

NO : 023/SP/01.05-BAPPENAS/01/2024

SURAT PERJANJIAN

ANTARA

**PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN
PROGRAM DUKUNGAN MANAJEMEN V**

DENGAN

PT. BAKRIE SWASAKTI UTAMA

TENTANG

**PEKERJAAN SEWA GEDUNG WISMA BAKRIE 2 JL RASUNA SAID
TAHUN 2024**

TANGGAL : 02 JANUARI 2024

SURAT PERJANJIAN
NO. 023/SP/01.05-BAPPENAS/01/2024
PEKERJAAN SEWA GEDUNG WISMA BAKRIE 2 JL RASUNA SAID TAHUN 2024

Pada hari Selasa, tanggal Dua bulan Januari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat (**02-01-2024**), bertempat di Jakarta, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pekerjaan Sewa Gedung Wisma Bakrie 2 Jl Rasuna Said Tahun 2024 ini (selanjutnya disebut "**Perjanjian**"), oleh dan antara:

- I. **Nurpi, S.E.** selaku Pejabat Pembuat Komitmen Program Dukungan Manajemen V dan Pelaksanaan Tugas Teknis Lainnya Kementerian PPN/Bappenas hal ini bertindak untuk dan atas nama Kementerian PPN/Bappenas, berdasarkan SK Sesmen PPN/Sestama Bappenas Nomor KEP. 95/SES/HK/12/2023 tanggal 27 Desember 2023 yang berkedudukan di Jalan Taman Suropati No. 2, Jakarta 10310 (selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**");
- II. **Melky Aliandri, S.T.** selaku Direktur PT Bakrie Swasakti Utama dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Bakrie Swasakti Utama, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan dan tunduk pada ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan, beralamat kantor di Epiwalk Office Suites Lantai 6 unit A-601 Komplek Rasuna Epicentrum, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan 12940, karenanya nama Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**").

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** secara bersama-sama disebut "**Para Pihak**", terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :

1. Bahwa Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Kementerian PPN/Bappenas) telah membuat dan menandatangani Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*) Tanah dan Gedung dengan PT Bakrie Swasakti Utama berdasarkan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*) Tanah dan Gedung BAPPENAS Jl. HR. Rasuna Said, Kav.B.2 No.4973/WK/8/1995 tanggal 31 Agustus 1995 yang diaddendum dengan Perjanjian Tambahan I No.950A/WK/2/1998 tanggal 26 Februari 1998, kemudian diubah dengan Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate Transfer*) Tanah dan Gedung BAPPENAS Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.B2 No.4300/SES/09/2004 tanggal 24 September 2004 (selanjutnya Perjanjian beserta Addendum yang telah dibuat disebut sebagai "**PERJANJIAN**").
2. Bahwa gedung sebagaimana dimaksud pada angka 1 telah diberikan nama Gedung WISMA BAKRIE 2. Gedung WISMA BAKRIE 2 adalah Gedung yang terletak di Jalan H.R. Rasuna Said, Kav. B2, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta 12920. (selanjutnya disebut sebagai "**GEDUNG**");

3. Bahwa berdasarkan **PERJANJIAN, Pihak Pertama** memiliki hak penggunaan Unit sebagian **GEDUNG** dengan luas kotor (*gross*) 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) tanpa membayar sewa dan fasilitas parkir untuk 45 (empat puluh lima) kendaraan bermotor roda empat;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) **PERJANJIAN, Pihak Kedua** memperoleh hak tunggal sepenuhnya antara lain untuk menyewakan **GEDUNG** baik sebagian maupun seluruhnya, serta menerima dan memanfaatkan seluruh penghasilan dari penyewaan **GEDUNG** tersebut beserta fasilitas penunjangnya;
5. Bahwa untuk memenuhi kebutuhan ruang kerja pegawai Kementerian PPN/Bappenas yang sangat mendesak, Menteri Keuangan melalui surat No. S-611/MK.06/2018 tertanggal 14 Agustus 2018 memberikan beberapa alternatif kepada Kementerian PPN/Bappenas yang salah satunya dapat dilakukan melalui penggunaan ruang lain yang tersedia pada **GEDUNG** dengan cara sewa;
6. Bahwa berdasarkan hak penyewaan **GEDUNG** yang dimiliki oleh **Pihak Kedua** dan atas kebutuhan ruang kerja pegawai Kementerian PPN/Bappenas yang sangat mendesak, maka **Para Pihak** menyepakati perjanjian sewa atas Objek Sewa dan Area Tambahan, termasuk jumlah Biaya Sewa dan/atau Service Charge dan/atau Biaya Utilitas, serta menagih, menerima dan menggunakan pembayaran Biaya Sewa dan/atau *Service Charge* dan/atau Biaya Utilitas dari **Pihak Pertama** sebagai Pihak Penyewa;
7. Bahwa dalam rangka pelaksanaan penyewaan Objek Sewa, telah ditandatangani Berita Acara Klarifikasi, Negosiasi Teknis dan Harga Sewa Gedung Wisma Bakrie 2, Jalan Rasuna Said Tahun 2024 Nomor : 06/UKPBJ.ST 183.BA/12/2023 antara **Pihak Pertama** dengan **Pihak Kedua** tanggal 29 Desember 2023 (selanjutnya disebut "**Berita Acara**").
8. Bahwa dalam rangka pelaksanaan sewa menyewa telah dibuat Surat Perjanjian **NO.023/SP/01.05-BAPPENAS/01/2024** Tentang Pekerjaan Sewa Gedung Wisma Bakrie 2 JL Rasuna Said Tahun 2024.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah diterangkan di atas, dalam pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Sewa Gedung Wisma Bakrie 2 JL Rasuna Said Tahun 2024 terdapat hal-hal yang perlu dilakukan penyesuaian, sehingga **Para Pihak** setuju untuk melakukan penyesuaian terhadap syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan penyewaan Objek Sewa dan Area Tambahan menjadi sebagai berikut :

Pasal 1

Definisi

Istilah-istilah berikut ini mempunyai arti sebagaimana yang diuraikan, kecuali kalimat yang bersangkutan memberikan pengertian lain:

1. **Objek Sewa** berarti area yang disediakan oleh **Pihak Kedua** seluas **12.875,89 m²** (dua belas ribu delapan ratus tujuh puluh lima koma delapan puluh sembilan meter persegi)

pada **GEDUNG**, yang meliputi Lantai 2, Lantai 3, Lantai 7, Lantai 8, Lantai 9, Lantai 10, Lantai 11, Lantai 12, Lantai 15, Lantai 16, Lantai 17, Lantai 18, Lantai 19, dan Lantai 20, Lantai Dasar (GF), dan Lantai Mezzanine (MZ), namun tidak termasuk *lobby elevator* dan area koridor, dengan rincian luas Objek Sewa sebagaimana dijelaskan lebih rinci pada Lampiran C yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini.

2. **Area Tambahan** berarti area *lobby elevator* dan area koridor yang berada pada setiap lantai dan merupakan satu kesatuan dengan Objek Sewa namun dihitung terpisah dengan Objek Sewa seluas **1.429,51 m²** (seribu empat ratus dua puluh sembilan koma lima puluh satu meter persegi) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Area *lobby elevator* luas 292,04 m² (dua ratus sembilan puluh dua koma nol empat meter persegi); dan
 - b. Area koridor luas 1.137,47 m² (seribu seratus tiga puluh tujuh koma empat puluh tujuh meter persegi).

Rincian luas Area Tambahan akan dijelaskan lebih rinci pada Lampiran C yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan **Perjanjian** ini.

3. **Pemeliharaan** berarti setiap kegiatan yang wajib, layak dan wajar dilakukan oleh **Pihak Kedua** dalam memelihara dan/atau merawat **GEDUNG**, Objek Sewa, Area Tambahan dan fasilitas penunjangnya selama berlangsungnya **Perjanjian**.
4. **Service Charge** berarti setiap dan segala biaya yang wajib dibayarkan oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua** atas Pemeliharaan yang dilakukan oleh **Pihak Kedua**, termasuk namun tidak terbatas kepada biaya kebersihan, keamanan, pengelolaan, pemeliharaan dan perbaikan.
5. **Biaya Utilitas** berarti setiap dan segala biaya, tagihan dan pengeluaran lain yang timbul akibat pemakaian Objek Sewa dan Area Tambahan yang wajib dibayar oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua** termasuk namun tidak terbatas kepada tagihan telepon, listrik, dan air.
6. **Badan Pengelola** adalah badan yang bertugas untuk mengelola Gedung dan/atau Objek Sewa yang ditunjuk oleh **Pihak Kedua** dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada **Pihak Pertama**.

Pasal 2

Ruang Lingkup

Ruang Lingkup **Perjanjian** meliputi sewa menyewa atas Objek Sewa dan Area Tambahan beserta fasilitas penunjangnya yang berada di lingkungan **GEDUNG**.

Pasal 3

Masa Sewa

Jangka waktu **Perjanjian** ini adalah mulai tanggal 02 Januari 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 (selanjutnya disebut "**Masa Sewa**").

Pasal 4
Biaya Sewa

- (1) Harga sewa yang berlaku selama Masa Sewa (selanjutnya disebut “**Harga Sewa**”) sesuai dengan kesepakatan **Para Pihak** adalah sebesar:
- a) **Harga Sewa** untuk Objek Sewa adalah sebesar **Rp. 294.535,-/m2/bulan** (Dua ratus Sembilan puluh empat ribu lima ratus tiga puluh lima rupiah per meter persegi per bulan) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen); dan
 - b) Untuk Area Tambahan adalah sebesar **Rp. 147.267,-/m2/bulan** (Seratus empat puluh tujuh ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah) per meter persegi per bulan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen).
- (2) **Pihak Pertama** dikenakan biaya sewa dengan jumlah keseluruhan selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 02 Januari 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 sebesar **Rp. 53.318.893.205,-** (Lima puluh tiga miliar tiga ratus delapan belas juta delapan ratus Sembilan puluh tiga ribu dua ratus lima rupiah) sudah termasuk PPN 11%, dengan rincian sebagai berikut (selanjutnya disebut “**Biaya Sewa**”):
- a) **Biaya Sewa** untuk Objek Sewa dengan jumlah sebesar **Rp. 50.514.771.478,-** (Lima puluh miliar lima ratus empat belas juta tujuh ratus tujuh puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh delapan rupiah) sudah termasuk PPN 11%, dengan perhitungan sebagai berikut:
 - = (Biaya objek sewa/m2 x jangka waktu x Luas objek sewa/m2) + PPN 11%
 - = (Rp. 294.535 x 12 bulan x 12.875,89 m2) + PPN 11%
 - = Rp. 45.508.803.133,80 + Rp. 5.005.968.344,72
 - = Rp. 50.514.771.478,52
 - = **Rp. 50.514.771.478 (Pembulatan)**
 - b) **Biaya Sewa** untuk Area Tambahan dengan jumlah sebesar **Rp. 2.804.121.727,-** (Dua miliar delapan ratus empat juta seratus dua puluh satu ribu tujuh ratus dua puluh tujuh rupiah) sudah termasuk PPN 11%, dengan perhitungan sebagai berikut:
 - = (Biaya objek sewa/m2 x jangka waktu x Luas objek sewa/m2) + PPN 11%
 - = (Rp. 147.267 x 12 bulan x 1.429,51 m2) + PPN 11%
 - = Rp. 2.526.235.790,04 + Rp. 277.885.936,90
 - = Rp. 2.804.121.726,94
 - = **Rp. 2.804.121.727 (Pembulatan)**

- (3) Pembayaran **Biaya Sewa** akan dibayarkan dimuka untuk masa 1 (satu) tahun sewa oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua** yang akan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan Keuangan Negara.
- (4) **Pihak Pertama** akan melakukan proses pembayaran Biaya Sewa setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya Sewa kepada **Pihak Pertama**.
- (5) Penyesuaian harga sewa pada periode perpanjangan & selanjutnya tidak boleh melebihi 7% (tujuh persen) dari nilai sewa periode tahun berjalan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) NOTA KESEPAHAMAN.
- (6) Biaya sebagaimana tersebut pada Pasal 4 di atas berasal dari Anggaran APBN Kementerian PPN/Bappenas, MAK 6260.EBA.994.002.B.522141.

Pasal 5

Tarif *Service Charge* dan Tarif Penggunaan Fasilitas Gedung

- (1) Biaya *Service Charge*:

Besar tarif *Service Charge* yang berlaku atas pengelolaan Gedung selama Masa Sewa adalah sebagai berikut (selanjutnya disebut "**Tarif *Service Charge***"):

- a) **Tarif *Service Charge*** atas Objek Sewa adalah sebesar **Rp.84.750,-/m2/bulan** (Delapan puluh empat ribu tujuh ratus lima puluh rupiah per meter persegi per bulan) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen); dan
- b) **Tarif *Service Charge*** atas Area Tambahan adalah sebesar **Rp.42.375,-/m2/bulan** (Empat puluh dua ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah per meter persegi per bulan) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen).
- c) **Pihak Pertama** dikenakan biaya *Service Charge* dengan jumlah keseluruhan selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 02 Januari 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 sebesar **Rp. 15.342.071.421,-** (Lima belas miliar tiga ratus empat puluh dua juta tujuh puluh satu ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) sudah termasuk PPN 11%, dengan rincian sebagai berikut (selanjutnya disebut "**Biaya *Service Charge***"):

1. **Biaya *Service Charge*** atas Objek Sewa :

$$= (\text{Tarif *Service Charge* x jangka waktu x luas Objek Sewa }) + \text{PPN 11\%}$$

$$= (\text{Rp. 84.750 x 12 bulan x 12.875,89 m}^2) + \text{PPN 11\%}$$

$$= \text{Rp. 13.094.780.130} + \text{Rp. 1.440.425.814}$$

$$= \text{Rp. 14.535.205.944,30}$$

$$= \text{Rp. 14.535.205.944 (Pembulatan)}$$

2. **Biaya Service Charge** atas Area Tambahan

$$\begin{aligned} &= (\text{Tarif Service Charge} \times \text{jangka waktu} \times \text{luas Area Tambahan}) + \text{PPN } 11\% \\ &= (\text{Rp. } 42.375 \times 12 \text{ bulan} \times 1.429,51 \text{ m}^2) + \text{PPN } 11\% \\ &= \text{Rp. } 726.905.835 + \text{Rp. } 79.959.641,85 \\ &= \text{Rp. } 806.865.476,85 \\ &= \text{Rp. } 806.865.477 \text{ (Pembulatan)} \end{aligned}$$

- d) Pembayaran *service charge* dilakukan 1 (satu) bulan sekali selama 12 (dua belas) bulan, rincian sebagai berikut: (sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen))
- Termin 1 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 2 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 3 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 4 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 5 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 6 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 7 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 8 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 9 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 10 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 11 : Rp. 1.278.505.952,-
 - Termin 12 : Rp. 1.278.505.949,-
- e) **Pihak Pertama** akan melakukan proses pembayaran Biaya *Service Charge* setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya *Service Charge* kepada **Pihak Pertama**.
- f) Jam operasional gedung adalah jam kerja yang berlaku pada **GEDUNG** (selanjutnya disebut "**Jam Kerja**") yaitu jam 07.00 WIB sampai dengan jam 18.00 WIB.
- g) Hari operasional gedung adalah hari kerja kalender yang berlaku pada **GEDUNG** (selanjutnya disebut "**Hari Kerja**") yaitu hari kerja mulai hari Senin sampai dengan hari Jumat kecuali ditetapkan sebagai hari libur nasional.
- h) *Service Charge* tersebut diatas sudah mencakup biaya-biaya sebagai berikut:
1. Pemakaian Air Conditioner (AC) selama Jam Kerja pada Hari Kerja.
 2. Keamanan, kebersihan dan penerangan area umum
 3. Pemakaian fasilitas lift, dan
 4. Pemakaian fasilitas area umum lainnya
- i) **Para Pihak** sepakat untuk membuat **perjanjian** tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya *Service Charge*. Ketentuan pengaturan dalam **perjanjian** tersebut

tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini.

