

DAFTAR SURAT PERJANJIAN (2024–2026)

1. Perjanjian Sewa Gudang BMN (2022–2023)

- a. **Nomor Surat Perjanjian:** 161-SU/KONTRAK-PPK/BPIP/12/2022
- b. **Tanggal Kontrak:** 30 Desember 2022
- c. **Jenis Kontrak:** Surat Perjanjian
- d. **Nama Penyedia:** PT. Jasa Penyimpanan Jakarta
- e. **Uraian Pekerjaan:** Perjanjian Sewa Gudang BMN
- f. **Deskripsi Singkat:** Kontrak pengadaan layanan sewa gudang Barang Milik Negara (BMN) yang dikelola bersama PT. Jasa Penyimpanan Jakarta guna keperluan penyimpanan aset instansi.

2. Pengadaan Jasa Sewa Gudang Penyimpanan Barang Persediaan dan Aset BPIP (Tahun Anggaran 2024)

- a. **Nomor Surat Perjanjian:** 165-SU/KONTRAK-PPK/BPIP/12/2023
- b. **Tanggal Kontrak:** 29 Desember 2023
- c. **Jenis Kontrak:** Surat Perjanjian
- d. **Nama Penyedia:** Pihak Ketiga / Penyedia Layanan Gudang
- e. **Uraian Pekerjaan:** Pengadaan Jasa Sewa Gudang Penyimpanan Barang Persediaan dan Aset BPIP Tahun Anggaran 2024 (periode 1 Januari s.d. 31 Desember 2024)
- f. **Deskripsi Singkat:** Perjanjian kontraktual penyewaan fasilitas gudang selama satu tahun penuh pada tahun anggaran 2024 untuk mengamankan serta menampung inventaris barang persediaan serta aset milik BPIP.

3. Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Tahun 1 (Tahun 2026)

- a. **Nomor Surat Perjanjian:** 04-SU/KONTRAK-PPK/BPIP/01/2026
- b. **Tanggal Kontrak:** 22 Januari 2026
- c. **Jenis Kontrak:** Surat Perjanjian
- d. **Nama Penyedia:** PT GRYA MEKAR ABADI
- e. **Uraian Pekerjaan:** PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUANGAN TAHUN 1
- f. **Deskripsi Singkat:** Kontrak kerja sama strategis penyewaan ruangan untuk tahun pertama operasional dengan PT GRYA MEKAR ABADI yang disahkan pada awal tahun 2026 guna mendukung kelancaran fasilitas dan kerja perkantoran BPIP.

SAMPEL DOKUMEN

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUANGAN

ANTARA

PT GRYA MEKAR ABADI

DENGAN

BADAN PEMBINAAN IDEOLOGI PANCASILA REPUBLIK INDONESIA

No. 002/BM-GMA/Jan.2026

05-SU/KONTRAK-PPK/BPIP/01/2026

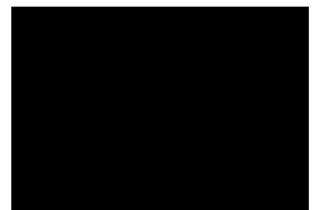
Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan ini (selanjutnya disebut sebagai "**Perjanjian**") dibuat dan ditandatangani di Jakarta pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2026, oleh dan antara:

1. **PT GRYA MEKAR ABADI**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat beralamat di Jl. Abdul Muis No.46, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Lou Tje Ching dan Brian Wibisono Surya, secara berturut-turut selaku Direktur Utama dan Direktur, selanjutnya disebut sebagai "**Pemilik**"
2. **BADAN PEMBINAAN IDEOLOGI PANCASILA REPUBLIK INDONESIA**, suatu lembaga yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2018 dan didirikan menurut hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Pusat beralamat di Jl. Veteran III No.2 RT. 002 RW. 003, Gambir, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Bapak Rizki Amri selaku Pejabat Pembuat Komitmen Dukungan Manajemen, Sekretariat Utama, selanjutnya disebut sebagai "**Penyewa**".

Pemilik dan Penyewa secara sendiri-sendiri disebut sebagai "**Pihak**" dan secara bersama-sama disebut sebagai "**Para Pihak**".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal berikut ini:

1. Bahwa Pemilik adalah pemilik yang sah atas Gedung Abdul Muis No. 46, di Jalan Abdul Muis No. 46, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Gedung**") berikut seluruh lahan dan bangunan yang ada didalam dan disekitar lingkungan kompleks Gedung (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Kompleks Gedung**");
2. Bahwa, Penyewa, berdasarkan Surat Konfirmasi Minat Sewa No. 27/PL.02/12/2025/SU.03 tertanggal 17 desember 2025, hendak menyewa dan Pemilik setuju untuk menyewakan kepada Penyewa 2 (dua) lantai, yaitu lantai 2 (dua) dan 3 (tiga) Gedung, lengkap dengan perabotan dasarnya (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Ruangan**"), yang diatur lebih rinci pada isi Perjanjian;
3. Penyewa sepakat mengikatkan diri untuk mengikuti dan mentaati segala ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang telah ada dan dibuat oleh Pemilik, beserta seluruh isi dari Perjanjian berikut lampiran-lampirannya yang merupakan satu kesatuan dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam pasal-pasal Perjanjian ini berikut dengan semua lampirannya yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Perjanjian ini, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

