



PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM INTAN BANJAR

Jl. Pangeran Hidayatullah No.24 Telp. (0511) 4772061, 4782004 Fax. (0511) 4781698
Banjarbaru 70711 - Kalimantan Selatan

PERJANJIAN JUAL-BELI AIR BAKU

NOMOR (PDAM) : 03/PDAM-IB/PJBAB/X/2012
NOMOR (PT. DAL) : 03/PDAM- PJBAB/DAL/X/2012
TANGGAL : 04 OKTOBER 2012

ANTARA

**PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM)
INTAN BANJAR**

DENGAN

PT. DRUPADI AGUNG LESTARI



PT. DRUPADI AGUNG LESTARI

PERJANJIAN JUAL - BELI AIR BAKU

Nomor : 03/PDAM-IB/PJBAB/X/2012
Nomor : 03/PDAM-PJBAB/DAL/X/2012

Pada hari ini, KAMIS, tanggal EMPAT, bulan OKTOBER tahun DUA RIBU DUA BELAS (04-10-2012), telah ditandatangani Perjanjian Jual Beli Air Baku ini (selanjutnya disebut “Perjanjian”) oleh dan antara :

1. **PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM) INTAN BANJAR KABUPATEN BANJAR**, suatu Perusahaan Daerah yang dibentuk dan didirikan berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat II Banjar No.5 Tahun 1988, yang telah diperbarui terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Banjar No. 01 Tahun 2006 tentang Perusahaan Daerah Air Minum Intan Banjar Kabupaten Banjar, berkedudukan di Jalan Pangeran Hidayatullah No. 24 Banjarbaru, dalam hal ini diwakili oleh Drs. H.M. RIFQIE BASRI, MS yang bertindak dalam jabatannya sebagai Pejabat Sementara Direktur Utama sesuai dengan surat Keputusan Bupati Kabupaten Banjar No. 464 Tahun 2012 tanggal 03 September 2012 dan oleh karenanya dengan sah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama PDAM Intan Banjar Kabupaten Banjar (selanjutnya disebut sebagai, “**PIHAK PERTAMA**”); dan
2. **PT DRUPADI AGUNG LESTARI**, suatu perseroan terbatas berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kedoya Elok Plaza Blok DA No. 5, Jalan Panjang No. 7 Kedoya - Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta, yang didirikan dengan Akte Notaris Helena Kuntoro No. 10 Tanggal 17 April 2000, DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Drs. H. DADAN HENDRA SAMBAS, dalam kedudukannya selaku Direktur Utama, berdasarkan Akte Notaris Ertri Wianti, SH No. 08, tanggal 24 Juli 2012, dan oleh karenanya dengan sah mewakili serta bertindak untuk dan atas nama **PT DRUPADI AGUNG LESTARI**, (selanjutnya disebut sebagai “**PIHAK KEDUA**”).

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** untuk selanjutnya masing-masing disebut sebagai “**PIHAK**” dan secara bersama-sama disebut sebagai “**PARA PIHAK**”.

PARA PIHAK menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut:

- A. **BAHWA PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah melangsungkan “Perjanjian Bangun, Guna dan Serah Instalasi Pengolahan Air Minum Syarkawi-Gambut Kabupaten Banjar”, tertanggal Empat bulan Oktober tahun Dua Ribu Dua Belas (04-10-2012), nomor (PDAM) : 01/PDAM-IB/SPBGS/X/2012 dan nomor : 01/PDAM-SPBGS/DAL/X/2012 (selanjutnya disebut “Perjanjian Bangun Guna Serah” atau “Perjanjian BGS”) berkenaan dengan pembangunan IPAM di Jalan Gubernur Syarkawi, Kecamatan Gambut, Kabupaten Banjar dalam rangka

pengusahaan pengembangan sistem penyediaan Air Minum (“SPAM”) di wilayah Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru, khususnya untuk peningkatan kuantitas dan kualitas produksi serta kontinuitas pengolahan dan penyediaan Air Minum, berdasarkan prinsip saling menguntungkan dan dalam bentuk bangun, guna dan serah.

