

**PERJANJIAN
KERJA SAMA USAHA
ANTARA
PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
SURYA SEMBADA KOTA SURABAYA
DENGAN
PT. ITS SURABAYA HEBAT**

NOMOR: BA.A/078.1/PDAM/2023

NOMOR: 003/07/ITS-SH/PKS/2023

Pada hari ini Jumat, tanggal 28 (dua puluh delapan) bulan Juli tahun 2023 (28-7-2023), yang bertanda tangan dibawah ini:

- I. **Ir. Arief Wisnu Cahyono, S.T.**, Direktur Utama Perusahaan Daerah Air Minum Surya Sembada Kota Surabaya berdasarkan Keputusan Wali Kota Surabaya Nomor: 188.45/237/436.1.2/2021 tanggal 18 November 2021, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Surya Sembada Kota Surabaya yang berkedudukan di Jl. Mayjend Prof. Dr. Moestopo No. 2 Surabaya, selanjutnya dalam Perjanjian Kerja Sama Usaha ini disebut **PIHAK PERTAMA**;
- II. **Aris Pujo Utomo, SA**, Direktur PT. ITS Surabaya Hebat berdasarkan Akta Notaris Nomor: 6 Tanggal 20 Juni 2023 dengan Notaris Machmud Fauzi, S.H., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. ITS Surabaya Hebat yang berkedudukan di Jl. Bukit Darmo Golf no 3, Pradah kalikendal Surabaya, selanjutnya dalam Perjanjian Kerja Sama Usaha ini disebut **PIHAK KEDUA**.

Berdasarkan:

1. Berita Acara Ijin Pemanfaatan Lahan Nomor BA.A/075.2/PDAM/2023 dan Nomor 001/06/ITS-TEKNO/BA/2023 tanggal 16 Juni 2023;
2. Surat Permohonan Sewa Lahan untuk Keperluan Kegiatan Usaha AMDK Nomor: 001/06/ITS-SH/GEN/2023 Tanggal 28 Juni 2023;
3. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Kerja Sama Usaha Nomor: BA.KLA/BA.A/078.1/PDAM/2023 dan Nomor: 003/07/ITS-SH/BA/2023 Tanggal 24 Juli 2023.

Kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama Usaha Sewa Tanah, Bangunan dan Sarana Penunjang Gudang Putat Gede milik Perusahaan Daerah Air Minum Surya Sembada Kota Surabaya dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal dibawah ini:

Pasal 1

OBJEK PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA

Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha ini adalah Kerja Sama Usaha Air Minum Dalam Kemasan (AMDK) yang di dalamnya meliputi:

1. Sewa tanah seluas 930 m² yang di dalamnya terdapat bangunan gudang dengan luas 448 m² milik Perusahaan Daerah Air Minum Surya Sembada Kota Surabaya yang terletak di Rumah Pompa Putat Gede PDAM Surabaya, Jl. Bukit Darmo Golf Pradah Kalikendal (Depan SMPN 33 Surabaya) yang disewa oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA;
2. Penggunaan bersama energi listrik untuk proses produksi;
3. Pembelian air curah dari Sumber Air Umbulan.

Pasal 2

RUANG LINGKUP

- (1) PIHAK PERTAMA hanya menyetujui penggunaan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha untuk digunakan sebagai **Kegiatan Usaha AMDK (Air Minum Dalam Kemasan)**;
- (2) PIHAK KEDUA tidak boleh menggunakan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha untuk tujuan lain, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA;
- (3) Biaya pasang baru untuk berlangganan air PDAM Surya Sembada Kota Surabaya menjadi beban PIHAK KEDUA beserta dengan biaya rekening bulanan selama menempati Obyek Perjanjian Kerja Sama Usaha sebagaimana tersebut pada Pasal 1;
- (4) Biaya listrik bulanan menjadi beban PIHAK KEDUA selama menempati Obyek Perjanjian Kerja Sama Usaha sebagaimana tersebut pada Pasal 1.

