**PERJANJIAN** **SEWA MENYEWA GUDANG**

**ANTARA**

**PERUSAHAAN UMUM BULOG**

**DENGAN**

**#NAMATENANT#**

Nomor : PK- /OPASET/03/2014

Pada hari ini *Selasa* tanggal *sembilan belas* bulan *Agustus* tahun *dua ribu empat belas* (19- 08 - 2014) telah diadakan perjanjian oleh dan antara : ------------------------

1. **PERUSAHAAN UMUM BULOG,** dalam hal ini diwakili oleh **Slamet Zaini,**  Jabatan General Manager (GM) Unit Bisnis (UB) Optimalisasi Aset Direktorat Perencanaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum (Perum) BULOG, sesuai Surat Keputusan Direktur Utama Perum BULOG Nomor : KD-178/DS102/07/2013, tanggal 1 Juli 2013 yang berwenang melakukan perbuatan hukum berdasarkan Peraturan Direksi Perum BULOG Nomor: PD-10/DS200/08/2013, Tanggal 20 Agustus 2013, Tentang Unit Bisnis Optimalisasi Aset, yang berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto, Kav. 49, Setiabudi Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
2. **PT. PERTIWI AGUNG**, dalam hal ini diwakili oleh **Subowo Diredjo Timboel** Jabatan Chief Operating Officer dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya mewakili Direksi dari dan atas nama PT. Pertiwi Agung, sesuai dengan surat kuasa Presiden Direktur tertanggal 1 Agustus 2011 untuk menandatangani kontrak-kontrak antara PT. Pertiwi Agung dengan pihak luar, yang berkedudukan di Jl. DDN No. 16 Sukadanau, Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi 17842, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.** -----------------------------------------------------------

**D A S A R :** ------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) No.: PER-06/MBU/ 2011 tentang pendayagunaan Aktiva Tetap BUMN; ----------------------------------------------
2. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Nomor : PER-19/MBU/2012 tentang Pedoman Penundaan Transaksi Bisnis Yang Terindikasi Penyimpangan dan/atau Kecurangan.----------------------------------------------------------
3. Peraturan Direksi Perum BULOG Nomor: PD-10/DS200/08/2013, Tanggal 20 Agustus 2013, Tentang Unit Bisnis Optimalisasi Aset -------------------------------------
4. Keputusan Direksi Nomor : KD-334/DS.200/09/2007, tentang Pedoman Pendayagunaan Aktiva Tetap Perum BULOG; ----------------------------------------------
5. Surat Permohonan Perpanjangan Sewa Gudang Perum BULOG di Komplek PPTHOK Cibitung dari PT. Pertiwi Agung No. 009/PA/PD/Ex/I/14 tanggal 8 Agustus 2014. ----------------------------------------------------------------------------------------
6. Persetujuan Dir PPU atas Nota Intern General Manager UB. Opaset No. 136/Opaset/08/2014 tanggal 18 Agustus 2014 perihal perpanjangan sewa gudang oleh PT. Pertiwi Agung.

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Gudang dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : --------------------------------------

**PASAL 1**

**OBYEK PERJANJIAN**

* 1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyatakan telah menyewakan gudang kepada **PIHAK KEDUA**, dan **PIHAK KEDUA** dengan ini menyatakan telah menyewa gudang seluas **1.000 M2 (seribu meter persegi),** yang berlokasi di komplek PPTHOK Jalan Pintu Tol Cibitung, Desa Gandasari, Kecamatan Cikarang Barat, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.------------------------------------------------------

1. Gudang yang disewa oleh **PIHAK KEDUA** sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini dipergunakan untuk penyimpan barang-barang Farmasi (obat-obatan) dalam kemasan (material package).------------------------------------------------------------