- B. **BAHWA** sesuai dengan sifat dan lingkup kerja sama **PARA PIHAK** berdasarkan Perjanjian BGS, **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk menyediakan Air Baku yang diperlukan **PIHAK KEDUA** untuk pengolahan Air Minum/Air Curah Olahan selama berlangsungnya Perjanjian BGS;
- C. **BAHWA** berdasarkan Surat Izin Pengambilan Air (“SIPA”) yang telah dimiliki pada saat ini serta instalasi pengambilan Air Baku (*intake*) serta jaringan pipa penghantar Air Baku/pipa transmisi yang telah terpasang, **PIHAK PERTAMA** menyanggupi untuk menyediakan, memasok serta menjual Air Baku kepada **PIHAK KEDUA** yang bersumber dari sungai Martapura, Kabupaten Banjar, sesuai dengan kebutuhan Air Baku yang diperlukan oleh **PIHAK KEDUA**.

Untuk tindak lanjut dan pelaksanaan jual beli Air Baku secara tertib, efisien, efektif, berkelanjutan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, **PARA PIHAK** telah sepakat untuk menetapkan dan menuangkan ketentuan-ketentuan berkenaan dengan jual beli dan penyerahan Air Baku tersebut, sebagai berikut :

PASAL 1 DEFINISI

- 1. **Pemberlakuan Istilah/Definisi Perjanjian BGS**
Istilah/definisi yang dipergunakan dalam Perjanjian BGS berlaku pula dalam Perjanjian ini, kecuali apabila secara tegas dikecualikan atau diberikan pengertian yang berbeda dalam Perjanjian ini.
- 2. **Istilah/Definisi**
Kecuali ditetapkan lain atau berdasarkan konteksnya harus ditafsirkan secara lain, istilah-istilah/definisi-definisi berikut di bawah ini mempunyai arti dan pengertian sebagaimana tersebut di bawah ini :
 - a) **Alat Ukur** berarti alat pengukuran/meteran yang dipasang pada Titik Penyerahan untuk penghitungan jumlah penyerahan Air Baku oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**;
 - b) **Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan** berarti berita acara yang dibuat dan ditandatangani oleh wakil atau petugas lapangan masing-masing **PIHAK**

- mengenai pembacaan Alat Ukur dan pencatatan jumlah keseluruhan penyerahan Air Baku dalam suatu periode tertentu;
- c) Bulan berarti kurun waktu penuh selama jangka waktu satu bulan;
 - d) Hari berarti hari kalender, yakni kurun waktu selama 24 (dua puluh empat) jam secara terus menerus, yang dimulai pukul 00.00 WITA dan berakhir pada pukul 24.00 WITA hari yang sama;
 - e) Instalasi Air Baku PIHAK PERTAMA berarti keseluruhan instalasi/fasilitas pengambilan dan pipanisasi penyaluran Air Baku dari sungai Martapura sampai dengan Titik Penyerahan;
 - f) Instalasi Air Baku PIHAK KEDUA berarti keseluruhan instalasi/fasilitas penerimaan dan penyaluran lebih lanjut Air Baku dari Titik Penyerahan sampai dengan IPAM;
 - g) Instalasi Air Baku berarti Instalasi Air Baku PIHAK PERTAMA dan Instalasi Air Baku PIHAK KEDUA, baik kedua-duanya atau masing-masing, sesuai dengan konteks keterkaitannya dengan ketentuan yang dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - h) Jumlah Minimum Pembelian Bulanan adalah jumlah minimum Air Baku yang wajib diserap oleh PIHAK KEDUA tiap-tiap bulan sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini;
 - i) Jumlah Minimum Pembelian Tahunan adalah jumlah minimum Air Baku yang wajib dibeli dan diserap oleh PIHAK KEDUA tiap-tiap tahun sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini;
 - j) Jumlah Maksimum Penyerahan adalah jumlah maksimum Air Baku yang harus disalurkan dan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tiap-tiap bulan sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian ini;
 - k) Keadaan Memaksa atau *Force Majeure* berarti kejadian/peristiwa atau keadaan yang terjadi diluar kekuasaan atau kemampuan PIHAK PERTAMA maupun PIHAK KEDUA dan mengakibatkan salah satu PIHAK tidak dapat memenuhi satu atau lebih kewajibannya yang ditetapkan dalam Perjanjian ini;
 - l) Tahun berarti 12 (dua belas) bulan atau 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari dimulai dari hari tertentu dalam tahun itu;

- m) **Tanggal Efektif Penyerahan** berarti tanggal dimulainya pertama kali penjualan dan penyerahan Air Baru oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** di Titik Penyerahan;
- n) **Titik Penyerahan** berarti tempat dimana Air Baku secara efektif berdasarkan Perjanjian ini harus dianggap telah diserahkan dan dialihkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada serta diterima oleh **PIHAK KEDUA** dalam jumlah/volume sebagaimana yang terukur dan tercatat pada Alat Ukur yang dipasang dan ditempatkan secara permanen pada Titik Penyerahan selama berlangsungnya Perjanjian ini, kecuali apabila ditetapkan lain oleh **PARA PIHAK**.

