOTAL OTHER EXPENSES	Total seluruh pengeluaran lain-lain
DEPART. OPERATING COST & EXP.	Jumlah cost of sales + payroll & related expenses + other expenses
DEPARTMENT INCOME	Untung yang dihasilkan pada departemen/bagian. Formula perhitungan revenue – depart. Operating cost & exp.
- ROOM	Untung yang dihasilkan pada bagian kamar
- FOOD & BEVERAGE	Untung yang dihasilkan pada bagian makanan & minuman
- TELEPHONE & FACSIMILE	Untung yang dihasilkan pada bagian telpon & fax
- MINOR OPERATING DEPT	Untung yang dihasilkan pada bagian spa, laundry
TOTAL DEPTMENT INCOME	Total seluruh untung yang dihasilkan semua departemen
OVERHEAD DEPARTMENT	Bagian atau departemen yang tidak menghasilkan revenue tetapi membutuhkan biaya

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

PAYROLL & RELATED	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan
- ADM. & GENERAL	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian GM, Accounting
- SALES & MARKETING	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian Sales
- HUMAN RESOURCES	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian Personalia & security
- ENGINEERING	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian engineering
TOTAL PAYROLL & RELATED	Total gaji dan biaya-biaya kekaryawanan
OTHER EXPENSES	Biaya lain-lain pada departemen yang tidak menghasilkan revenue tetapi membutuhkan biaya.
- ADM. & GENERAL	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian GM, Accounting. <u>contoh : kertas, ATK.</u>
- SALES & MARKETING	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian Sales. <u>Contoh : kertas ATK, Flyer, Brosur.</u>
- HUMAN RESOURCES	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian Personalia & security. <u>Contoh : Kertas ATK, Brosur, Materai.</u>
- ENGINEERING	Gaji & biaya-biaya kekaryawanan bagian engineering. <u>Contoh : Cat, Bolamp lampu, kabel, dll.</u>
- ENERGY COST	Biaya yang timbul atas penggunaa listrik PLN dan/atau Bahan bakar solar untuk menjalankan genset. <u>Contoh : tagihan listrik.</u>
TOTAL OTHER EXPENSES	Total dari seluruh other expenses
TOTAL OVERHEAD DEPARTMENT	Total keseluruhan biaya dari payroll & expenses overhead departemen
GROSS OPERATING INCOME	Untung Kotor dari formula revenue - departemen operating cost & exp - total overhead departemen
- MANAGEMENT FEES	Biaya atas jasa pendampingan pengelolaan hotel
GROSS OPERATING PROFIT	Untung kotor GROSS OPERATING INCOME -

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	

(GOP)	Manajemen FEE
OTHER EXPENSES	Biaya-biaya lain yang timbul yang berhubungan kepada pengelolaan dan tabungan penggantian alat-alat dan renovasi
- INCENTIVE FEES	Fee yang diambil dari GOP dengan presentase tertentu
- RESERVED FOR FF & E	Tabungan untuk penggantian alat-alat dan renovasi
OWNER SHARE PROFIT	Untung bersih yang bagikan kepada owner
- OWNERS EXPENSE:	Biaya-biaya yg timbul atas penggunaan fasilitas hotel oleh owner. <u>Contoh : penggunaan kamar oleh owner, makan & minum oleh owner.</u>
- OWNER INSURANCE-PROPERTY	Asuransi yang dibayarkan untuk pengelolaan hotel. <u>Contoh : asuransi all risk, kebakaran, fidelity</u>
- MPL (Master Purchase List)	Daftar Pembelian Barang-barang dan perlengkapan untuk kebutuhan operasional hotel
- P&L (Profit & Lost)	Perhitungan Rugi Laba
- ROI (Return Of Investmen)	Pengembalian Modal

Paraf CONARY	
Paraf PEMILIK HOTEL	