

Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia
Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia
Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia
Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com

• Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
• Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
• Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
• sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

Jakarta, 07 Januari | January 2025

No : 0007/SS/I/25

Kepada Yth | To :

Bp Adi Pratomo Aryanto

Kepala Divisi Penilaian Perusahaan 2 | Head of Corporate Valuation Division 2

Bursa Efek Indonesia | Indonesia Stock Exchange

Gedung Bursa Efek Indonesia

Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53

Jakarta 12190

Perihal : Tanggapan atas Permintaan Penjelasan

Re. : Response to Requests for Explanations

Dengan hormat,

Menunjuk pada Surat PT Bursa Efek Indonesia No.S-00019/BEI.PP2/01-2025 tanggal 02 Januari 2025 perihal Permintaan Penjelasan yang diterima oleh Perseroan melalui SPE-IDXnet tanggal 03 Januari 2025, bersama ini kami sampaikan penjelasan sebagai berikut:

1. Penjelasan terkait Transaksi Sewa
 - a. *Term and condition* dari perjanjian sewa menyewa bangunan untuk fasilitas produksi dan sewa menyewa bangunan gudang.

Tanggapan Perseroan:

Term and condition dari perjanjian sewa menyewa bangunan untuk fasilitas produksi dan sewa menyewa bangunan gudang, sebagaimana dalam lampiran 1 & 2 surat ini.

- b. Apakah terdapat rencana perpanjangan sewa menyewa setelah 3 bulan? Jika iya, mohon penjelasan mengenai rencana durasi perpanjangan sewa menyewa atau lokasi baru lainnya apabila anak perusahaan Perseroan tidak melakukan perpanjang sewa.

Tanggapan Perseroan:

Ya, terdapat rencana perpanjangan sewa menyewa setelah 3 bulan dan sesuai dengan kesepakatan para pihak maka periode Perjanjian Sewa adalah 3 bulan (01 Januari – 31 Maret 2025), yang dapat otomatis diperpanjang untuk periode 3 bulan berikutnya secara terus menerus kecuali ada perubahan atau pemberitahuan dari salah

With due respect,

Referring to the Indonesia Stock Exchange Letter No.S-00019/BEI.PP2/01-2025 dated January 02nd, 2025 regarding the Request for Explanation received by the Company through SPE-IDXnet dated January 03, 2025, we intend to submit responses to the requests for explanations as elaborated

1. Explanation related to Lease Transaction
 - a. Terms and conditions of the lease agreement of building for production facilities and lease agreement of warehouse.

Company' Response:

Terms and conditions of the lease agreement of building for production facilities and lease agreement of warehouse, as in appendix 1 & 2 attached.

- b. Is there a rental renewal plan after 3 months? If so, please explain the lease extension duration plan or other new locations if the Company's subsidiary does not extend the lease.

Company' Response:

Yes, there is a lease extension plan after 3 months and in accordance with the agreement of the parties, then the Lease Agreement Period is 3 months (January 01st – March 31st, 2025), which can be automatically extended for the next 3 months continuously unless there is a change or notification from either party, so that this lease transaction provides

Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia
 Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia
 Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia
 Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com

• Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
 • Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
 • Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
 • sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

satu pihak, sehingga transaksi sewa ini memberikan fleksibilitas yang lebih tinggi untuk entitas anak Perseroan.

- c. Latar belakang dan informasi rinci sifat hubungan afiliasi pihak penyewa dan pemberi sewa seperti jabatan, persentase kepemilikan saham, dan lainnya.

Tanggapan Perseroan:

- 1) Transaksi Sewa Bangunan Fasilitas Produksi

Latar belakang transaksi sewa:
 Pelaksanaan Perjanjian Sewa tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa lokasi bangunan berdekatan dengan fasilitas produksi PT Hydraxle Perkasa saat ini dan sesuai dengan rencana pengembangan/perluasan fasilitas operasional PT Hydraxle Perkasa.

Sifat hubungan afiliasi:
 Penyewa : PT Hydraxle Perkasa
 Pemberi Sewa : PT Adrindo Perkasa

PT Hydraxle Perkasa dimiliki oleh Perseroan dengan kepemilikan sebesar 51,00%.

PT Hydraxle Perkasa dan PT Adrindo Perkasa memiliki hubungan Afiliasi dimana; keduanya dikendalikan secara tidak langsung oleh pihak yang sama.

higher flexibility for the Company's subsidiary.

- c. Rationale and detailed information on the nature of the affiliation relationship between the tenant and the lessor such as position, percentage of share ownership, and others.