**PASAL 2**

**JANGKA WAKTU SEWA MENYEWA**

1. Jangka waktu sewa menyewa sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 perjanjian ini adalah **3 (tiga) tahun** terhitung mulai tanggal **12 Agustus 2014 sampai dengan 11 Agustus 2017, dengan perincian sebagai berikut :** -------------------------------
2. Tahun ke-1 mulai dari tanggal 12-08-2014 s/d 11-08-2015
3. Tahun ke-2 mulai dari tanggal 12-08-2015 s/d 11-08-2016
4. Tahun ke-3 mulai dari tanggal 12-08-2016 s/d 11-08-2017
5. Perjanjian sewa menyewa ini berakhir dengan sendirinya setelah jangka waktu sebagaimana tersebut pada ayat (1)Pasal ini berakhir, dan **PIHAK KEDUA** harus menyerahkan obyek perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 perjanjian ini kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambat 10 (sepuluh) hari kalender setelah perjanjian ini berakhir. -------------------------------------------------------
6. Jangka waktu perjanjian sebagaimana pada ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak secara tertulis dan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum jangka waktu perjanjian ini berakhir **PIHAK KEDUA** harus mengajukan permohonan perpanjangan kepada **PIHAK PERTAMA**. ----------------

**PASAL 3**

**BESARNYA UANG SEWA DAN CARA PEMBAYARAN**

1. Besarnya nilai uang sewa gudang sebagaimana tersebut dalam Pasal 1perjanjian ini **adalah :**

**1.000 M2 x Rp 42.500,-/M2/Bln x 12 Bln =** **Rp 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah)**  dibayar lunas seluruhnya pada saat penandatanganan kontrak. Harga sewa tersebut belum termasuk PPN 10% (sepuluh persen) atau **Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah)** dan merupakan obyek pemotongan PPh Psl 4 ayat 2 oleh **PIHAK KEDUA**, kepada **PIHAK PERTAMA.**----------------------------------------------------------------------------------

1. Pembayaran uang sewa gudang sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini kepada **PIHAK PERTAMA** dengan cara ditransfer ke **Rekening BRI dengan nama UB. Opaset Perum BULOG No. 0206-01-004524-30-3** Sedangkan untuk pembayaran PPN ditransfer ke **Rekening PPN Keluaran Non Komoditi No. 101.7235.016** milik **PIHAK PERTAMA** pada Bank BUKOPIN, Cabang BULOG II di Jakarta Selatan, pada saat ditandatanganinya perjanjian ini ------------------------
2. Menyerahkan jaminan (*security deposit*) atas penyewaan gudang sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai sewa gudang setahun sebesar **Rp. 25.500.000,- (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah),** dengan cara menyerahkan bilyet deposito atas nama PT. Pertiwi Agung dengan dibuatkan Surat kuasa pencairan kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja setelah ditandatanganinya perjanjian ini, jaminan (*security deposit*) akan dikembalikan apabila telah habis masa sewa dan tidak mempuyai tunggakan kewajiban-kewajiban, serta tidak memperpanjang sewanya kembali. ----------------

**PASAL 4**

**HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK**

1. **PIHAK PERTAMA** :--------------------------------------------------------------------------------
   1. Berhak menerima uang sewa gudang dari **PIHAK KEDUA** sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 perjanjian ini. -----------------------------------------------------
   2. Berkewajiban menyerahkan gudang yang disewakan kepada **PIHAK KEDUA** dalam keadaan baik dengan dibuatkan Berita Acara Serah Terima (BAST) gudang yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. --------------------------------
   3. Berhak mengontrol & memeriksa areal gudang yang disewa oleh **PIHAK KEDUA** untuk keperluan audit gudang yang disewa.----------------------------------
   4. Berhak menerima kembali gudang yang disewa oleh **PIHAK KEDUA** dalam keadaan baik sesuai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) setelah masa sewa perjanjian ini berakhir. ---------------------------------------------------------
   5. Berkewajiban menyerahkan kembali jaminan (*security deposit*) setelah memperhitungkan kewajiban-kewajibannya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah **PIHAK KEDUA** melunasi seluruh kewajibannya. -----
2. **PIHAK KEDUA :** ------------------------------------------------------------------------------------
   1. Berhak menggunakan dan mengelola gudang milik **PIHAK PERTAMA** sebagaimana Pasal 1 perjanjian ini.--------------------------------------------------------
   2. Dalam hal **PIHAK KEDUA** bermaksud untuk membuat dan/atau menambah konstruksi dalam obyek perjanjian sewa sebagaimana Pasal 1 perjanjian ini harus terlebih dahulu meminta persetujuan dan mendapat persetujuan secara tertulis dari **PIHAK PERTAMA**. ---------------------------------------------------
   3. Berkewajiban membayar uang sewa gudang dan menyerahkan jaminan (*security deposit*) kepada **PIHAK PERTAMA** sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 perjanjian ini. --------------------------------------------------------------------------
   4. Berkewajiban membayar biaya tagihan listrik, air, telepon dan retribusi lingkungan lainnya.------------------------------------------------------------------------------
   5. Berkewajiban mengasuransikan gudang yang disewa atas nama **PIHAK PERTAMA**.----------------------------------------------------------------------------------------
   6. Berkewajiban menjaga, merawat kebersihan gudang, melakukan perbaikan kecil (bukan struktur bangunan), ketertiban/keamanan dan pencemaran lingkungan lokasi gudang yang disewa dari **PIHAK PERTAMA**. -------------------
   7. Berkewajiban menyerahkan kembali gudang yang disewa dari **PIHAK PERTAMA** sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 perjanjian ini sesuai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) gudang tanpa adanya tunggakan-tunggakan yang menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA**. ---------------------------------
   8. Berkewajiban menyediakan alat pemadam kebakaran dalam jumlah yang memadai untuk pengamanan bangunan yang menjadi obyek sewa.--------------