PASAL 2 **INSTALASI PENYALURAN AIR BAKU**

1. Pembangunan

Untuk pelaksanaan Perjanjian ini, masing-masing **PIHAK** berkewajiban untuk segera setelah penandatanganan ini mempersiapkan dan membangun keseluruhan instalasi, fasilitas, prasarana dan sarana, termasuk pipanisasi dan pompa, yang diperlukan untuk pengambilan, penyaluran, penyerahan dan penerimaan Air Baku, satu dan lain dalam kapasitas dan kualitas instalasi yang mencukupi dan layak untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan penyaluran Air Baku sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.

2. Investasi dan Biaya Pembangunan Serta Pengoperasian

Seluruh investasi dan pembiayaan yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Instalasi Air Baku **PIHAK PERTAMA**, termasuk pula biaya pemeliharaan dan perawatan, sepenuhnya harus disediakan dan menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA**; sedangkan seluruh investasi dan pembiayaan yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian serta pemeliharaan dan perawatan Instalasi Air Baku **PIHAK KEDUA** sepenuhnya harus disediakan dan menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**.

3. Kepemilikan Instalasi

Instalasi Air Baku **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya merupakan milik dan menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**, sedangkan Instalasi Air Baku **PIHAK KEDUA** selama Perjanjian ini dan kerja sama **PARA PIHAK** berdasarkan Perjanjian BGS masih berlangsung merupakan milik serta menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**, dan sesuai dengan Perjanjian BGS wajib dialihkan kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat berakhirnya Perjanjian BGS.

4. Pemeliharaan dan Perawatan Instalasi

Selama berlangsung Perjanjian ini, masing-masing **PIHAK** berkewajiban untuk melakukan pemeliharaan, perawatan dan perbaikan serta penggantian-

penggantian terhadap bagian/unit Instalasi Air Baku secara rutin/berkala maupun sewaktu-waktu sebagaimana yang diperlukan, agar Instalasi Air Baku dapat beroperasi secara lancar tanpa adanya gangguan.

5. Pemberian Akses

Untuk keperluan pemeliharaan, perawatan dan perbaikan serta penggantian tersebut, masing-masing PIHAK berkewajiban untuk memberikan akses kepada wakil atau petugas PIHAK lainnya memasuki areal pekarangannya, dengan ketentuan PIHAK yang bersangkutan bertanggung jawab terhadap semua akibat yang ditimbulkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian para pekerja dan/atau pelaksana pekerjaannya, baik yang disengaja maupun tidak disengaja, termasuk pula berkewajiban untuk memberikan kompensasi terhadap kerugian serta menanggung semua biaya yang timbul dan diperlukan untuk pemulihan /perbaikan keadaan.

PASAL 3 JUAL BELI AIR BAKU

1. Janji dan Pengikatan PARA PIHAK

PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap PIHAK KEDUA untuk selama berlangsungnya Perjanjian ini menyediakan, menjual, menyalurkan dan menyerahkan Air Baku kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikat diri pula terhadap PIHAK PERTAMA untuk selama berlangsungnya Perjanjian ini membeli dan menerima penyaluran dan penyerahan Air Baku dari PIHAK PERTAMA.

2. Jumlah Minimum Pembelian Bulanan dan Tahunan

Selama berlangsungnya Perjanjian ini PIHAK KEDUA berkewajiban untuk melakukan pembelian dan penyerapan Air Baku tiap bulan dan tiap tahun minimum dalam jumlah sebagaimana yang dimaksud dalam Tabel berikut ini:

| Tahun ke | Bulan | Volume Air Baku (Ltr/Dtk) | Volume Air Baku (m3/Bulan) | Volume Air Baku (m3/Tahun) | Keterangan |
|----------|------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| 1 | Okt 2012 s.d Sept 2013 | 0 | 0 | 0 | Masa Konstruksi |
| 2 | Okt 2013 s.d Sept 2014 | 157,5 | 413.910 | 4.966.920 | Mulai Operasi |
| 3 | Okt 2014 s.d Sept 2015 | 262,5 | 689.850 | 8.278.200 | |
| 4 | Okt 2015 s.d Sept 2016 | 367,5 | 965.790 | 11.589.480 | |

| | | | | | |
|----|------------------------|-------|-----------|------------|--|
| 5 | Okt 2016 s.d Sept 2017 | 472,5 | 1.241.730 | 14.900.760 | |
| 6 | Okt 2017 s.d Sept 2018 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 7 | Okt 2018 s.d Sept 2019 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 8 | Okt 2019 s.d Sept 2020 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 9 | Okt 2020 s.d Sept 2021 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 10 | Okt 2021 s.d Sept 2022 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 11 | Okt 2022 s.d Sept 2023 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 12 | Okt 2023 s.d Sept 2024 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 13 | Okt 2024 s.d Sept 2025 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 14 | Okt 2025 s.d Sept 2026 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 15 | Okt 2026 s.d Sept 2027 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 16 | Okt 2027 s.d Sept 2028 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 17 | Okt 2028 s.d Sept 2029 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 18 | Okt 2029 s.d Sept 2030 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 19 | Okt 2030 s.d Sept 2031 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |
| 20 | Okt 2031 s.d Sept 2032 | 525 | 1.379.300 | 16.556.400 | |

3. Jumlah Penyerahan Maksimum

PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk melakukan penyerahan Air Baku tiap-tiap bulan dalam jumlah minimum 105 % (seratus lima persen) dari total Jumlah Minimum Pembelian bulan yang bersangkutan sebagaimana yang ditetapkan dalam Tabel Pasal 3 ayat (2) Perjanjian ini.

4. Perubahan Jumlah Pembelian dan Penyerahan

Jumlah Minimum Pembelian Bulanan dan Tahunan serta Jumlah Penyerahan Maksimum sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan ayat (3) bersifat tetap dan berlaku selama berlangsungnya Perjanjian ini, karenanya tidak dapat

dirubah atau dikurangi, kecuali sebagaimana yang diatur lain dalam Perjanjian ini atau disetujui bersama oleh PARA PIHAK.

5. Permintaan Peningkatan Jumlah Penyerahan Maksimum

Selama berlangsungnya Perjanjian ini, PIHAK KEDUA dapat meminta PIHAK PERTAMA untuk menyediakan dan memasok Air Baku yang melebihi Jumlah Penyerahan Maksimum Air Baku dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA untuk mendapatkan konfirmasi persetujuan/kesanggupan PIHAK PERTAMA.

6. Hal-hal Yang Dapat Menyebabkan Tidak Terpenuhinya Penyerahan dan Penyerapan

Hal atau keadaan sebagaimana tersebut di bawah ini merupakan hal atau keadaan yang disepakati PARA PIHAK sebagai hal atau keadaan yang harus diperhitungkan terhadap kewajiban masing-masing PIHAK berkenaan dengan jual beli dan penyerahan serta penyerapan Air Baku sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan ayat (3) di atas :

(a) Keadaan Memaksa

Terjadinya Keadaan Memaksa yang dialami oleh PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA dan menyebabkan terhentinya penyerahan dan/atau penyerapan Air Baku; dalam hal terjadinya Keadaan Memaksa tersebut maka segala konsekuensi yang ditimbulkan diselesaikan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 12 Perjanjian ini;

(b) Penghentian Sementara Karena Program Pemeliharaan Berkala

Penghentian sementara penyerahan atau penyerapan Air Baku oleh salah satu PIHAK yang disebabkan oleh pelaksanaan program pemeliharaan dan perawatan IPAM dan/atau Instalasi Air Baku, dengan ketentuan sebagai berikut :

- (i) PIHAK yang melakukan program pemeliharaan dan perawatan berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK lainnya sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal penghentian sementara yang dimaksud;
- (ii) penghentian sementara tersebut tidak melebihi 3 (tiga) jam per bulan.

