



PERJANJIAN KERJA SAMA
ANTARA
BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
DAN
KOPERASI KONSUMEN PROFESIONAL DAN BERMARTABAT (PROMART)
BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
NOMOR : 58/HM.04.01/2025
NOMOR : 11/PKS-PROMART/XII/2025

TENTANG
SEWA-MENYEWAWA PENGGUNAAN SEBAGIAN TANAH DAN/ATAU
BANGUNAN ASET BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA

Pada hari ini, Senin tanggal satu bulan Desember tahun dua ribu dua puluh lima (01-12-2025), bertempat di Jakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **IMAS SUKMARIAH**, selaku Sekretaris Utama Badan Kepegawaian Negara yang diangkat berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 171/TPA Tahun 2020 tentang Pengangkatan Pejabat Pimpinan Tinggi Madya di lingkungan Badan Kepegawaian Negara, tanggal 24 September 2020, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Badan Kepegawaian Negara yang berkedudukan di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640, yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KESATU**.
2. **ABDUL SYUKUR**, selaku *Manager* Koperasi PROMART Badan Kepegawaian Negara, berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 1/KONTRAK-PROMART/I/2025 tanggal 2 Januari 2025 dan oleh karenanya sah berwenang bertindak untuk dan atas nama Ketua Koperasi PROMART BKN, suatu Koperasi Primer Nasional yang didirikan

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-1 dari 10 halaman

berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia tentang perizinan berusaha berbasis risiko yang berkedudukan dan berkantor pusat di Kantor Badan Kepegawaian Negara Gedung Blok III Lantai Dasar, Jalan Mayjen Sutoyo No. 12 Cililitan Jakarta Timur, dengan Nomor Badan Hukum: 013174/BH/M.KUKM.2/IV/2019 tanggal 23 April 2019 serta perizinan usaha mikro dari Menteri Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal, tanggal 19 April 2022, 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 sebagai berikut:

- a. bahwa **PIHAK KESATU** adalah penanggung jawab tanah dan/atau bangunan Kantor Badan Kepegawaian Negara terletak di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640, bermaksud menyediakan tanah dan bangunan tersebut untuk dipergunakan sebagai pertokoan dan *foodcourt Booth Container* PROMART BKN **PIHAK KEDUA**; dan
- b. bahwa **PIHAK KEDUA** adalah *Manager* Koperasi yang berusaha di bidang layanan dan produk perdagangan besar dan eceran yang memiliki pengalaman, keahlian, dan kredibilitas serta memiliki jaringan pelayanan yang tersebar di Kantor BKN Pusat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas serta memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, **PARA PIHAK** sepakat melakukan Perjanjian Kerja Sama tentang Sewa-Menyewa Penggunaan sebagian Tanah dan/atau Bangunan Aset Badan Kepegawaian Negara, selanjutnya disebut "Perjanjian", yang diatur dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Paraf:
Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-2 dari 10 halaman

Pasal 1
OBJEK PERJANJIAN

Objek Perjanjian ini adalah sewa menyewa sebagian tanah dan/atau bangunan aset Badan Kepegawaian Negara untuk pertokoan dan *foodcourt Booth Container* PROMART BKN dan perdagangan umum berupa tanah seluas 213 m² yang terletak di Jalan Mayor Jenderal Sutoyo Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640.

Pasal 2
TUJUAN

Tujuan perjanjian ini adalah sebagai pedoman bagi **PARA PIHAK** untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa tanah dan/atau bangunan aset Badan Kepegawaian Negara.

Pasal 3
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

- (1) **PIHAK KESATU** mempunyai hak:
 - a. menerima pembayaran total harga sewa tanah dan/atau bangunan dari **PIHAK KEDUA** pada waktu yang telah disepakati; dan
 - b. melakukan pengawasan pemanfaatan Objek Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.
- (2) **PIHAK KEDUA** mempunyai hak menggunakan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 untuk pertokoan dan *foodcourt Booth Container* PROMART BKN.
- (3) **PIHAK KESATU** mempunyai kewajiban:
 - a. menyediakan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 untuk pertokoan dan *foodcourt Booth Container* PROMART BKN **PIHAK KEDUA**; dan
 - b. bersama **PIHAK KEDUA** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.

