

PERJANJIAN SEWA MENYEWA GUDANG
No : 062/PSMG/HRGA/GAP-MSJ/II/2026

Pada hari ini, Jumat tanggal Dua bulan Januari tahun Dua Ribu Dua Puluh Enam (02-01-2026), yang bertanda tangan di bawah ini :

Sasongko Basuki, selaku Direktur Utama, dalam hal ini sah bertindak untuk dan atas nama PT Multi Spunindo Jaya Tbk, yang berkedudukan di Desa Jabaran, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur, didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 88 tanggal 8 Desember 2016 dihadapan Maria Tjandra, SH., Notaris di Surabaya, selanjutnya disebut sebagai.....**PIHAK PERTAMA**

Teguh Luntoro, selaku Direktur, dalam hal ini sah bertindak untuk dan atas nama PT Global Alta Pratama, yang berkedudukan di Komplek Pergudangan Satria Eco Park E7 Jl By Pass Krian RT 003 RW 001, Kelurahan Jeruklegi, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur, didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 8 tanggal 24 April 2024 dihadapan Adean Halim, S.H.,M.Kn, Notaris di Gresik;
Selanjutnya disebut sebagai.....**PIHAK KEDUA**

Kedua belah pihak bertindak dalam kedudukannya tersebut terlebih dahulu menerangkan;

Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah perusahaan yang bergerak di bidang usaha nonwonven, yang memiliki gudang seluas 864 m² dengan kapasitas 500 ton di Komplek Pergudangan Satria Eco Park Blok E 08, E 09, Jl By Pass Krian RT 003 RW 001, Kelurahan Jeruklegi, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur, dengan Tanda Daftar Gudang PB-UMKU : 812000571213700010003;

Bahwa **PIHAK KEDUA** adalah perusahaan yang bergerak di bidang usaha Industri Persiapan Serat Tekstil, Industri Pertenunan, Industri Damar Buatan dan Bahan Baku Plastik, Industri Barang Plastik untuk Bangunan, Industri Barang Plastik Lainnya, Perdagangan Karet dan Plastik Dalam Bentuk Dasar;

Bahwa **PIHAK KEDUA** dalam menjalankan kegiatan operasionalnya yang ada di wilayah Sidoarjo, Jawa Timur bermaksud menyewa gudang **PIHAK PERTAMA** yang ada di Sidoarjo Jawa Timur;

Bahwa **PIHAK PERTAMA** bersedia bekerjasama sebagai perusahaan yang menyewakan gudang yang ada di Sidoarjo Jawa Timur kepada **PIHAK KEDUA**;

Bahwa berdasarkan hal tersebut **PIHAK PERTAMA** melakukan perjanjian sewa menyewa gudang kepada **PIHAK KEDUA**, sesuai dengan ketentuan biaya sewa menyewa yang sudah disepakati kedua belah pihak;

Bahwa Pihak Kedua telah mengerti dan memahami isi ketentuan Pasal 372 KUHP dan/atau Pasal 374 KUHP ;

Selanjutnya para pihak dengan ini bersepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa gudang dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :





PASAL 1 OBJEK

PIHAK PERTAMA menyewakan sebidang tanah dan bangunan yang diatasnya berupa gudang serta sarana-prasana beserta fasilitas kantor yang ada didalamnya, seluas masing-masing unit 432 m² dengan kapasitas 250 ton per unit di Komplek Pergudangan Satria Eco Park Blok E 08, dan E 09 sehingga total luas gudang yang disewa untuk 2 unit adalah 864 m², dan total kapasitas untuk 2 unit adalah 500 ton, yang terletak di Jl By Pass Krian RT 003 RW 001, Kelurahan Jeruklegi, Kecamatan Balongbendo, Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur kepada PIHAK KEDUA;

Gudang, perlengkapan, peralatan dan fasilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) telah diterima oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA, dan perjanjian ini juga berlaku sebagai tanda terima yang sah;

PASAL 2 HAK DAN KEWAJIBAN

PIHAK KEDUA diberi hak untuk menggunakan seluruh bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 ayat (1) untuk kepentingan kegiatan operasionalnya;

PIHAK KEDUA wajib menjaga dan merawat bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 ayat (1) dengan baik dan penuh tanggung jawab serta berkewajiban mengganti dan memberikan ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA apabila ada kerusakan atau kehilangan yang besaran nilai ganti ruginya ditentukan oleh PIHAK PERTAMA berdasarkan nilai kewajaran;

PIHAK PERTAMA berhak meminta/menarik kembali bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 ayat (1) tanpa perlu persetujuan dari PIHAK KEDUA apabila gudang digunakan untuk kegiatan tindak kejahatan maupun kegiatan-kegiatan lain yang melanggar hukum di Indonesia serta bukan dipergunakan sesuai peruntukannya;

PIHAK KEDUA berkewajiban mengembalikan bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 ayat (1) kepada PIHAK PERTAMA seketika setelah berakhirnya perjanjian ini dalam keadaan baik serta tanpa adanya perselisihan antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA. Serta tidak memberikan hak kepada Pihak Kedua untuk menahan bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas tersebut;

PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan, menjual dan/atau meminjamkan bangunan gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 ayat (1) kepada pihak pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA;