Dalam hal demikian jumlah volume Air Baku yang tidak dapat diserahkan atau diserap oleh PIHAK yang bersangkutan selama berlangsungnya penghentian sementara tersebut tidak dapat diperhitungkan terhadap perhitungan volume Air Baku yang wajib diserahkan atau diserap oleh PIHAK yang bersangkutan;

(c) **Penghentian Sementara Yang Melebihi 3 Jam per Bulan**

Terhentinya penyerahan atau penyerapan Air Baku yang melebihi 3 (tiga) jam per bulan, baik yang disebabkan karena adanya program pemeliharaan dan perawatan atau pun karena sebab lain yang bukan Keadaan Memaksa, dimana dalam hal demikian PIHAK yang menyebabkan terhentinya penyerahan atau penyerapan Air Curah Olahan berkewajiban untuk:

- (i) segera memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK lainnya mengenai:
 1. perkiraan jumlah penyerahan/penyerapan volume Air Baku yang tidak dapat terpenuhi;
 2. penyebab serta perkiraan waktu akan berlangsungnya keadaan terhentinya penyerahan/penyerapan Air Baku serta penyelesaiannya;
 3. rencana dan langkah-langkah kerja penyelesaian masalah/penyebab terhentinya penyerahan/penyerapan Air Baku;
- (ii) memperhitungkan jumlah volume Air Baku yang tidak dapat diserahkan atau diserap *{(jumlah jam operasi berhenti - 3 Jam) x Kapasitas}* untuk ditambahkan atau dikurangkan terhadap Jumlah Minimum Pembelian Bulanan Air Baku yang wajib atau sudah dipenuhi oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 4 KUALITAS AIR BAKU

1. Jaminan Kualitas

PIHAK KEDUA memahami sepenuhnya tidak ada satu pun ketentuan dalam Perjanjian ini yang mewajibkan PIHAK PERTAMA untuk menjamin dan bertanggung jawab atas kualitas Air Baku yang akan disediakan dan diserahkan kepada PIHAK KEDUA sehingga layak untuk diolah menjadi Air Minum, karenanya PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan berkenaan dengan kualitas Air Baku yang akan diserahkan kepada PIHAK KEDUA. Dalam hal suatu saat kualitas Air Baku yang diserahkan PIHAK PERTAMA berada di bawah ambang batas kelayakan untuk diolah menjadi Air Minum, maka keadaaan sedemikian oleh PARA PIHAK disepakati sebagai suatu "Keadaan Memaksa".

2. Pengetesan tingkat kekeruhan/turbidity Air Baku Sebelum Penyerahan

PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk setiap hari melakukan satu atau lebih pengetesan tingkat kekeruhan/turbidity Air Baku sebelum melakukan penyerahan kepada PIHAK KEDUA dan mencatat serta menyimpan semua rekaman hasil pengetesan kekeruhan Air Baku tersebut.

3. Pengurangan Penyerapan Air Baku

PIHAK PERTAMA berkewajiban menghentikan penyerahan Air Baku kepada PIHAK KEDUA melebihi ambang batas (1.500 NTU). Dalam hal PIHAK KEDUA telah melakukan penyerapan Air Baku yang melebihi ambang batas kekeruhan tersebut, maka PIHAK KEDUA berhak untuk meminta tidak diperhitungkannya penyerapan Air Baku yang melebihi ambang batas tingkat kekeruhan. Jumlah Air Baku yang melebihi ambang batas tingkat kekeruhan tersebut akan dihitung berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK.

PASAL 5
PELAKSANAAN PENYERAHAN AIR BAKU

1. Tempat Penyerahan

Tempat penyerahan Air Baku adalah pada Titik Penyerahan. Penyerahaan Air Baku oleh PIHAK PERTAMA dan penerimaan penyerahaan Air Baku oleh PIHAK KEDUA pada Titik Penyerahan berlaku efektif dan mengikat PARA PIHAK apabila penyerahan dan penerimaan penyerahan Air Baku tersebut melewati dan tercatat pada Alat Ukur. Sesuai dengan kewajiban pemeliharaan Alat Ukur yang menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA, ada atau terjadinya penyerahan dan penerimaan penyerahan Air Baku yang tidak tercatat pada Alat Ukur tidak mengikat PIHAK KEDUA dan segala resiko atau kerugian yang timbul sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA, terkecuali apabila PIHAK KEDUA menyetujui atau menetapkan lain.

2. Tanggal Efektif Penyerahan

Penyerahan Air Baku akan dimulai pada Tanggal Efektif Penyerahan. Sekurang-kurangnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sebelum Tanggal Efektif Penyerahan, PIHAK PERTAMA wajib memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA mengenai Tanggal Efektif Penyerahan.

