



**PERJANJIAN SEWA JASA PERGUDANGAN
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA
DENGAN
PERUSAHAAN UMUM (PERUM) BULOG KANTOR CABANG PASER**



NOMOR PIHAK PERTAMA : 000.2.3.2 / 1242 / TU-PIMP / BKAD
NOMOR PIHAK KEDUA : PJ-085 / 15C00 / 07 / 2025

-----Pada hari ini Jum'at tanggal Empat bulan Juli tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima (04 -07 - 2025), antara:

- I. **Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara**, dalam hal ini diwakili oleh **H. MUDYAT NOOR, S.Hut** selaku Bupati Penajam Paser Utara yang diangkat berdasarkan keputusan menteri dalam negeri Nomor 100.2.1.3 – 221 Tahun 2025 Tentang Pengesahan Pengangkatan Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah Pada Kabupaten dan Kota Hasil Pemilihan Kepala Daerah Serentak Tahun 2024 Masa Jabatan Tahun 2025-2030, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara beralamat di Jl.Propinsi Km.09 Kel. Nipah-nipah Kec. Penajam Kab. Penajam Paser Utara, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.-----
- II. **PERUSAHAAN UMUM (PERUM) BULOG Kantor Cabang Paser** dalam hal ini diwakili oleh **MUHAMMAD MUKHLIS, ST**, Jabatan Pemimpin Cabang Perum Bulog Paser, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Direksi Perum Bulog Nomor: KD-79/DS101/SM.04.01/03/2025 tanggal 26 Maret 2025, oleh karena itu sah bertindak untuk dan atas nama Perum BULOG yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2003 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2016 tentang Perusahaan Umum (Perum) BULOG, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman, Tanah Grogot, Kec. Tanah Grogot Kab. Paser , untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**. -----

Untuk selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** dalam Perjanjian ini secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**.

Dasar:-----

1. Peraturan Direksi Nomor: PD-02/DP300/02/2022 tentang Manajemen Pergudangan Perusahaan Umum (Perum) BULOG.-----
2. Standar Operasional Prosedur Pengelolaan Barang di Gudang Nomor: SOP-01/DP300/05/2023;-----

3. Surat Pemkab Penajam Paser Utara Nomor: 009/571/TU-PIMP/BKAD Tanggal 26 Maret 2025 perihal Penyampaian Penetapan Harga sewa Barang Milik Daerah berupa Tanah dan Bangunan yang dipergunakan oleh PERUM BULOG
4. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Nomor BA-33/15C01/03/2025 tanggal 27 Maret 2025 -----
5. Surat Dinas Internal Perum BULOG Nomor : SDI-3011/DP301/PG.01.02/14052025 tanggal 14 Mei 2025 perihal Izin Perpanjang Sewa Komplek Pergudangan Labangka Barat Kancab Paser Dengan Pemkab Penajam Paser Utara .-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **PARA PIHAK** sepakat dan setuju untuk membuat Perjanjian Jasa Pergudangan (untuk selanjutnya disebut “Perjanjian”) dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: -----

PASAL 1 MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dan Tujuan dilakukannya perjanjian Sewa Aset (Tanah dan Bangunan) Milik Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara dengan Perum BULOG Kantor Cabang Paser adalah Gudang Penampungan Hasil Panen Petani di Kecamatan Babulu dan sekitarnya serta komoditi lainnya untuk Kebutuhan Penjualan di wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara

PASAL 2 LETAK DAN LUAS ASET TANAH/LAHAN

Adapun letak dan luas ASET TANAH / LAHAN yang menjadi perjanjian sewa adalah sebagai berikut :

Letak, Luas Tanah dan Bangunan

Letak Tanah : Desa Labangka Barat

Kecamatan Babulu

Kabupaten Penajam Paser Utara

Provinsi Kalimantan Timur

Luas Tanah	: Luas Tanah dan Bangunan Gudang (m ²)	: 720 M ²
	: Luas Tanah dan Bangunan Gudang (m ²)	: 720 M ²
	: Luas Tanah dan Bangunan Gudang (m ²)	: 480 M ²

Kondisi dan Fasilitas Bangunan 3 (tiga) Buah Gudang :

Dinding	: Semi Permanen
Atap	: Metal Spandek
Lantai	: Coor Beton
Air Minum	: Sumur Bor
Listrik	: PLN
Kantor	: 1 (satu) Buah
MCK	: 1 (satu) Buah

PASAL 3 JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Jangka waktu sewa asset tanah dan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara yang terletak di Desa Labangka Barat Kecamatan Babulu Kabupaten Penajam Paser Utara dengan **Perum BULOG Kantor Cabang Paser** adalah selama 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 1 April 2025 s/d 31 Maret 2028 (tiga puluh enam bulan) dan dapat diperpanjang lagi dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur kemudian oleh **KEDUA BELAH PIHAK**.