Company' Response:

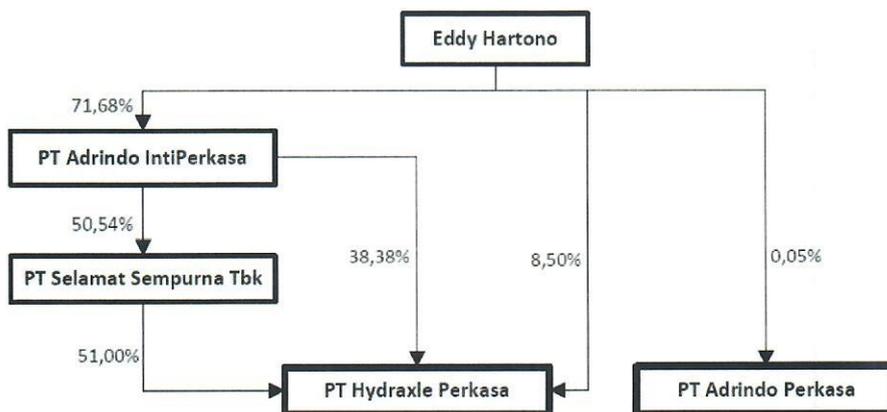
- 1) Lease Transaction of Building for Production Facility

Rationale of the Lease transaction:
 The Lease Agreement was carried out by considering that the location of the building is adjacent of the existing of current production facility of PT Hydraxle Perkasa's and aligns with plans for the development/expansion of PT Hydraxle Perkasa's operational facilities.

The nature of affiliate relationship:
 Lessee : PT Hydraxle Perkasa
 Lessor : PT Adrindo Perkasa

PT Hydraxle Perkasa is owned by the Company with 51.00% ownership.

PT Hydraxle Perkasa dan PT Adrindo Perkasa have an Affiliated relationship where; both are indirectly controlled by the same party.



Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia
 Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia
 Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia
 Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com

• Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
 • Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
 • Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
 • sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

2) Transaksi Sewa Bangunan Gudang

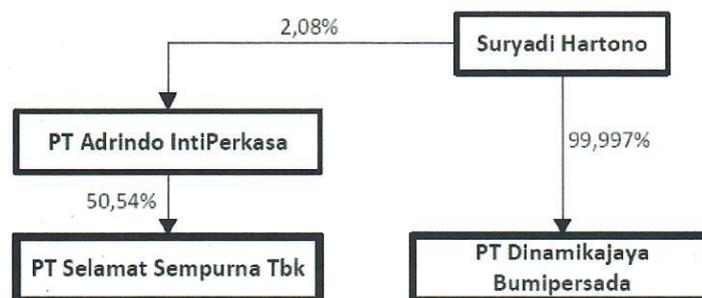
Latar belakang transaksi sewa:

Pelaksanaan Perjanjian Sewa tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan bahwa lokasi bangunan berdekatan dengan fasilitas gudang Perseroan saat ini dan sesuai dengan rencana pengembangan/perluasan fasilitas operasional Perseroan.

Sifat hubungan afiliasi:

Penyewa : PT Selamat Sempurna Tbk
 Pemberi Sewa : PT Dinamikajaya Bumipersada

Perseroan dan PT Dinamikajaya Bumipersada memiliki hubungan Afiliasi yaitu; pemegang saham utama dan/atau pengendali PT Dinamikajaya Bumipersada juga merupakan salah satu pemegang saham PT Adrindo IntiPerkasa dimana PT Adrindo IntiPerkasa adalah Pemegang Saham Pengendali Perseroan.



- d. Latar belakang tidak adanya pernyataan bahwa transaksi tidak mengandung benturan kepentingan.

Tanggapan Perseroan:

Dalam transaksi sewa dimaksud diatas tidak mengandung benturan kepentingan. Perseroan kurang menambahkan pernyataan tersebut diatas pada Keterbukaan Informasi yang telah disampaikan sebelumnya. Karenanya, pada surat penjelasan ini, kami sampaikan tambahan bahwa Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan Transaksi Afiliasi ini tidak mengandung

2) Lease Transaction of Warehouse

Rationale of the Lease transaction:

The Lease Agreement was carried out by considering that the location of the building is adjacent of the the current warehouse facility of the Company and aligns with plans for the development/expansion of the Company operational facilities.

The nature of affiliate relationship:

Lessee : PT Selamat Sempurna Tbk
 Lessor : PT Dinamikajaya Bumipersada

The Company and PT Dinamikajaya Bumipersada have an Affiliated relationships i.e.; the ultimate and/or controlling shareholder of PT Dinamikajaya Bumipersada is also one of the shareholders of PT Adrindo IntiPerkasa, in which PT Adrindo IntiPerkasa

- d. Rationale of the absence of a statement that the transaction does not contain a conflict of interest.

