



**PERJANJIAN KERJA SAMA
ANTARA
BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA
DAN
PT FIDAC INOVASI TEKNOLOGI**
NOMOR : 3/HM.04.01/2025
NOMOR : B.01.174/PKS/LGL-FIT/I/2025
TENTANG
SEWA PENGGUNAAN SEBAGIAN BANGUNAN
DI KANTOR BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA

Pada hari ini, Rabu tanggal delapan bulan Januari tahun dua ribu dua puluh lima (08-01-2025), bertempat di Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **Hj. IMAS SUKMARIAH**, selaku Sekretaris Utama Badan Kepegawaian Negara yang diangkat berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 171/TPA Tahun 2020 tanggal 24 September 2020, beralamat dan berkantor di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 12, Cililitan, Jakarta Timur 13640, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Badan Kepegawaian Negara, selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KESATU**.
2. **PT FIDAC INOVASI TEKNOLOGI**, dalam hal ini diwakili oleh **HARRY FARDAN ZAINI**, selaku Direktur Utama PT Fidac Inovasi Teknologi, berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan beserta perubahan-perubahan terakhir yang termasuk dalam Akta Nomor 26 tanggal 24 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Rini Yulianti, SH Notaris di Jakarta, Perseroan beralamat di Dr Setiabudi No. 272, RT.001 RW.002, Ledeng, Cidadap, Bandung, Jawa Barat, Indonesia, dalam kapasitasnya dan oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Fidac Inovasi Teknologi, selanjutnya disebut **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 penanggung jawab gedung Kantor Badan Kepegawaian Negara yang terletak di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640, bermaksud menyediakan sebagian ruangan kantor tersebut untuk dipergunakan sebagai ruang kantor PT. Fidac Inovasi Teknologi **PIHAK KEDUA**; dan

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
<i>I.f</i>	<i>Y</i>

- b. bahwa **PIHAK KEDUA** adalah suatu perseroan terbatas sebagai penyelenggara yang melaksanakan kegiatan Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi (LPBBTI) yang telah berizin di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat Keputusan Nomor KEP-78/D.05/2021, yang menyediakan layanan pinjaman mikro khusus bagi Aparatur Sipil Negara (ASN) Indonesia.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas serta memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan, **PARA PIHAK** sepakat melakukan Perjanjian Kerja Sama tentang Sewa-Menyewa Penggunaan Sebagian Bangunan di Kantor Badan Kepegawaian Negara, selanjutnya disebut “Perjanjian”, yang diatur dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1
RUANG LINGKUP

Ruang lingkup Perjanjian ini adalah penyediaan objek sewa berupa sebagian bangunan yang terletak di Lantai dasar Gedung BKN Blok II seluas 5 m² serta fasilitas listrik untuk ruangan kantor PT. Fidac Inovasi Teknologi.

Pasal 2
HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KESATU

- (1) **PIHAK KESATU** mempunyai hak:
- memberikan izin kepada **PIHAK KEDUA** untuk menggunakan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1;
 - menerima pembayaran biaya sewa yang dibayarkan sekaligus di depan dari **PIHAK KEDUA**; dan
 - melakukan evaluasi, teguran dan/ atau pembatalan Perjanjian dalam hal **PIHAK KEDUA** terbukti tidak melaksanakan kewajiban yang disepakati dalam Perjanjian ini.
- (2) **PIHAK KEDUA** mempunyai kewajiban:
- menyediakan sebagian bangunan untuk kegiatan kantor **PIHAK KEDUA** yang terletak di Lantai dasar Gedung BKN Blok II seluas 5 m²; dan
 - menyediakan fasilitas listrik; dan
 - 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 bangunan serta fasilitas listrik yang disediakan **PIHAK KESATU**; dan

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
1. P	

- b. mengajukan permohonan secara tertulis kepada **PIHAK KESATU** untuk memperbaiki kerusakan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dalam hal kerusakan sebagian bangunan tidak disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan **PIHAK KEDUA**.
- (2) **PIHAK KEDUA** mempunyai kewajiban:
- melakukan pembayaran biaya sewa sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang dibayarkan sekaligus di depan kepada **PIHAK KESATU**;
 - bersama **PIHAK KESATU** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.
 - memelihara sarana dan prasarana sebagian bangunan yang digunakan untuk ruangan kantor **PIHAK KEDUA** di lingkungan kantor **PIHAK KESATU**;
 - bertanggung jawab atas kerusakan sebagian bangunan yang ditempati **PIHAK KEDUA** yang disebabkan oleh kelalaian **PIHAK KEDUA**, termasuk namun tidak terbatas pada kerusakan akibat kebakaran yang disebabkan oleh kelalaian **PIHAK KEDUA**;
 - tunduk dan menaati Tata Tertib yang ditetapkan oleh **PIHAK KESATU**; dan
 - memenuhi semua kewajiban sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf e.