Pasal 3

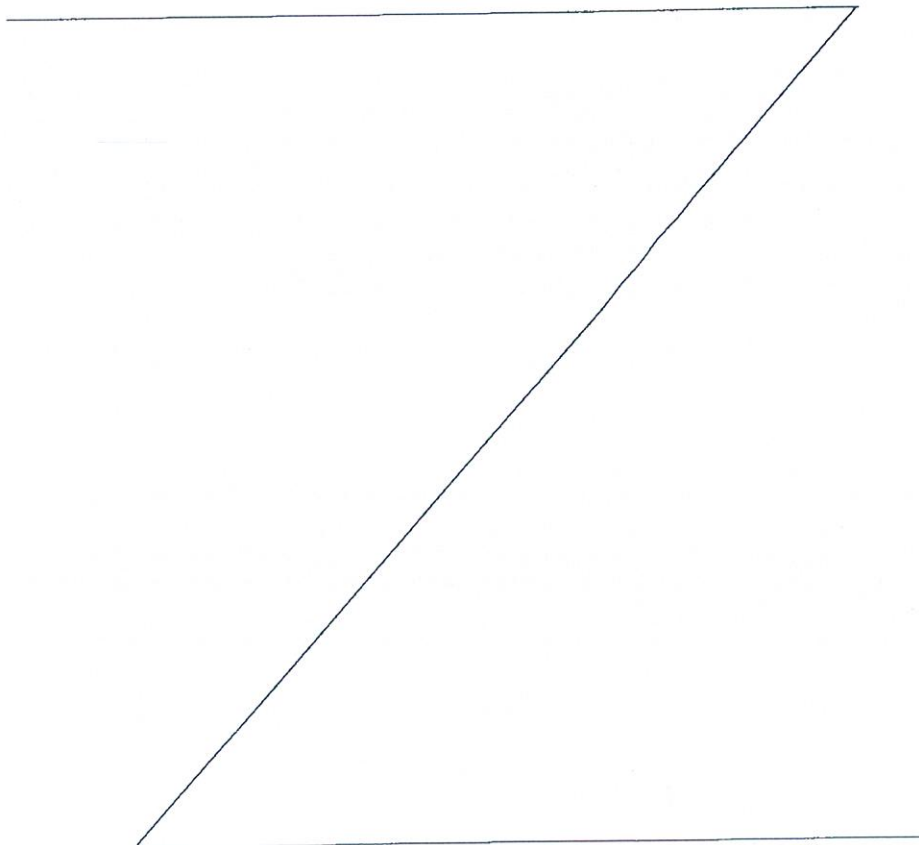
PENGAWASAN

Penggunaan atas Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha oleh PIHAK KEDUA akan diawasi oleh PIHAK PERTAMA.

Pasal 4

JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini berlaku sejak 1 Agustus 2023 dan akan berakhir pada 1 Agustus 2028 dan dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK sesuai dengan Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi;
- (2) Apabila PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang Perjanjian Kerja Sama Usaha ini, maka PIHAK KEDUA harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum tanggal berakhirnya Perjanjian Kerja Sama Usaha ini atau sebelum masa sewa berakhir;
- (3) Apabila PIHAK KEDUA sesuai batas waktu ayat (2) pasal ini tidak mengajukan permohonan secara tertulis, maka PIHAK KEDUA dianggap oleh PIHAK PERTAMA tidak memperpanjang Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- (4) Jangka waktu perpanjangan Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dan harga sewa atas Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan disetujui kedua belah pihak.



Pasal 5

HARGA DAN CARA PEMBAYARAN

- (1) Harga Sewa Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha sesuai Pasal 4 ayat (1) adalah sebagai berikut:

NO.	URAIAN	HARGA (RP)
I.	Tahun Ke-1	
	Sewa Tanah 930 m ²	75,800,000.00
	Sewa Bangunan 448 m ²	
	PPN 11%	8,338,000.00
	Meterai	10,000.00
	Total	84,148,000.00
II.	Tahun Ke-2	
	Sewa Tanah 930 m ²	90,960,000.00
	Sewa Bangunan 448 m ²	
	PPN 11%	10,005,600.00
	Meterai	10,000.00
	Total	100,975,600.00
III.	Tahun Ke-3	
	Sewa Tanah 930 m ²	109,152,000.00
	Sewa Bangunan 448 m ²	
	PPN 11%	12,006,720.00
	Meterai	10,000.00
	Total	121,168,720.00
IV.	Tahun Ke-4	
	Sewa Tanah 930 m ²	130,982,400.00
	Sewa Bangunan 448 m ²	
	PPN 11%	14,408,064.00
	Meterai	10,000.00
	Total	145,400,464.00
V.	Tahun Ke-5	
	Sewa Tanah 930 m ²	157,178,880.00
	Sewa Bangunan 448 m ²	
	PPN 11%	17,289,676.80
	Meterai	10,000.00
	Total	174,478,556.80

- (2) Harga tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 11% (sebelas persen) dan atas penghasilan sewa tersebut PIHAK PERTAMA dikenakan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) sebesar 10% (sepuluh persen) yang dipotong oleh PIHAK KEDUA pada saat pembayaran (PIHAK KEDUA wajib memberikan bukti potong Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 4 ayat (2) tersebut kepada PIHAK PERTAMA);
- (3) PIHAK KEDUA melakukan pembayaran di depan untuk setiap awal tahun masa sewa dengan cara setor langsung ke Kantor Kas Perusahaan Daerah Air Minum

Surya Sembada Kota Surabaya atau melalui transfer ke:

Nama Bank : Bank Mandiri KCP Surabaya PDAM

Nomor Rekening : 1420093040888

Nama : PDAM Surya Sembada Kota Surabaya;