3. Pengawasan Penyaluran

Masing-masing PIHAK berkewajiban untuk menempatkan dan menugaskan secara khusus wakil atau pekerjanya yang handal dan berpengalaman dalam bidangnya, untuk secara tetap melakukan pengawasan terhadap kelancaran dan gangguan pelaksanaan penyaluran Air Baku.

PASAL 6
ALAT UKUR

1. Pemasangan Alat Ukur

PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk memasang Alat Ukur pada Titik Penyerahan yang disepakati bersama, untuk menghitung jumlah penyerahan dan penyerapan Air Baku, dimana Alat Ukur tersebut harus dipasang pada jalur utama instalasi pipa penyaluran. PIHAK PERTAMA berkewajiban pula untuk

membuat jalur *by pass* pada instalasi pipa penyaluran yang dilengkapi pula dengan Alat Ukur dengan spesifikasi teknis yang sama dengan Alat Ukur yang dipasang pada jalur utama, yang berfungsi sebagai cadangan apabila suatu waktu karena sebab apa pun, Alat Ukur yang terpasang pada jalur utama tidak dapat berfungsi dengan sebagaimana mestinya. Biaya pengadaan, pemasangan dan pemeliharaan Alat Ukur tersebut sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.

2. Penerimaan Oleh Direktorat Metrologi

Sebelum dioperasikan Alat Ukur yang telah terpasang, baik Alat Ukur utama maupun Alat Ukur Cadangan, harus dilakukan penerimaan secara sah terlebih dahulu oleh Direktorat Metrologi. PARA **PIHAK** dengan ini menyetujui sepenuhnya dan menyatakan bahwa Alat Ukur yang telah dilakukan penerimaan secara sah oleh Direktorat Metrologi selanjutnya berlaku sebagai alat ukur satu-satunya yang sah dan berlaku serta mengikat **PARA PIHAK** untuk penghitungan keseluruhan jumlah penyerahan dan penyerapan Air Baku oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.

3. Penerimaan Ulang dan Pemeliharaan Alat Ukur

Selama berlangsungnya Perjanjian ini, Alat Ukur harus dilakukan penerimaan ulang secara berkala oleh Direktorat Metrologi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan tidak mengurangi hak salah satu **PIHAK** untuk meminta Direktorat Metrologi untuk melakukan pemeriksaan ulang dan memberikan keterangan atau pernyataan mengenai masih berfungsi dan dapat dipergunakannya semua Alat Ukur sebagaimana mestinya.

4. Biaya Penerimaan

Semua biaya yang timbul untuk penerimaan Alat Ukur, termasuk penerimaan ulang sepenuhnya menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA**.

PASAL 7

PENGUKURAN JUMLAH PENYALURAN AIR BAKU

1. Pembacaan Alat Ukur

Penghitungan realiasi penyaluran Air Baku oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dilakukan tiap-tiap bulan dengan pembacaan keseluruhan jumlah penyaluran Air Baku pada bulan bersangkutan yang tercatat pada Alat Ukur. Pembacaan Alat Ukur tersebut dilakukan oleh petugas lapangan yang secara sah dan tetap ditunjuk oleh masing-masing **PIHAK** untuk maksud tersebut pada pukul 12.00 WITA tanggal 1 (satu) tiap-tiap bulan dan wajib untuk langsung dibuatkan Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan yang ditandatangani oleh petugas lapangan dari masing-masing **PIHAK** dan segera disampaikan kepada atasan langsung atau mereka yang secara sah berhak mewakili masing-masing **PIHAK** untuk disahkan.

2. Pemberitahuan Nama dan Identitas Petugas Lapangan

Masing-masing PIHAK berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK lainnya mengenai nama-nama dan identitas petugas lapangan yang secara khusus dan tetap ditunjuk dan ditugaskan untuk melakukan pembacaan dan pencatatan serta menandatangani Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan, selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum tanggal pembacaan alat ukur, satu dan lain dengan tidak mengurangi kewenangan masing-masing PIHAK untuk setiap saat melakukan penggantian petugas lapangan, dengan memberitahukan penggantian tersebut secara tertulis kepada PIHAK lainnya.

3. Pengesahan Segera Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan

Masing-masing PIHAK berkewajiban dan karenanya dengan ini berjanji dan mengikat diri satu terhadap yang lain untuk mengesahkan Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan yang dibuat Petugas Lapangan sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (1) di atas, selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan.

