

PERJANJIAN KERJA SAMA

ANTARA

PT PELABUHAN INDONESIA (PERSERO) REGIONAL 4 BITUNG

DENGAN

BALAI KARANTINA IKAN PENGENDALIAN MUTU DAN
KEAMANAN HASIL PERIKANAN MANADO
TENTANG

PENGUNAAN SEBAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN PELABUHAN BITUNG

Nomor : *KS.02/4/10/2/B12/5M/BTG-24*
Nomor : *B-084/BKPM-MDO/KS-300/IX/2024*

Pada hari ini, *Senin* tanggal *Tiga Puluh bulan September* tahun *Dua Ribu Dua Puluh Empat* (30-09-2024), bertempat di Bitung, yang bertanda tangan di bawah ini masing-masing :

- I. Nama : JAMES DAVID HUKOM
Jabatan : General Manager
Alamat : Jalan D.S. Sumolang No. 1 Bitung, Sulawesi Utara

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Pelabuhan Indonesia (Persero), suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia II Nomor 3 tanggal 1 Desember 1992 yang dibuat oleh Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta serta telah mendapat pengesahan pendirian badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-4745 HT.01.01.Th 93 tanggal 17 Juni 1993, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia Nomor S-38/MBU/01/2022 tentang Perubahan Struktur Permodalan dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia yang telah dicatatkan dengan Akta Nomor 02 tanggal 9 Februari 2022 yang dibuat oleh Nanda Fauz Iwan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, serta telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0014773.AH.01.02 Tahun 2022 tanggal 01 Maret 2022 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia disingkat PT Pelabuhan Indonesia (Persero), *juncto* Surat Keputusan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor KP.10.02/5/6/1/RKTK/SDMA/PLND-24, tanggal 05 Juni 2024 tentang Alih/Tugas Jabatan Pekerja di Lingkungan PT Pelabuhan Indonesia (Persero), selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**;

- II. Nama : MUIHLIN, S.Pi., M.Si
Jabatan : Kepala Balai Karantina Ikan, Pengendalian Mutu Dan Keamanan Hasil Perikanan Manado
Alamat : Jl. Tugu Adipura Raya, Paniki Bawah, Kota Manado

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Balai Karantina Ikan, Pengendalian Mutu Dan Keamanan Hasil Perikanan Manado, Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Bitung, Jalan Soekarno No 83 Kota Bitung Sulawesi Utara, dengan demikian berwenang bertindak berdasarkan untuk dan atas nama Balai

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

Karantina Ikan Pengendalian Mutu dan Keamanan Hasil Perikanan Manado, untuk menandatangani Perjanjian ini selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

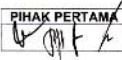
PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dan bertindak secara masing-masing selanjutnya disebut "PIHAK". PARA PIHAK bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut di atas, sepakat untuk mengikatkan diri dengan membuat, menandatangani dan melaksanakan Perjanjian Kerja Sama Penggunaan Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Bitung (selanjutnya disebut "Perjanjian"), dengan terlebih dahulu menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berbentuk Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang pelayanan jasa kepelabuhanan dan jasa lainnya yang terkait kepelabuhanan yang bertanggung jawab atas pengelolaan areal Pelabuhan Bitung berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/1995 Bitung Timur;
- b. Bahwa PIHAK KEDUA adalah Instansi Pemerintah yang melakukan aktivitas di Pelabuhan Bitung.
- c. Bahwa PIHAK KEDUA bermaksud memanfaatkan Sebagian Tanah Hak Pengelolaan Pelabuhan Bitung milik PIHAK PERTAMA untuk mendukung aktivitas dan kegiatan PIHAK KEDUA yang kemudian akan dituangkan dalam Perjanjian ini;

Adapun syarat dan ketentuan Perjanjian ini, diatur sebagaimana tertuang dalam pasal-pasal di bawah ini:

PASAL 1 DASAR PERJANJIAN

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1970, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2918);
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

