

SERVICE CHARGE AGREEMENT

No. 001/MAS-SC/I/2015

PT. Mangkubumi Utama Sejahtera

dan

**PT. Semarang Autocomp Manufacturing
Indonesia - Jepara Factory**

**Jepara
2015**



BUMIMAS GROUP

www.bumimasgroup.co.id

- KITW Technopark Semarang
- Kawasan Industri Mulyoharjo - Jepara
- Kawasan Industri Mayong - Jepara
- Kawasan Industri Surodadi - Batang
- Kawasan Industri Tragung - Batang

- Kawasan Industri Benoa - Banjarmasin
- Kawasan Industri Boyolali
- Bispark Mranggen Semarang
- Ruko Beringin Hills Estate Semarang
- Ruko Soekarno Hatta Square 1 & 2 Semarang

- Ruko Manyaran Golf Square Semarang
- Ruko Tugumas Square 3 Lantai Semarang
- Ruko Tugumas 1 Lantai Semarang
- Prima Cibubur Residence Bogor

SERVICE CHARGE AGREEMENT

No. 001/MAS-SC/I/2015

Pada hari ini Jumat tanggal tiga puluh bulan Januari tahun dua ribu lima belas (30-1-2015), kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. **Drs. Ridwan Sastra, MM**

Direktur PT. Mangkubumi Utama Sejahtera dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Mangkubumi Utama Sejahtera Berkedudukan di Jl. Raya Semarang-Kendal Km.12 Blok B4 KITW Technopark, sebagai pengelola Mayong EPZ dengan Izin Lokasi no. 502.2.1/010/BPMPP/IL/XII/2013 tanggal 11 Desember 2014 selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

II. **Mr. Masafumi Kurita**

Presiden Direktur PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Semarang Autocomp Manufacturing Indonesia Berkedudukan di Jl.Raya Jepara-Kudus Km. 28, Kawasan Berikat Mayong EPZ - Kudus Jepara sesuai Akte selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian service charge dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:

- Perjanjian jual beli No. 01 Tanggal 21 Agustus 2013 di Notaris Mulung Estu Prakoso, SH

PASAL 1 JANGKA WAKTU

Para Pihak sepakat untuk melakukan *Perjanjian Service Charges* dengan jangka waktu mulai dari 1 Januari 2015 sampai pabrik masih dimiliki Pihak Kedua.

PASAL 2 LUAS AREA

1. Area tanah Sami seluas 93.670 M²

PASAL 3 BIAYA SERVICE CHARGES

1. Besarnya Service Charges Rp 250/m²/bulan
2. Usulan kenaikan dilakukan dengan memberikan dasar perhitungan

19

DEVELOPER : PT. MANGKUBUMI UTAMA SEJAHTERA

Ur Pusat : Jl. Semarang Kendal Km. 12 Blok B - 4 KITW Tugu, Semarang Telp. (024) 8450023 Fax. (024) 8450346
Ur Pemasaran : Jl. Arteri Soekarno Hatta No. 279 Kav. 8 Semarang
Ur Cabang : Jl. Bumi No. 22 - Jakarta Selatan

PASAL 4
PEMBAYARAN

1. Biaya Service Charges perbulan $93.670\text{ M}^2 \times \text{Rp } 250,- = \text{Rp } 23.417.500$, pembulatan Rp. 23.000.000,-
2. Invoice dikirim setiap awal bulan
3. Pembayaran paling lambat tanggal 15 di setiap bulannya
4. Pembayaran ditransfer ke rekening :
Nama bank : Bank Mandiri Cab. Jepara
Atas nama : PT. Mangkubumi Utama Sejahtera
No. rekening : 135.000.056.889.7
5. Pajak PPN 10% ditanggung PIHAK KEDUA, dan PPH 23 sebesar 2% ditanggung PIHAK PERTAMA.