(2) Biaya *Overtime*:

- a) Penggunaan fasilitas Gedung oleh **Pihak Pertama** di luar **Jam Kerja** dan **Hari Kerja** akan dikenakan Biaya *Overtime* sebesar Rp. 400.000,-/jam/lantai (Empat ratus ribu rupiah per jam per lantai) belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen).
- b) Untuk kepentingan sebagaimana dimaksud pada huruf a), **Pihak Kedua** akan menyediakan tagihan secara terpisah antara Biaya *Overtime* yang dilakukan pejabat/staf/unit kerja Kementerian PPN/Bappenas dengan Biaya *Overtime* yang dilakukan oleh konsultan/pihak lain yang bekerja untuk kepentingan **Pihak Pertama**.
- c) **Pihak Pertama** akan melakukan proses pembayaran Biaya *Overtime* setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya *Overtime* kepada **Pihak Pertama**.
- d) **Para Pihak** sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya *Overtime*. Ketentuan pengaturan dalam perjanjian tersebut tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

(3) Biaya Parkir:

- a) **Pihak Kedua** akan menyediakan layanan perparkiran di GEDUNG yang akan dilaksanakan oleh pihak pengelola fasilitas perparkiran melalui kerjasama pengelolaan perparkiran dengan **Pihak Kedua**.
- b) **Pihak Kedua** akan menyediakan fasilitas parkir kepada **Pihak Pertama** sebagai berikut:
 1. 33 (tiga puluh tiga) lot *free reserve* (tidak membayar) di P3, P4, dan P5 yang penggunaannya sesuai dengan kebijakan **Pihak Pertama**.
 2. 215 (dua ratus lima belas) lot *non free reserve* (membayar) di P1, P2, P3, B1, B2, dan B3.
- c) **Pihak Kedua** menjamin bahwa fasilitas parkir tersebut di atas hanya akan digunakan bagi pejabat/pegawai/karyawan dan tamu Kementerian PPN/Bappenas.
- d) Penggunaan fasilitas parkir oleh **Pihak Pertama** akan dikenakan Biaya Parkir sebesar Rp. 500.000,-/lot/bulan (lima ratus ribu rupiah per lot per bulan) belum termasuk PPN.
- e) **Pihak Pertama** dikenakan biaya parkir dengan jumlah keseluruhan selama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 02 Januari 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 sebesar **Rp. 1.431.900.000,-** (Satu miliar empat ratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen).

- f) Pembayaran Biaya Parkir dilakukan 1 (satu) bulan sekali sebesar **Rp. 119.325.000,-** /bulan (Seratus sembilan belas juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen) dengan perhitungan rincian sebagai berikut (selanjutnya disebut "**Biaya Parkir**"):

= (Biaya Parkir/lot/bulan x jangka waktu x lot berbayar) + PPN 11%

= (Rp. 500.000 x 12 bulan x 215 lot) + PPN 11%

= Rp. 1.290.000.000 + Rp. 141.900.000

= **Rp. 1.431.900.000**

= **Rp. 119.325.000 /bulan**

- g) **Pihak Pertama** akan melakukan proses pembayaran Biaya Parkir setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya Parkir kepada **Pihak Pertama**.
- h) Tarif parkir dari pihak pengelola parkir untuk pihak di luar pejabat/pegawai/karyawan dan tamu **Pihak Pertama** adalah sebagaimana yang berlaku bagi umum di **GEDUNG**.
- i) **Para Pihak** sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya Parkir. Ketentuan pengaturan dalam perjanjian tersebut tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini.

(4) Biaya Telepon:

- a) Biaya sambungan telepon langsung ditanggung dan wajib dibayar oleh **Pihak Pertama**, terhitung dari sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan ditetapkan oleh penyedia jasa layanan telekomunikasi terkait.
- b) Jumlah biaya abodemen dan pemakaian pulsa telepon dibayarkan langsung oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua**.
- c) Pembayaran ini akan di bayarkan setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya Telepon kepada **Pihak Pertama**.
- d) **Para Pihak** sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya Telepon. Ketentuan pengaturan dalam perjanjian tersebut tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini.

(5) Biaya Listrik:

- a) Pemakaian listrik untuk peralatan dan penerangan di dalam Objek Sewa dan Area Tambahan yang digunakan oleh **Pihak Pertama** akan ditagihkan berdasarkan jumlah pemakaian listrik yang tercatat pada Kwh Meter yang telah disediakan oleh **Pihak Kedua**.

- b) Tarif abonemen/KVA dan pemakaian daya listrik per Kwh adalah sesuai tarif resmi perusahaan listrik (PLN) yang berlaku.
 - c) Pembayaran ini akan di bayarkan setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya Listrik kepada **Pihak Pertama**.
 - d) **Para Pihak** sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya Listrik. Ketentuan pengaturan dalam perjanjian tersebut tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
- (6) Biaya Air:
- a) Pemakaian air yang digunakan oleh **Pihak Pertama** akan ditagihkan berdasarkan jumlah pemakaian air yang tercatat pada Kwh Meter yang telah disediakan oleh **Pihak Kedua**.
 - b) Tarif abonemen dan pemakaian daya air per m3 adalah sesuai tarif resmi perusahaan air (PDAM) yang berlaku.
 - c) Pembayaran ini akan di bayarkan setelah **Pihak Kedua** menyampaikan Surat Tagihan Biaya Air kepada **Pihak Pertama**.
 - d) **Para Pihak** sepakat untuk membuat perjanjian tersendiri untuk mengatur tatacara pembayaran Biaya Air. Ketentuan pengaturan dalam perjanjian tersebut tunduk pada peraturan perundang-undangan dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Pasal 6

Pembayaran Biaya Sewa, Biaya *Service Charge* dan Biaya Penggunaan Fasilitas Gedung

- (1) Pembayaran atas Biaya Sewa, Biaya *Service Charge* dan Biaya Penggunaan Fasilitas Gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 di atas, dilakukan melalui rekening bank yang tercantum pada nota tagihan atau *invoice* yang diterbitkan oleh **Pihak Kedua** dan/atau Badan Pengelola, sebagai berikut :
 - Nama Bank : Bank Mandiri KCP Jakarta Plaza Setiabudi
 - Nomor Rekening : 1240004386547
 - Atas Nama : PT Bakrie Swasakti Utama
- (2) Pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dan Pasal 5 di atas dilakukan oleh **Pihak Pertama** sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan di Bidang Keuangan Negara.
- (3) **Pihak Kedua** bertanggung jawab atas pengenaan/beban Pajak Penghasilan (PPh) atas Biaya Sewa dan Biaya *Service Charge* dan Biaya Penggunaan Fasilitas Gedung yang akan dipotong langsung oleh **Pihak Pertama** dari pembayaran sebelum PPN 11% dan **Pihak Pertama** wajib menyampaikan bukti pemungutan PPh kepada **Pihak Kedua**.

- (4) Pembayaran biaya sewa sebagaimana dimaksud pada pasal 4 berasal dari Anggaran APBN Kementerian PPN/Bappenas, MAK 6260.EBA.994.002.B.522141.

Pasal 7

Hak Pihak Kedua untuk Memasuki Gedung

- (1) Selama berlangsungnya Masa Sewa, **Pihak Pertama** akan mengizinkan **Pihak Kedua** dan/atau Badan Pengelola dan/atau karyawannya dan/atau orang yang ditunjuk oleh **Pihak Kedua** untuk memasuki ruangan **Pihak Pertama** sehubungan dengan pemeliharaan, pemeriksaan atau pelaksanaan perbaikan ruangan dengan ketentuan bahwa **Pihak Kedua** dan/atau Badan Pengelola harus memberitahukan terlebih dahulu kepada **Pihak Pertama**.
- (2) Dalam hal terjadi keadaan darurat yang mengancam keselamatan atau diperkirakan akan terjadi keadaan darurat termasuk tapi tidak terbatas pada kebakaran gedung dan gempa bumi, **Pihak Kedua** dan/atau Badan Pengelola berhak untuk memasuki ruangan **Pihak Pertama** secara paksa dengan pemberitahuan kemudian kepada **Pihak Pertama**.

Pasal 8

Keadaan Kahar

- (1) Yang dimaksud dengan “Keadaan Kahar” atau (*Force Majeure*) dalam **Perjanjian** ini adalah setiap peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan **Para Pihak** yang dapat mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai **Perjanjian** ini.
- (2) **Para Pihak** akan melakukan musyawarah untuk mengatasi dan menyikapi akibat Keadaan Kahar.
- (3) Yang dapat digolongkan sebagai Keadaan Kahar adalah huru-hara, peperangan, makar, revolusi, embargo, sabotase, gempa bumi, banjir, badai topan, bahaya kelautan dan bencana alam lainnya, yang mana kejadiannya atau keadaan yang diakibatkannya terkait langsung dengan sewa menyewa.

Pasal 9

Pengakhiran Perjanjian

- (1) Perjanjian ini hanya dapat berakhir berdasarkan kesepakatan tertulis antara Para Pihak.
- (2) **Para Pihak** setuju dan sepakat untuk tidak memberlakukan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata untuk pengakhiran Perjanjian ini.
- (3) Apabila salah satu pihak bermaksud mengakhiri Perjanjian sebelum **Masa Sewa** berakhir, maka pihak yang akan bermaksud mengakhiri Perjanjian wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis 90 (sembilan puluh) hari kalender sebelum tanggal efektif

berakhirnya Perjanjian. Berakhirnya **Perjanjian** ini tidak menghapuskan setiap dan seluruh kewajiban yang telah timbul di antara **Para Pihak**.

- (4) Ketentuan lebih lanjut terkait Pengakhiran Perjanjian diatur lebih lanjut pada Poin 9 Lampiran A terkait Ketentuan Umum dan Persyaratan sewa gedung

Pasal 10

Penyelesaian Sengketa

- (1) Setiap perselisihan yang timbul antara **Para Pihak** akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- (2) Apabila penyelesaian perselisihan secara musyawarah tidak mencapai kata mufakat maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pasal 11

Domisili Hukum

Para Pihak memilih domisili hukum yang tetap dan umum mengenai segala hal yang mungkin timbul sebagai pelaksanaan **Perjanjian** ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, di Jakarta.

Pasal 12

Penunjukan Pihak Ketiga sebagai Pengelola Gedung

- (1) **Pihak Kedua** berdasarkan **Perjanjian** ini berhak untuk menunjuk pihak ketiga sehubungan dengan Pengelolaan Gedung yang akan bertindak sebagai Badan Pengelola Gedung dengan pemberitahuan tertulis dari **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama**.
- (2) **Pihak Kedua** dapat mengadakan Perjanjian dengan pihak ketiga termasuk di antaranya namun tidak terbatas dengan pihak ketiga yang akan bertindak sebagai Badan Pengelola Gedung.

Pasal 13

Ketentuan Lain

- (1) Perjanjian ini tunduk pada Hukum Negara Republik Indonesia.
- (2) **Pihak Pertama** berhak menentukan dan menetapkan nama gedung yang telah disewa dari **Pihak Kedua**.
- (3) Hal-hal yang kurang atau belum cukup diatur dalam **Perjanjian** ini diselesaikan oleh **Para Pihak** secara musyawarah dan mufakat, dan dituangkan dalam addendum atau amandemen yang disetujui dan ditandatangani oleh **Para Pihak**.

- (4) **Para Pihak** setuju dan sepakat bahwa lampiran-lampiran yang disebutkan dalam Perjanjian dan/atau perjanjian-perjanjian yang memuat perubahan atau tambahan Perjanjian (addendum/amandemen), yang akan dibuat kemudian oleh **Para Pihak** adalah merupakan bagian integral yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** (selanjutnya disebut "**Lampiran-Lampiran**"), yaitu sebagaimana diuraikan dalam:
- Lampiran A mengenai Ketentuan Umum dan Persyaratan Sewa Gedung;
 - Lampiran B mengenai Berita Acara Luas Ruangan;
 - Lampiran C mengenai Denah Objek Sewa;
 - Lampiran D mengenai Spesifikasi dan Fasilitas.
 - Lampiran E mengenai Rincian Biaya.
- (5) Ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam **Lampiran-Lampiran** dinyatakan tetap berlaku dan mengikat **Para Pihak** sepanjang tidak bertentangan dengan **Perjanjian** ini.

Pasal 14

Ketentuan Penutup

Demikian **Perjanjian** ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili masing-masing **Para Pihak** dan karenanya masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat bagi kedua belah pihak, dan mulai berlaku efektif terhitung sejak tanggal ditandatangani.

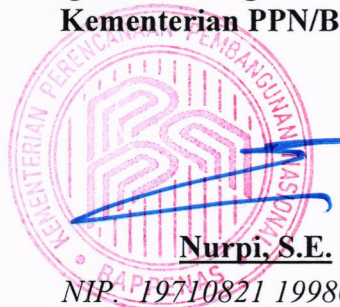
PIHAK KEDUA,
PT Bakrie Swasakti Utama



Melky Aliandri, ST

Direktur

PIHAK PERTAMA,
Pejabat Pembuat Komitmen
Program Dukungan Manajemen V
Kementerian PPN/Bappenas



Nurpi, S.E.