# PASAL 5

**JAMINAN DAN SANKSI-SANKSI**

1. **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa gudang yang disewakan kepada **PIHAK KEDUA** adalah benar milik sah **PIHAK PERTAMA**, yang tidak sedang dalam keadaan sengketa dan/atau tidak dijaminkan kepada **PIHAK LAIN**. ----------------
2. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 perjanjian ini, **PIHAK KEDUA** dikenakan denda sebesar 1%0 (satu per mil) dari nilai uang sewa per tahun dengan maksimum jangka waktu selama 2 (dua) minggu, dengan tetap wajib membayar sewa yang berjalan.--------------------------
3. Apabila **PIHAK KEDUA** belum juga menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tersebut pada ayat (2) Pasal ini, maka **PIHAK PERTAMA** dapat menutup dan menghentikan kegiatan **PIHAK KEDUA** dilahan milik **PIHAK PERTAMA** sampai **PIHAK KEDUA** menyelesaikan kewajibannya tersebut.---------------------
4. **PIHAK KEDUA** menjamin gudang dari **PIHAK PERTAMA** tidak akan dialihkan seluruh atau sebagaian obyek sewa kepada **PIHAK LAIN**. ---------------------------
5. **PIHAK KEDUA** menjamin bahwa apabila perjanjian ini telah berakhir maka **PIHAK KEDUA** harus menyerahkan kembali gudang yang disewa dari **PIHAK PERTAMA** dalam keadaan baik sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) gudang selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender berturut-turut sejak ditandatanganinya BAST tersebut. ---------------------------------
6. Apabila dalam perjanjian ini **PIHAK KEDUA**  memutuskan kontrak secara sepihak sebelum masa kontrak habis, maka jaminan (*security deposit)* menjadi milik **PIHAK PERTAMA**.-------------------------------------------------------------------------
7. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini ternyata terbukti, bahwa **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut pada Pasal 4 ayat (1), maka segala resiko kerugian yang diderita oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai akibat kerusakan pada kultur tanah, dibebankan dan menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**. -----------------------------------------------------------------------------------
8. Apabila **PIHAK KEDUA** terlambat mengembalikan gudang kepada **PIHAK PERTAMA** dalam waktu sebagaimana Pasal 5 ayat (5), perjanjian ini,maka **PIHAK KEDUA** dikenakan uang denda (dwangsom) sebesar 2%0(dua permil) per-hari dari nilai sewa gudang, belum termasuk nilai sewa sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) perjanjian ini. ---------------------------------------------
9. Apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari kalender ternyata **PIHAK KEDUA** belum juga mengembalikan obyek sewa sebagaimana tersebut Pasal 1 ayat (1)perjanjian ini kepada **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK PERTAMA** berhak mengambil alih kembali obyek sewa gudang tanpa tuntutan dalam bentuk apapun dari **PIHAK KEDUA**. ------------------------------------------------------------------