Paraf:
Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-3 dari 10 halaman

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

- a. melakukan pembayaran total harga sewa tanah dan/atau bangunan pada waktu yang telah disepakati;
- b. memelihara sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
- c. mempertanggungjawabkan kerusakan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang disebabkan oleh kelalaian **PIHAK KEDUA**, termasuk kerusakan akibat kebakaran;
- d. bersama **PIHAK KESATU** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1; dan
- e. tunduk dan patuh terhadap tata tertib yang diberlakukan oleh **PIHAK KESATU**.

Pasal 4

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

- (1) Dalam hal terjadi kerusakan tanah dan/atau bangunan yang disewakan oleh **PIHAK KESATU**, **PIHAK KEDUA** dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada **PIHAK KESATU** untuk memperbaiki kerusakan tanah dan/atau bangunan dengan ketentuan bahwa kerusakan bukan disebabkan oleh kesalahan **PIHAK KEDUA**.
- (2) **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab atas semua kerusakan tanah dan/atau bangunan yang diakibatkan oleh tindakan karyawan, tamu, atau pengunjung dari **PIHAK KEDUA**.
- (3) **PIHAK KEDUA** bertanggung jawab untuk memperbaiki atau mengganti biaya perbaikan atas setiap kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada **PIHAK KESATU**.

Pasal 5

PERUBAHAN INTERIOR/PERLENGKAPAN

- (1) **PIHAK KEDUA** berhak melakukan perubahan dan/atau penyempurnaan interior dan ruangan serta penambahan fasilitas dan alat kerja yang sesuai kebutuhan sepanjang tidak mengubah struktur bangunan.

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-4 dari 10 halaman

- (2) Dalam hal pengubahan interior sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyebabkan perubahan struktur bangunan, **PIHAK KEDUA** harus mendapatkan persetujuan tertulis dari **PIHAK KESATU**.
- (3) Semua perlengkapan untuk bangunan disediakan oleh **PIHAK KEDUA**.

Pasal 6
JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian ini ditandatangani bersama oleh **PARA PIHAK** pada bulan Desember 2025 dan mulai berlaku sejak 1 Januari 2026 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, sehingga dengan demikian Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2030.
- (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 tanggal 1 Oktober 2030.
- (3) Dalam hal **PIHAK KESATU** tidak memberikan jawaban atas permohonan **PIHAK KEDUA** dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan tersebut, maka permohonan tersebut dianggap disetujui oleh **PIHAK KESATU**.
- (4) Dalam hal **PIHAK KESATU** bermaksud untuk tidak memperpanjang Perjanjian, maka 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 bangunan tersebut dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

Paraf:
Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-5 dari 10 halaman

Pasal 7

PEMBIAYAAN

Segala biaya yang diperlukan dan timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini dibebankan kepada masing-masing **PIHAK** sesuai dengan wewenang dan tanggung jawab masing-masing **PIHAK**.

Pasal 8

CARA PEMBAYARAN

- (1) **PIHAK KEDUA** membayar uang sewa sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang telah disetujui oleh **PIHAK KESATU** yang dibayarkan di muka secara utuh.
- (2) **PIHAK KEDUA** segera melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menyetorkan ke Kas Negara.

Pasal 9

LARANGAN DAN SANKSI

- (1) **PIHAK KEDUA** dilarang untuk mengalihkan hak sewa dan/atau meminjamkan segala sesuatunya atas objek sewa ini kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa izin tertulis dan persetujuan dari **PIHAK KESATU**.
- (2) **PIHAK KEDUA** dilarang melakukan kegiatan di objek sewa sebagai berikut:
 - a. membuang sampah sembarangan baik di dalam ruangan maupun di lingkungan gedung; dan
 - b. merusak *layout* serta konstruksi bangunan.
- (3) Dalam hal **PIHAK KEDUA** melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka akan diberikan sanksi berupa:
 - a. teguran kesatu;
 - b. teguran kedua; dan
 - c. teguran ketiga sekaligus pembatalan Perjanjian secara sepihak.