NIP. 19710821 199802 1 001

LAMPIRAN A

Ketentuan Umum dan Persyaratan Sewa Gedung

LAMPIRAN A

KETENTUAN UMUM DAN PERSYARATAN SEWA GEDUNG

1. KETENTUAN UMUM

- 1.1 Pihak Kedua menyewakan OBJEK SEWA kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama wajib tunduk serta menerima seluruh ketentuan dan peraturan yang ditetapkan Pihak Kedua dan Badan Pengelola termasuk namun tidak terbatas pada tata cara pemasukan dan pengeluaran barang-barang milik Pihak Pertama serta jam operasional.
- 1.2 Pihak Pertama wajib melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana ketentuan-ketentuan PERJANJIAN.
- 1.3 Pihak Pertama tidak dapat mengalihkan sebagian atau keseluruhan bagian OBJEK SEWA kepada pihak lain, kecuali sebelumnya memperoleh persetujuan tertulis dari Pihak Kedua.
- 1.4 Pihak Kedua menjamin kepada Pihak Pertama bahwa OBJEK SEWA tidak sedang terikat dalam PERJANJIAN sewa-menyewa kepada pihak lain, dan tidak sedang dalam perikatan untuk disewakan kepada pihak lain.
- 1.5 Pihak Pertama wajib memelihara, menjaga seluruh fasilitas baik didalam dan sekitar OBJEK SEWA dengan sebaik-baiknya serta bertanggung jawab dalam bentuk apapun terhadap pihak manapun atas penggunaan OBJEK SEWA tersebut, sekaligus membebaskan Pihak Kedua maupun Badan Pengelola dari segala bentuk tuntutan atau ganti rugi dari pihak manapun.
- 1.6 Sehubungan dengan penyewaan OBJEK SEWA kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua mengizinkan karyawan Pihak Pertama memasuki Gedung dan OBJEK SEWA dan akses jalan masuk menuju OBJEK SEWA untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan tetap mematuhi ketentuan dan peraturan yang ditetapkan Pihak Kedua dan Badan Pengelola.
- 1.7 Pihak Pertama wajib menggunakan OBJEK SEWA sesuai dengan peruntukannya sebagaimana diatur dalam PERJANJIAN.

2. OBJEK SEWA

- 2.1 Pihak Kedua menyewakan OBJEK SEWA kepada Pihak Pertama dengan kondisi sebagaimana Berita Acara Serah Terima atas Objek Sewa yang ditandatangani Para Pihak (selanjutnya disebut "BAST") dengan spesifikasi OBJEK SEWA sebagaimana diatur dalam Lampiran D mengenai SPESIFIKASI DAN FASILITAS OBJEK SEWA.
- 2.2 Pihak Pertama wajib meminta ijin dan persetujuan tertulis kepada Pihak Kedua dan Badan Pengelola sebelum melakukan perbaikan, perubahan dan/atau penambahan apapun atas OBJEK SEWA (apabila diperlukan).

3. MASA SEWA

- 3.1 MASA SEWA sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PERJANJIAN, dapat diperpanjang kembali berdasarkan kesepakatan Para Pihak dengan pemberitahuan atau konfirmasi tertulis selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum MASA SEWA berakhir.

4. JAM OPERASIONAL PENYEWA

4.1 Jam operasional yang diberikan kepada Pihak Pertama selama MASA SEWA adalah :

- Hari senin sampai dengan Jumat : pukul 07.00 WIB sampai dengan pukul 18.00 WIB (selanjutnya disebut "**JAM OPERASIONAL PENYEWA**"). JAM OPERASIONAL PENYEWA dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan operasional, dengan izin dan persetujuan tertulis dari PT BSU.

4.2 Pemakaian OBJEK SEWA diluar JAM OPERASIONAL PENYEWA akan diberlakukan tarif layanan lewat waktu (*overtime*) dengan ketentuan bahwa pelayanan yang dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama adalah di luar JAM OPERASIONAL PENYEWA dan sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola (selanjutnya disebut "**BIAYA OVERTIME**"). BIAYA OVERTIME termasuk tarif layanan pendingin/penyejuk OBJEK SEWA lewat waktu dan akan ditinjau setiap saat.

5. BIAYA SEWA DAN BIAYA-BIAYA LAINNYA

5.1 Para Pihak sepakat BIAYA SEWA atas OBJEK SEWA sebagaimana diatur dalam Pasal 4 PERJANJIAN.

5.2 Pajak Pertambahan Nilai (selanjutnya disebut "**PPN**") menjadi tanggung jawab Pihak Pertama atau sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku, dan Pihak Kedua wajib memberikan bukti pemungutan PPN tersebut kepada Pihak Pertama.

5.3 Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut "**PPh**") yang timbul sehubungan dengan PERJANJIAN menjadi beban Pihak Kedua, yang akan dipotong langsung dari BIAYA SEWA oleh Pihak Pertama dan apabila Pihak Pertama sebagai Wajib Potong dan Pungut wajib memberikan bukti penyeteroran PPh tersebut kepada Pihak Kedua, tetapi jika Pihak Pertama bukan sebagai Wajib Potong dan Pungut, maka pembayaran dilakukan seluruhnya dan PPh yang timbul akan disetorkan langsung oleh Pihak Kedua.

5.4 Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut "**PBB**") menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

5.5 *SERVICE CHARGE* dibayarkan langsung oleh Pihak Pertama dengan jumlah besaran, jangka waktu serta sistem pembayaran sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 PERJANJIAN.

5.6 Apabila Pihak Pertama memperpanjang MASA SEWA, Pihak Pertama wajib membayar BIAYA SEWA dan *SERVICE CHARGE* yang baru dimana perubahan tersebut akan dituangkan dalam perjanjian-perjanjian perpanjangannya atau addendum atas PERJANJIAN, dengan cara pembayaran sama seperti ketentuan dalam PERJANJIAN atau berdasarkan kesepakatan lebih lanjut dari PARA PIHAK.

5.7 Pihak Pertama wajib membayar pajak-pajak yang menjadi beban Pihak Pertama sesuai ketentuan perpajakan yang berlaku dan pungutan-pungutan lain termasuk namun tidak terbatas pada iuran-iuran dan sumbangan-sumbangan yang sewaktu-waktu dikenakan sehubungan dengan penyewaan OBJEK SEWA (apabila ada).

5.8 Pihak Pertama wajib membayar biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pemakaian OBJEK SEWA (apabila ada), termasuk namun tidak terbatas pada abodemen dan pemakaian telepon, listrik yang besarnya sesuai dengan tagihan dari penyedia jasa layanan, lunas sekaligus kepada penyedia layanan terkait secara tertib setiap bulan

berjalan. Segala biaya yang muncul akibat penambahan daya listrik, pemakaian serta abodemen listrik menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. Pihak Pertama akan dikenakan biaya administrasi (*handling charge*) yang besarnya ditetapkan oleh BADAN PENGELOLA.

6. JAMINAN

6.1 Pihak Kedua menjamin hal-hal sebagai berikut:

- 6.1.1 OBJEK SEWA tidak sedang terikat dalam PERJANJIAN sewa-menyewa dengan pihak lain.
- 6.1.2 Pihak Kedua adalah pihak yang menguasai serta memiliki kewenangan penuh untuk menyewakan OBJEK SEWA dan karenanya Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan yang mungkin timbul karena adanya pengakuan mengenai kepemilikan dari pihak lainnya serta karena PERJANJIAN ini.
- 6.1.3 OBJEK SEWA akan terjaga keamanannya dengan standard keamanan yang wajar.
- 6.1.4 Apabila terjadi kerusakan terhadap fasilitas di dalam OBJEK SEWA termasuk namun tidak terbatas pada sistem elektrikal, AC central, sistem telepon GEDUNG, lift, sistem pompa serta *service equipment* GEDUNG lainnya, Pihak Kedua bertanggung jawab untuk melakukan perawatan atau perbaikan dan/atau mengganti terhadap fasilitas yang mengalami kerusakan tersebut

6.2 PIHAK PERTAMA menjamin hal-hal sebagai berikut:

- 6.2.1 Untuk tunduk serta menerima seluruh ketentuan dan peraturan yang ditetapkan Pihak Kedua dan BADAN PENGELOLA termasuk namun tidak terbatas pada tata cara pemasukan dan pengeluaran barang-barang milik Pihak Pertama serta JAM OPERASIONAL.
- 6.2.2 Wajib melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana ketentuan-ketentuan PERJANJIAN.
- 6.2.3 Tidak akan mengalihkan sebagian (ataupun seluruhnya) bagian OBJEK SEWA kepada pihak lain, tanpa ijin/persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- 6.2.4 Memelihara, menjaga seluruh fasilitas baik didalam dan sekitar OBJEK SEWA dengan sebaik-baiknya serta bertanggung jawab dalam bentuk apapun terhadap pihak manapun atas penggunaan OBJEK SEWA tersebut, sekaligus membebaskan Pihak Kedua maupun BADAN PENGELOLA dari segala bentuk tuntutan atau ganti rugi dari pihak manapun, yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Pertama.
- 6.2.5 Wajib meminta ijin dan persetujuan tertulis kepada Pihak Kedua dan BADAN PENGELOLA sebelum melakukan perbaikan, perubahan, dan penambahan apapun atas OBJEK SEWA (apabila diperlukan).
- 6.2.6 Membayar BIAYA SEWA, *SERVICE CHARGE*, pajak-pajak, pungutan-pungutan dan biaya-biaya lainnya (apabila ada), sesuai ketentuan PERJANJIAN.

7. DENDA DAN SANKSI

- 7.1 Apabila Pihak Kedua menemukan kerusakan dan/atau kerugian yang timbul atas fasilitas dalam OBJEK SEWA, yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau kesalahan Pihak Pertama, maka Pihak Pertama wajib bertanggung jawab.
- 7.2 Apabila terjadi disfungsi pada fasilitas di dalam OBJEK SEWA termasuk namun tidak terbatas pada sistem elektrikal, AC central, sistem telepon GEDUNG, lift, sistem pompa serta *service equipment* GEDUNG lainnya, maka Pihak Kedua wajib memberikan biaya kompensasi kepada Pihak Pertama.

8. HAK DAN KEWAJIBAN

- 8.1 Pihak Kedua berkewajiban melakukan tes uji layak fungsi oleh pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat layak fungsi pada seluruh fasilitas lift dalam OBJEK SEWA.
- 8.2 Apabila hasil tes uji kelayakan fungsi lift yang dilakukan Pihak Kedua tidak diyakini, Pihak Pertama berhak untuk melakukan tes uji layak fungsi lift dalam OBJEK SEWA secara mandiri.
- 8.3 Pihak Kedua berkewajiban melakukan penggantian atau perbaikan terhadap unit lift dalam OBJEK SEWA berdasarkan tes uji layak fungsi.
- 8.4 Pihak Kedua berkewajiban untuk menjamin berfungsi dengan baik segala fasilitas di dalam OBJEK SEWA termasuk namun tidak terbatas pada sistem elektrikal, AC central, sistem telepon GEDUNG, lift, sistem pompa serta *service equipment* GEDUNG lainnya.
- 8.5 Pihak Pertama berhak untuk menyampaikan keluhan/temuan adanya fasilitas dalam OBJEK SEWA yang dirasa mengalami disfungsi atau penurunan kualitas dan meminta pihak Pihak Kedua untuk melakukan upaya perbaikan atas keluhan tersebut.
- 8.6 Pihak Kedua berkewajiban melaporkan atas segala pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan atau perbaikan yang dilakukan terhadap seluruh fasilitas dalam OBJEK SEWA kepada Pihak Pertama.

9. BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- 9.1 PERJANJIAN berakhir apabila terpenuhinya salah satu atau beberapa kondisi sebagai berikut :
 - 9.1.1 Kesepakatan PARA PIHAK dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam KETENTUAN UMUM DAN PERSYARATAN SEWA GEDUNG; atau
 - 9.1.2 MASA SEWA berakhir; atau
 - 9.1.3 Pengakhiran oleh Pihak Kedua dalam hal Pihak Pertama tidak melaksanakan salah satu atau beberapa kewajiban-kewajiban Pihak Pertama sebagaimana ketentuan dalam PERJANJIAN, dan/atau apabila Pihak Pertama terlibat atau ikut serta dalam perbuatan melawan hukum dan/atau perbuatan lain yang bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan dan dibuktikan dengan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, maka Pihak Kedua berhak atas BIAYA SEWA yang telah dibayar Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
- 9.2 Apabila Pihak Pertama bermaksud mengakhiri PERJANJIAN sebelum MASA SEWA berakhir maka Pihak Pertama wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis 90 (sembilan puluh) hari kalender sebelum tanggal efektif berakhirnya PERJANJIAN BIAYA SEWA.
- 9.3 Dalam hal PERJANJIAN berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam PERJANJIAN ini, maka:

- 9.3.1 Pihak Pertama wajib meninggalkan dan mengosongkan OBJEK SEWA serta mengembalikan kepada Pihak Kedua dalam kondisi sama seperti pada saat BAST ditandatangani PARA PIHAK.
- 9.3.2 Apabila masih terdapat barang-barang yang bukan milik Pihak Kedua dalam OBJEK SEWA, Pihak Kedua berhak mengeluarkan barang-barang tersebut dan apabila diperlukan dengan bantuan yang wajib, serta Pihak Pertama wajib membayar seluruh biaya pengeluaran barang-barang yang bukan milik Pihak Kedua keluar dari OBJEK SEWA.
- 9.3.3 Pihak Kedua tidak bertanggung jawab terhadap barang-barang yang bukan milik Pihak Kedua dan Pihak Kedua dilepaskan dari tanggung jawab atas barang-barang tersebut baik di dalam maupun sekitar OBJEK SEWA.
- 9.3.4 Pihak Kedua berhak meminta pelunasan secara sekaligus kepada Pihak Pertama atas BIAYA SEWA dan/atau biaya-biaya lain yang terkait dengan PERJANJIAN yang masih terutang oleh Pihak Pertama, dimana Pihak Pertama wajib melunasi seluruh kewajibannya tersebut sebelum tanggal efektif berakhirnya PERJANJIAN kepada Pihak Kedua.
- 9.4 Untuk keperluan pengakhiran PERJANJIAN beserta tata cara dan akibat hukumnya, maka ketentuan mengenai pengakhiran perjanjian hanya menggunakan PERJANJIAN.
- 9.5 Untuk pengakhiran PERJANJIAN ini, PARA PIHAK sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

10. KORESPONDENSI

- 10.1 PARA PIHAK setuju bahwa setiap pemberitahuan atau korespondensi sehubungan dengan PERJANJIAN harus dibuat secara tertulis dan diserahkan langsung atau dikirim lewat pos atau melalui facsimile dan ditujukan kepada alamat:

PIHAK PERTAMA

Sebagaimana disebutkan dalam PERJANJIAN bagian komparisi Butir I.

Alamat : Kementerian PPN/Bappenas
Jl. Taman Suropati No.2, Menteng, Kec. Menteng
Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10310

Nomor Telepon : (021) 31936207

PIHAK KEDUA

Alamat : Epiwalk Office Suites Lantai 6 Unit A-601
Komplek Rasuna Epicentrum,
Jl. H.R Rasuna Said, Jakarta Selatan 12940

Nomor Telepon : (021) 2942 6666

Nomor Fax : (021) 2905 7777

- 10.2 Setiap pemberitahuan dianggap telah diterima oleh pihak yang dituju apabila disampaikan kepada yang dituju, pada tanggal tanda terima ditandatangani atau apabila dikirim dengan surat tercatat pada tanggal setelah 7 (tujuh) hari kalender sejak diposkannya atau apabila dikirim melalui facsimile yang dikonfirmasi oleh tanda telah kirim pada hari dikirimkannya.