**PASAL 6**

**PEMBERITAHUAN**

1. Segala surat menyurat serta pemberitahuan-pemberitahuan yang diperlukan dalam pelaksanaan perjanjian ini harus disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan pada alamat dan tujuan sebagai berikut : ----------------

**PERUSAHAAN UMUM BULOG**

UP Kadiv. Jasa

Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 49 Jakarta Selatan

Telepon : (021) 5252209

Faksimile : (021) 5250075, 5256410

**PT. PERTIWI AGUNG**

HEAD SERVICE CENTER

UP. Chief Operating Officer

Gedung Mensa II Lantai 2

Jalan. HR. Rasuna Said Kav. B-35 Jakarta

Telepon : (021) 5209357

Faksimile : (021) 5200509

1. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian ini melakukan perubahan alamat, wajib segera diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang lain.------------------

**PASAL 7**

**FORCE MAJEURE**

1. Peristiwa force majeure yaitu kejadian-kejadian diluar kemampuan wajar suatu pihak sehingga pihak yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini, yang dalam perjanjian secara limitatif dimaksudkan sebagai banjir, gempa bumi, gunung meletus, badai di laut, huru-hara, jatuhnya pesawat terbang, yang mempunyai akibat negatif secara material terhadap kemampuan **PARA PIHAK** untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian ini.
2. Apabila selama berlakunya perjanjian ini terbukti secara sah telah terjadi force majeure, maka segala resiko kerugian yang menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing pihak. -------------------------------------------------------------------
3. Apabila salah satu pihak atau lebih mengalami force majeure, maka pihak yang terkena langsung atau tidak langsung akibatnya, dan dapat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian ini, wajib memberitahukan hal itu kepada pihak lainnya secara tertulis, yang dikuatkan dengan surat keterangan dari pihak yang berwenang selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal terjadinya force majeure. -----------------------------------------------------
4. Para pihak tidak dapat menggunakan force majeure ini sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian ini. --------------------------------------------------------------------
5. Apabila ternyata terbukti benar terjadi force majure, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk mengadakan musyawarah lebih lanjut untuk menentukan kelanjutan perjanjian tambahan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini. ------------------------------------------------------------

**PASAL 8**

**LAIN - LAIN**

1. Perjanjian ini tidak akan berakhir dengan bubarnya salah satu pihak atau adanya penggantian susunan pengurus atau Direksi atau meninggalnya **PIHAK KEDUA**, sebelum berakhirnya perjanjian sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 perjanjian ini. ----------------------------------------------------------------------------------------
2. Apabila terjadi pemutusan perjanjian, maka **PARA PIHAK** telah sepakat dan setuju untuk melepaskan hak-haknya dan/atau mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, dan tidak akan menuntut dalam bentuk apapun. ------------------------------------------------------
3. Apabila **PIHAK PERTAMA** hendak mengakhiri perjanjian ini sebelum jangka waktunya berakhir, maka **PIHAK PERTAMA** harus memberitahukan terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian ini diakhiri, dan **PIHAK PERTAMA** harus mengembalikan sisa uang sewa (tanpa bunga) berdasarkan tingkatannya. ------------------------------------------
4. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian sewa menyewa ini akan ditetapkan kemudian dalam bentuk Addendum yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.-------------------------------------------------------------

# PASAL 9

**PERSELISIHAN**

Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perselisihan, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara musyawarah dan jika dengan cara tersebut tidak tercapai penyelesaian, maka **PARA PIHAK** sepakat menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri, untuk memilih tempat kediaman umum dan tidak berubah pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Bekasi ------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PASAL 10**

**P E N U T U P**

Demikian surat perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap 3 (tiga), 2 (dua) diantaranya ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi **PARA PIHAK**. --------------------------------------------------------------------------------------------

|  |  |
| --- | --- |
| **PIHAK KEDUA,**  **SUBOWO DIREDJO TIMBOEL** | **PIHAK PERTAMA,**  **SLAMET ZAINI** |