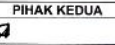
Indonesia Nomor 41 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 246 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6736);
7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2023, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2005 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan dan Perubahan Bentuk Badan Hukum Badan Usaha Milik Negara;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2005 tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran Badan Usaha Milik Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2005 tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan dan Pembubaran Badan Usaha Milik Negara;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan dan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Pelayaran;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sampah Rumah tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2021 tanggal 1 Oktober 2021 tentang penggabungan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia I, Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia III, Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia IV, ke dalam Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia II;
13. Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-03/MBU/08/2017 Tahun 2017 tentang Pedoman Korjasama BUMN sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-04/MBU/09/2017 dan telah dilakukan Perubahan Kedua dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-07/MBU/04/2021;
14. Akta Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia II Nomor 3 tanggal 1 Desember 1992 yang dibuat oleh Imas Fatimah, S.H., Notaris di Jakarta serta telah mendapat pengesahan pendirian Badan Hukum berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-4745/HT.01.01.Tahun 1993 tanggal 17 Juni 1993, sebagaimana terakhir diubah dengan Akta Nomor 02 tanggal 9 Februari 2022 Atas Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

Nomor S-38/MBU/01/2022 tentang Perubahan Struktur Permodalan dan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia yang dibuat oleh Nanda Fauz Iwan, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta serta telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berupa Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor AHU-0014773.AH.01.02.Tahun 2022 Tanggal 1 Maret 2022 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT Pelabuhan Indonesia Disingkat PT Pelabuhan Indonesia (Persero);

15. Akta Penggabungan Nomor 5 tanggal 1 Oktober 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Nanda Fauz Iwan, SH, M.Kn, Notaris di Jakarta dan telah diberitahukan serta mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI berdasarkan Keputusan Nomor AHU-AH.01.10-0014401, maka PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Pelabuhan Indonesia III (Persero) dan PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) secara hukum berakhir tanpa likuidasi dan selanjutnya PT Pelabuhan Indonesia II (Persero) berubah menjadi PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
16. Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor: HK.01/1/10/1/HUKU/UTMA/PLND-21 tanggal 01 Oktober 2021 Tentang Pemberlakuan Sementara Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia I (Persero), PT Pelabuhan Indonesia III (Persero), PT Pelabuhan Indonesia IV (Persero) pada PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
17. Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor: HK.01/1/10/1/STRA/UTMA/PLND-21 tanggal 01 Oktober 2021 Tentang Susunan Organisasi dan Tata Kelola PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
18. Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor: HK.01/21/1/1/PGBS/UTMA/PLND-22 tanggal 21 Januari 2022 tentang Pedoman Pengembangan Bisnis di Lingkungan PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
19. Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor: HK.01/21/10/1/KOMS/UTMA/PLND-22 tanggal 21 Oktober 2022 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengusahaan Aset Properti di Lingkungan PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
20. Peraturan Direksi PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Nomor: HK.01/29/12/1/KSJU/UTMA/PLND-22 tanggal 29 Desember 2022 tentang Pedoman Kerja Sama di Lingkungan PT Pelabuhan Indonesia (Persero);
21. Surat PT Pelindo (Persero) Regional 4 Bitung No P.J.03.05/31/1/1/B1.2/GM/BTG-23 Tanggal 31 Januari 2023 Perihal Perpanjangan Pemanfaatan Lahan Tahun 2023;
22. Surat PT Pelindo (Persero) Regional 4 Bitung No KS.01/2/11/1/1/B1.2/GM/BTG-23 Tanggal 02 November 2023 Perihal Berakhirnya Masa Pemanfaatan Lahan Oleh BKIPM Manado Tahun 2023.
23. Surat Balai Karantina Ikan, Pengendalian Mutu Dan Keamanan Hasil Perikanan Manado No B-1410/BKIPM.MDO/IU.210/XI/2023 Tanggal 15 November 2023 Perihal Permohonan Perpanjangan Sewa Lahan;