- 10.3 Apabila terjadi perubahan alamat dari salah satu pihak, maka pihak yang bersangkutan wajib memberitahukan alamat terbarunya kepada pihak lain secara tertulis dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sebelum perubahan.

11. KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- 11.1 PARA PIHAK dalam PERJANJIAN ini terlepas dari tanggung jawab atas ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban PARA PIHAK baik sebagian maupun secara keseluruhan apabila ketidakmampuan pemenuhan kewajiban tersebut terjadi karena keadaan memaksa (*force majeure*).
- 11.2 Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah mencakup dan meliputi semua keadaan yang terjadi di luar kekuasaan manusia, tidak dapat dihindari dan tidak dapat diperhitungkan, termasuk namun tidak terbatas pada bencana alam, wabah penyakit, huru-hara, pemberontakan, perang, sabotase, pemogokan.
- 11.3 PARA PIHAK setuju bahwa biaya-biaya kerugian yang timbul tidak mengurangi BIAYA SEWA yang telah dibayarkan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua berhak atas BIAYA SEWA yang telah dibayar Pihak Pertama kepada Pihak Kedua serta Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk meminta pengembalian BIAYA SEWA yang belum berjalan atas kerugian yang timbul akibat *force majeure*.

12. KETENTUAN LAIN-LAIN

- 12.1 PERJANJIAN dan KETENTUAN UMUM DAN PERSYARATAN SEWA GEDUNG ini tunduk pada hukum dan perundang-undangan negara Republik Indonesia.
- 12.2 LAMPIRAN-LAMPIRAN yang disebutkan dalam PERJANJIAN dan/atau perjanjian-perjanjian yang memuat perubahan atau tambahan PERJANJIAN (*addendum*), yang akan dibuat kemudian oleh PARA PIHAK adalah merupakan bagian integral yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN.
- 12.3 Ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam LAMPIRAN-LAMPIRAN dinyatakan tetap berlaku dan mengikat PARA PIHAK sepanjang tidak bertentangan dengan PERJANJIAN.
- 12.4 Hal-hal lain yang belum atau belum cukup diatur dalam PERJANJIAN dan KETENTUAN UMUM DAN PERSYARATAN SEWA GEDUNG akan dilaksanakan berdasarkan kesepakatan bersama PARA PIHAK yang selanjutnya akan dituangkan ke dalam suatu bentuk tertulis dan merupakan bagian integral yang tidak terpisahkan dari PERJANJIAN.

LAMPIRAN B

Berita Acara Luas Ruangan

BERITA ACARA LUAS RUANGAN

I. AREA RUANG KERJA

REKAPITULASI LUAS AREA RUANG KERJA :

1. LANTAI 2 : 165,68 m²
2. LANTAI 3 : 413 m²
3. LANTAI 7 : 960,84 m²
4. LANTAI 8 : 960,84 m²
5. LANTAI 9 : 960,84 m²
6. LANTAI 10 : 960,84 m²
7. LANTAI 11 : 960,84 m²
8. LANTAI 12 : 960,84 m²
9. LANTAI 15 : 960,84 m²
10. LANTAI 16 : 960,84 m²
11. LANTAI 17 : 960,84 m²
12. LANTAI 18 : 960,80 m²
13. LANTAI 19 : 852,48 m²
14. LANTAI 20 : 852,48 m² +

JUMLAH : 11.892 m²

LUAS TOTAL AREA RUANG KERJA ADALAH **11,892 M²** (SEBELAS RIBU DELAPAN RATUS SEMBILAN PULUH DUA) METER PERSEGI .

II. AREA TAMBAHAN

REKAPITULASI LUAS KORIDOR, LOBBY LIFT DAN LUAS AREA TAMBAHAN RUANG KERJA LANTAI 2 :

A) LUAS KORIDOR DAN LOBBY:

1. LANTAI 2 : 78,68 m²
2. LANTAI 3 : 44,79 m²
3. LANTAI 7 : 94,16 m²
4. LANTAI 8 : 94,16 m²
5. LANTAI 9 : 94,16 m²
6. LANTAI 10: 94,16 m²
7. LANTAI 11: 94,16 m²
8. LANTAI 12: 94,16 m²

9. LANTAI 15: 94,16 m²
10. LANTAI 16: 94,16 m²
11. LANTAI 17: 94,16 m²
12. LANTAI 18 : 94,16 m²
13. LANTAI 19 : 94,16 m²
14. LANTAI 20 : 94,16 m² +

JUMLAH A : 1.253,39 m²

B) LUAS AREA TAMBAHAN RUANG KERJA:

1. LANTAI 2 : 176,12 m²

JUMLAH B : 176,12 m²

TOTAL KESELURUHAN LUAS AREA TAMBAHAN :

= LUAS AREA KORIDOR DAN LOBBY + LUAS AREA TAMBAHAN RUANG KERJA :
= JUMLAH A + JUMLAH B
= 1.253,39 + 176,12
= 1.429,51 m²

LUAS TOTAL AREA TAMBAHAN ADALAH **1,429.51 M²** (SERIBU EMPAT RATUS DUA PULUH SEMBILAN KOMA LIMA PULUH SATU) METER PERSEGI.

III. AREA LANTAI GF dan MZ

REKAPITULASI:

1. LANTAI GROUND FLOOR : 786,21 m²
 2. LANTAI MEZZANINE : 197,68 m² +
- JUMLAH : 983,89 m²**

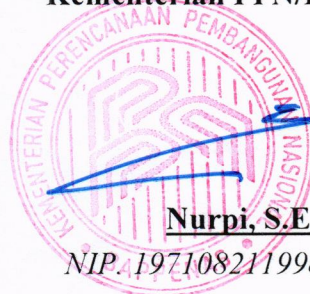
LUAS TOTAL AREA LANTAI GF DAN MZ ADALAH **983,89 M²** (SEMBILAN RATUS DELAPAN PULUH TIGA KOMA DELAPAN PULUH SEMBILAN) METER PERSEGI .

**PIHAK KEDUA,
PT Bakrie Swasakti Utama**



Melky Aliandri, ST
Direktur

**PIHAK PERTAMA,
Pejabat Pembuat Komitmen
Program Dukungan Manajemen V
Kementerian PPN/Bappenas**

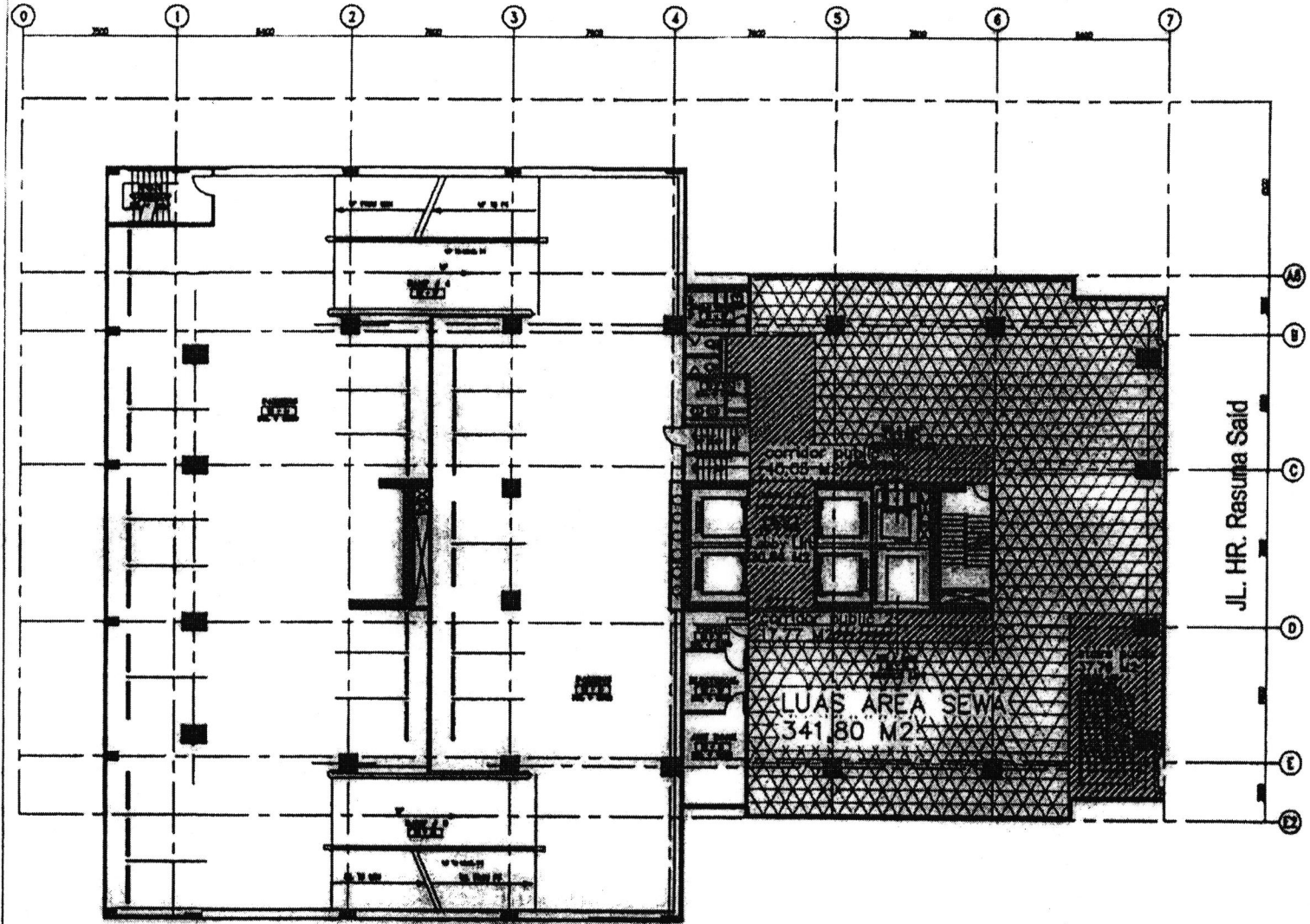


Nurpi, S.E.
NIP. 197108211998021001

LAMPIRAN C

Denah Objek Sewa

Gedung TIRA



LEGEND GAMBAR :