PASAL 4 BESARAN SEWA DAN TATA CARA PEMBAYARAN

- (1) Besaran tarif sewa Tanah dan Bangunan milik Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara yang terletak di Desa Labangka Barat Kecamatan Babulu sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian ini adalah Rp. 282.150.000,00 (**dua ratus delapan puluh dua juta seratus lima puluh ribu rupiah**) per tahun
- (2) Jumlah besaran tarif sewa Tanah dan Bangunan yang harus disetor ke kas Daerah Pemerintah Kabupaten Penajam Paser Utara oleh PIHAK KEDUA dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Besaran tarif sewa Tanah dan Bangunan adalah Rp. 282.150.000,00 (**dua ratus delapan puluh dua juta seratus lima puluh ribu rupiah**)
 - b. Besaran tarif sewa sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA bertahap per 1 Tahun secara tunai dan sekaligus untuk 1 (satu) tahun atau 12 (dua belas) bulan dalam jangka waktu perjanjian, melalui Kas Daerah Kabupaten Penajam Paser Utara dengan nomor rekening 1131300014 pada BANK PEMBANGUNAN DAERAH KALIMANTAN TIMUR Cabang Penajam

PASAL 5

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

(1) Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA:

- a. Berhak mendapatkan kondisi Bangunan yang layak dan bisa digunakan dalam keadaan baik sebelum menggunakan aset sewa
- b. Wajib membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) yang timbul selama jangka waktu perjanjian ini;
- c. Berkewajiban membayar rekening listrik (PLN), ada air, pajak bumi dan bangunan yang timbul selama jangka waktu perjanjian;
- d. Berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menjaga, memelihara, merawat dan membersihkan aset tanah dan bangunan yang menjadi objek perjanjian ini;
- e. Dalam pemeliharan dan perawatan aset tanah dan bangunan, segala kerusakan minor menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- f. Mengembalikan aset seperti kondisi semula bila perjanjian berakhir
- g. Memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA bila akan melakukan perubahan

(2) Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA:

- a. Berkewajiban memberikan aset tanah dan bangunan yang layak dan dalam kondisi baik digunakan kepada PIHAK KEDUA;
- b. Sebelum dan sesudah perjanjian dilakukan perjanjian sewa ini PIHAK PERTAMA harus memberikan Jaminan dari segala bentuk gangguan maupun gugatan dari pihak manapun terhadap Aset Tanah / Lahan yang disewakan kepada PIHAK KEDUA dengan melengkapi surat pendukung sewa Tanah / Lahan yang berlaku guna menciptakan rasa aman pada PIHAK KEDUA;

PASAL 6

PERNYATAAN DAN JAMINAN

- (1) PARA PIHAK** menjamin akan melaksanakan seluruh isi Perjanjian sesuai yang telah disepakati dengan sebaik-baiknya dan tidak bertentangan dengan Peraturan serta norma-norma yang berlaku;
- (2) PARA PIHAK** menjamin bahwa Perjanjian ini ditandatangani oleh **PIHAK** atau orang yang berwenang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum untuk dan atas nama masing-masing **PIHAK**, sehingga Perjanjian ini secara hukum dapat dilaksanakan;---
- (3) PIHAK KEDUA** menjamin tidak akan mengalihkan Pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini kepada pihak lain tanpa ada persetujuan dari **PIHAK PERTAMA**.-

- (4) **PARA PIHAK** menjamin tidak akan memberikan / menawarkan uang, komisi ataupun keuntungan dalam bentuk lain kepada karyawan atau perwakilan dari Pihak lain dalam Perjanjian ini.

PASAL 7 **WANPRESTASI DAN SANKSI**

- (1) **PARA PIHAK** dapat dinyatakan wanprestasi apabila:
- a.-Tidak melaksanakan Pekerjaan / prestasi seperti yang telah diatur dalam Perjanjian ini;-----
 - b.-Melaksanakan Pekerjaan / prestasi tidak sesuai yang ditentukan dalam Perjanjian ini;-----
 - c.-Melakukan hal-hal yang dilarang / tidak diperbolehkan dalam Perjanjian;-----
 - d.-Tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam Perjanjian;-----
 - e.-Mengalihkan sebagian dan / atau seluruh Pekerjaan kepada **PIHAK LAIN** tanpa persetujuan tertulis;-----
 - f. -Mengundurkan diri dari pelaksanaan Perjanjian ini setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh **PARA PIHAK**;-----
 - g.-Terbukti melakukan Korupsi Kolusi dan Nepotisme (KKN) dalam pelaksanaan Perjanjian ini;-----
 - h.-Menawarkan menjanjikan untuk memberi atau menerima hadiah atau imbalan dalam bentuk apapun atau melakukan tindakan lainnya untuk memengaruhi siapapun yang diketahui atau dapat diduga berkaitan dengan Pengadaan Barang dan Jasa;-----
- (2) Segala denda, kerugian masing-masing **PIHAK** dan / atau kerugian pihak lain di luar Perjanjian yang timbul dan terbukti akibat kesalahan dan / atau kelalaian salah satu **PIHAK**, menjadi tanggung jawab **PIHAK** yang menyebabkan kesalahan dan / atau kelalaian tersebut. -----

