BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
KANTOR REGIONAL II
Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256
Telepon (031) 8533341 – 8531038
Laman: www.surabaya.bkn.go.id; Pos-el:kanreg2.surabaya@bkn.go.id

PERJANJIAN KERJA SAMA
ANTARA
KANTOR REGIONAL II BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
DAN
KANTIN KANTOR REGIONAL II BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
NOMOR : 595/HM.04.01/SD/KR.II/2025
TENTANG
SEWA – MENYEWA PENGGUNAAN SEBAGIAN TANAH
DI KANTOR REGIONAL II BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA

Pada hari ini Jum'at tanggal Sembilan Belas bulan Desember tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima (19-12-2025), bertempat di Sidoarjo, yang bertanda tangan di bawah ini:

I. **Soni Sultana**, selaku Kepala Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara yang diangkat berdasarkan Keputusan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor 757 Tahun 2025, tanggal 11 November 2025, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KESATU**.

II. **Etprilita Surtiana**, selaku Koordinator Kantin Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kantin Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara, yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

PIHAK KESATU dan **PIHAK KEDUA** selanjutnya secara sendiri-sendiri disebut **PIHAK** dan secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**, terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut:

a. bahwa **PIHAK KESATU** adalah penangung jawab gedung Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara terletak di Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256, bermaksud menyediakan sebagian tanah untuk dipergunakan sebagai kantin Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara kepada **PIHAK KEDUA**.
b. bahwa **PIHAK KEDUA** adalah kantin Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara yang berusaha di bidang makanan dan minuman kepada pegawai pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas serta mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan, **PARA PIHAK** sepakat melakukan Perjanjian Kerja Sama tentang Sewa – Menyewa Penggunaan Sebagian Tanah di Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara, selanjutnya disebut "Perjanjian", yang diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Perjanjian ini adalah penyediaan objek sewa berupa sebagian tanah seluas ± 62 m^2 di tanah kantor pemerintah Regional II Badan Kepegawaian Negara, Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256.

Pasal 2

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

(1) **PIHAK KESATU** mempunyai hak:
   a. memberikan izin kepada **PIHAK KEDUA** untuk menggunakan sebagian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
   b. menerima pembayaran biaya sewa yang dibayarkan setiap 1 (satu) tahun dari **PIHAK KEDUA**; dan
   c. melakukan evaluasi, teguran dan/atau pembatalan Perjanjian dalam hal **PIHAK KEDUA** terbukti tidak melaksanakan kewajiban yang disepakati dalam Perjanjian ini.

(2) **PIHAK KESATU** mempunyai kewajiban:

a. menyediakan sebagian tanah untuk pemanfaatan kantin **PIHAK KEDUA** yang terletak di tanah kantor pemerintah Regional II Badan Kepegawaian Negara, Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256; dan

b. bersama **PIHAK KEDUA** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.

Pasal 3

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

(1) **PIHAK KEDUA** mempunyai hak menerima dan memanfaatkan sebagian tanah yang disediakan **PIHAK KESATU**.

(2) **PIHAK KEDUA** mempunyai kewajiban:

a. melakukan pembayaran biaya sewa sebagian tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang dibayarkan setiap 1 (satu) tahun **PIHAK KESATU**;

b. bersama **PIHAK KESATU** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;

c. tunduk dan menaati tata tertib yang ditetapkan oleh **PIHAK KESATU**;

d. memberikan pelayanan jasa usaha yang sebaik-baiknya kepada **PIHAK KESATU** beserta pegawainya dan masyarakat sekitarnya;

e. bertanggung jawab atas kerusakan yang diakibatkan kelalaian **PIHAK KEDUA**, termasuk kerusakan akibat kebakaran yang disebabkan oleh kelalaian **PIHAK KEDUA**; dan

f. memenuhi semua kewajiban sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf f.

Pasal 4

JANGKA WAKTU

(1) Perjanjian ini ditandatangani bersama oleh **PARA PIHAK** pada bulan Desember 2025 dan mulai berlaku 1 Januari 2026 untuk jangka waktu

2 (dua) tahun, sehingga dengan demikian Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2027.