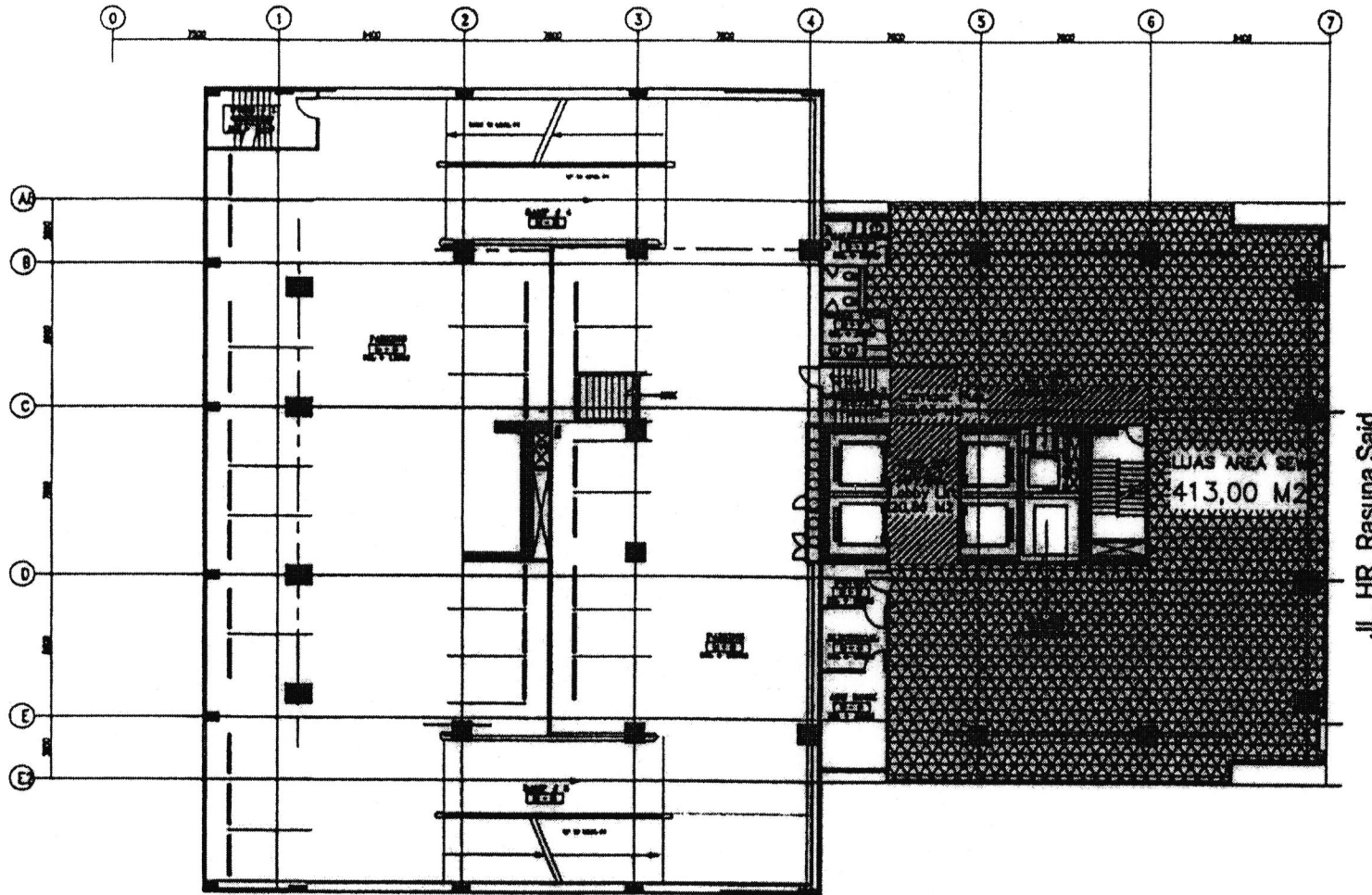
▨ AREA TAMBAHAN

▩ LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II



Wisma Bakrie LT 2

Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

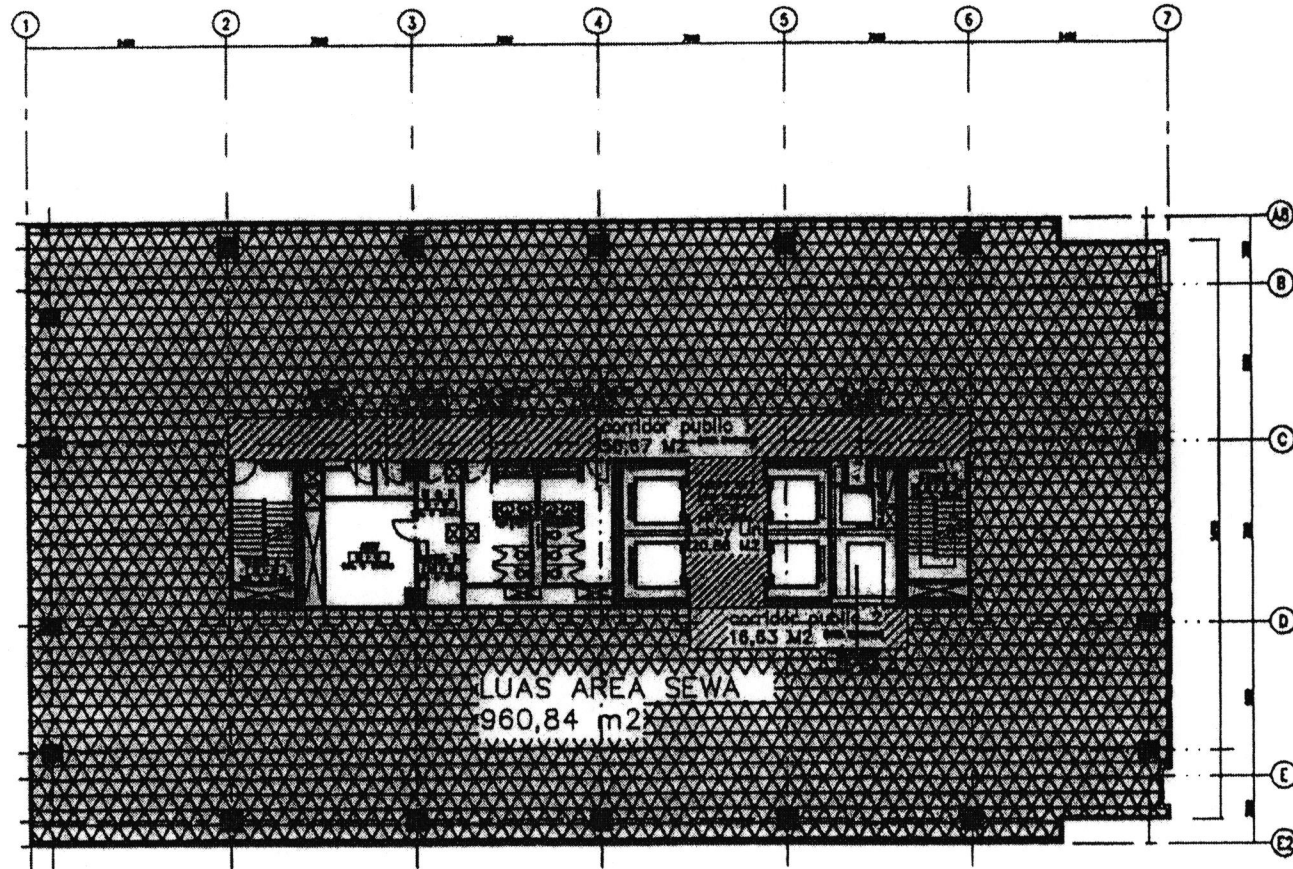
LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 3





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

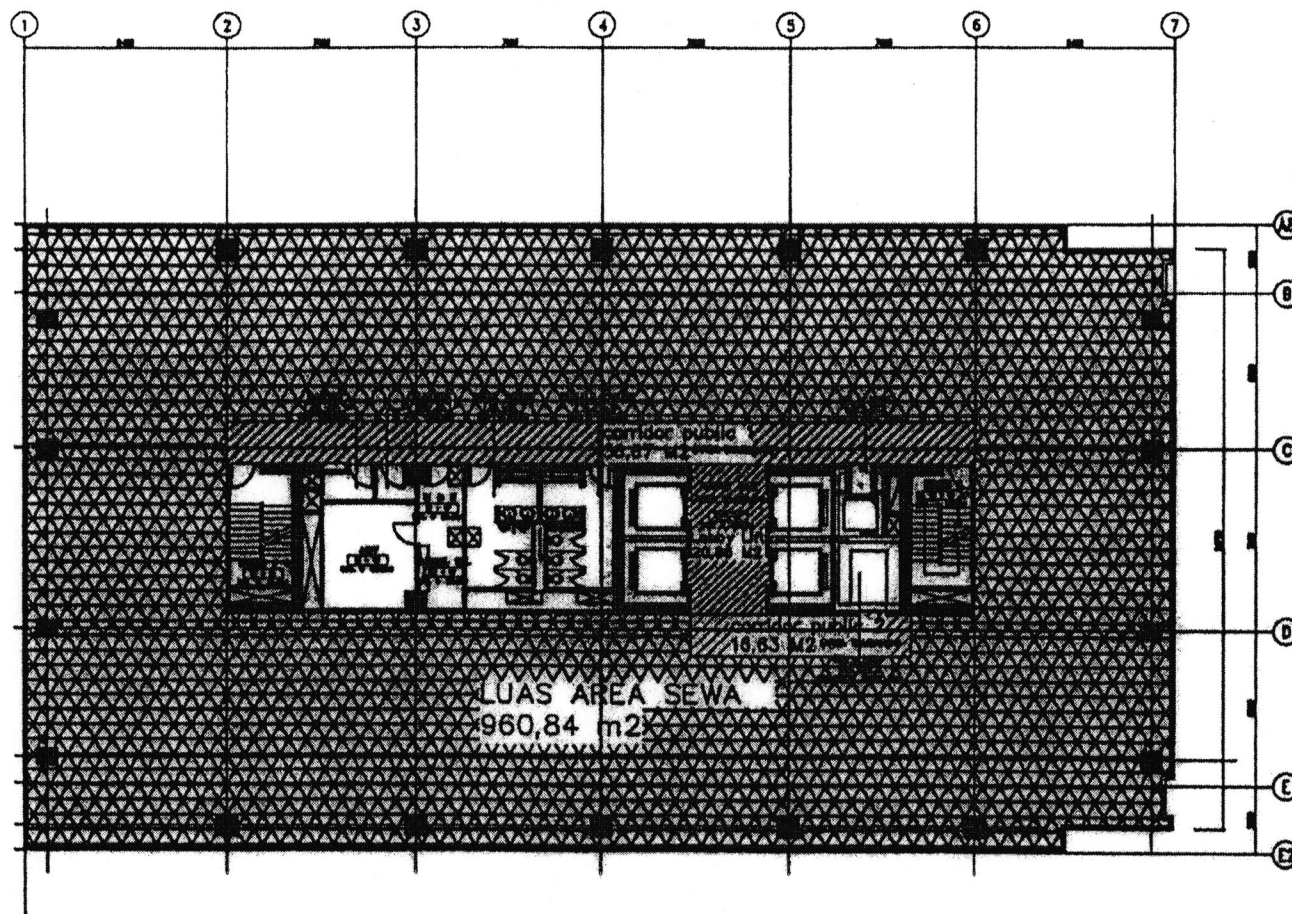
LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 7





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

LAGEND GAMBAR :

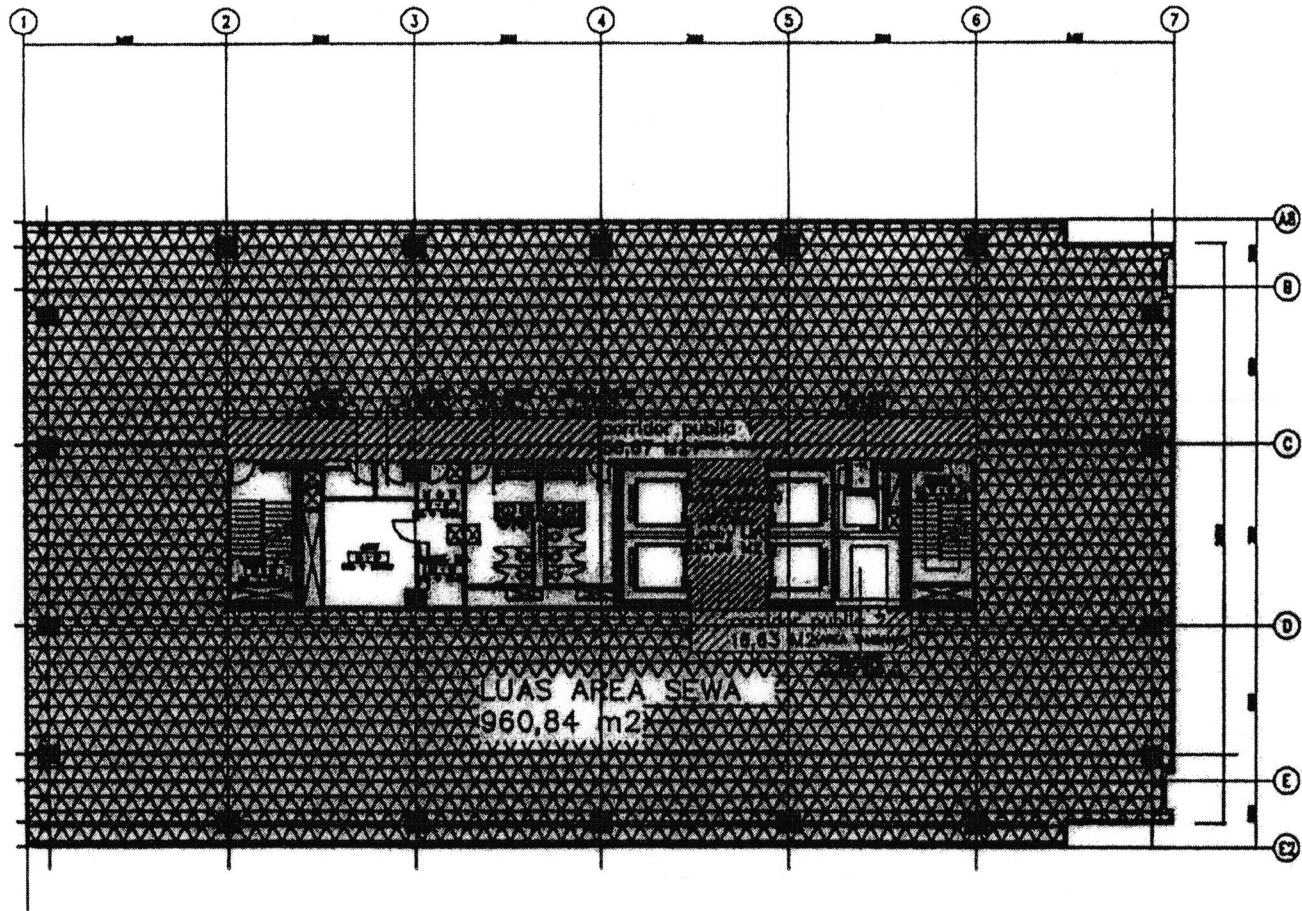
-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II

Wisma Bakrie LT 8





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

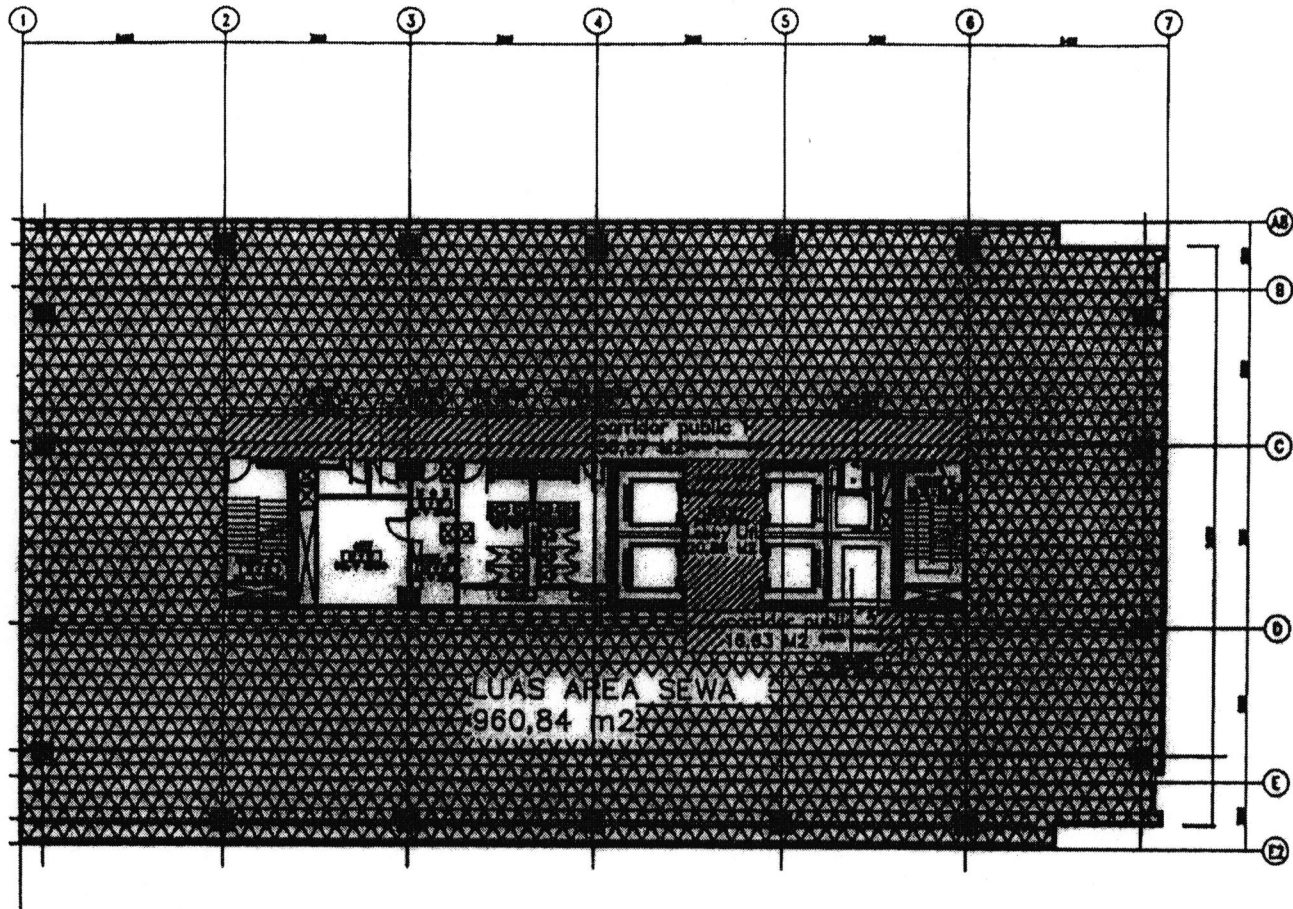
LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 9