Company Response:

In the lease transaction mentioned above does not contain a conflict of interest. The Company neglect add the above statement to the Disclosure of Information that had been submitted previously. Therefore, in this explanatory letter, we additionally state that the Board of Directors and the Board of Commissioners of the Company declare that this Affiliate Transaction does not contain a

Head Office : Wisma ADR, Jl. Pluit Raya I No. 1, Jakarta 14440 - Indonesia
Factory 1 : Jl. Kapuk Kamal Raya No. 88, Jakarta 14470 - Indonesia
Factory 2 : Komplek Industri ADR, Desa Kadujaya, Curug, Tangerang 15810 - Indonesia
Email : adr@adr-group.com • corporate@adr-group.com • export@adr-group.com

• Phone : (62-21) 661 0033 - 669 0244 • Fax : (62-21) 669 6237
• Phone : (62-21) 555 1646 (Hunting) • Fax : (62-21) 555 1905
• Phone : (62-21) 598 4388 (Hunting) • Fax : (62-21) 598 4415
• sales.marketing@adr-group.com • Web : www.smsm.co.id

benturan kepentingan.

Selanjutnya Perseroan dalam menyusun Keterbukaan Informasi terkait Transaksi Afiliasi di masa yang akan datang akan senantiasa memastikan pemenuhan ketentuan sebagaimana diatur dalam POJK No.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan tanggal 1 Juli 2020 serta peraturan lainnya yang relevan.

- e. Dampak operasional dan keuangan Perseroan dari kedua transaksi tersebut.

Tanggapan Perseroan:

Tidak ada dampak signifikan terhadap operasional dan keuangan Perseroan dari kedua transaksi tersebut.

2. Fakta/Informasi material/kejadian penting yang dapat berpengaruh signifikan terhadap Perseroan serta dipandang dapat mempengaruhi fluktuasi perdagangan saham Perseroan yang belum diungkapkan kepada publik dan wajib untuk segera diungkapkan kepada publik.

Tanggapan Perseroan:

Tidak terdapat fakta/informasi material/kejadian penting lainnya yang belum diungkapkan oleh Perseroan.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami | Regards,
PT Selamat Sempurna Tbk

 PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

 **ANG ANDRI PRIBADI**
Wakil Direktur Utama | Vice President Director

Tembusan Yth | CC : 1. Direktur Pengawasan Transaksi Efek, Otoritas Jasa Keuangan
2. Direktur Pengawasan Emiten dan Perusahaan Publik 1, Otoritas Jasa Keuangan
3. Direktur Pengawasan Emiten dan Perusahaan Publik 1, Otoritas Jasa Keuangan

conflict of interest.

Furthermore, the Company in preparing Information Disclosure related to Affiliate Transactions in the future will always ensure the fulfillment of the provisions as stipulated in POJK No.42/POJK.04/2020 concerning Affiliate Transactions and Conflicts of Interest dated July 1, 2020 and other relevant regulations.

- e. The Company's operational and financial impact from the both of lease transactions.

Company's Response:

There is no significant impact on the operational and financial aspects of the Company from the both of lease transactions.

2. Facts/material information/important events that can have a significant impact on the Company and are considered to affect fluctuations in the Company's stock trading that have not been disclosed to the public and are obliged to be disclosed to the public immediately.

Company's Response:

There is no other fact/material information/important event that has not been disclosed by the Company.

Please be informed accordingly, thank you for your kind attention.

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

No.005/SW-AP/XII/2024

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada tanggal **26 Desember 2024**, untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian**", oleh dan antara :

Nama Perusahaan : PT ADRINDO PERKASA
Alamat : Wisma ADR Jl Pluit Raya 1, 01, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14440
Diwakili oleh : Alwi Yakub
Jabatan : Direktur Utama
 untuk selanjutnya disebut "**Pemilik/Pihak Pertama**"

dan

Nama Perusahaan : PT HYDRAXLE PERKASA
Alamat : Jl. Pluit Raya I No. 1, Penjaringan, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14440
Diwakili oleh : Sani Gozali
Jabatan : Direktur Utama
 untuk selanjutnya disebut "**Penyewa/Pihak Kedua**"

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**", dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

Para Pihak sepakat Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua berupa aset ("**Obyek Sewa**") dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Bentuk	Bangunan Produksi
Lokasi	Jl. Raya LPPU Curug No. 88, Kel. Kadujaya Kec. Curug, Kab. Tangerang, Propinsi Banten
Luas sewa	1.786 m ²
Jangka waktu sewa	3 bulan (01 Januari 2025 – 31 Maret 2025) Otomatis diperpanjang untuk periode 3 bulan berikutnya secara terus menerus kecuali ada perubahan atau pemberitahuan dari salah satu Pihak
Tujuan penggunaan	Sesuai bidang usaha Pihak Kedua
Harga sewa	Rp.33.000,-/m²/bulan atau Rp.176.814.000,-/3 bulan , tidak termasuk PPN
Cara pembayaran	Selambatnya 14 hari kerja setelah invoice
Security Deposit	-
Denda	Rp.2.400.000,- /hari keterlambatan pengosongan

Para Pihak sepakat untuk mematuhi dan melaksanakan ketentuan lebih lanjut dari Perjanjian ini sebagaimana diuraikan dalam ketentuan umum sewa menyewa (selanjutnya disebut sebagai "**Ketentuan Umum Sewa Menyewa**") yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA,
PT Adrindo Perkasa