- (4) Pada tahun pertama, pembayaran akan dilakukan paling lambat 4 bulan sejak masa sewa berlaku. Untuk tahun kedua dan seterusnya paling lambat 1 bulan sejak pemberitahuan pembayaran dari PIHAK PERTAMA;
- (5) Harga sewa Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha dilakukan penyesuaian setiap 1 (satu) tahun yang dituangkan dalam sebuah Berita Acara Kesepakatan PARA PIHAK; kecuali objek sewa lahan dilakukan penyesuaian setiap 5 (lima) tahun.
- (6) Biaya pasang baru berlangganan air PDAM dibebankan kepada PIHAK KEDUA dengan rincian sebagai berikut:

URAIAN	SATUAN	VOLUME	HARGA (Rp)
Biaya Pasang Baru	Paket	1	5,791,885.00
Meterai			10,000.00
Jumlah			5,801,885.00
Terbilang: Lima juta delapan ratus satu ribu delapan ratus delapan puluh lima rupiah			

Biaya berlangganan air PDAM dibebankan kepada PIHAK KEDUA sesuai mekanisme yang diatur oleh PIHAK PERTAMA, dengan menggunakan tarif kesepakatan sebesar Rp.3.500,00/m³ untuk tahun pertama, dilakukan penyesuaian tarif setiap tahun dengan prosentase penyesuaian tarif dari PT. Air Bersih;

- (7) Perjanjian berlangganan Air PDAM akan dituangkan dalam perjanjian tersendiri dengan mendasarkan pada perjanjian ini terkait tarif dan penyesuaiannya;
- (8) Biaya listrik setiap bulan akan dibebankan pada PIHAK KEDUA untuk dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA sesuai pemakaian bulanan dengan tarif per kWh yang berlaku di Rumah Pompa Putat Gede;
- (9) Pemakaian kWh setiap bulannya akan dilakukan pencatatan bersama oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA pada tanggal 1 pukul 10.00 wib setiap bulannya;
- (10) Atas pembayaran yang diterima sebagaimana terdapat di dalam Pasal ini, maka PIHAK PERTAMA memberikan bukti tanda pembayaran atau kuitansi yang sah kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

(1) Hak dan Kewajiban PIHAK PERTAMA adalah:

- a. Berhak mendapatkan pembayaran sewa dari PIHAK KEDUA sebagaimana Pasal 5 Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- b. Berhak memberikan teguran kepada PIHAK KEDUA secara tertulis apabila Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha tersebut terbukti digunakan untuk kepentingan selain sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- c. Wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha.

(2) Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA adalah:

- a. Berhak menggunakan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha untuk Kegiatan Usaha AMDK (Air Minum Dalam Kemasan) sebagaimana Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- b. Wajib membayar harga sewa kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- c. Atas biayanya sendiri wajib untuk memelihara, merawat, dan menjaga keutuhan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha termasuk apabila terjadi kerusakan instalasi listrik dan instalasi air minum setelah meter;
- d. Wajib membayar tagihan rekening listrik PLN dan tagihan rekening air PDAM Surya Sembada Kota Surabaya, membayar tagihan tepat waktu sesuai ketentuan yang berlaku dan membayar denda apabila terdapat keterlambatan pembayaran;
- e. Menyerahkan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 14 (empat belas) hari kalender apabila Perjanjian Kerja Sama Usaha berakhir atau tidak diperpanjang dengan menyertakan bukti pembayaran rekening listrik/PLN dan rekening air/PDAM bulan terakhir;
- f. Mengajukan permohonan perpanjangan dan membayar paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah keluar harga hasil revidi dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 7

LARANGAN

(1) PIHAK KEDUA dilarang memanfaatkan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha baik

sebagian maupun keseluruhan selain sebagaimana yang diperjanjikan.

- (2) PIHAK KEDUA dilarang menempati/menggunakan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha untuk kegiatan yang melanggar hukum atau bertentangan dengan norma dan etika sosial. Penyalahgunaan atas Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha menimbulkan konsekuensi hukum menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

Pasal 8

KERUSAKAN

Apabila terjadi kerusakan terhadap Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha yang dapat dibuktikan bahwa kerusakan dimaksud disebabkan karena kesalahan/kelalaian PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib memperbaiki kerusakan dimaksud dengan beban biaya dan konsekuensi hukum yang ditimbulkan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Pasal 9

PAJAK

Beban pajak yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Usaha ini menjadi tanggung jawab dan dibebankan kepada masing-masing pihak sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku.