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

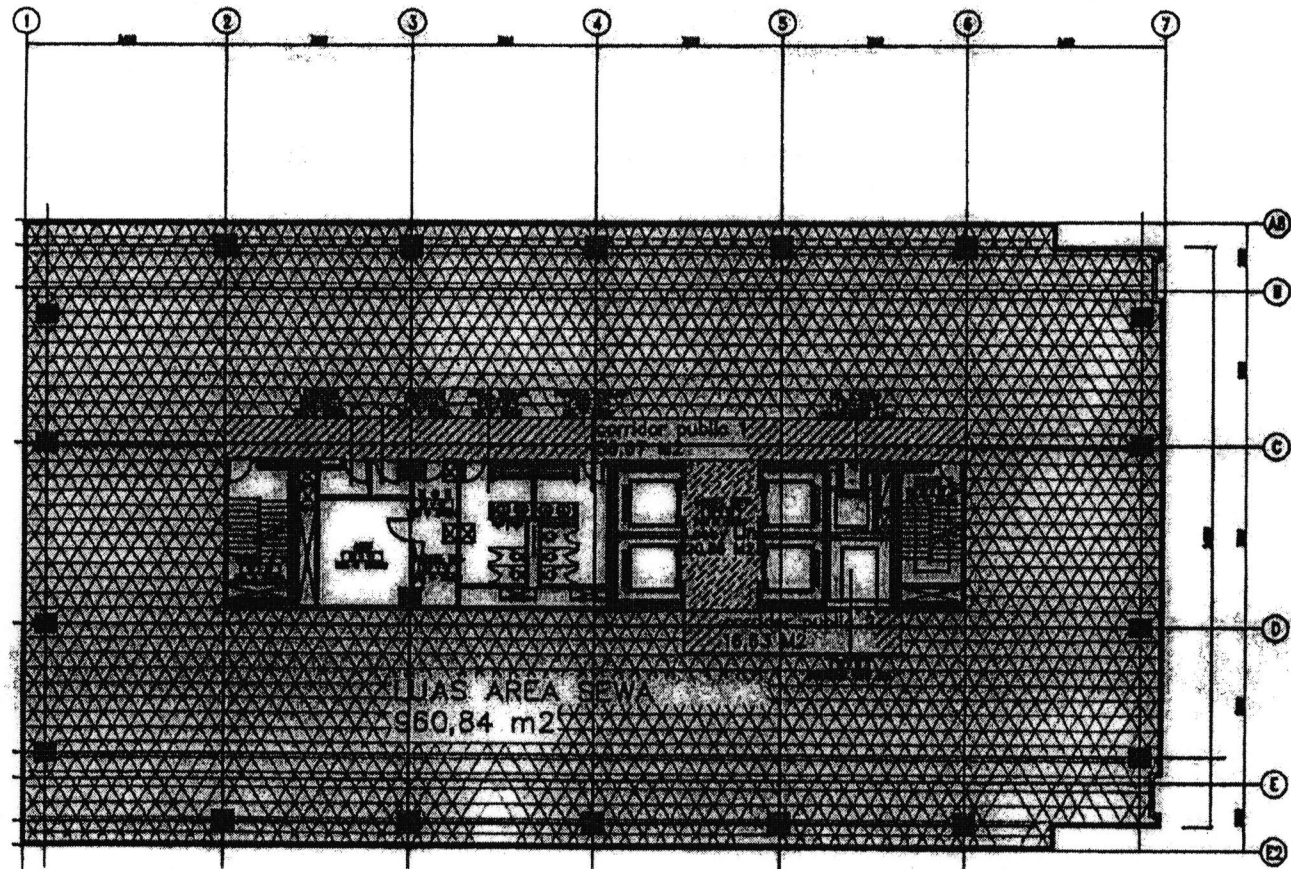
LAGEND GAMBAR :

-  =AREA TAMBAHAN
-  =LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 10





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

LAGEND GAMBAR :

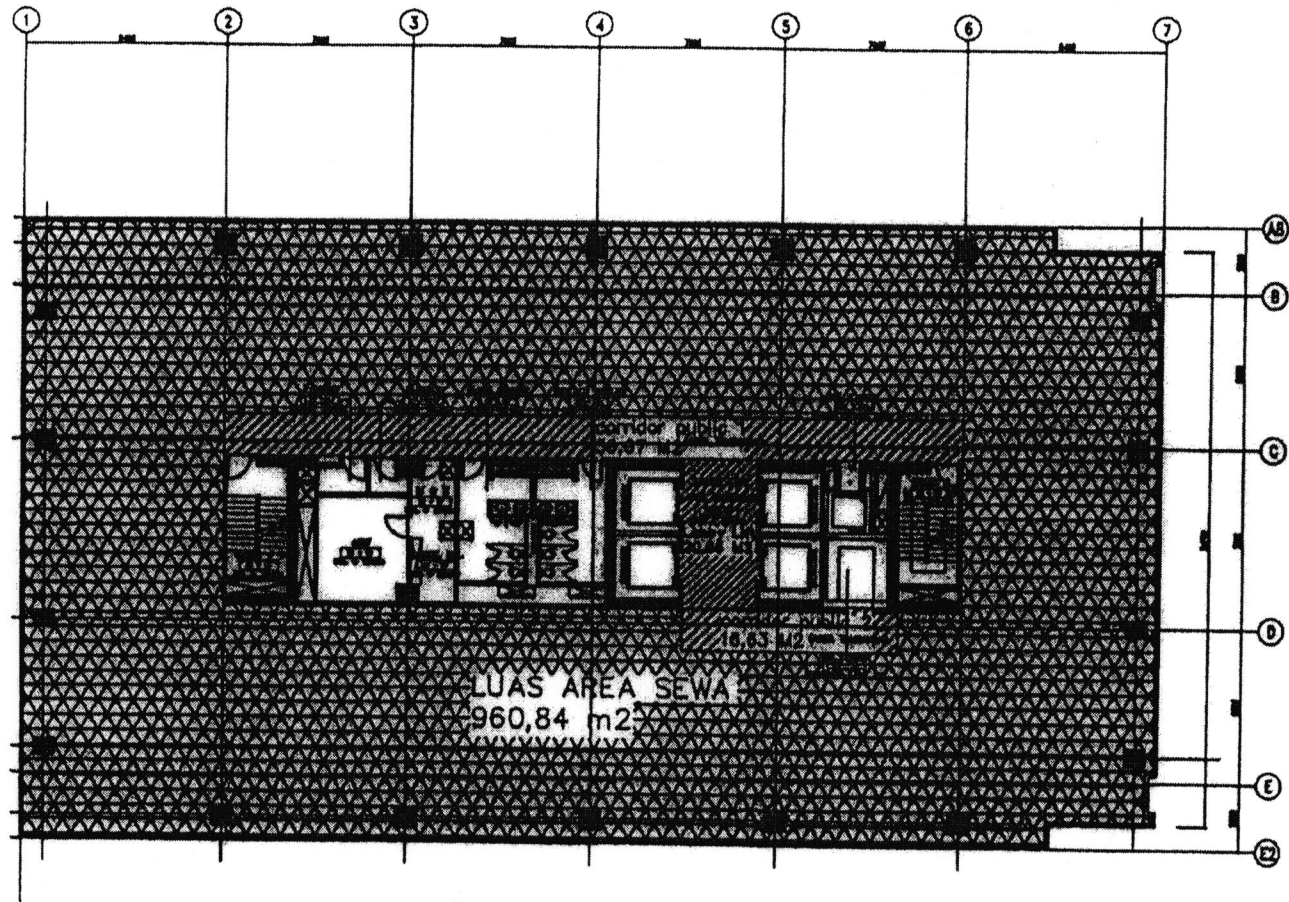
-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II



Wisma Bakrie LT 11



Gedung TIRA

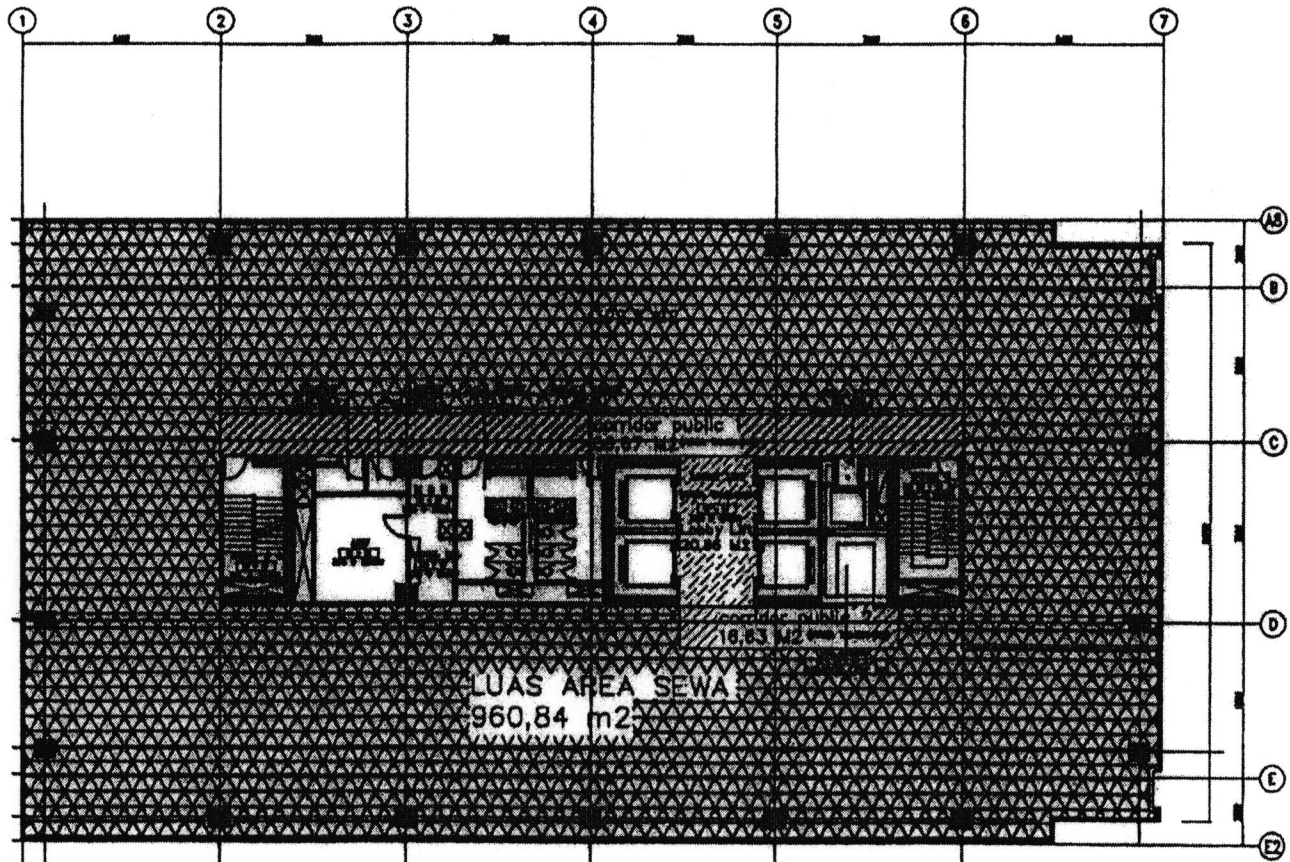


LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA



GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 12

Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

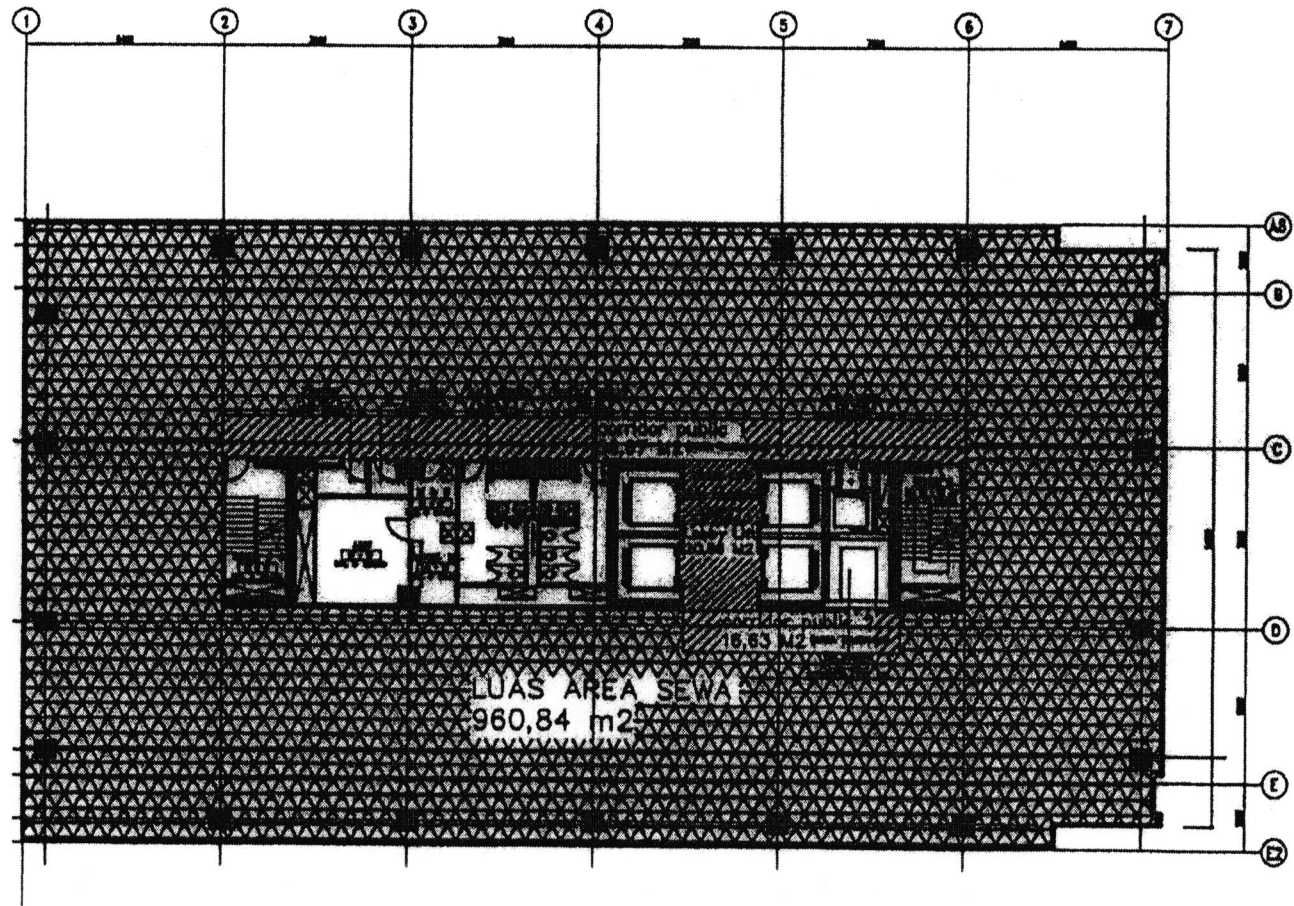
LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA



GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 15



Gedung TIRA



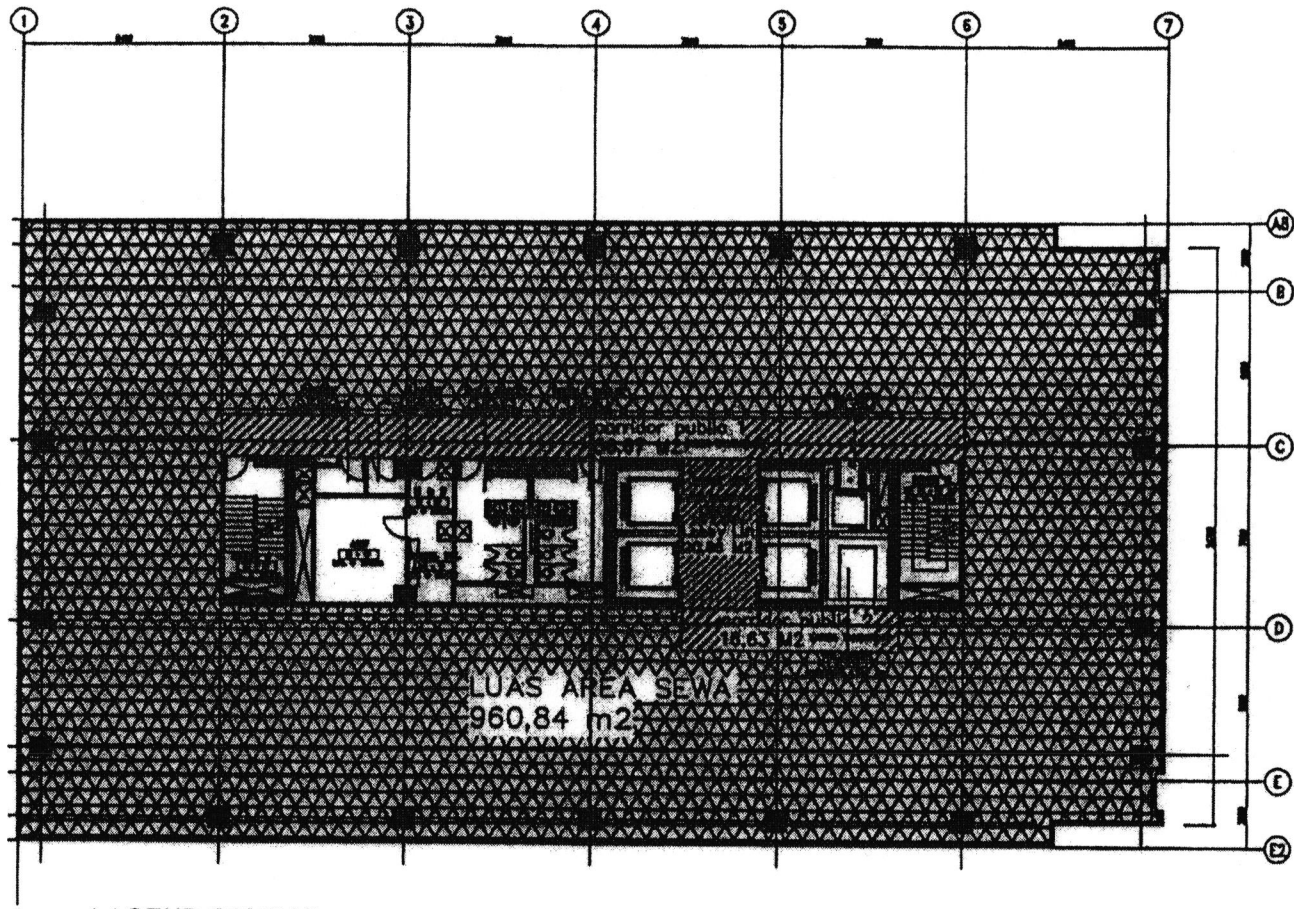
LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA



GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 16



Gedung TIRA

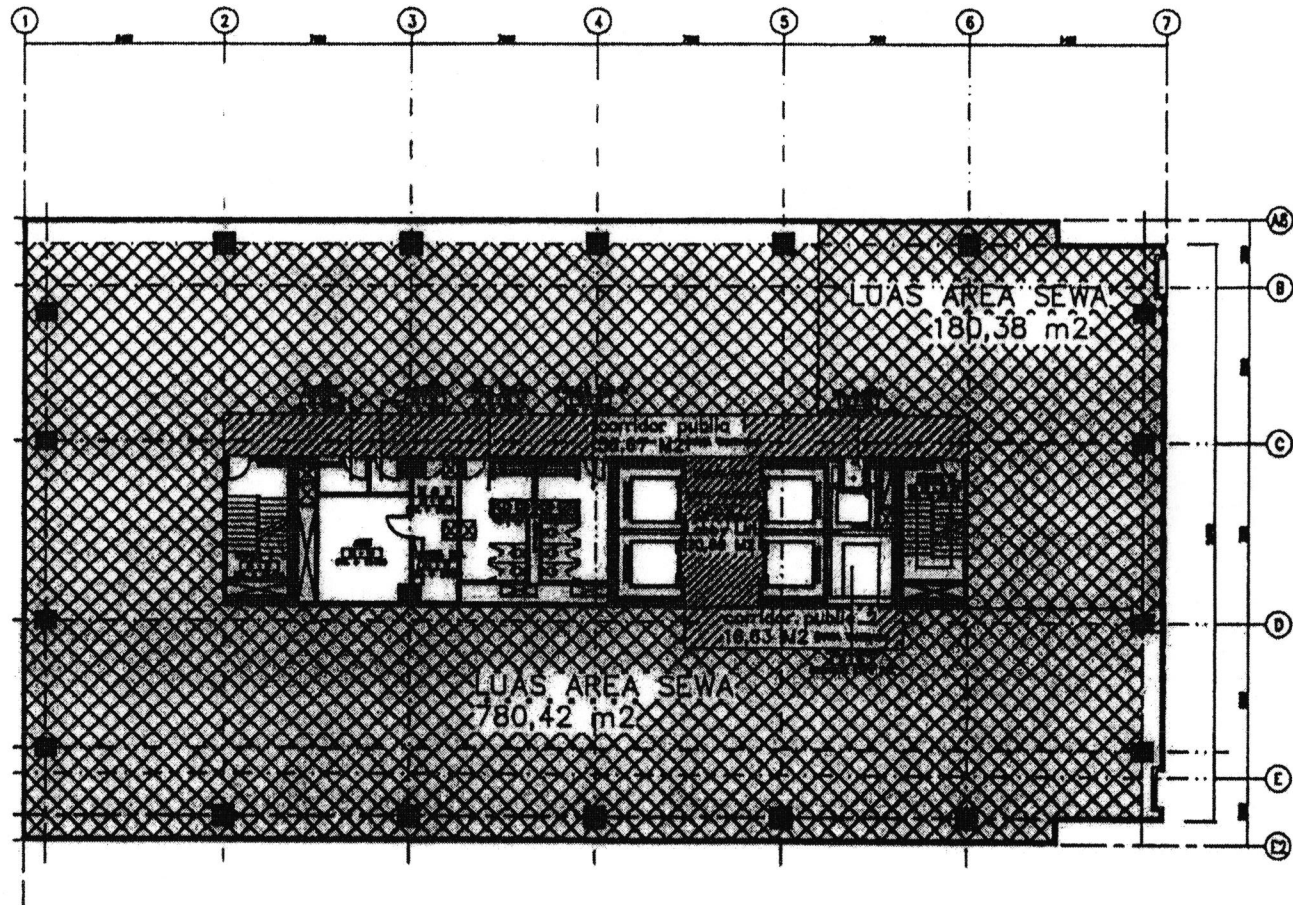


LAGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA



GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 17

Gedung TIRA



Jl. HR. Rasuna Said

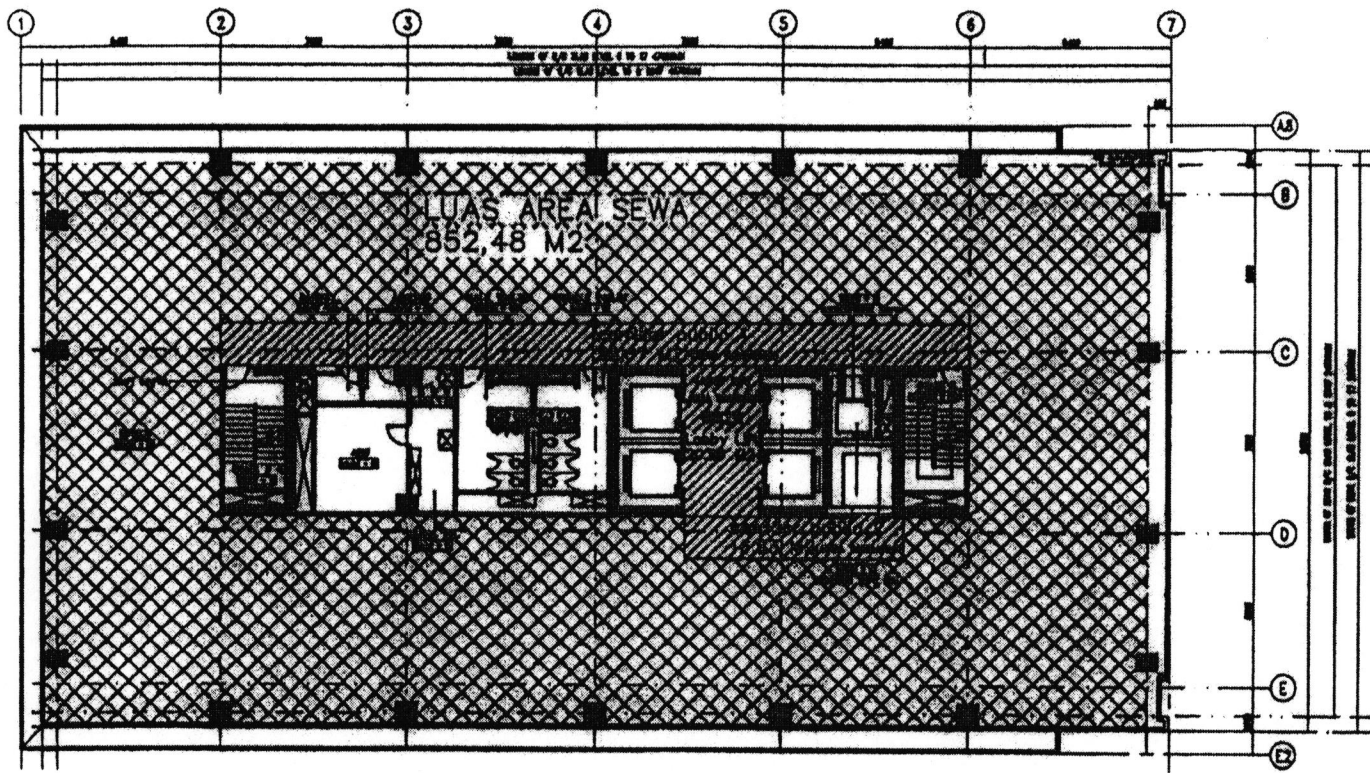
LEGEND GAMBAR :

-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 18





Gedung TIRA



JL. HR. Rasuna Said

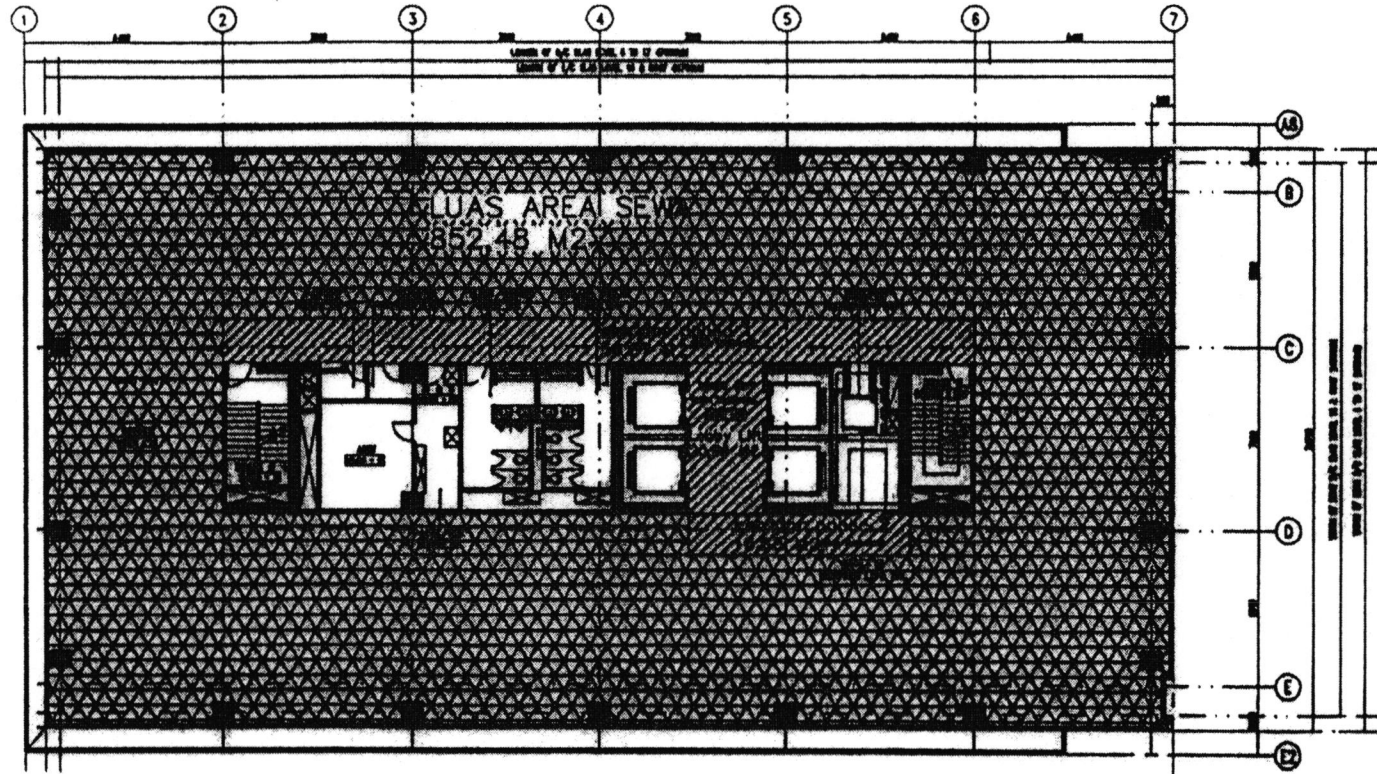
LAGEND GAMBAR :