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

**PASAL 2
PENGERTIAN UMUM**

- (1) Dalam Perjanjian ini pengertian yang digunakan mempunyai arti dan penafsiran yang sama bagi PARA PIHAK sebagai berikut:
- a. Pelabuhan Bitung adalah pelabuhan yang terletak di Kota Bitung, Provinsi Sulawesi Utara, yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku fasilitasnya dimiliki dan dikelola oleh PIHAK PERTAMA;
 - b. Lokasi adalah tanah seluas 315 M² (Tiga ratus lima belas meter persegi) milik PIHAK PERTAMA yang digunakan sebagai tempat berdirinya Bangunan Kantor milik PIHAK KEDUA;
 - c. Imbalan jasa adalah sejumlah pengganti yang diberikan atas pelaksanaan kegiatan didalam suatu area terbatas dimana area tersebut tidak dapat lagi digunakan oleh pihak lain;
- (2) Setiap acuan kepada suatu Pasal dan/atau ayat yang disebutkan dalam Perjanjian ini adalah mengacu kepada Pasal dan/atau ayat Perjanjian ini kecuali secara jelas disebutkan lain.

**PASAL 3
MAKSUD DAN TUJUAN**

- (1) Maksud Perjanjian ini adalah sebagai landasan dan ikatan hukum bagi PARA PIHAK dalam melaksanakan kerja sama pemanfaatan sebagian tanah hak pengelolaan Pelabuhan Bitung yang merupakan aset PIHAK PERTAMA untuk digunakan oleh PIHAK KEDUA;
- (2) Tujuan Perjanjian ini untuk mengoptimalkan aset PIHAK PERTAMA oleh PIHAK KEDUA dengan prinsip saling menguntungkan.

**PASAL 4
RUANG LINGKUP**

- (1) PIHAK PERTAMA memberikan kesempatan kepada PIHAK KEDUA untuk memanfaatkan Lokasi milik PIHAK PERTAMA;
- (2) Atas pemanfaatan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, PIHAK KEDUA melakukan pembayaran biaya pemanfaatan Lokasi kepada PIHAK PERTAMA.

**PASAL 5
JANGKA WAKTU**

- (1) Jangka waktu berlakunya Perjanjian ini adalah selama 1 (satu) tahun, terhitung mulai tanggal satu bulan Januari tahun dua ribu dua puluh tiga (01-01-2024) sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Desember tahun dua ribu dua puluh tiga (31-12-2024);

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- (2) Jangka waktu Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat 1 (satu) Pasal ini dapat dilakukan pengakhiran atau perpanjangan berdasarkan kesepakatan tertulis PARA PIHAK;
- (3) Apabila Perjanjian ini berakhir dan tidak diperpanjang, maka PIHAK KEDUA menyeraikan kembali objek Perjanjian kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian.

PASAL 6 OBJEK PERJANJIAN

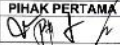
- (1) Objek Perjanjian ini adalah tanah seluas 315 M² (Tiga ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
- Utara : Jalan Ir. Soekarno;
Timur : Tanah Pelabuhan;
Selatan : Tanah Pelabuhan;
Barat : Tanah Pelabuhan (Disewa Oleh PT Anekaloka Indotuna);
- (2) Kondisi dan keadaan Objek Perjanjian, telah diketahui dan disepakati oleh PARA PIHAK, dimana saat penandatanganan Perjanjian ini Objek Perjanjian tersebut dalam keadaan siap digunakan.