(2) Dalam hal **PIHAK KEDUA** berkehendak memperpanjang Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka harus diberitahukan kepada **PIHAK KESATU** secara tertulis paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu Perjanjian ini berakhir, yaitu paling lambat 1 Oktober 2027.

(3) Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan tersebut **PIHAK KESATU** tidak memberikan jawaban atas permohonan **PIHAK KEDUA**, maka permohonan tersebut dianggap disetujui oleh **PIHAK KESATU**.

(4) Dalam hal **PIHAK KESATU** berkehendak untuk tidak memperpanjang Perjanjian, maka kehendak tersebut harus diberitahukan kepada **PIHAK KEDUA** secara tertulis paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum jangka waktu Perjanjian ini berakhir.

(5) Dalam hal Perjanjian ini berakhir, maka **PIHAK KEDUA** diberi kesempatan untuk mengosongkan tempat tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

Pasal 5

CARA PEMBAYARAN

(1) **PIHAK KEDUA** membayar uang sewa sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) setiap 1 (satu) tahun yang telah disetujui oleh **PIHAK KESATU**.

(2) **PIHAK KEDUA** melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dibayarkan setiap 1 (satu) tahun dengan menyetorkan ke Kas Negara.

Pasal 6

PERNYATAAN DAN JAMINAN

(1) **PIHAK KEDUA** menjamin **PIHAK KESATU**:

a. bahwa **PIHAK KEDUA** memiliki kapasitas penuh sebagai subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian dan sanggup untuk melakukan kewajiban-kewajibannya serta sah mewakili Perusahaannya;

b. bahwa **PIHAK KEDUA** setuju untuk menempati dan menggunakan objek sewa atas risiko **PIHAK KEDUA** sepenuhnya dan karenanya membebaskan **PIHAK KESATU**, Pengelola objek sewa, karyawan - karyawan atau wakil-wakil **PIHAK KESATU** dari segala tuntutan dan/atau permintaan akibat kehilangan, kerusakan, kecelakaan atau kematian kecuali hal tersebut telah terbukti terjadi akibat dari kesalahan atau kelalaian dari **PIHAK KESATU**; dan

c. bahwa **PIHAK KEDUA** tidak sedang dalam keadaan terlibat suatu perkara, penyelidikan, gugatan maupun tuntutan dari pihak manapun yang dapat menghambat, menghalangi atau membuat Perjanjian ini menjadi tidak sah atau tidak berlaku atau menyebabkan **PIHAK KEDUA** tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian ini.

(2) **PIHAK KESATU** menjamin **PIHAK KEDUA**:

a. bahwa **PIHAK KESATU** memiliki kapasitas penuh sebagai subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian dan sanggup untuk melakukan kewajiban-kewajibannya serta sah dalam mewakili Instansinya;

b. bahwa **PIHAK KESATU** adalah **PIHAK** yang sah pemilik atas objek sewa dan tidak terdapat tuntutan, klaim atau gugatan berupa apapun dari pihak manapun;

c. bahwa **PIHAK KEDUA** dapat menggunakan dan/atau memakai objek sewa beserta fasilitasnya dengan aman dan **PIHAK KESATU** membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan yang tidak

diakibatkan oleh kelalaian atau kesalahan **PIHAK KEDUA** serta membebaskan dari gangguan pihak manapun.

Pasal 7

LARANGAN DAN SANKSI

(1) **PIHAK KEDUA** dilarang melakukan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 sebagai berikut:
   a. merokok di lingkungan gedung, kecuali area yang telah disediakan untuk merokok;
   b. membuang sampah sembarangan baik di dalam ruangan maupun di lingkungan gedung;
   c. melakukan *loading* barang pada saat jam kerja; dan
   d. mengganggu kenyamanan pegawai atau pengunjung kantor **PIHAK KESATU**.

(2) Dalam hal **PIHAK KEDUA** melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka **PIHAK KESATU** memberikan sanksi berupa:
   a. Teguran Pertama;
   b. Teguran Kedua; dan
   c. Teguran Ketiga sekaligus pembatalan Perjanjian secara sepihak.