PIHAK KEDUA,
PT Hydraxle Perkasa

PT ADRINDO PERKASA
JAKARTA

PT HYDRAXLE PERKASA

ALWI YAKUB

SANI GOZALI

Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa:
KETENTUAN UMUM SEWA MENYEWA

Pasal 1 (Obyek Sewa)

1. Perjanjian ini dilangsungkan untuk Obyek Sewa sebagaimana yang letak, kondisi, luas dan keberadaannya sudah disepakati oleh Para Pihak. Keadaan Objek Sewa tersebut telah diketahui dengan baik oleh Pihak Kedua, sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut mengenai hal itu dalam Perjanjian ini.
2. Obyek Sewa tersebut dilengkapi dengan barang-barang perabotan rumah tangga (jika ada) dalam kondisi prima serta berfungsi dengan baik dan terawat yang akan dibuat dalam Berita Acara Serah Terima ("Lampiran") yang menjadi bagian dalam Perjanjian ini.

Pasal 2 (Masa Sewa)

Masa Sewa dapat diperpanjang untuk jangka waktu, syarat dan dengan Harga Sewa yang ditetapkan kemudian atas kesepakatan Para Pihak dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

Pasal 3 (Harga Sewa dan Cara Pembayaran)

1. Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran Harga Sewa kepada Pihak Pertama sebagaimana diatur pada cara pembayaran tersebut diatas.
2. Apabila pembayaran Harga Sewa dilakukan Pihak Kedua dengan cek atau bilyet giro maka pembayaran baru akan dianggap sah setelah pembayaran tersebut diterima di rekening Pihak Pertama.
3. Pihak Pertama akan memberikan bukti tanda terima pembayaran Harga Sewa menyewa berupa kuitansi yang sah kepada Pihak Kedua.
4. Segala pajak yang timbul berkenaan dengan Perjanjian ini akan dibayar oleh Para Pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku.
5. Apabila Pihak Kedua mengakhiri sewa sebelum Masa Sewa berakhir maka uang Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

Pasal 4 (Kewajiban Pihak Kedua)

1. Pihak Kedua berkewajiban mematuhi seluruh peraturan kepenghunan (*House Rule*) yang dikeluarkan dari Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) yang ditunjuk serta semua peraturan yang dikeluarkan oleh pihak yang wajib/berwenang baik yang sekarang telah ada atau yang dikemudian hari akan diadakan, peraturan mana bertujuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, dan kenyamanan lingkungan yaitu termasuk akan tetapi tidak terbatas pada peraturan tata tertib, peraturan parkir, *Sinking Fund*, dan biaya *Service Charge* serta peraturan yang berlaku.
2. Pihak Kedua wajib memiliki dan mengurus segala surat-surat atau izin-izin yang diperlukan berkaitan dengan jenis usaha Pihak Kedua.
3. Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar seluruh tagihan iuran bulanan antara lain tetapi tidak terbatas pada pembayaran listrik, telepon, air, *Service Charge*, *Sinking Fund*, iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan lain-lain selama Masa Sewa ini berlangsung.
4. Pada saat berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib memberikan asli tanda bukti pembayaran seluruh biaya-biaya sebagaimana dalam ayat (2) tersebut diatas kepada Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua berkewajiban menjaga dan memelihara kebersihan Obyek Sewa.
6. Dalam hal terjadi kerusakan Pihak Kedua wajib bertanggung jawab penuh dengan biaya sendiri untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau menggantinya dengan yang baru apabila tidak dapat diperbaiki.

Pasal 5 (Larangan-Larangan)

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan mempergunakan Obyek Sewa selain sebagaimana yang disepakati.
2. Pihak Kedua tidak diperkenankan menggunakan Obyek Sewa sebagai tempat yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Pihak Kedua dilarang memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketentraman umum, antara lain tetapi tidak terbatas pada hewan anjing, kucing dan/atau burung.
4. Semua akibat yang timbul karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya peraturan itu, menjadi tanggungan dan resiko Pihak Kedua dan karenanya Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari teguran-teguran, peringatan-peringatan, denda-denda, tuntutan-tuntutan terkait dengan pemakaian Obyek Sewa.
5. Pihak Kedua tidak dapat mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak lain selama jangka waktu Perjanjian tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.
6. Pihak Kedua dilarang untuk merubah bentuk dari Obyek Sewa kecuali setelah mendapat persetujuan dari Pihak Pertama.