PASAL 7 IMBALAN JASA

Besaran Imbalan Jasa atas pemanfaatan lokasi yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah sebesar Rp. 15.468.760 (Lima Belas Juta Empat Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah) sudah termasuk biaya Administrasi, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Meterai, dengan rincian sebagai berikut:

NO	JENIS	URAIAN	JUMLAH
1	Jasa Pemanfaatan	315 M ² x Rp. 40.000 x 1 Tahun	Rp. 12.600.000
2	Biaya Administrasi		Rp. 250.000
3	Materai Perjanjian	2 Rangkap	Rp. 20.000
4	Dasar Pengenaan Pajak		Rp. 12.870.000
5	PPN	11% x Rp 12.870.000	Rp. 1.415.700
6	PBB	315 M ² x Rp. 1.862.000 x 40% x 0,5% x 1 Tahun	Rp 1.173.060,00
6	Materai Nota	1 Termin	Rp. 10.000
7	Total		Rp. 15.468.760

terbilang : Lima Belas Juta Empat Ratus Enam Puluh Delapan Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Rupiah

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

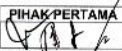
PASAL 8
CARA PEMBAYARAN DAN DENDA KETERLAMBATAN

Besaran Imbalan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Perjanjian ini dibayarkan sekaligus selambat-lambatnya 8 (delapan) hari kalender sejak diterimanya nota tagihan oleh PIHAK KEDUA, dan selanjutnya PIHAK KEDUA membayar besaran imbalan atas jasa pemanfaatan tanah sebagai bangunan an. BALAI KARANTINA IKAN PENGENDALIAN MUTU DAN KEAMANAN HASIL PERIKANAN MANADO menggunakan kode *Integrated Billing System (IBS)* atau kode bayar yang terdapat pada nota tagihan yang diserahkan kepada PIHAK KEDUA. Pembayaran dapat dilakukan melalui Bank yang telah bermitra dengan PIHAK PERTAMA yaitu Bank Mandiri, Bank BRI dan Bank BNI;

- (1) Kelalaian PIHAK KEDUA dalam melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, berakibat PIHAK KEDUA dikenakan sanksi denda dalam bentuk pembayaran uang sebesar:
 - a. 5% (lima persen) dari besaran Imbalan Jasa untuk 1 (satu) bulan keterlambatan dan keterlambatan kurang dari 1 (satu) bulan dibulatkan menjadi 1 (satu) bulan;
 - b. 10% (sepuluh persen) dari besaran Imbalan Jasa untuk 2 (dua) bulan keterlambatan dan demikian seterusnya secara proporsional.
- (2) Dalam hal 3 (tiga) bulan berturut-turut setelah tanggal jatuh tempo pembayaran imbalan jasa, PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran, maka PIHAK PERTAMA dapat mengakhiri Perjanjian ini tanpa syarat dari ketentuan apapun dari PIHAK KEDUA.
- (3) Pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pasal ini, tidak menghapuskan kewajiban PIHAK KEDUA untuk membayar besaran jasa pemanfaatan tanah dimaksud sejak ditandatangani Perjanjian ini sampai diakhirinya Perjanjian, beserta denda keterlambatan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini.