OBYEK SEWA DAN FASILITAS SEWA

1. Pemilik menyewakan kepada Penyewa Ruang dengan rincian sebagai berikut:
 - Jumlah unit : 2 (dua) unit
 - Lokasi : Lantai 2 dan 3 Gedung
 - Alamat : Jalan Abdul Muis No. 46, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat(Selanjutnya disebut sebagai **"Obyek Sewa"**)
2. Obyek Sewa tersebut digunakan oleh Penyewa untuk keperluan Kantor.
3. Fasilitas yang dapat dipakai oleh Penyewa untuk tujuan yang berhubungan dengan pemakaian Obyek Sewa adalah sebagai berikut:
 - a. Penerangan / lighting sesuai kebutuhan;
 - b. *Security* 24 (dua puluh empat) jam;
 - c. Kamar mandi umum dan lift;
 - d. Pintu masuk dan akses jalan yang menuju Obyek Sewa;
 - e. Termasuk tidak terbatas pada lobi, koridor, gang, tangga, teras Gedung serta ruangan sholat dan ruang tunggu supir yang berada di *utility building* pada Komplek Gedung;
 - f. Lahan parkir khusus yang diperuntukan kepada Penyewa, yaitu berupa 10 (sepuluh) lot parkir mobil *Reserved* di area parkir Komplek Gedung yang diperuntukkan bagi Penyewa dan Penyewa wajib mendaftarkan mobil tersebut ke pengelola Gedung.

Pasal 2

JANGKA WAKTU SEWA

1. Jangka Waktu Sewa yang telah disepakati bersama oleh Para Pihak adalah selama 11 (sebelas) bulan dengan 1 Februari 2026 sampai dengan 31 Desember 2026 (untuk selanjutnya disebut sebagai **"Jangka Waktu Sewa"**).
2. Setelah Jangka Waktu Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini berakhir, Penyewa berkomitmen untuk otomatis memperpanjang Jangka Waktu Sewa untuk periode selama 12 (dua belas) bulan tanpa terputus (selanjutnya disebut sebagai **"Periode Perpanjangan"**). Seluruh syarat dan ketentuan sehubungan Periode Perpanjangan akan dituangkan secara tertulis dalam Amandemen/Addendum terpisah yang akan menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian ini.
3. Dalam hal Periode Perpanjangan berakhir dan Penyewa hendak memperpanjang jangka waktu Periode Perpanjangan, Penyewa wajib mengajukan permohonan perpanjangan secara tertulis kepada Pemilik selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum lewatnya Periode Perpanjangan, dengan menyebutkan jangka waktu perpanjangan sewa dan Harga Sewa yang diajukan.
4. Dalam hal Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan telah terlampaui dan Para Pihak sepakat untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan tetapi perpanjangan dimaksud belum ditandatangani oleh Para Pihak, maka Para Pihak sepakat untuk

tetap tunduk dan terikat pada Perjanjian ini sampai dengan ditandatangani perpanjangan dimaksud.

5. Dengan ditandatanganinya Perjanjian ini, selama Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan, Pemilik menyetujui dan mengizinkan Penyewa untuk dan atas biaya Penyewa memasuki Obyek Sewa untuk keperluan dalam Pasal 1 ayat 2 Perjanjian ini.

Pasal 3

HARGA SEWA, BIAYA-BIAYA DAN JAMINAN

1. Selama Jangka Waktu Sewa, Penyewa wajib membayar seluruh biaya sewa dengan perincian sebagai berikut:

- a. **Harga Sewa**

Sewa per lantai per bulan	= Rp 58.763.200, -
Sewa lantai 2 dan lantai 3 per bulan	= Rp 58.763.200,- X 2
Harga Sewa per bulan	= Rp 117.526.400,-

- b. **Biaya Pelayanan (*Service Charge*)**

Meliputi seluruh tarif dan pengeluaran yang wajar atas Gedung yang dibebankan kepada Penyewa, dengan perincian:

Biaya Pelayanan per lantai per bulan	= Rp 27.835.200, -
Biaya Pelayanan lantai 2 dan lantai 3 per bulan	= Rp 27.835.200, - X 2
Biaya Pelayanan per bulan	= Rp 55.670.400,-

Harga Sewa dan Biaya Pelayanan untuk setiap bulannya sebagaimana diperinci dalam ayat ini selanjutnya secara bersama-sama akan disebut sebagai "**Biaya Obyek Sewa**" dan apabila masing-masing sesuai dengan konteksnya.