Pasal 6 (Uang Jaminan (*Security Deposit*))

1. Pihak Kedua wajib menyerahkan uang jaminan ("*Security Deposit*") kepada Pihak Pertama, *Security Deposit* mana dibayarkan oleh Pihak Kedua bersamaan dengan pembayaran Harga Sewa pada saat penandatanganan Perjanjian ini.
2. *Security Deposit* ini akan dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran telepon, air, listrik dan biaya lainnya yang menjadi kewajiban Pihak Kedua apabila Pihak Kedua belum melunasi pada akhir Masa Sewa.
3. *Security Deposit* tersebut akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah berakhirnya Perjanjian ini, secara utuh tanpa bunga pada akhir Masa Sewa, apabila Pihak Kedua telah melakukan segala kewajiban (tagihan dan biaya-biaya termasuk pengembalian obyek sewa secara baik) dan Pihak Pertama menerima dengan baik atas pengembalian obyek sewa.
4. Apabila Pihak Kedua mengakhiri sewa sebelum Masa Sewa berakhir maka *Security Deposit* yang telah dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

Pasal 7 (Jaminan Pihak Pertama)

Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas Obyek Sewa tersebut, bebas dari sitaan dan tidak dalam keadaan dijaminakan secara bagaimanapun kepada Pihak lainnya, sehingga selama Masa Sewa ini berlangsung Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak atau memiliki Obyek Sewa tersebut.

Pasal 8 (Force Majeure)

1. Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala kerugian/kerusakan yang timbul atas Obyek Sewa tersebut, kecuali kerusakan-kerusakan besar yang terjadi diluar kesalahan Pihak Kedua, yang tidak termasuk pemeliharaan biasa, diantaranya kebakaran, banjir, bencana alam, gempa bumi, atau *Force Majeure* lainnya seperti perang, pemberontakan, sabotase, perubahan kondisi perekonomian, politik, gejala sosial serta kejadian lain yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.
2. Apabila terjadi *Force Majeure* yang disebutkan diatas, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau kembali Perjanjian ini dengan syarat yang akan ditentukan kemudian.

Pasal 9 (Batalnya Perjanjian)

1. Perjanjian ini tidak menjadi batal karena meninggalnya salah satu pihak atau perubahan hak milik atas Obyek Sewa kepada pihak lain selama jangka waktu Perjanjian ini.
2. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara terkait dengan pembatalan perjanjian.

Pasal 10 (Pengakhiran Sewa Menyewa)

1. Perjanjian ini akan berakhir apabila :
 - a) telah jatuh tempo pada tanggal akhir sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - b) dibatalkan oleh salah satu pihak dikarenakan pihak lainnya tidak memenuhi sebagian dan/atau seluruh ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau syarat-syarat yang diperjanjikan dalam Perjanjian ini;
 - c) Para Pihak sepakat untuk mengakhiri lebih awal dari tanggal akhir sewa sebagaimana dimaksud Perjanjian ini;
 - d) Terjadi pengakhiran secara sepihak berdasarkan keputusan Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), akibat dari kelalaian pemenuhan kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini;
 - e) Pihak Kedua dinyatakan pailit, dibubarkan atau berada di bawah pengampunan.
2. Apabila terjadi pengakhiran, Pihak Kedua wajib mengembalikan Obyek Sewa beserta isinya (jika ada), dalam keadaan baik, terawat dan bersih seperti keadaan/kondisi semula saat serah terima sewa, yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima kepada Pihak Pertama pada saat berakhirnya Perjanjian ini.
3. Apabila Masa Sewa belum berakhir akan tetapi Pihak Kedua karena sesuatu hal tidak dapat melanjutkan Perjanjian ini melalui penyampaian secara tertulis kepada Pihak Pertama dan/atau bilamana terjadi pengakhiran secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat 1 huruf (b) dan (d) tersebut diatas, maka semua Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sepenuhnya akan tetap menjadi hak Pihak Pertama.
4. Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi ketentuan ayat 2 Pasal ini maka Pihak Kedua dinyatakan telah lalai, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, maka tiap hari kelalaiannya itu Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan pengosongan, terhitung sejak tanggal berakhirnya perjanjian ini, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus, dan bila kelalaian tersebut

mencapai 14 (empat belas) hari kalender, dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar denda tersebut, Pihak Kedua sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada Pihak Pertama dengan hak substitusi untuk :

- a. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau pihak lainnya yang menempati Obyek Sewa tersebut;
- b. Mengeluarkan semua barang dan perabot milik Pihak Kedua yang terdapat di dalam Obyek Sewa tersebut;
- c. Jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melakukan ketentuan sub a dan sub b tersebut satu dan lainnya atas resiko dan biaya yang ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya.

dalam hal ini Pihak Kedua juga turut membebaskan Pihak Pertama terhadap segala tanggung jawab, klaim kehilangan, kerusakan, tuntutan dan/atau gugatan dalam bentuk apapun juga yang mungkin timbul sekarang maupun dikemudian hari sehubungan dengan tindakan pengeluaran seluruh barang milik Pihak Kedua yang terdapat dalam Objek Sewa tersebut.