PASAL 9
HAK DAN KEWAJIBAN

- (1) Selain yang disebut dalam Pasal lain Perjanjian ini, PIHAK PERTAMA berhak dan/atau berkewajiban:
 - a. Menjamin bahwa Lokasi yang menjadi obyek Perjanjian tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang dalam ikatan Perjanjian dengan pihak lain;
 - b. Mengadakan pengawasan terhadap pemanfaatan dan kegiatan PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - c. Berhak melakukan teguran apabila terdapat kegiatan PIHAK KEDUA yang mengganggu operasional kegiatan pelabuhan dan aspek keselamatan dalam Pelabuhan;
 - d. Menagih dan menerima pembayaran besaran imbalan jasa dari PIHAK KEDUA dengan besaran sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- e. Memutuskan secara sepihak Perjanjian ini, apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan/atau persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini atau sebagian bangunan hak obyek Perjanjian akan digunakan untuk kegiatan operasional Pelabuhan;
 - f. Apabila di kemudian hari ternyata PIHAK KEDUA mendapat tuntutan ataupun gugatan dari pihak ketiga atas lokasi tersebut, maka PIHAK PERTAMA berkewajiban atau bertanggung jawab atas tuntutan tersebut.
- (2) Selain yang disebut dalam pasal lain Perjanjian ini, PIHAK KEDUA berhak dan/atau berkewajiban :
- a. Menerima izin/persetujuan dari PIHAK PERTAMA untuk menggunakan lokasi kerja sama untuk melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - b. Membayar besaran imbalan jasa pemanfaatan lahan kepada PIHAK PERTAMA sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian ini;
 - c. Menggunakan lokasi sesuai peruntukannya, yakni sebagai bangunan kantor oleh PIHAK KEDUA;
 - d. Tunduk pada semua ketentuan yang berlaku di lingkungan PIHAK PERTAMA baik bersifat umum maupun setempat;
 - e. Memelihara ketertiban, keamanan, kerapian dan kebersihan lingkungan serta daerah sekitarnya;
 - f. Membayar secara teratur rekening listrik, membayar pas pelabuhan bagi karyawan yang dipkerjakan dan kendaraan yang digunakan termasuk pungutan lain yang timbul sehubungan dengan pemanfaatan Lokasi;
 - g. Menyerahkan kembali lokasi kerja sama kepada PIHAK PERTAMA dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini;
 - h. PIHAK KEDUA wajib menjaga kelestarian lingkungan di area sekitar Lingkungan dan menanggung resiko yang terjadi atas kerusakan lingkungan yang diakibatkan kelalaian PIHAK KEDUA;
 - i. Wajib melakukan pengelolaan lingkungan yang meliputi pengelolaan limbah B3 (sampah domestic) yang dihasilkan dan melaporkan secara triwulan kepada PIHAK PERTAMA;
 - j. Wajib memiliki fasilitas IPAL apabila dari kegiatan operasionalnya menghasilkan limbah cair;
 - k. Limbah B3 yang dihasilkan sehubungan dengan kerjasama ini dapat disimpan oleh PIHAK KEDUA di TPS limbah B3 yang telah memiliki izin dan wajib dicatat oleh PIHAK KEDUA dalam log book dan neraca limbah B3 yang dilampirkan pada laporan triwulan limbah B3 kepada PIHAK PERTAMA;
 - l. Jenis limbah B3 yang dihasilkan sehubungan dengan kerjasama ini yang disimpan oleh PIHAK KEDUA harus sesuai dengan jenis limbah B3 yang tertera didalam izin TPS limbah B3.

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

**PASAL 10
LARANGAN**

- (1) **PIHAK PERTAMA** dilarang untuk mengalihkan penguasaan, menyewakan baik sebagian maupun seluruh yang menjadi Objek Perjanjian kepada siapapun selain kepada **PIHAK KEDUA** selama jangka waktu perjanjian ini, kecuali apabila terjadi hal-hal yang berakibat berakhirnya perjanjian ini sebelum selesainya jangka waktu perjanjian.
- (2) **PIHAK KEDUA** dilarang untuk:
- Mengubah Lokasi dengan cara menambah atau mengurangi Objek Perjanjian tanpa persetujuan **PIHAK PERTAMA**;
 - Menyerahkan, menyuruh pakai, memindahtangankan, menjual, menggadaikan, mengagunkan atau tegasnya melakukan perbuatan yang bersifat pengalihan pemanfaatan Lokasi kerja sama kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis **PIHAK PERTAMA**;
 - Membuang limbah atau kotoran yang berpotensi mencemari Objek Perjanjian atau tidak memelihara kebersihan Lokasi yang menjadi Objek Perjanjian;
 - Melakukan kegiatan lain selain kegiatan untuk kepentingan pengosongan Lokasi pada saat berakhirnya perjanjian.