-  =AREA TAMBAHAN
-  =LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 19





Gedung TIRA



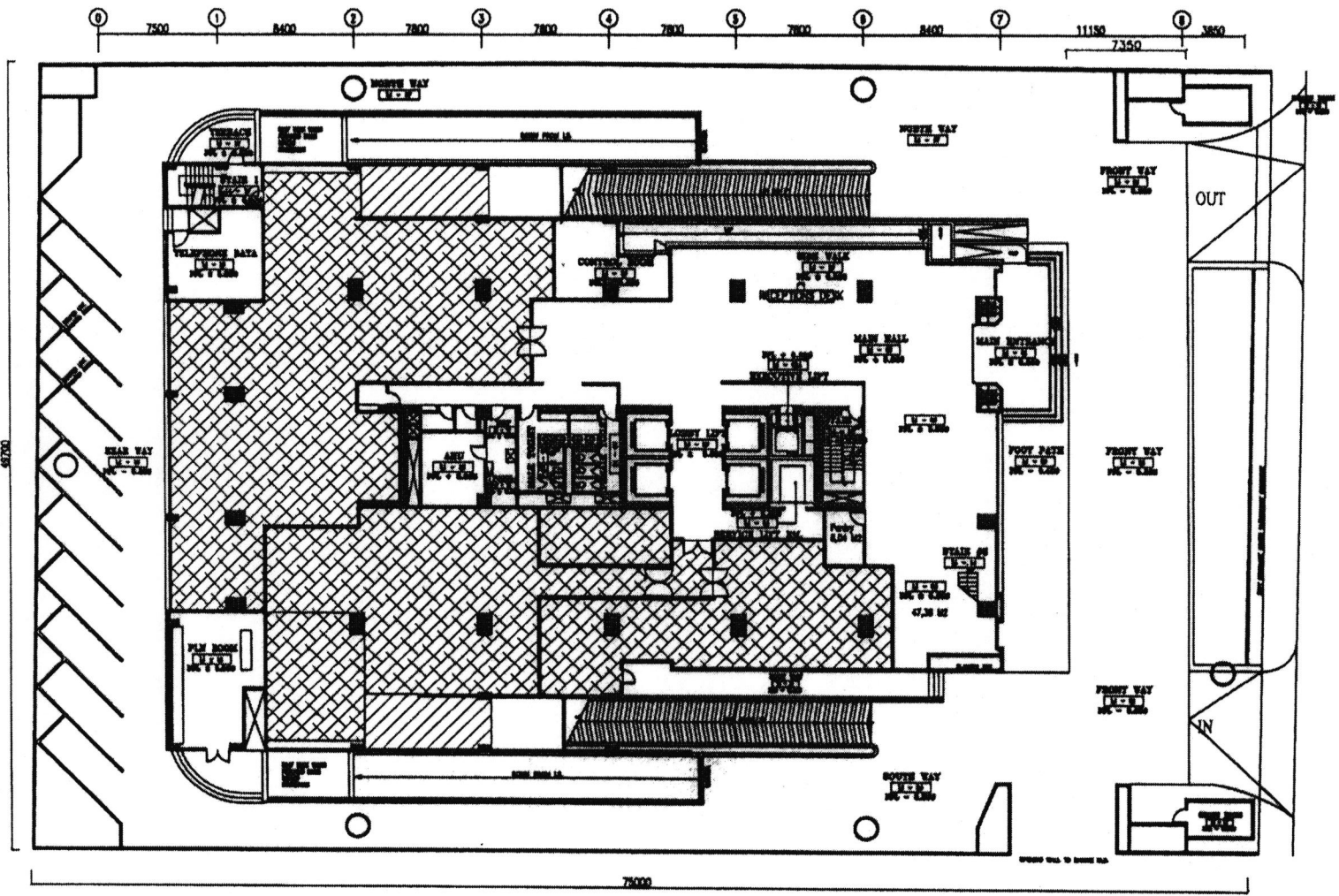
JL. HR. Rasuna Said

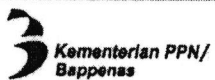
LAGEND GAMBAR :

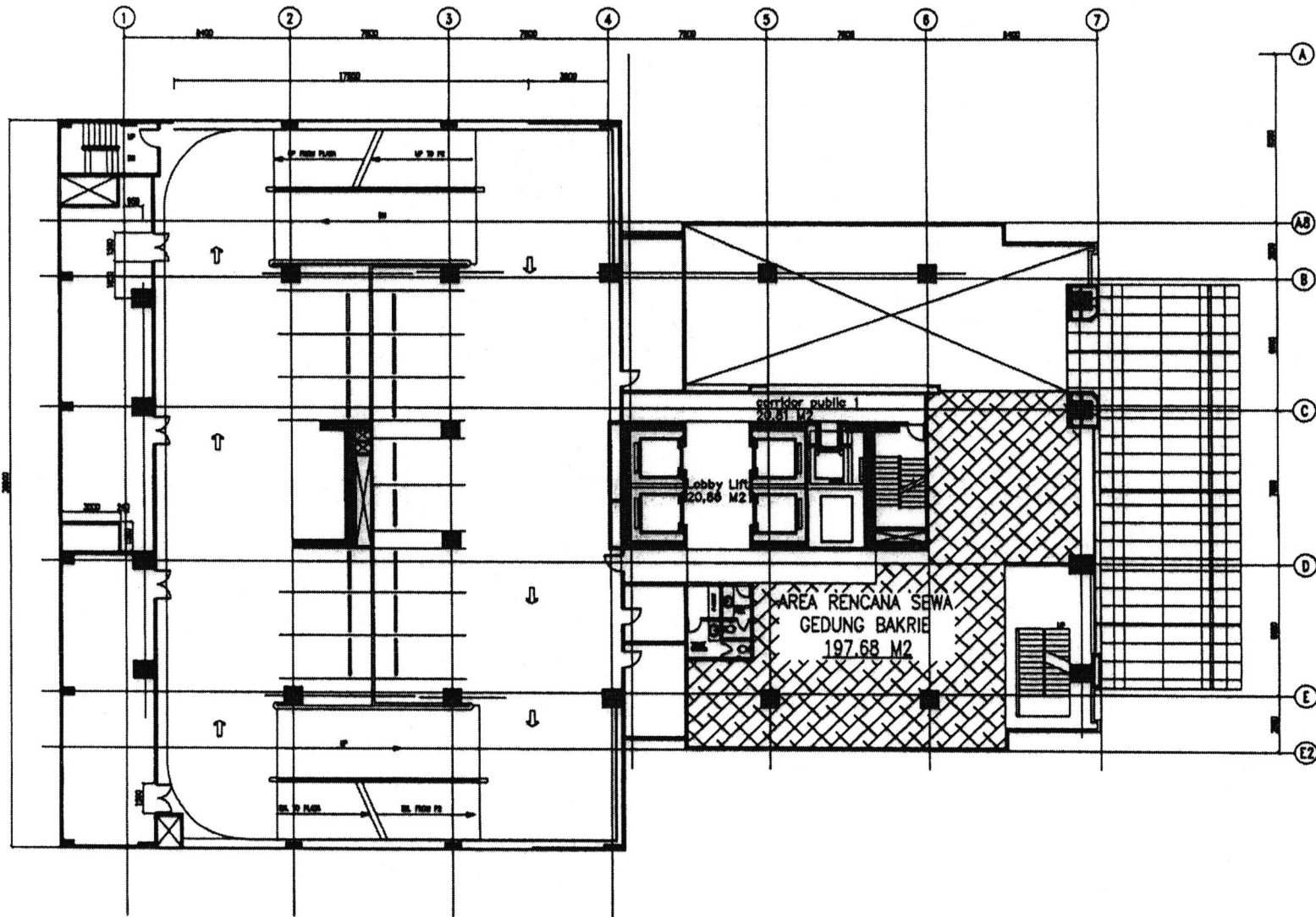
-  = AREA TAMBAHAN
-  = LUAS AREA SEWA

GAMBAR LUAS SEWA WISMA BAKRIE II
Wisma Bakrie LT 20





CATATAN		
TOTAL RENCANA SEWA LUASAN		
* RENCANA LUASAN SEWA AWAL GROUND FLOOR 762,21 M2		
* AREA TAMBAHAN 24,00 M2		
* = 762,21 + 24,00 = 786,21 M2		
NO	CATATAN	PARAF
1		
2		
3		
NAMA PEKERJAAN		
RENCAN TAMBAHAN SEWA GEDUNG WISMA BAKRIE GROUND FLOOR & MEZANINA		
PEMBERI TUGAS		
		
DIPERIKSA		
JUDUL GAMBAR		
AREA GROUND FLOOR		
TANGGAL		
SKALA 1 :		SATJUAN : MM
LAYER	KODE	HALAMAN
A3	ASR	01



CATATAN

TOTAL LUASAN RENCANA SEWA MEZZANIN 197,68 M2

NO	CATATAN	PARAF
1		
2		
3		

NAMA PEKERJAAN

RENCANA TAMBAHAN SEWA GEDUNG WISMA BAKRIE GROUND FLOOR & MEZZANIN

PEMBERI TUGAS

3 Kementerian PPN/ Bappenas

DIPERIKSA

JUDUL GAMBAR

RENCAN SEWA ARE MEZZANIN

TANGGAL		
SKALA 1 :	SATUAN : MM	
LAYER	KODE	HALAMAN
A3	ASR	02

LAMPIRAN D

Spesifikasi dan Fasilitas

SPEKIFIKASI DAN FASILITAS

1. Lantai : Kondisi ruangan pada saat PT. BSU menyerahkan kepada PENYEWA (Existing)
2. Dinding Pembatas : Kondisi ruangan pada saat PT. BSU menyerahkan kepada PENYEWA (Existing)
3. Plafond : Kondisi ruangan pada saat PT. BSU menyerahkan kepada PENYEWA (Existing)
4. Penerangan : Kondisi ruangan pada saat PT. BSU menyerahkan kepada PENYEWA (Existing)
5. Air Conditioning : AC Sentral disediakan oleh PT BSU, berdasarkan kapasitas standar yang disediakan gedung.
6. Electrical : PT BSU menyediakan aliran listrik pada area panel utama di lantai tersebut, selanjutnya panel KWH meter dan penarikan instalasi dari area panel utama ke panel di RUANG KANTOR serta distribusinya menjadi tanggung jawab PENYEWA melalui persetujuan PT BSU. Segala biaya yang timbul akibat penambahan Daya, pemakaian serta abonemen listrik menjadi tanggung jawab PENYEWA. PENYEWA akan dikenakan biaya administrasi (*handling charge*) sebesar 15% (lima belas persen) dari total tagihan listrik sebelum dikenakan PPN
7. Telepon : Menjadi tanggung jawab PENYEWA melalui persetujuan dari PT BSU dan BADAN PENGELOLA. Segala penambahan dan perubahan fasilitas harus melalui persetujuan PT BSU dan BADAN PENGELOLA dan biaya yang timbul menjadi beban PENYEWA.
8. Fire alarm dan sprinkler : Segala penambahan dan perubahan fasilitas harus melalui Persetujuan PT BSU dan BADAN PENGELOLA dan biaya yang timbul menjadi beban PENYEWA.

LAMPIRAN E

Rincian Biaya

**RINCIAN BIAYA SEWA GEDUNG, SERVICE CHARGE GEDUNG WISMA BAKRIE 2
JL RASUNA SAID TA.2024**

No	Uraian	Volume	Satuan	Jangka Waktu (bulan)	Harga Satuan (Rp)	Total Harga (Rp)
I. BIAYA SEWA						
1.	Area Kantor (Objek Sewa)	11.892	m ²	12	294.535	42.031.322.640,00
2.	Area Koridor & Lift (Area Tambahan)	1.429,51	m ²	12	147.267	2.526.235.790,04
3	Area Kantor Ground Foor (Objek Sewa)	786,21	m ²	12	294.535	2.778.796.348,20
4	Area Kantor Mezzanine (Objek Sewa)	197,68	m ²	12	294.535	698.684.145,60
I. SERVICE CHARGE						
1.	Area Kantor (Objek Sewa)	11.892	m ²	12	84.750	12.094.164.000,00
2.	Area Koridor & Lift (Area Tambahan)	1.429,51	m ²	12	42.375	726.905.835,00
3	Area Kantor Ground Foor (Objek Sewa)	786,21	m ²	12	84.750	799.575.570,00
4	Area Kantor Mezzanine (Objek Sewa)	197,68	m ²	12	84.750	201.040.560,00
II. BIAYA PARKIR						
1.	Biaya Parkir	215	lot	12	500.000	1.290.000.000,00
					TOTAL BIAYA	63.146.724.888,84
					PPN 11%	6.946.139.737,77
					GRAND TOTAL	70.092.864.626,61
					TOTAL PEMBULATAN	70.092.864.626,00

RINCIAN BIAYA SEWA GEDUNG WISMA BAKRIE 2 JL RASUNA SAID TA.2024

No	Uraian	Volume	Satuan	Jangka Waktu (bulan)	Harga Satuan (Rp)	Total Harga (Rp)
<i>I. BIAYA SEWA</i>						
1.	Area Kantor (Objek Sewa)	11.892	m ²	12	294.535	42.031.322.640,00
2.	Area Koridor & Lift (Area Tambahan)	1.429,51	m ²	12	147.267	2.526.235.790,04
3	Area Kantor Ground Foor (Objek Sewa)	786,21	m ²	12	294.535	2.778.796.348,20
4	Area Kantor Mezzanine (Objek Sewa)	197,68	m ²	12	294.535	698.684.145,60
					TOTAL BIAYA	48.035.038.923,84
					PPN 11%	5.283.854.281,62
					GRAND TOTAL	53.318.893.205,46
					TOTAL PEMBULATAN	53.318.893.205,00

RINCIAN BIAYA SERVICE CHARGE DAN PARKIR TA. 2024

No	Uraian	Volume	Satuan	Jangka Waktu (bulan)	Harga Satuan (Rp)	Total Harga (Rp)
<i>I. SERVICE CHARGE</i>						
1.	Area Kantor (Objek Sewa)	11.892	m ²	12	84.750	12.094.164.000
2.	Area Koridor & Lift (Area Tambahan)	1.429,51	m ²	12	42.375	726.905.835
3.	Area Kantor Ground Foor (Objek Sewa)	786,21	m ²	12	84.750	799.575.570
4.	Area Kantor Mezzanine (Objek Sewa)	197,68	m ²	12	84.750	201.040.560
<i>II. BIAYA PARKIR</i>						
1.	Biaya Parkir	215	lot	12	500.000	1.290.000.000
					TOTAL HARGA	15.111.685.965,00
					PPN 11%	1.662.285.456,15
					GRAND TOTAL	16.773.971.421,15
					TOTAL PEMBULATAN	16.773.971.421,00