2. Penyewa juga dikenakan kewajiban membayar uang jaminan yang wajib dibayarkan kepada Pemilik. Besaran deposit adalah sebesar Biaya Obyek Sewa selama 3 (tiga) bulan dengan perincian sebagai berikut:

- a. Deposit Sewa 3 bulan X Rp 117.526.400,- = Rp 352.579.200,-
 - b. Deposit Biaya Pelayanan 3 bulan X Rp 55.670.400,- = Rp 167.011.200,-

Total biaya deposit yaitu sebesar **Rp 519.590.400,-** (selanjutnya disebut dengan "**Deposit**")

3. Biaya Obyek Sewa sebagaimana diatur dalam ayat 1 Pasal ini belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) 11% (sebelas persen) dan Pajak Penghasilan (PPh) Final sebesar 10% (sepuluh persen) yang akan menjadi kewajiban Penyewa.
4. Dalam hal Penyewa bermaksud untuk memperpanjang Jangka Waktu Sewa, maka besaran harga sewa akan disepakati kemudian dengan mempertimbangkan harga tarif sewa pasar pada saat itu dengan ketentuan bahwa harga sewa yang akan diajukan tidak kurang dari Harga Sewa tahun sebelumnya Pemilik juga mempertimbangkan bahwa kenaikan yang akan diberikan tidak lebih besar dari kenaikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Sewa sebelumnya.

5. Apabila Jangka Waktu Sewa berakhir baik karena diakhiri lebih awal atau Jangka Waktu Sewa tidak diperpanjang, maka Deposit akan dikembalikan kepada Penyewa paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tanggal pengakhiran atau tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa, dengan ketentuan bahwa:
- Deposit dikembalikan apa adanya tanpa bunga;
 - Apabila terdapat tunggakan-tunggakan dan/atau denda-denda dan/atau biaya-biaya dalam bentuk apapun sehubungan dengan Obyek Sewa maka seluruh tunggakan dan/atau denda dan/atau biaya tersebut akan dipotong dari Deposit setelah mendapatkan persetujuan dari Penyewa. Sisa Deposit setelah potongan dimaksud akan dikembalikan apa adanya kepada Penyewa;
 - Apabila ternyata seluruh tunggakan dan/atau denda dan/atau biaya sebagaimana dimaksud dalam butir b ayat ini lebih besar jumlahnya dari Deposit, maka Penyewa tetap berkewajiban untuk membayar kekurangannya paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak diterbitkannya tagihan kekurangan sebagaimana dimaksud dalam butir ini oleh Pemilik.

Pasal 4

CARA PEMBAYARAN DAN DENDA KETERLAMBATAN

1. Penyewa wajib membayar Biaya Obyek Sewa dengan ketentuan sebagai berikut:

Pembayaran Biaya Obyek Sewa, Perpajakan dan Deposit wajib dibayarkan diawal periode sejumlah Rp2.443.806.848 (dua miliar empat ratus empat puluh tiga juta delapan ratus enam ribu delapan ratus empat puluh delapan rupiah) untuk periode 1 Februari 2026 sampai 31 Desember 2026 dengan rincian :

No	Keterangan	Biaya
1	Sewa Ruangan	Rp1.292.790.400,00
2	Biaya Layanan	Rp612.374.400,00
	Jumlah	Rp1.905.164.800,00
3	PPn	Rp209.568.128,00
	Jumlah	Rp2.114.732.928,00
	PPh Final Pasal 4 ayat (2)	Rp190.516.480,00
	Jumlah bersih setelah PPh	Rp1.924.216.448,00
	Biaya Deposit	Rp519.590.400,00
	Grand Total	Rp2.443.806.848,00

2. Pemilik akan mengirimkan tagihan kepada Penyewa lengkap dengan dokumen pendukungnya yaitu:
- Tagihan (invoice) asli bermaterai cukup;
 - Faktur Pajak;

c. Dan lain-lain (jika ada).

(selanjutnya disebut dengan "**Dokumen Pembayaran**")

3. Penyewa wajib melakukan pembayaran paling lambat 15 (lima belas) hari kerja setelah Dokumen Pembayaran diterima oleh Penyewa.

4. Seluruh pembayaran Harga Sewa dan Biaya-biaya terkait Perjanjian ini dilakukan dengan cara transfer ke rekening Pemilik sebagai berikut:

Nama bank : Bank Mandiri

No. rekening : 121 000 6413 110

Atas nama : PT. Gria Mekar Abadi

5. Dalam hal Penyewa terlambat melakukan pembayaran sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 3 Pasal ini, maka Penyewa dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 % (dua persen) dari Biaya Obyek Sewa untuk setiap bulan keterlambatan. Apabila keterlambatan pembayaran mencapai 3 (tiga) bulan keterlambatan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka Pemilik berhak:

a. Memblokir atau menyegel pintu masuk Ruangan.

b. Mematikan semua fasilitas (termasuk namun tidak terbatas pada telepon, listrik dan air) sampai Penyewa dapat membayar tunggakannya tersebut.

6. Jika Penyewa terlambat membayarkan Deposit, maka Penyewa akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) per bulan. Apabila keterlambatan mencapai mencapai 3 (tiga) bulan keterlambatan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran, maka Pemilik berhak:

a. Memblokir atau menyegel pintu masuk Ruangan.

b. Mematikan semua fasilitas (termasuk namun tidak terbatas pada telepon, listrik dan air) sampai Penyewa dapat membayar tunggakannya tersebut.

7. Dalam hal terjadi hal-hal sebagaimana diatur pada ayat 5 dan 6 Pasal ini, maka jika terdapat keberatan dan/atau masalah dan/atau kerugian dan/atau gugatan dan/atau hal apapun hal yang terjadi kepada Penyewa karena tindakan Pemilik sebagaimana dimaksud disini, maka seluruh tanggung jawab atas hal-hal tersebut menjadi tanggung jawab Penyewa sepenuhnya, dan Penyewa melepaskan Pemilik dari gugatan dan/atau tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak manapun atas alasan apapun juga.