Pasal 10

PENGAKHIRAN PERJANJIAN KERJA SAMA USAHA

- (1) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dinyatakan berakhir apabila jangka waktu sesuai Pasal 4 ayat (1) berakhir dan/atau tidak diperpanjang.
- (2) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dapat berakhir berdasarkan kesepakatan Para Pihak;
- (3) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dapat diakhiri oleh PIHAK PERTAMA apabila obyek perjanjian dibutuhkan sebagai bagian dari prioritas Rencana Kerja PIHAK PERTAMA;
- (4) Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dapat dibatalkan oleh PIHAK PERTAMA, apabila PIHAK KEDUA terbukti melanggar/tidak mentaati ketentuan Pasal 6 dan Pasal 7.
- (5) Apabila PIHAK KEDUA telah menerima surat teguran dari PIHAK PERTAMA sebanyak 3 (tiga) kali dalam waktu yang cukup karena tidak melaksanakan ketentuan Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dan PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan teguran dimaksud, maka PIHAK PERTAMA berhak memutus

Perjanjian Kerja Sama Usaha ini secara sepihak.

- (6) Atas pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), (4) dan ayat (5) Pasal ini, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha kepada PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak berhak melakukan tuntutan ganti rugi atas sisa waktu dan biaya yang telah dikeluarkan kepada PIHAK PERTAMA serta tidak diperbolehkan lagi menyewa aset milik PDAM Surya Sembada Kota Surabaya.

Pasal 11

DENDA

- (1) Apabila PIHAK KEDUA meninggalkan Objek Perjanjian Kerja Sama Usaha melebihi dari jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) huruf e, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 15% (lima belas persen) per bulan dari harga sewa, terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian Kerja Sama Usaha ini;
- (2) Denda keterlambatan pembayaran rekening air PDAM Surya Sembada Kota Surabaya menjadi beban PIHAK KEDUA sesuai mekanisme yang berlaku;
- (3) Denda keterlambatan pembayaran listrik bulanan adalah 3% dari total tagihan bulanan PIHAK KEDUA.

Pasal 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Usaha ini sedapat mungkin diselesaikan kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat tercapai, maka PARA PIHAK sepakat untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal 13

ADDENDUM

Perubahan dan hal-hal yang belum ada dan/atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Kerja Sama Usaha ini akan diatur lebih lanjut oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerja Sama Usaha Tambahan (*Addendum*) sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerja Sama Usaha ini.

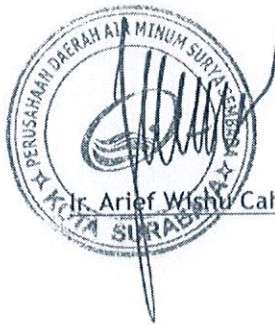
Pasal 14

PENUTUP

Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Usaha ini oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian Kerja Sama Usaha ini, termasuk segala konsekuensinya, mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak.

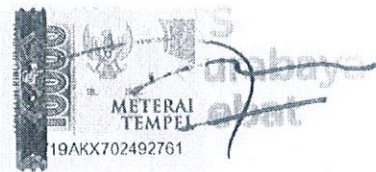
Demikian Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
Direktur Utama
PDAM Surya Sembada
Kota Surabaya



Ir. Arief Wishu Cahyono, S.T.

PIHAK KEDUA
Direktur PT. ITS
Surabaya Hebat



Aris Pujo Utomo, SA

Pasal 14

PENUTUP

Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Usaha ini oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian Kerja Sama Usaha ini, termasuk segala konsekuensinya, mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak.

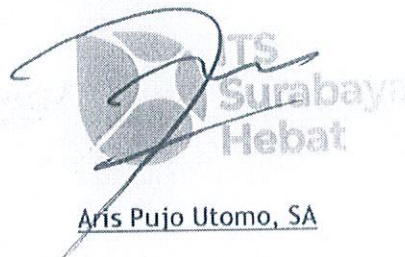
Demikian Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
Direktur Utama
PDAM Surya Sembada
Kota Surabaya



Ir. Arief Wisnu Cahyono, S.T.

PIHAK KEDUA
Direktur PT. ITS
Surabaya Hebat



Aris Pujo Utomo, SA

Pasal 14

PENUTUP

Dengan ditandatanganinya Perjanjian Kerja Sama Usaha ini oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Perjanjian Kerja Sama Usaha ini, termasuk segala konsekuensinya, mempunyai kekuatan mengikat bagi kedua belah pihak.

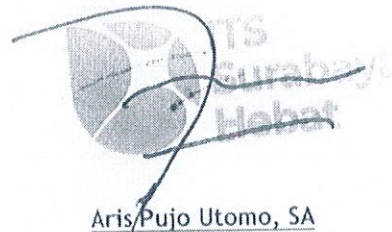
Demikian Perjanjian Kerja Sama Usaha ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
Direktur Utama
PDAM Surya Sembada
Kota Surabaya



Ir. Aris Pujo Utomo, S.T.

PIHAK KEDUA
Direktur PT. ITS
Surabaya Hebat



Aris Pujo Utomo, SA