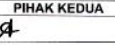
**PASAL 11
WANPRESTASI**

Timbulnya salah satu hal-hal di bawah ini adalah merupakan wanprestasi :

- Apabila salah satu **PIHAK** baik secara nyata maupun pengamatan atau penilaian **PIHAK** lainnya maupun pernyataan salah satu **PIHAK** sendiri, tidak sanggup atau tidak dapat memenuhi dan melaksanakan isi Perjanjian ini;
- Apabila salah satu **PIHAK** dinyatakan pailit, baik secara sukarela maupun tidak oleh pengadilan atau melakukan likuidasi dan tindakan hukum lainnya yang bermaksud menghentikan jalannya usaha;
- Salah satu **PIHAK** tidak melaksanakan hal-hal yang ditetapkan dalam surat peringatan dari **PIHAK** lainnya secara berturut-turut sebanyak 3 (tiga) kali dengan interval waktu selama 7 (tujuh) hari kerja.

**PASAL 12
SEBAB DAN AKIBAT BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

- (1) Perjanjian ini dapat berakhir karena salah satu sebab di bawah ini :
- PIHAK KEDUA** terbukti melakukan salah satu wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian ini;
 - jangka waktu Perjanjian telah selesai dan tidak diperpanjang oleh **PARA PIHAK**;
 - Lokasi dibutuhkan untuk kegiatan operasional, pengembangan/penataan pelabuhan;

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- d) adanya penghapusan Lokasi dari daftar aset PIHAK PERTAMA;
 - e) terjadinya *Force Majeure* yang berakibat PIHAK KEDUA tidak dapat lagi memanfaatkan Lokasi;
 - f) adanya penyimpangan terhadap pelaksanaan Perjanjian ini yang dilakukan oleh salah satu pihak.
- (2) Akibat berakhirnya Perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib mengosongkan lokasi, kemudian menyerahkan kembali kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong sempurna paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak Perjanjian ini berakhir;
- (3) Pengosongan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, dilakukan tanpa syarat dan beban apapun bagi PIHAK PERTAMA, termasuk beban membayar ganti rugi kepada PIHAK KEDUA;
- (4) Apabila PIHAK KEDUA tidak mengosongkan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini maka dengan dasar akta Perjanjian ini PIHAK PERTAMA berhak untuk:
- a) melakukan pengosongan secara sepihak dengan cara dan jadwal yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA dengan biaya ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA;
 - b) mengambil alih kepemilikan aset yang berada di Lokasi tanpa syarat dan beban apapun bagi PIHAK PERTAMA;

Oleh karena itu, akta Perjanjian ini berlaku pula sebagai akta pengikatan pengalihan hak atas kepemilikan aset milik PIHAK KEDUA yang berada di Lokasi kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 13 GANTI RUGI

- (1) Apabila selama pelaksanaan Perjanjian, PIHAK KEDUA atau pihak lain yang melakukan kegiatan untuk kepentingan PIHAK KEDUA yang menyebabkan kualitas Lokasi menjadi berkurang atau rusak, PIHAK KEDUA wajib memperbaiki kerusakan dimaksud atau membayar ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA;
- (2) Perhitungan besaran ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan bersama oleh PARA PIHAK dengan prinsip kewajaran dan pembayarannya dilakukan melalui Bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA;
- (3) Apabila PIHAK KEDUA tidak membayar ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, PIHAK PERTAMA dapat mengakhiri Perjanjian ini dan Imbalan Jasa yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menjadi hak PIHAK PERTAMA;

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- (4) Apabila terjadi kerugian yang dialami oleh pihak lain yang diakibatkan karena kelalaian dalam melaksanakan kegiatan PIHAK KEDUA, PIHAK KEDUA wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita pihak lain tersebut, walaupun tempat kejadian berada di dalam lingkungan kerja PIHAK PERTAMA.