8. Apabila keterlambatan pembayaran Sewa telah mencapai 6 (enam) bulan berturut-turut maka Pemilik akan mengakhiri Jangka Waktu Sewa secara seketika. Pemilik akan mengirimkan surat keputusan Sewa sebagai pemberitahuan resmi kepada Penyewa untuk melakukan pelunasan tunggakan pembayaran. Sebelum tunggakan pembayaran diselesaikan Penyewa, maka Pemilik berhak untuk tidak mengizinkan Penyewa mengeluarkan barang-barang dan/atau asset-asset Penyewa yang berada dalam Ruangan.

9. Dalam hal keterlambatan pembayaran Deposit telah mencapai 6 (enam) bulan keterlambatan, maka Pemilik dapat mengakhiri Jangka Waktu Sewa secara seketika, dan ketentuan sebagaimana diatur dalam ayat 8 Pasal ini berlaku.

Pasal 5

PENGALIHAN HAK SEWA

Selama Jangka Waktu Sewa, Penyewa tidak diperkenankan untuk menyewakan ulang dan/atau menggunakan secara bersama-sama dan/atau mengalihkan Obyek Sewa dengan atau kepada siapapun baik sebagian maupun seluruhnya tanpa terkecuali tanpa ada persetujuan tertulis dari Pemilik terlebih dahulu.

Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK

1. Pemilik berkewajiban menyediakan Obyek Sewa kepada Penyewa dalam keadaan perabot lengkap dan baik, serta memastikan bahwa Obyek Sewa beserta fasilitasnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 Perjanjian ini dapat segera dipergunakan oleh Penyewa setelah Perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak dan pembayaran Biaya Obyek Sewa beserta Deposit telah dilunasi oleh Penyewa, sesuai yang diatur dalam Perjanjian.
2. Pemilik berhak atas penerimaan pembayaran dari Penyewa dengan utuh dan tepat waktu, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Perjanjian ini.
3. Pemilik berhak memberi peringatan dan memberlakukan sanksi kepada Penyewa apabila Penyewa melanggar ketentuan dalam Perjanjian ini.
4. Pemilik berhak untuk memasuki Obyek Sewa pada setiap waktu guna memasang, memelihara, memperbaiki, mengubah dan/atau mengganti peralatan atau benda apapun milik Pemilik yang ada di Obyek Sewa atau dalam rangka kepentingan pemeriksaan keamanan dan keselamatan Gedung dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis 1 (satu) hari kerja sebelumnya kepada Penyewa.
5. Pemilik berhak untuk memperlihatkan Obyek Sewa kepada calon penyewa dalam hal Jangka Waktu Sewa telah berakhir dan Penyewa belum pemberitahuan apapun terkait perpanjangan waktu sewa, pada setiap waktu dengan mengirimkan kepada Penyewa pemberitahuan tertulis 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

Pasal 7

HAK DAN KEWAJIBAN PENYEWA

1. Penyewa berhak atas penggunaan Obyek Sewa beserta fasilitasnya sesuai dengan fungsi dan ketentuan sesuai tujuan penggunaannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.
2. Penyewa wajib mematuhi seluruh tata tertib yang ditetapkan oleh pengelola Gedung selama Jangka Waktu Sewa.
3. Penyewa berkewajiban membayar Biaya Obyek Sewa serta seluruh biaya secara sesuai dan tepat waktu kepada Pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan 4 Perjanjian ini.
4. Penyewa berkewajiban membayar biaya listrik dan/atau biaya lainnya yang menjadi kewajiban Penyewa sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini.

5. Penyewa berkewajiban memperoleh persetujuan tertulis dari Pemilik terlebih dahulu apabila Penyewa berkeinginan melakukan pengalihan atas hak sewanya baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain.
6. Penyewa tidak diperkenankan mempergunakan Obyek Sewa atau bagian daripadanya selain untuk keperluan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Perjanjian ini. Apabila Penyewa berkeinginan untuk mengubah keperluan penggunaan Obyek Sewa, maka Penyewa wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis dan mendapatkan persetujuan tertulis dari Pemilik terlebih dahulu.
7. Selama Jangka Waktu Sewa, Penyewa wajib memelihara Obyek Sewa dengan sebaik-baiknya, mempergunakan Obyek Sewa dengan itikad baik dengan mematuhi peraturan perundang-undangan dan tata tertib yang berlaku, serta tidak diperkenankan untuk melakukan tindakan yang dapat menyebabkan kerusakan Obyek Sewa dan/atau fasilitasnya atau menyebabkan gangguan terhadap Pemilik atau penyewa lainnya di dalam Gedung maupun Kompleks Gedung.
8. Penyewa wajib memperbaiki dan/atau mengganti segala bentuk kerusakan terhadap Obyek Sewa dan fasilitasnya (termasuk di antaranya kerusakan dan/atau goresan-goresan pada dinding, pilar, dan/atau benda-benda lain yang ada di sekitar Obyek Sewa) yang disebabkan oleh kesalahan, kelalaian dan/atau keteledoran Penyewa dengan seluruh biaya atas perbaikan dan/atau penggantian tersebut menjadi tanggungan Penyewa, kecuali apabila kerusakan tersebut terjadi akibat kegiatan rutin pemeliharaan Gedung yang dilakukan oleh Pemilik.
9. Penyewa dilarang meninggalkan dan/atau meletakkan barang-barang secara sembarangan atau membuang sampah di area yang dipakai secara umum bersama pihak lain/penyewa lain.
10. Penyewa dilarang mengeluarkan dan/atau memasukkan barang-barang dan/atau *furniture* dan/atau alat-alat yang berukuran besar selama Jangka Waktu Sewa tanpa izin tertulis dari Pemilik.