Pasal 11 (Pemberitahuan)

Setiap pemberitahuan atau komunikasi yang dilakukan berdasarkan Perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk tertulis dan dikirimkan kepada pihak yang bersangkutan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender. Setiap pemberitahuan atau komunikasi akan dialamatkan kepada pihak yang bersangkutan dan dianggap telah dikirimkan apabila:

- a. Jika menggunakan kurir, maka telah dianggap diterima apabila telah dikirimkan langsung ke alamat yang bersangkutan;
- b. Jika dikirimkan melalui faksimili, maka dianggap diterima apabila telah dikirimkan melalui mesin faksimili.

Pasal 12 (Perselisihan)

Segala perselisihan yang mungkin terjadi antara Para Pihak mengenai Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah mufakat, apabila ternyata musyawarah mufakat tidak tercapai, Para Pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di mana Obyek Sewa berada.

Pasal 13 (Lainnya)

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan diatur kemudian dengan kesepakatan Para Pihak dan dinyatakan dalam suatu Amandemen atau Addendum yang ditandatangani oleh Para Pihak diatas materai yang cukup.

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

No.002/SW-DB/XII/2024

Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dan ditandatangani di Tangerang, pada tanggal **26 Desember 2024**, untuk selanjutnya disebut "**Perjanjian**", oleh dan antara :

Nama Perusahaan : PT DINAMIKAJAYA BUMIPERSADA
Alamat : Jl Raya Curug Km 1 Bitung, Kadu Jaya, Curug, Kab. Tangerang, Banten 15810
Diwakili oleh : Alwi Yakub
Jabatan : Direktur
untuk selanjutnya disebut "**Pemilik/Pihak Pertama**"

dan

Nama Perusahaan : PT SELAMAT SEMPURNA Tbk
Alamat : Jl Kapuk Kamal, 88, Kamal Muara, Penjaringan, Kota Adm. Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14470
Diwakili oleh : Aris Setyapranarka
Jabatan : Direktur
untuk selanjutnya disebut "**Penyewa/Pihak Kedua**"

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**", dan secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**".

Para Pihak sepakat Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua berupa aset ("**Obyek Sewa**") dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Bentuk	Bangunan Gudang
Lokasi	Jl. Raya LPPU Curug No. 88, Kel. Kadujaya, Kec. Curug, Kab. Tangerang, Propinsi Banten
Luas sewa	1.800 m ²
Jangka waktu sewa	3 bulan (01 Januari 2025 – 31 Maret 2025) Otomatis diperpanjang untuk periode 3 bulan berikutnya secara terus menerus kecuali ada perubahan atau pemberitahuan dari salah satu Pihak
Tujuan penggunaan	Sesuai bidang usaha Pihak Kedua
Harga sewa	Rp.33.000,-/m ² /bulan atau Rp.178.200.000,-/3 bulan, tidak termasuk PPN
Cara pembayaran	Selambatnya 14 hari kerja setelah invoice
Security Deposit	-
Denda	Rp.2.400.000,- /hari keterlambatan pengosongan

Para Pihak sepakat untuk mematuhi dan melaksanakan ketentuan lebih lanjut dari Perjanjian ini sebagaimana diuraikan dalam ketentuan umum sewa menyewa (selanjutnya disebut sebagai "**Ketentuan Umum Sewa Menyewa**") yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA,
PT Dinamikajaya Bumipersada



ALWI YAKUB

PIHAK KEDUA,
PT Selamat Sempurna Tbk

PT SELAMAT SEMPURNA Tbk

ARIS SETYAPRANARKA

Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa:
KETENTUAN UMUM SEWA MENYEWA

Pasal 1 (Obyek Sewa)

1. Perjanjian ini dilangsungkan untuk Obyek Sewa sebagaimana yang letak, kondisi, luas dan keberadaannya sudah disepakati oleh Para Pihak. Keadaan Objek Sewa tersebut telah diketahui dengan baik oleh Pihak Kedua, sehingga tidak perlu diuraikan lebih lanjut mengenai hal itu dalam Perjanjian ini.
2. Obyek Sewa tersebut dilengkapi dengan barang-barang perabotan rumah tangga (jika ada) dalam kondisi prima serta berfungsi dengan baik dan terawat yang akan dibuat dalam Berita Acara Serah Terima ("**Lampiran**") yang menjadi bagian dalam Perjanjian ini.