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-6 dari 10 halaman

Pasal 10

KEADAAN KAHAR

- (1) Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar adalah keadaan-keadaan di luar kekuasaan **PARA PIHAK** yang tidak dapat diperkirakan serta dicegah, termasuk, namun tidak terbatas pada:
 - a. gempa bumi, topan, banjir, tsunami, tanah longsor, sambaran petir, kebakaran, wabah penyakit, dan bencana alam lainnya;
 - b. pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang, pemberontakan, dan kebijakan di bidang moneter; dan
 - c. peraturan atau kebijakan pemerintah yang menghalangi **PARA PIHAK** untuk secara langsung melaksanakan Perjanjian ini.
- (2) Apabila terjadi Keadaan Kahar, **PIHAK** yang mengalami Keadaan Kahar harus memberitahukan secara tertulis mengenai tanggal terjadinya, penyebab, dan kewajiban yang tertunda karena Keadaan Kahar dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender, dengan melampirkan bukti yang sah atas terjadinya Keadaan Kahar tersebut.
- (3) Apabila dalam 14 (empat belas) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum atau tidak ada tanggapan, **PIHAK** yang menerima pemberitahuan dianggap telah menyetujui dan sepakat atas segala hak dan kewajiban satu sama lain yang tertunda secara musyawarah.
- (4) Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan yang diakibatkan oleh terjadinya Keadaan Kahar tidak dikenakan sanksi.
- (5) Tidak termasuk Keadaan Kahar apabila keadaan tersebut disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian **PARA PIHAK**.
- (6) Dalam hal **PARA PIHAK** tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 yang disebabkan oleh Keadaan Kahar dan secara langsung berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, maka tidak dianggap kesalahan **PARA PIHAK**.
- (7) Keadaan Kahar sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini tidak menghapuskan Perjanjian, dan berdasarkan kesiapan kondisi, **PARA PIHAK** dapat melangsungkan Perjanjian sebagaimana mestinya.

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-7 dari 10 halaman

Pasal 11

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 12

KORESPONDENSI

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

a. **Badan Kepegawaian Negara**

U.p. : Kepala Biro Umum

Alamat : Badan Kepegawaian Negara, Jalan Mayjen Sutoyo
Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640

Telepon : (021) 80970978

Email : bmnbnkn@gmail.com

b. **Koperasi PROMART BKN**

U.p. : Manager

Alamat : Kantor Badan Kepegawaian Negara Gedung III
Lt.Dasar, Jl. Mayjen Sutoyo No. 12 Cililitan Jakarta
Timur

Telepon : (021) 8093008 Ext. 3002

Email : bknpromart@gmail.com

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

Paraf:

Pihak Kesatu: 

Pihak Kedua: 

Halaman ke-8 dari 10 halaman

- (4) Semua pemberitahuan antara **PIHAK** sehubungan dengan Perjanjian ini dilakukan secara tertulis dan dianggap telah disampaikan kepada **PIHAK** yang bersangkutan apabila ada tanda terima tertulis.

Pasal 13

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Dalam hal timbul perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian ini, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah.
- (2) Jika pada penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kata sepakat, maka **PARA PIHAK** setuju untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Pasal 14

LAIN- LAIN

- (1) Perjanjian ini diatur dan menaati semua ketentuan menurut hukum Republik Indonesia yang berlaku saat ini maupun di kemudian hari dan **PARA PIHAK** sepakat dan setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (2) Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan Indonesia.
- (3) Dalam hal salah satu ketentuan dalam Perjanjian ini dinyatakan tidak berlaku atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau 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.

Paraf:

Pihak Kesatu:



Pihak Kedua



Halaman ke-9 dari 10 halaman

Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) terdiri dari 1 (satu) lembar asli bermeterai untuk **PIHAK KESATU** dan 1 (satu) lembar asli bermeterai untuk **PIHAK KEDUA**, masing-masing mempunyai ketetapan hukum yang sama, dan tembusannya disampaikan kepada yang berkepentingan.

PIHAK KESATU,



IMAS SUKMARIAH

PIHAK KEDUA,

ABDUL SYUKUR

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-10 dari 10 halaman