Pasal 8

PAJAK – PAJAK

1. Para Pihak menyatakan tunduk terhadap peraturan perpajakan yang berlaku di wilayah hukum Republik Indonesia.
2. Masing-masing Pihak wajib bertanggung jawab dan wajib membayar atas seluruh pajak sesuai aturan hukum yang berlaku di bidang perpajakan sehubungan dengan pelaksanaan pembayaran yang diatur dalam Perjanjian ini.
3. Ketentuan perpajakan dalam Perjanjian ini dapat berubah, menyesuaikan dengan perubahan peraturan perpajakan yang berlaku di Indonesia dari waktu ke waktu.
4. Pengakhiran Perjanjian ini oleh Para Pihak sebelum berakhirnya Jangka Waktu Sewa tidak menghapus kewajiban pajak Para Pihak yang melekat pada ruang lingkup Sewa berdasarkan Perjanjian ini.

Pasal 9

PERNYATAAN DAN JAMINAN

1. Para Pihak dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa:

- a. Orang-orang yang menandatangani Perjanjian ini berwenang dan memiliki kapasitas berdasarkan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
 - b. Perjanjian ini tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang wajib ditaati oleh Para Pihak dalam menjalankan kegiatan usahanya.
 - c. Para Pihak telah memiliki perizinan yang dibutuhkan untuk melaksanakan tanggungjawabnya berdasarkan Perjanjian ini.
 - d. Para Pihak tidak sedang dalam keadaan pailit atau sedang mengajukan atau diajukan permohonan pernyataan pailit terhadapnya.
 - e. Para Pihak tidak sedang terlibat dalam sengketa di pengadilan maupun arbitrase yang dapat atau mungkin dapat menyebabkannya tidak dapat melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini.
 - f. Pemilik menjamin bahwa dirinya mempunyai hak yang sah sepenuhnya atas Obyek Sewa serta berwenang penuh untuk menyewakan Obyek Sewa kepada Penyewa selama Jangka Waktu Sewa.
 - g. Pemilik menjamin bahwa selama Jangka Waktu Sewa ini berlangsung, Penyewa tidak akan mendapat klaim, tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas Obyek Sewa.
 - h. Pemilik tidak bertanggung jawab terhadap segala kerusakan, kehilangan, pencurian dan cidera pada barang maupun orang di dalam Obyek Sewa yang bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan Pemilik.
 - i. Penyewa bertanggung jawab atas segala bentuk risiko, klaim, atau tuntutan dari pihak ketiga serta menanggung segala bentuk kerugian yang timbul atas segala akibat dari kegiatan Penyewa di Obyek Sewa.
 - j. Penyewa tidak pernah dan tidak akan memberikan imbalan atau pemberian dalam bentuk dan dengan alasan apapun kepada Pemilik dan/atau karyawannya, dan apabila hal tersebut terjadi maka Pemilik berhak untuk memutuskan Perjanjian ini secara sepihak, serta Penyewa bersedia untuk dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Setiap pernyataan dan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini adalah untuk pelaksanaan Perjanjian ini mulai dari tanggal penandatanganan Perjanjian ini dan tetap berlaku sepenuhnya hingga Jangka Waktu Sewa berakhir kecuali peraturan dan perundang-undangan yang berlaku menentukan sebaliknya.

Pasal 10

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

1. Dalam Perjanjian ini, yang dimaksud dengan Keadaan Memaksa / *Force Majeure* adalah keadaan yang terjadi di luar kendali Para Pihak, yang termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. Gempa bumi, topan, banjir, tanah longsor, atau bencana alam lainnya;
 - b. Pemberontakan, penyanderaan, huru-hara, demonstrasi, pencurian, sabotase, dan perang;

- c. Pemogokan umum, penutupan tempat kerja sehubungan dengan ancaman pemogokan, perselisihan perburuhan, penghentian kerja, embargo atau kesulitan perburuhan;
 - d. Adanya kebijakan pemerintah yang berakibat langsung terhadap penggunaan Obyek Sewa, termasuk dicabutnya ijin penggunaan lokasi oleh pihak yang berwenang.
2. Masing-masing pihak dalam Perjanjian ini dibebaskan dari tanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut disebabkan oleh terjadinya *Force Majeure* sedangkan pihak tersebut telah melakukan segala upaya yang dapat dilakukan untuk memenuhi kewajibannya tersebut.
 3. Apabila terjadi *Force Majeure*, maka pihak yang pelaksanaan kewajibannya terdampak oleh *Force Majeure* wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadinya *Force Majeure*.
 4. Terjadinya *Force Majeure* tidak secara otomatis menghapus dan/atau mengakhiri Jangka Waktu Sewa. Apabila *Force Majeure* berakhir dan kondisi Obyek Sewa masih dapat dipergunakan, maka Para Pihak akan melanjutkan sewa-menyewa sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini.