PASAL 3 PERAWATAN GUDANG, KANTOR, PERALATAN, SARANA PRASARANA DAN FASILITAS

PIHAK KEDUA wajib memelihara kebersihan, menjaga dan merawat gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas sebagaimana mestinya;

PIHAK PERTAMA menanggung biaya perawatan berat karena kerusakan yang disebabkan menurunnya fungsi pemakaian untuk kegiatan operasional;

- PIHAK KEDUA menanggung biaya perawatan ringan dan perbaikan berkala gudang, kantor, peralatan, sarana-prasarana serta fasilitas yang ada;
- PIHAK KEDUA dilarang melakukan renovasi atau memodifikasi bangunan gudang dan kantor serta peralatan dan fasilitas yang menyebabkan perubahan bentuk orisinal, dan harus melakukan konfirmasi terlebih dahulu ke PIHAK PERTAMA apabila ingin melakukan hal tersebut karena desakan kebutuhan operasional;
- PIHAK KEDUA wajib menjaga kebersihan dan merawat bangunan gedung dan kantor serta peralatan dan fasilitas yang telah dipinjamkan;

PASAL 4

PROSEDUR KERUSAKAN ATAU GANTI RUGI

Bahwa dalam rangka menjaga kualitas bangunan gudang dan kantor serta peralatan dan fasilitas, serta bagaimana memberlakukan hal tersebut apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka PIHAK PERTAMA telah menunjuk Departemen HRGA bagian General Affair PT Multi Spunindo Jaya Tbk untuk membantu menangani komplain kerusakan, dan melakukan koordinasi lebih lanjut dan teknis dengan PIHAK KEDUA terkait biaya penggantian kerusakan dan perawatan;

PASAL 5

JANGKA WAKTU PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA GUDANG

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah selama 2 (dua) tahun terhitung sejak **tanggal 02 Januari 2026 sampai dengan tanggal 31 Desember 2027** dan dapat diperpanjang berlaku secara otomatis selama 1 tahun hingga **31 Desember 2028** dan/atau atas kesepakatan kedua belah pihak untuk memperpendek atau memperpanjang perjanjian;

PASAL 6

BIAYA-BIAYA

- PIHAK PERTAMA membebankan biaya sewa per 1 unit gudang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta), sehingga total biaya sewa untuk 2 unit gudang no. E08 dan E 09 sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) belum termasuk PPN;
- PIHAK KEDUA wajib membayar biaya operasional penunjang yaitu biaya pemeliharaan lingkungan dan keamanan kawasan, biaya perbaikan ringan, biaya operasional kegiatan usahanya sendiri seperti pemakaian listrik atau pemakaian energi lainnya, pemakaian air, dan biaya telephone, biaya perijinan untuk kegiatan operasional serta biaya biaya lain akibat kegiatan usaha operasional PIHAK KEDUA;
- PIHAK PERTAMA tidak akan membebankan biaya perijinan yang berkaitan dengan bangunan gudang dan kantor; dan juga biaya pajak bumi dan bangunan;

PASAL 7

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) dalam perjanjian ini adalah kejadian-kejadian yang terjadi di luar kemampuan/kendali/kekuasaan para pihak, antara lain bencana alam, seperti tsunami, kebakaran dikarenakan faktor cuaca/ alam, dan





sesuatu gejala geologi atau meteorologi lainnya, bencana non-alam seperti adanya wabah atau pandemi virus, ataupun keadaan darurat lainnya yang telah ditetapkan Pemerintah yang dapat menghalangi/ menghambat/ menunda pemenuhan prestasi dari masing-masing pihak;

Pihak yang mengalami keadaan memaksa (*force majeure*) berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis paling lambat 2 (dua) hari kalender. Apabila tidak melakukan pemberitahuan tersebut, maka keadaan memaksa (*force majeure*) dianggap tidak pernah ada;

Pihak yang menerima pemberitahuan wajib memberikan konfirmasi atau jawaban tertulis kepada pihak lain paling lambat 2 (dua) hari setelah pemberitahuan tersebut diterima;

Dalam hal terjadinya keadaan kahar (*force majeure*) tidak menghapuskan kewajiban dalam pemenuhan prestasi melainkan hanya menunda pelaksanaan;

PASAL 8 **ADDENDUM**

Apabila Para Pihak berkeinginan untuk mengubah atau menambah isi perjanjian ini, maka berdasarkan kesepakatan Para Pihak dapat membuat Addendum Perjanjian;

PASAL 9 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Dalam hal terjadi perselisihan hukum diantara Para Pihak sebagai akibat dari pelaksanaan isi perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu;

Apabila musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, maka Para Pihak akan menyelesaikannya melalui jalur hukum yang berlaku dengan memilih domisili hukum yang tetap dan tidak berubah yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo;

Demikian surat perjanjian ini dibuat oleh Para Pihak dalam keadaan sadar, tanpa adanya paksaan maupun pengaruh dari pihak manapun.

Sidoarjo, 02 Januari 2026

Pihak Pertama,



Sasongko Basuki

Pihak Kedua,

Handwritten signature of Teguh Luntoro over the PT Global Alta Pratama logo. The logo consists of a stylized blue circular emblem with a mountain-like shape inside, followed by the text 'PT Global Alta Pratama' and 'Teguh Luntoro' below it.

Handwritten signature or initials at the bottom right corner of the page.