Pasal 8

KEADAAN KAHAR

(1) Dalam hal terjadi peristiwa atau kejadian di luar kekuasaan masing-masing **PIHAK** yang menyebabkan masing-masing **PIHAK** tidak dapat melaksanakan masing-masing kewajibannya berdasarkan Perjanjian, antara lain bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, topan), perang dan huru-hara, serta peristiwa atau kondisi lain di luar kekuasaan masing-masing **PIHAK** untuk mengendalikannnya, maka **PARA PIHAK** dibebaskan dari segala kewajiban atau tuntutan dari masing-masing **PIHAK** satu dengan yang lainnya.

(2) Dalam hal terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh Keadaan Kahar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), **PIHAK** yang menderita akibat terjadinya keadaan kahar wajib memberitahukan secara lisan paling

lambat 24 (dua puluh empat) jam yang disusul dengan pemberitahuan tertulis dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) Hari Kerja kepada **PIHAK** lainnya dengan memberikan rincian yang lengkap, termasuk penyebab dari dan perkiraan lamanya waktu keterlambatan tersebut, dan wajib melakukan tindakan-tindakan yang terbaik untuk mengatasi keterlambatan tersebut. **PIHAK** yang menderita terhadap Keadaan Kahar tersebut wajib memberitahukan secara berkala kepada **PIHAK** lainnya mengenai usaha-usaha yang telah dilakukannya untuk mengatasi Keadaan Kahar tersebut.

(3) Keadaan Kahar sebagaimana dimaksud dalam pasal ini tidak menghapuskan Perjanjian, dan berdasarkan kesiapan kondisi **PARA PIHAK** dapat melangsungkan Perjanjian sebagaimana mestinya.

Pasal 9

PENGALIHAN HAK SEWA

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau mengoperkan hak sewa dan/atau meminjamkan segala sesuatunya atas objek sewa ini kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa izin tertulis dari **PIHAK KESATU**.

Pasal 10

PERUBAHAN (ADENDUM)

Setiap perubahan yang akan dilakukan dan hal–hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan ditetapkan kemudian dengan cara musyawarah oleh **PARA PIHAK** serta akan dituangkan dalam suatu adendum yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 11

KORESPONDENSI

(1) Semua surat-menyurat dan/atau pemberitahuan oleh salah satu pihak kepada pihak lain disampaikan ke alamat di bawah ini:

a. Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara

Alamat : Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara, Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256;

Telepon : (031) 8533341 – 8531038

Email : kanreg2.surabaya@bkn.go.id

U.p. : Kepala Biro Umum

b. Kantin Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara

Alamat : Kantor Regional II Badan Kepegawaian Negara, Jalan Letnan Jenderal Siswondo Parman No. 6 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur 61256;

Telepon : 082140906449

Email : etprilita.bkn2@gmail.com

U.p. : Etprilita Surtiana

(2) Dalam hal terjadi perubahan alamat pada ayat (1), perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK** lain paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum perubahan alamat dimaksud berlaku efektif.

(3) Dalam hal terjadi perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diberitahukan, maka surat-menyurat dan/atau pemberitahuan dianggap telah disampaikan sebagaimana mestinya.

Pasal 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

(1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini timbul perselisihan, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaiakan secara musyawarah.

(2) Jika penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kata sepakat, maka **PARA PIHAK** setuju untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Sidoarjo.

Pasal 13

LAIN – LAIN

(1) Perjanjian ini diatur dan menaati semua ketentuan menurut hukum Republik Indonesia yang berlaku saat ini maupun dikemudian hari dan Para Pihak sepakat dan setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

(2) Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan Indonesia.

(3) Apabila salah satu ketentuan dalam Perjanjian ini dinyatakan tidak berlaku atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, maka ketentuan lain dalam Perjanjian ini tetap berlaku secara sah dan mengikat Para Pihak. Segera setelah diketahui bahwa ketentuan dalam Perjanjian ini tidak berlaku atau tidak dapat diberlakukan, maka **PARA PIHAK** akan mengganti ketentuan tersebut dengan ketentuan lain yang sah dan yang secara komersial tujuannya paling mendekati ketentuan yang dirubah tersebut.

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

PIHAK KESATU,	**PIHAK KEDUA,**
BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA KANTOR REGIONAL	SEPULUH RIBU RUPIAH 10000 METERAI TEMPEL 91886ANX101753521
SONI SULTANA	**ETPRILITA SURTIANA**