PASAL 8 **FORCE MAJEURE**

- (1) Peristiwa *Force Majeure* yaitu suatu keadaan, peristiwa atau kejadian-kejadian diluar kemampuan wajar suatu Pihak yang mempunyai akibat negatif terhadap kemampuan yang bersangkutan sehingga Pihak yang bersangkutan tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, yang dalam Perjanjian secara limitatif dimaksudkan sebagai banjir, badai / gelombang tinggi di laut, gempa bumi, kebakaran, peledakan, perang, huru-hara, pemogokan massal, jatuhnya pesawat terbang dan Kebijakan Pemerintah yang dapat mempengaruhi kemampuan **PARA PIHAK** untuk memenuhi kewajibannya dalam melaksanakan Perjanjian ini.-----

- (2) Jika peristiwa *force majeure* tersebut bersifat temporer ataupun kemudian dapat diatasi sesegera mungkin, Pihak yang terhalang untuk melaksanakan kewajibannya tersebut harus melanjutkan kembali pelaksanaan kewajibannya tersebut sesuai dengan ketentuan Perjanjian, kecuali bila ditentukan lain kemudian oleh **PARA PIHAK**.-----
- (3) Apabila salah satu Pihak 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) harikalender terhitung sejak tanggal terjadinya *force majeure*.----
- (4) Apabila ternyata terbukti benar terjadi *force majeure*, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk mengadakan musyawarah lebih lanjut terhadap keberlangsungan Perjanjian ini.-
- (5) **PIHAK PERTAMA** maupun **PIHAK KEDUA**, secara sepihak tidak dapat menggunakan *force majeure* sebagai alasan untuk membatalkan Perjanjian ini.-----
- (6) Semua kerugian yang timbul di sebabkan *force majeure* merupakan tanggung jawab masing masing **PIHAK**.-----

PASAL 9 BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- (1) Perjanjian ini berakhir dalam hal:-----
- Jangka waktu Perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 3 Perjanjian ini telah berakhir.-----
 - Adanya kesepakatan bersama **PARA PIHAK** secara tertulis untuk mengakhiri Perjanjian ini yang berlaku efektif pada tanggal ditandatanganinya kesepakatan pengakhiran tersebut.-----
 - PIHAK PERTAMA** melakukan wanprestasi;-----
 - Salah satu pihak dinyatakan bangkrut atau pailit oleh pengadilan, pengakhiran berlaku efektif pada tanggal dikeluarkannya putusan pailit oleh Pengadilan;-----
 - Salah satu **PIHAK** mengalami *force majeure* sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Perjanjian ini dan sehubungan dengan hal tersebut **PARA PIHAK** sepakat untuk mengakhiri Perjanjian yang berlaku efektif pada tanggal ditandatanganinya kesepakatan pengakhiran tersebut.-----
- (2) Berakhirnya Perjanjian ini tidak menghapuskan kewajiban yang telah timbul yang belum diselesaikan oleh salah satu Pihak terhadap Pihak lainnya, sehingga syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian ini akan tetap berlaku sampai terselesaikannya kewajiban tersebut oleh Pihak yang wajib melaksanakannya.-----

- (4) PARA PIHAK dengan ini sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sejauh yang mensyaratkan diperlukannya suatu putusan atau penetapan Hakim Pengadilan terlebih dahulu untuk membatalkan / mengakhiri suatu Perjanjian.

PASAL 10 KETENTUAN LAIN-LAIN

Hal – hal lain yang belum diatur dalam perjanjian ini, diatur kemudian berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK dalam perubahan (Addendum) yang merupakan satu kesatuan dalam perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dibuat di Penajam, Kabupaten Penajam Paser Utara pada hari dan tanggal tersebut di atas dalam rangkap 2 (dua) serta dibubuhki materai secukupnya, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan berlaku surut terhitung mulai tanggal 1 April 2025 sampai dengan 31 Maret 2028.