PASAL 14 KOMITMEN ANTI SUAP

PARA PIHAK sepakat untuk melaksanakan penerapan sistem manajemen anti penyuapan terkait komitmen sebagai berikut :

1. PARA PIHAK sepakat membangun kerja sama yang mengedepankan kepatuhan terhadap kebijakan anti penyuapan oleh atau atas nama atau keuntungan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sehubungan dengan Perjanjian ini;
2. Bahwa apabila terjadi penyuapan oleh atau atas nama atau untuk keuntungan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sehubungan dengan Perjanjian ini maka PARA PIHAK sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini,

PASAL 15 KEAMANAN, KESEHATAN DAN KESELAMATAN KERJA

- (1) Karyawan atau Pegawai yang dipekerjakan oleh PIHAK KEDUA wajib menggunakan Alat Pelindung Diri (APD) berupa helm, sepatu dan rompi keselamatan kerja serta tanda pengenalan (ID-Card) pada saat berada di Area Terbatas (*Restricted Area*) milik PIHAK PERTAMA;
- (2) PIHAK KEDUA mempersiapkan alat bantu kerja untuk Karyawan atau Pegawai yang memadai guna kelancaran kegiatan operasional di Area milik PIHAK PERTAMA.

PASAL 16 KEWAJIBAN MELAKSANAKAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN

- (1) PIHAK PERTAMA selaku penanggung jawab kegiatan di dalam area Pelabuhan dan sebagai antisipasi penegakan hukum terkait bidang lingkungan, maka PIHAK KEDUA yang bekerja dalam lingkungan Pelabuhan Bitung wajib melakukan pengelolaan lingkungan yang meliputi pengendalian pencemaran udara, pengelolaan limbah cair, limbah B3 dan limbah non B3 (sampah domestik) yang dihasilkannya, yang akan dilaksanakan secara bertahap.
- (2) Sehubungan pelaksanaan butir satu (1) di atas PIHAK KEDUA harus melaksanakan hal-hal penting sebagai berikut :
 - a. PIHAK KEDUA wajib memiliki fasilitas IPAL apabila dari kegiatan operasionalnya menghasilkan limbah cair;
 - b. PIHAK KEDUA wajib memiliki sampah domestik yang dihasilkannya sebelum diangkut oleh PIHAK PERTAMA;
 - c. Limbah B3 yang dihasilkan dari PIHAK KEDUA, disimpan di TPS limbah B3 milik PIHAK KEDUA, kemudian dicatat dalam *log book* dan neraca limbah B3;

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- d. Biaya pengangkutan dan penyerahan limbah B3 milik PIHAK KEDUA ke pihak pengumpul menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL 17
FORCE MAJEURE

- (1) Yang dimaksud *Force Majeure* adalah situasi diluar kekuasaan atau kemampuan PARA PIHAK yang berakibat terganggunya pelaksanaan Perjanjian antara lain gempa bumi, pemogokan umum, bencana alam, banjir besar, huru-hara, kerusuhan, sabotase, dan adanya kebijakan Pemerintah dalam bidang politik dan ekonomi pada umumnya dinyatakan secara tertulis oleh instansi yang berwenang;
- (2) PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini disebabkan oleh hal-hal di luar kemampuan yang wajar dari PARA PIHAK dan bukan disebabkan kesalahan PARA PIHAK yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut *Force Majeure* kecuali kewajiban untuk melaksanakan pembayaran yang timbul sebelum terjadinya *Force Majeure*; tersebut;
- (3) Dalam hal *Force Majeure*, maka PIHAK yang mengalami *Force Majeure*, wajib memberitahukan secara tertulis selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya *Force Majeure*, kepada PIHAK lainnya, yang disertai laporan dan bukti-bukti yang sah mengenai *Force Majeure*, tersebut;
- (4) PIHAK yang menerima pemberitahuan *Force Majeure* harus memberikan jawaban tertulis kepada PIHAK yang mengalami *Force Majeure* dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender apabila tidak ada jawaban tertulis maka pemberitahuan *Force Majeure* diterima. Apabila pemberitahuan *Force Majeure* ditolak, maka PARA PIHAK melakukan musyawarah yang dibuktikan dengan Berita Acara musyawarah dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak adanya pemberitahuan *Force Majeure*;
- (5) Segala hambatan baik keterlambatan, atau terhentinya kegiatan operasional yang disebabkan oleh *Force Majeure*, PARA PIHAK tidak dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini.