PASAL 5
KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. Membantu perizinan yang diperlukan sampai pabrik operasional (Amdal, UKL-UPL, HO, IMB, IUT, PKB/PDKB,TDP).
2. Menyediakan kantor Bea Cukai dan Akomodasinya termasuk OT untuk kantor hanggar SAMI-JF.
3. Menyediakan CCTV di jalan masuk sebanyak 2 titik, untuk mengawasi pergerakan masuk & keluar kawasan industry.
4. Menjaga keamanan (Security kawasan 24 jam, Pos polisi, Koramil, pemuka masyarakat) lingkungan bersama warga dan aparat terkait.
5. Menangani keluhan warga terkait persoalan fasilitas infrastruktur kawasan dengan segera.
6. Menjaga kebersihan lingkungan.
7. Memelihara Infrastruktur di sekitar Kawasan Industri, yaitu saluran, kebersihan lingkungan, akses jalan masuk ke PT. SAMI-JF.
8. Mentaati perjanjian yang telah disepakati para pihak terutama saluran, pagar, talud pengaman, dan akses jalan.
9. Menjadi mediator saat terjadi masalah dengan warga sekitar.
10. Membantu masalah Pihak Kedua sepanjang diperlukan Pihak Kedua.
11. Negosiasi permasalahan buruh jika diminta.
12. Menyediakan kantor koperasi warga dan kantor Forum Kemitraan Polisi & Masyarakat (FKPM).
13. Mencegah agar PJKA tidak membuat lintasan kereta di bagian depan kawasan industry.

PASAL 6
KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. Pembayaran biaya service charges
2. Mentaati semua peraturan yang tercantum dalam dokumen UKL/UPL

/ 9

PASAL 7
KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. Memberikan kesempatan untuk warga berusaha di lingkungan Mayong EPZ.
2. Menyumbang kegiatan sosial, keagamaan, dan pendidikan di lingkungan warga Sengonbugel.
3. Mentaati perjanjian yang sudah disepakati para pihak

PASAL 8
TARIF AIR KAWASAN

1. Tarif air Rp. 7.000,-/m³, berlaku selama 3 tahun (1 Januari 2015 sampai 31 Desember 2017). Pembayaran dilakukan melalui pengiriman invoice setiap awal bulan dan ditransfer ke rekening Bank Mandiri no. 135.000.056.889.7 a.n. PT. Mangkubumi Utama Sejahtera, pembayaran paling lambat tanggal 15 bulan berjalan.
2. Tagihan setiap bulan dilengkapi dengan bukti catatan meter angka awal & akhir, dari tgl 1 sampai akhir bulan sebelumnya. Pihak SAMI-JF akan melakukan pengecekan angka meter berdasarkan bukti yang disampaikan.
3. Biaya penyambungan dari pompa air kawasan ke SAMI dan pemasangan meteran air dengan instalasi pipa 2" Rp. 5.000.000,-
4. Jika ada kerusakan dari pompa PIHAK PERTAMA harus mensupply dari tanki.
5. Perubahan atau kenaikan tarif air dan biaya penyambungan akan diberlakukan setelah melalui tahap kesepakatan dengan pihak kedua.

PASAL 9
LAIN-LAIN

1. Perjanjian Service Charge ini dibuat dalam bahasa Indonesia.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
3. Demikian Perjanjian Service Charge ini dibuat dan ditandatangani PARA PIHAK di Semarang pada hari dan tanggal seperti di atas, dalam asli rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.
4. Bilamana terjadi perselisihan akibat dari surat kesepakatan ini maka Para Pihak sepakat untuk mengupayakan dengan cara Musyawarah dan bilamana tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka para pihak akan menempuh jalur hukum dengan memilih domisili Hukum di Pengadilan Negeri Jepara Jawa Tengah.

PIHAK PERTAMA
PT. Mangkubumi Utama Sejahtera



Drs. Ridwan Sastra, MM
Direktur

PIHAK KEDUA
PT. SAMI



Mr. Masafumi Kurita
Presiden Direktur