Pasal 11

ASURANSI

1. Pemilik wajib mengasuransikan Gedung terhadap kerusakan yang diakibatkan dari bahaya kebakaran, angin keras, kilat, gempa bumi dan tuntutan pihak ketiga.
2. Pemilik tidak mengasuransikan isi Obyek Sewa, dan oleh karenanya Pemilik tidak bertanggung jawab untuk kerusakan, musnah dan/atau kehilangan barang-barang dan alat-alat milik Penyewa yang berada dalam Obyek Sewa yang disebabkan baik langsung maupun tidak langsung oleh kebakaran, kerusakan, pembongkaran, gempa bumi dan peristiwa lain apapun dan dari manapun juga terjadi. Dalam hal dipandang perlu, Penyewa dianjurkan untuk mengasuransikan barang-barang miliknya yang ditempatkan di Obyek Sewa atas biaya sendiri.
3. Penyewa dengan ini membebaskan Pemilik dari setiap dan seluruh tanggung jawab yang timbul dari atau sehubungan dengan kerusakan, kehilangan, luka dan/atau kematian yang terjadi di Obyek Sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini.

Pasal 12

WANPRESTASI, SURAT PERINGATAN DAN PINALTI

1. "Wanprestasi" oleh Penyewa adalah salah satu dari kejadian atau peristiwa sebagai berikut:
 - a. Harga Sewa, Deposit dan/atau biaya-biaya lain yang wajib dibayar oleh Penyewa berdasarkan Perjanjian ini tidak dibayarkan ketika jatuh tempo;
 - b. Pernyataan dan jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Perjanjian ini ternyata tidak benar;

- c. Penyewa meninggalkan Obyek Sewa atau menghentikan kegiatannya selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran Harga Sewa atau tidak lagi berhak menggunakan nama usahanya yang mana kegiatannya dioperasikan pada Obyek Sewa;
 - d. Penyewa menjaminkan atau berusaha untuk menjaminkan, menyewakan ulang atau menggunakan secara bersama sebagian atau seluruh Obyek Sewa atau mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini dengan cara yang melanggar Perjanjian ini;
 - e. Penyewa melanggar ketentuan lain dari Perjanjian ini yang tidak diperbaiki dalam waktu yang wajar setelah menerima surat-surat teguran dari Pemilik;
 - f. Putusan pengadilan dijatuhkan kepada Penyewa yang berdampak pada penyitaan Obyek Sewa oleh pengadilan;
 - g. Kekayaan Penyewa berada dalam keadaan pailit;
 - h. Penyewa menggunakan izin usahanya secara tidak wajar; atau
 - i. Penyewa menggunakan Obyek Sewa di luar penggunaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 2 Perjanjian ini.
2. Dalam hal terjadinya Wanprestasi, Pemilik berhak menerbitkan Surat Peringatan kepada Penyewa paling banyak 3 (tiga) kali masing-masing surat berjarak 5 (lima) hari kalender pada setiap surat peringatan, atas segala/seluruh pelanggaran serta kegagalan dan/atau kelalaian Penyewa dalam memenuhi segala/seluruh kewajibannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada saat pelaksanaan sewa, penyelesaian pengakhiran Perjanjian dan perpanjangan Jangka Waktu Sewa yang mencakup Harga Sewa sebagaimana telah ditetapkan dalam Perjanjian ini.
3. Terhadap Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, apabila Penyewa tetap berulang kali dan tanpa adanya itikad baik melakukan kesalahan yang telah disampaikan oleh Pemilik kepada Penyewa dalam Surat Peringatannya, maka Penyewa setuju bahwa Pemilik berhak untuk memberikan pinalti kepada Penyewa berupa penggantian biaya untuk setiap kerugian yang dialami oleh Pemilik, di mana penggantian biaya tersebut dapat dibebankan langsung atas kewajiban pembayaran sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, yaitu sebesar 2% (dua persen) per hari yang dihitung dari Harga Sewa, terhitung sejak tanggal dilakukannya kesalahan tersebut sampai dengan tanggal kesalahan tersebut diperbaiki oleh Penyewa.
4. Dalam hal terjadinya keadaan sebagaimana disebutkan pada ayat 3 Pasal 12 ini, maka:
- a. Pemilik berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan ketentuan sesuai dengan Pasal 13-Perjanjian ini;
 - b. Pemilik dapat melakukan pembongkaran pintu Obyek Sewa, dan seluruh isi Obyek Sewa serta barang-barang yang disimpan oleh Penyewa dalam Obyek Sewa tersebut akan dikeluarkan dan diamankan oleh Pemilik;
 - c. Terkait dengan butir b diatas, Pemilik berhak untuk menyewakan Obyek Sewa kepada pihak lain, dan Penyewa tidak berhak untuk melakukan tindakan apapun;

