




**PERJANJIAN KERJA SAMA**  
**ANTARA**  
**BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA**  
**DAN**  
**KOPERASI PROMART BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA**  
**NOMOR : 52/HM.04.01/2024**  
**NOMOR : 11/PKS-PROMART/XII/2024**  
**TENTANG**  
**SEWA-MENYEWA PENGGUNAAN SEBAGIAN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**  
**ASET BADAN KEPEGAWAIAN NEGARA**

Pada hari ini, Kamis tanggal dua puluh tujuh bulan Desember tahun dua ribu dua puluh empat (27-12-2024), 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 55/TPA Tahun 2020 tanggal 28 Februari 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 *General Manager* Koperasi PROMART Badan Kepegawaian Negara berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 1/KONTRAK-PROMART/I/2024 tanggal 2 Januari 2024 dan oleh karenanya sah berwenang bertindak untuk dan atas nama Ketua Koperasi PROMART BKN, suatu Koperasi Primer Nasional yang didirikan 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

Paraf:

Pihak Kesatu: 

Pihak Kedua: 

Halaman ke-1 dari 8 halaman

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 Nangka Nomor 1 dan Nomor 26 Perumnas Bekasi, Kelurahan Kranji, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat bermaksud menyediakan tanah dan bangunan tersebut untuk dipergunakan sebagai *café/food court* dan perdagangan umum **PIHAK KEDUA**; dan
- b. bahwa **PIHAK KEDUA** adalah *General 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:

#### **Pasal 1**

##### **OBJEK PERJANJIAN**

Objek Perjanjian ini adalah sewa menyewa sebagian tanah dan/atau bangunan aset Badan Kepegawaian Negara untuk *café/food court* dan perdagangan umum sebagai berikut:

- a. tanah seluas 232,51m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 96,24m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Nangka Nomor 26 Perumnas Bekasi, Kelurahan Kranji, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
- b. tanah seluas 460m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 70m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Nangka Nomor 1 Perumnas Bekasi, Kelurahan Kranji, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat; dan
- c. fasilitas listrik.

Paraf:

Pihak Kesatu: 

Pihak Kedua: 



## 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 *café/food court* dan perdagangan umum.
- (3) **PIHAK KESATU** mempunyai kewajiban:
  - a. menyediakan tanah dan/atau bangunan serta fasilitas listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 untuk *café/food court* dan perdagangan umum **PIHAK KEDUA**; dan
  - b. bersama **PIHAK KEDUA** melaksanakan pengamanan serta menjaga ketertiban dan kebersihan tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.
- (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**.

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

#### **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.
- (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 2024 dan mulai berlaku sejak 1 Januari 2025 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, sehingga dengan demikian Perjanjian ini akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2029.
- (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 2029.
- (3) Dalam hal **PIHAK KESATU** tidak memberikan jawaban atas permohonan **PIHAK KEDUA** dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak pemberitahuan

Paraf:  
Pihak Kesatu:                      Pihak Kedua:



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.

#### **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 Rp264.156.000,00 (dua ratus enam puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu 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. merusak *layout* serta konstruksi bangunan; dan
  - b. membuang sampah sembarangan.
- (3) Dalam hal **PIHAK KEDUA** melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka akan diberikan sanksi berupa:
  - a. teguran kesatu;
  - b. teguran kedua; dan

Paraf:  
Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 


c. teguran ketiga.


## **Pasal 10**

### **FORCE MAJEURE (KEADAAN MEMAKSA)**

- (1) Yang dimaksud dengan Keadaan Kahar (*Force Majeure*) 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: 



## **Pasal 11**

### **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 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**

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

Telepon : (021) 80970978

Email : bmnbn@gmail.com

U.p. : Kepala Biro Umum

b. **Koperasi PROMART BKN**

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

U.p. : *General Manager*

- (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.
- (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.

Paraf:

Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 

Halaman ke-7 dari 8 halaman

### **Pasal 13**

#### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Dalam hal timbul perselisihan dalam pelaksanaan Perjanjian ini, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah.
- (2) Jika 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.

Demikian 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,**




**Hj. IMAS SUKMARIAH**  
**Sekretaris Utama**

**PIHAK KEDUA,**



**ABDUL SYUKUR**  
**General Manager**

Paraf:  
Pihak Kesatu:  Pihak Kedua: 