Pasal 4 **PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN**

- (1) Dalam hal terdapat kerusakan di dalam ruangan sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 maka:
- PIHAK KESATU** meminta pertanggungjawaban **PIHAK KEDUA** dengan ketentuan kerusakan sebagian bangunan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan **PIHAK KEDUA**; dan
 - PIHAK KEDUA** mengajukan permohonan secara tertulis kepada **PIHAK KESATU** untuk memperbaiki kerusakan sebagian bangunan dengan ketentuan kerusakan sebagian bangunan tidak disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan **PIHAK KEDUA**.
 - PIHAK KEDUA** harus bertanggung jawab atas semua kerusakan atau kehilangan sarana dan prasarana yang diakibatkan oleh tindakan karyawan, tamu atau pengunjung dari **PIHAK KEDUA** selama mengunjungi sebagian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dengan memberikan ganti rugi kepada **PIHAK KESATU**.

Pasal 5 **JANGKA WAKTU**

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
1. 	2. 

- (1) Perjanjian ini di tandatangani bersama oleh **PARA PIHAK** pada bulan Januari 2025 dan mulai berlaku sejak 9 Januari 2025 untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun, sehingga dengan demikian Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 8 Januari 2028.
- (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 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 bangunan tersebut dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian ini.

Pasal 6 **PEMBIAYAAN**

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

Pasal 7 **CARA PEMBAYARAN**

- (1) **PIHAK KEDUA** membayar uang sewa sebesar Rp. 21.270.000,00 (dua puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang telah disetujui oleh **PIHAK KESATU**.
- (2) **PIHAK KEDUA** melakukan pembayaran uang sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dibayarkan sekaligus di depan dengan menyetorkan ke Kas Negara.

Pasal 8 **PERUBAHAN INTERIOR/PERLENGKAPAN**

- (1) **PIHAK KEDUA** dapat melakukan perubahan dan/atau penyempurnaan interior ruangan serta menambah fasilitas dan alat kerja yang dibutuhkan sepanjang tidak mengubah struktur bangunan dan setelah mendapat persetujuan tertulis dari **PIHAK KESATU**.
- (2) Semua kebutuhan perlengkapan ruangan untuk kantor **PIHAK KEDUA** disediakan oleh **PIHAK KEDUA**.

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
1.f	Q

Pasal 9
PERNYATAAN DAN JAMINAN

- (1) **PIHAK KEDUA** menjamin **PIHAK KESATU**:
- bahwa **PIHAK KEDUA** memiliki kapasitas penuh sebagai subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian dan sanggup untuk melakukan kewajiban-kewajibannya serta sah mewakili Perusahaannya;
 - 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
 - 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**:
- 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;
 - bahwa **PIHAK KESATU** adalah **PIHAK** yang sah pemilik atas objek sewa dan tidak terdapat tuntutan, klaim atau gugatan berupa apapun dari pihak manapun;
 - 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 10
LARANGAN DAN SANKSI

- (1) **PIHAK KEDUA** dilarang melakukan kegiatan di dalam ruangan sebagian gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 sebagai berikut:
- merokok di dalam ruangan ataupun di area ruangan dan/atau lingkungan gedung, kecuali area yang telah disediakan untuk merokok;
 - merusak *layout* serta konstruksi ruangan;
 - membuang sampah sembarangan baik di dalam ruangan maupun di lingkungan gedung;

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
<i>lf</i>	<i>✓</i>

- d. melakukan *loading* barang pada saat jam kerja; dan
 - e. 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 11
FORCE MAJEURE (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 mengendalikannya, 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 12
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**.

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
1-f	8

Pasal 13
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 14
KORESPONDENSI

- (1) Semua surat-menurut dan/atau pemberitahuan oleh salah satu pihak kepada pihak lain disampaikan ke alamat di bawah ini:
 - a. **Badan Kepegawaian Negara**
Alamat : Badan Kepegawaian Negara, Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 12 Cililitan, Jakarta Timur 13640;
Telepon : 80970978
Email : bmnbkn@gmail.com
U.p. : Kepala Biro Umum
 - b. **PT Fidac Inovasi Teknologi**
Alamat : Gedung Graha Kapital 1, Jl. Kemang Raya No.04, RT.13/RW.1, Bangka, Kec. Mampang Prpt., Kota Jakarta Selatan 12730
Telepon : (021) 80882815 ext. 4218
Email : admin@fidacholdings.com
U.p. : Corsec PT. Fidac Inovasi Teknologi
- (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-menurut dan/atau pemberitahuan dianggap telah disampaikan sebagaimana mestinya.

Pasal 15
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

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

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
1.f	g

Pasal 16
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 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, bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat.

PIHAK KESATU,

Hj. IMAS SUKMARIAH
Sekretaris Utama
Badan Kepegawaian Negara

PIHAK KEDUA,

HARRY FARDAN ZAINI
Direktur Utama
PT Fidac Inovasi Teknologi

PARAF	
PIHAK I	PIHAK II
	