- d. Dalam hal isi Obyek Sewa serta barang-barang milik Penyewa sehubungan dengan ketentuan butir b diatas tidak diambil dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah pembongkaran dilakukan, maka isi Obyek Sewa serta barang-barang dimaksud dianggap tidak bertuan;
 - e. Seluruh biaya yang timbul akibat dari ketentuan dalam Pasal ini sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan Penyewa.
5. Dalam hal Penyewa terbukti memberikan imbalan atau pemberian dalam bentuk dan dengan alasan apapun kepada Pemilik dan/atau karyawannya, maka Pemilik berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini setiap waktu sebelum Jangka Waktu Perjanjian berakhir dengan pemberitahuan tertulis 1 (satu) hari kerja sebelumnya, tanpa perlu memberikan Surat Peringatan sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian secara sepihak.

Pasal 13

PENGAKHIRAN DAN PENGOSONGAN

1. Perjanjian ini akan berakhir pada saat Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan berakhir atau diakhiri lebih awal, kecuali Para Pihak memperpanjang Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan sesuai dengan Pasal 2 Perjanjian ini.
2. Untuk menghindari keragu-raguan, dalam hal Penyewa tidak memperpanjang Jangka Waktu Sewa, atau mengakhiri Jangka Waktu Sewa atau Periode Perpanjangan lebih awal, maka Penyewa akan dikenakan penalti sebesar 3 (tiga) bulan Harga Sewa.
3. Apabila setelah tanggal berakhirnya Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan, Para Pihak tidak memperpanjang Jangka Waktu Sewa dan/atau Periode Perpanjangan dan/atau tidak melanjutkan Perjanjian, maka Penyewa wajib dengan segera mengembalikan Obyek Sewa seperti keadaan semula serta terpelihara dengan baik kepada Pemilik, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah Jangka Waktu Sewa berakhir.
4. Apabila Penyewa tidak menyerahkan Obyek Sewa tepat waktu atau dalam keadaan seperti semula, maka Pemilik berhak mengenakan denda kepada Penyewa, yang dihitung secara proposional sesuai dengan Harga Sewa per hari keterlambatan yang wajib dibayar secara seketika dan sekaligus lunas kepada Pemilik, dan apabila belum dibayarkan, maka Pemilik berhak mengambil denda tersebut dari Deposit.
5. Dalam hal Penyewa telah Wanprestasi dan untuk itu Penyewa telah diberikan surat teguran sebanyak 3 (tiga) kali namun tidak atau belum juga memperbaiki pelanggaran tersebut, maka Pemilik berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini setiap waktu sebelum Jangka Waktu Sewa berakhir dengan pemberitahuan tertulis 1 (satu) hari kerja sebelumnya. Pengakhiran Perjanjian ini tidak menghilangkan kewajiban Penyewa berdasarkan Perjanjian ini yang belum dilaksanakan.
6. Dalam hal pengakhiran Perjanjian ini disebabkan oleh pelanggaran Penyewa, maka Pemilik dapat mengakhiri Perjanjian secara seketika dan Pemilik tidak wajib untuk mengembalikan seluruh atau sebagian pembayaran yang telah dilakukan oleh Penyewa kepada Pemilik untuk Jangka Waktu Sewa yang belum dijalani dan bahkan Penyewa wajib untuk membayar seluruh Harga

Sewa untuk Jangka Waktu Sewa yang belum dijalani dan tunggakan-tunggakan yang ada sebelum Perjanjian ini diakhiri.

7. Pengakhiran Perjanjian tidak menghapus hak dan kewajiban Para Pihak yang timbul sebelum tanggal pengakhiran Perjanjian ini.

Pasal 14

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan dan timbul sengketa antara Para Pihak mengenai kewajiban atau tanggung jawab Para Pihak atau mengenai hal apapun terkait pelaksanaan Perjanjian ini, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan/sengketa tersebut dengan musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah dimulainya musyawarah Para Pihak tidak mencapai kesepakatan dalam penyelesaian perselisihan tersebut, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di Jakarta.

Pasal 15

PEMBERITAHUAN

1. Semua pemberitahuan yang berkaitan dengan Perjanjian ini akan dilakukan secara tertulis, atau dalam hal keadaan darurat, secara lisan melalui telepon (yang harus dikonfirmasi kemudian melalui e-mail), yang ditujukan kepada pihak yang lainnya kepada alamat berikut ini :

Pemilik : PT GRYA MEKAR ABADI

U.p. : Tandy Saputra / Endang Suherlan
Alamat : Jl, Abdul Muis No. 46, Petojo Selatan, Gambir Jakarta Pusat
Telepon : 021 350 5350 / Ext. 6005-6006
E-mail : tandy@gkabadi.com / endang.suherlan@gkabadi.com

Penyewa : BADAN PEMBINAAN IDEOLOGI PANCASILA REPUBLIK INDONESIA

U.p : Rizki Amri
Alamat : Jl. Veteran III No. 2, Gambir, Jakarta Pusat
Telepon : 021 350 5200
E-mail : persuratan@bpip.go.id

Perubahan atau penggantian dari alamat-alamat tersebut di atas wajib diberitahukan secara tertulis oleh pihak yang merubah datanya kepada pihak yang lain dalam waktu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender sebelum dilakukannya perubahan tersebut.