PASAL 18
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila dalam pelaksanaan Perjanjian ini terjadi perselisihan, maka PARA PIHAK akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat yang dibuktikan dengan Berita Acara Musyawarah;
- (2) Apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Bitung;
- (3) Adanya perselisihan tersebut tidak membebaskan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan hak dan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini.

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

PASAL 19
KORESPONDENSI

- (1) Setiap pemberitahuan, korespondensi, surat menyurat atau komunikasi lainnya yang diperlukan sehubungan dengan Perjanjian ini dilakukan secara tertulis, yang dibuat dalam bahasa Indonesia yang disampaikan kepada :

PIHAKE PERTAMA ditujukan kepada:

PT Pelabuhan Indonesia (Persero) Regional 4 Bitung

Alamat : JLD. S. Sumolang No. 1 Bitung, Sulawesi Utara 95522
No. Telp. : (0438) 21270-21310
Faksimile : (0438) 21196
Email : bitung@pelindo.co.id

PIHAKE KEDUA ditujukan kepada :

Balai Karantina Ikan, Pengendalian Mutu Dan Keamanan Hasil Perikanan Manado

Alamat : Jl.Tugu Adipura Raya, Paniki Bawah, Kota Manado
No. Telp. : 0431 - 814628
Faksimile : 0431 - 814628
Email : kikansamsat@yahoo.com

- (2) Pemberitahuan tersebut dianggap telah diberikan dalam hal disampaikan langsung atau dengan transmisi faksimili, pada saat surat diterima di alamat yang dituju sesuai tanda terima atau pada saat transmisi faksimili dikirim kepada nomor yang telah diketahui dan diperoleh konfirmasi mengenai penerimaan pemberitahuan tersebut;
- (3) Dalam hal terjadi perubahan alamat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka PARAPIHAKE wajib memberitahukan perubahan alamat tersebut kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum tanggal efektif perubahan alamat dimaksud. Apabila perubahan alamat tersebut tidak dapat diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap telah diberikan sebagaimana mestinya dengan pengiriman yang ditujukan ke alamat diatas atau alamat terakhir yang diberitahukan.

PASAL 20
LAIN-LAIN

- (1) Apabila PARAPIHAKE memandang perlu untuk melakukan perubahan ketentuan, baik dengan mengubah dan/atau menambah sebagian atau seluruh ketentuan dalam Perjanjian ini, maka PARAPIHAKE sepakat untuk menuangkannya dalam bentuk Perjanjian Tambahan (Adendum) dan/atau Perjanjian Perubahan (Amendemen), untuk kemudian Adendum/Amendemen dimaksud menjadi satu kesatuan yang tidak bisa terpisahkan dengan Perjanjian ini;
- (2) Hal-hal lain yang tidak atau belum diatur dalam Perjanjian ini, akan dirundingkan oleh PARAPIHAKE secara musyawarah dan akan dibuatkan secara tertulis yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

PIHAKE PERTAMA	PIHAKE KEDUA
	

PASAL 21
KETENTUAN PENUTUP

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK pada hari, bulan, tanggal dan tahun tersebut pada awal Perjanjian ini dan dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan meterai yang cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA

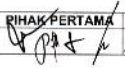


JAMES DAVID HUKOM

PIHAK KEDUA



MUHLIN, S.Pi., M.Si.

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

Lampiran Surat Perjanjian
Pemanfaatan Lahan



KETERANGAN

 Lokasi Yang digunakan

PIHAK PERTAMA



JAMES DAVID HUKOM

PIHAK KEDUA



MUHLÍN, S.Pi., M.Si.

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	