Pasal 2 (Masa Sewa)

Masa Sewa dapat diperpanjang untuk jangka waktu, syarat dan dengan Harga Sewa yang ditetapkan kemudian atas kesepakatan Para Pihak dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

Pasal 3 (Harga Sewa dan Cara Pembayaran)

1. Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran Harga Sewa kepada Pihak Pertama sebagaimana diatur pada cara pembayaran tersebut diatas.
2. Apabila pembayaran Harga Sewa dilakukan Pihak Kedua dengan cek atau bilyet giro maka pembayaran baru akan dianggap sah setelah pembayaran tersebut diterima di rekening Pihak Pertama.
3. Pihak Pertama akan memberikan bukti tanda terima pembayaran Harga Sewa menyewa berupa kuitansi yang sah kepada Pihak Kedua.
4. Segala pajak yang timbul berkenaan dengan Perjanjian ini akan dibayar oleh Para Pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku.
5. Apabila Pihak Kedua mengakhiri sewa sebelum Masa Sewa berakhir maka uang Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

Pasal 4 (Kewajiban Pihak Kedua)

1. Pihak Kedua berkewajiban mematuhi seluruh peraturan kepenghunan (*House Rule*) yang dikeluarkan dari Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) yang ditunjuk serta semua peraturan yang dikeluarkan oleh pihak yang wajib/berwenang baik yang sekarang telah ada atau yang dikemudian hari akan diadakan, peraturan mana bertujuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, dan kenyamanan lingkungan yaitu termasuk akan tetapi tidak terbatas pada peraturan tata tertib, peraturan parkir, *Sinking Fund*, dan biaya *Service Charge* serta peraturan yang berlaku.
2. Pihak Kedua wajib memiliki dan mengurus segala surat-surat atau izin-izin yang diperlukan berkaitan dengan jenis usaha Pihak Kedua.
3. Pihak Kedua berkewajiban untuk membayar seluruh tagihan iuran bulanan antara lain tetapi tidak terbatas pada pembayaran listrik, telepon, air, *Service Charge*, *Sinking Fund*, iuran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) dan lain-lain selama Masa Sewa ini berlangsung.
4. Pada saat berakhirnya Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib memberikan asli tanda bukti pembayaran seluruh biaya-biaya sebagaimana dalam ayat (2) tersebut diatas kepada Pihak Pertama.
5. Pihak Kedua berkewajiban menjaga dan memelihara kebersihan Obyek Sewa.
6. Dalam hal terjadi kerusakan Pihak Kedua wajib bertanggung jawab penuh dengan biaya sendiri untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut dan/atau menggantinya dengan yang baru apabila tidak dapat diperbaiki.

Pasal 5 (Larangan-Larangan)

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan mempergunakan Obyek Sewa selain sebagaimana yang disepakati.
2. Pihak Kedua tidak diperkenankan menggunakan Obyek Sewa sebagai tempat yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Pihak Kedua dilarang memelihara hewan peliharaan yang mengganggu ketentraman umum, antara lain tetapi tidak terbatas pada hewan anjing, kucing dan/atau burung.
4. Semua akibat yang timbul karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya peraturan itu, menjadi tanggungan dan resiko Pihak Kedua dan karenanya Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari teguran-teguran, peringatan-peringatan, denda-denda, tuntutan-tuntutan terkait dengan pemakaian Obyek Sewa.
5. Pihak Kedua tidak dapat mengalihkan Perjanjian ini kepada pihak lain selama jangka waktu Perjanjian tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.
6. Pihak Kedua dilarang untuk merubah bentuk dari Obyek Sewa kecuali setelah mendapat persetujuan dari Pihak Pertama.

Pasal 6 (Uang Jaminan (*Security Deposit*))

1. Pihak Kedua wajib menyerahkan uang jaminan ("*Security Deposit*") kepada Pihak Pertama, *Security Deposit* mana dibayarkan oleh Pihak Kedua bersamaan dengan pembayaran Harga Sewa pada saat penandatanganan Perjanjian ini.
2. *Security Deposit* ini akan dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran telepon, air, listrik dan biaya lainnya yang menjadi kewajiban Pihak Kedua apabila Pihak Kedua belum melunasi pada akhir Masa Sewa.
3. *Security Deposit* tersebut akan dikembalikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah berakhirnya Perjanjian ini, secara utuh tanpa bunga pada akhir Masa Sewa, apabila Pihak Kedua telah melakukan segala kewajiban (tagihan dan biaya-biaya termasuk pengembalian obyek sewa secara baik) dan Pihak Pertama menerima dengan baik atas pengembalian obyek sewa.
4. Apabila Pihak Kedua mengakhiri sewa sebelum Masa Sewa berakhir maka *Security Deposit* yang telah dibayarkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

Pasal 7 (Jaminan Pihak Pertama)

Pihak Pertama menjamin bahwa Pihak Pertama adalah pemilik yang sah atas Obyek Sewa tersebut, bebas dari sitaan dan tidak dalam keadaan dijaminakan secara bagaimanapun kepada Pihak lainnya, sehingga selama Masa Sewa ini berlangsung Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak atau memiliki Obyek Sewa tersebut.