2. Setiap pemberitahuan dan korespondensi ke alamat, nomor telepon atau e-mail tersebut di atas dianggap telah diterima atau disampaikan:

- a. Pada hari yang sama apabila diserahkan langsung yang dibuktikan dengan tandatangan penerimaan pada buku pengantar surat (ekspedisi) atau tanda terima lain yang diterbitkan oleh pengirim;
- b. Pada hari ke 5 (lima), apabila dikirim melalui pos dan dibuktikan dengan resi pengiriman pos tercatat;
- c. Pada hari yang sama apabila dikirim melalui faksimile dengan hasil yang baik;
- d. Pada hari yang sama apabila dikirim melalui e-mail, kecuali pihak penerima e-mail mengkonfirmasi lain dalam waktu 2 (dua) hari kerja.

Pasal 16

KERAHASIAAN INFORMASI

1. Seluruh Informasi Rahasia baik berupa data, dokumen, Berita Acara, laporan, informasi teknis maupun non-teknis yang berkenaan dengan Perjanjian ini, serta segala sesuatu yang disampaikan oleh salah satu pihak (Pemilik Informasi) kepada pihak lainnya (Penerima Informasi) atau kepada pihak-pihak yang dianggap mewakili ataupun bertindak untuk dan atas nama Penerima Informasi, wajib disimpan secara baik, dan tidak diperkenankan untuk, dengan alasan apapun juga disampaikan maupun disebarluaskan kepada pihak ketiga serta untuk dipakai untuk kepentingannya sendiri secara bertentangan dengan Perjanjian ini tanpa adanya persetujuan tertulis dari Pemilik Informasi terlebih dahulu.
2. Untuk keperluan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini, Penerima Informasi berkewajiban untuk:
 - a. Menjaga Informasi Rahasia tersebut sedemikian rupa seolah-olah Informasi Rahasia tersebut adalah miliknya sendiri;
 - b. Mengambil langkah-langkah yang diperlukan guna melindungi penggunaan Informasi Rahasia yang tidak sesuai hak, ataupun penyebarluasan Informasi Rahasia secara tidak sah dan tidak sesuai dengan peruntukannya dengan memberikan Informasi Rahasia tersebut hanya kepada pihak yang terkait, termasuk kepada karyawan, auditor, maupun perwakilan yang dianggap perlu mengetahui Informasi Rahasia tersebut dengan tujuan agar maksud pelaksanaan Perjanjian ini dapat tercapai; dan
 - c. Tidak memperkenalkan siapapun juga, selain yang dianggap berwenang untuk itu, untuk memasuki setiap bagian dari tempat di mana Informasi Rahasia tersebut disimpan.
3. Ketentuan mengenai larangan pemberian Informasi Rahasia ini tidak berlaku terhadap pemberian Informasi Rahasia yang disetujui secara bersama oleh Para Pihak secara tertulis dan pemberian informasi berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia.
4. Kewajiban untuk menyimpan Informasi Rahasia berlaku baik selama, hingga dan setelah Jangka Waktu Sewa berakhir.

Pasal 17

LAIN-LAIN

1. Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan/atau peraturan-peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah Republik Indonesia;
2. Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Lampiran-lampiran (jika ada) yang dilekatkan pada dan perubahan-perubahans dari Perjanjian ini merupakan bagian-bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini.
4. Apabila ada ketentuan dalam Perjanjian yang menjadi tidak berlaku, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan, maka ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini akan tetap berlaku penuh dan mengikat Para Pihak, serta Para Pihak dengan itikad baik akan membahas bersama untuk menyepakati suatu ketentuan pengganti yang sedapat mungkin memberikan efek keberlakuan yang sesuai dengan ketentuan hukum dan maksud semula yang dikehendaki Para Pihak;
5. Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini dan perubahan-perubahannya akan diatur kemudian dalam Amandemen/Addendum Perjanjian yang ditandatangani oleh Para Pihak dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan sehingga mempunyai kekuatan yang sama dengan Perjanjian ini.

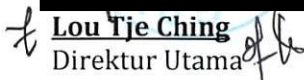
Demikian Perjanjian ini dibuat dengan itikad baik dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua), masing-masing bermeterai cukup dan berkekuatan hukum yang sama, untuk dilaksanakan dan dipatuhi oleh Para Pihak dan mulai berlaku serta mengikat Para Pihak sejak ditandatangani oleh Para Pihak.

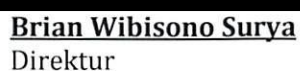
Pemilik,

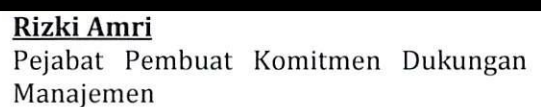
PT GRYA MEKAR ABADI

Penyewa,

BADAN PEMBINAAN IDEOLOGI PANCASILA


Lou Tje Ching
Direktur Utama


Brian Wibisono Surya
Direktur


Rizki Amri
Pejabat Pembuat Komitmen Dukungan
Manajemen