Pasal 8 (Force Majeure)

1. Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala kerugian/kerusakan yang timbul atas Obyek Sewa tersebut, kecuali kerusakan-kerusakan besar yang terjadi diluar kesalahan Pihak Kedua, yang tidak termasuk pemeliharaan biasa, diantaranya kebakaran, banjir, bencana alam, gempa bumi, atau *Force Majeure* lainnya seperti perang, pemberontakan, sabotase, perubahan kondisi perekonomian, politik, gejala sosial serta kejadian lain yang berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap pelaksanaan Perjanjian ini.
2. Apabila terjadi *Force Majeure* yang disebutkan diatas, maka Para Pihak sepakat untuk meninjau kembali Perjanjian ini dengan syarat yang akan ditentukan kemudian.

Pasal 9 (Batalnya Perjanjian)

1. Perjanjian ini tidak menjadi batal karena meninggalnya salah satu pihak atau perubahan hak milik atas Obyek Sewa kepada pihak lain selama jangka waktu Perjanjian ini.
2. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara terkait dengan pembatalan perjanjian.

Pasal 10 (Pengakhiran Sewa Menyewa)

1. Perjanjian ini akan berakhir apabila :
 - a) telah jatuh tempo pada tanggal akhir sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - b) dibatalkan oleh salah satu pihak dikarenakan pihak lainnya tidak memenuhi sebagian dan/atau seluruh ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau syarat-syarat yang diperjanjikan dalam Perjanjian ini;
 - c) Para Pihak sepakat untuk mengakhiri lebih awal dari tanggal akhir sewa sebagaimana dimaksud Perjanjian ini;
 - d) Terjadi pengakhiran secara sepihak berdasarkan keputusan Badan Pengelola dan/atau Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS), akibat dari kelalaian pemenuhan kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini;
 - e) Pihak Kedua dinyatakan pailit, dibubarkan atau berada di bawah pengampunan.
2. Apabila terjadi pengakhiran, Pihak Kedua wajib mengembalikan Obyek Sewa beserta isinya (jika ada), dalam keadaan baik, terawat dan bersih seperti keadaan/kondisi semula saat serah terima sewa, yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima kepada Pihak Pertama pada saat berakhirnya Perjanjian ini.
3. Apabila Masa Sewa belum berakhir akan tetapi Pihak Kedua karena sesuatu hal tidak dapat melanjutkan Perjanjian ini melalui penyampaian secara tertulis kepada Pihak Pertama dan/atau bilamana terjadi pengakhiran secara sepihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ayat 1 huruf (b) dan (d) tersebut diatas, maka semua Harga Sewa yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sepenuhnya akan tetap menjadi hak Pihak Pertama.
4. Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi ketentuan ayat 2 Pasal ini maka Pihak Kedua dinyatakan telah lalai, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, maka tiap hari kelalaiannya itu Pihak Kedua dikenakan denda keterlambatan pengosongan, terhitung sejak tanggal berakhirnya perjanjian ini, denda mana wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus, dan bila kelalaian tersebut

mencapai 14 (empat belas) hari kalender, dengan tidak mengurangi kewajiban Pihak Kedua untuk membayar denda tersebut, Pihak Kedua sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, memberi kuasa kepada Pihak Pertama dengan hak substitusi untuk :

- a. Mengeluarkan Pihak Kedua dan/atau pihak lainnya yang menempati Obyek Sewa tersebut;
- b. Mengeluarkan semua barang dan perabot milik Pihak Kedua yang terdapat di dalam Obyek Sewa tersebut;
- c. Jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib untuk melakukan ketentuan sub a dan sub b tersebut satu dan lainnya atas resiko dan biaya yang ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya.

dalam hal ini Pihak Kedua juga turut membebaskan Pihak Pertama terhadap segala tanggung jawab, klaim kehilangan, kerusakan, tuntutan dan/atau gugatan dalam bentuk apapun juga yang mungkin timbul sekarang maupun dikemudian hari sehubungan dengan tindakan pengeluaran seluruh barang milik Pihak Kedua yang terdapat dalam Objek Sewa tersebut.

Pasal 11 (Pemberitahuan)

Setiap pemberitahuan atau komunikasi yang dilakukan berdasarkan Perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk tertulis dan dikirimkan kepada pihak yang bersangkutan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender. Setiap pemberitahuan atau komunikasi akan dialamatkan kepada pihak yang bersangkutan dan dianggap telah dikirimkan apabila:

- a. Jika menggunakan kurir, maka telah dianggap diterima apabila telah dikirimkan langsung ke alamat yang bersangkutan;
- b. Jika dikirimkan melalui faksimili, maka dianggap diterima apabila telah dikirimkan melalui mesin faksimili.

Pasal 12 (Perselisihan)

Segala perselisihan yang mungkin terjadi antara Para Pihak mengenai Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah mufakat, apabila ternyata musyawarah mufakat tidak tercapai, Para Pihak sepakat untuk memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di mana Obyek Sewa berada.

Pasal 13 (Lainnya)

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini akan diatur kemudian dengan kesepakatan Para Pihak dan dinyatakan dalam suatu Amandemen atau Addendum yang ditandatangani oleh Para Pihak diatas materai yang cukup.