4. Pengurangan Jumlah Penerimaan Air Baku

Jumlah perhitungan penerimaan Air Baku oleh PIHAK KEDUA sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan, harus dikurangi dengan jumlah Air Baku yang tidak memenuhi kualitas sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Perjanjian ini.

**PASAL 8
KEPEMILIKAN AIR BAKU**

1. Peralihan Kepemilikan Air Baku

Kepemilikan PIHAK PERTAMA atas Air Baku beralih kepada PIHAK KEDUA sejak Air Baku telah diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA melalui pipa penyaluran setelah Titik Penyerahan/Alat Ukur.

2. Peralihan Resiko

Dengan telah beralihnya kepemilikan Air Baku secara efektif sebagaimana tersebut di atas, semua resiko berikut kerugian dan tanggung jawab yang mungkin timbul terhadap Air Baku dikemudian hari setelah dilakukannya penyerahan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

**PASAL 9
HARGA AIR BAKU**

1. Harga Air Baku

Harga Air Baku pada titik penyerahan untuk tahun 2013 adalah Rp. 225,- (dua ratus dua puluh lima Rupiah) per meter kubik.

2. Penyesuaian Harga Air Baku

PARA PIHAK sepakat untuk melakukan penyesuaian harga Air Baku setiap 2 tahun sekali dengan kenaikan sebesar maksimum 10 % (sepuluh persen) untuk tiap-tiap 2 (dua) tahun sesuai dengan perincian dalam Tabel sebagai berikut:

| Tahun ke | Bulan | Harga Awal Air Baku (Rp/m3) | Kenaikan (%) | Harga Air Baku setelah kenaikan (Rp/m3) | Keterangan |
|----------|------------------------|-----------------------------|--------------|---|---------------|
| 1 | Sep 2013 s.d Sept 2014 | 225 | - | | Mulai Operasi |
| 2 | Sep 2014 s.d Sept 2015 | 225 | - | | |
| 3 | Sep 2015 s.d Sept 2016 | | 10% | 247 | |
| 4 | Sep 2016 s.d Sept 2017 | | - | 247 | |
| 5 | Sep 2017 s.d Sept 2018 | | 10% | 272 | |
| 6 | Sep 2018 s.d Sept 2019 | | - | 272 | |
| 7 | Sep 2019 s.d Sept 2020 | | 10% | 299 | |
| 8 | Sep 2020 s.d Sept 2021 | | - | 299 | |
| 9 | Sep 2021 s.d Sept 2022 | | 10% | 329 | |
| 10 | Sep 2022 s.d Sept 2023 | | - | 329 | |
| 11 | Sep 2023 s.d Sept 2024 | | 10% | 362 | |
| 12 | Sep 2024 s.d Sept 2025 | | - | 362 | |
| 13 | Sep 2025 s.d Sept 2026 | | 10% | 398 | |
| 14 | Sep 2026 s.d Sept 2027 | | - | 398 | |
| 15 | Sep 2027 s.d Sept 2028 | | 10% | 438 | |
| 16 | Sep 2028 s.d Sept 2029 | | - | 438 | |

| | | | | | |
|----|---------------------------|--|-----|-----|--|
| 17 | Sep 2029 s.d Sept 2030 | | 10% | 482 | |
| 18 | Sep 2030 s.d Sept 2031 | | - | 482 | |
| 19 | Sep 2031 s.d Sept 2032 | | 10% | 530 | |
| 20 | Sep 2032 s.d Sept 2033 | | - | 530 | |

Catatan : Harga tersebut diatas belum termasuk PPn 10 % (apabila menurut ketentuan hukum perpajakan yang berlaku harus dikenakan dan dipungut).

3. Sifat Mengikat Harga Air Baku

Harga Air Baku serta kenaikan/penyesuaianya secara periodik sebagaimana tersebut di atas bersifat tetap dan mengikat PARA PIHAK selama berlangsungnya Perjanjian ini dan tidak dapat dilakukan perubahan dan/atau penundaan kenaikan, kecuali apabila disetujui atau ditetapkan lain oleh PARA PIHAK.

PASAL 10

PERHITUNGAN REALISASI JUMLAH MINIMUM PEMBELIAN

1. Penyerapan Air Baku di bawah Jumlah Minimum Pembelian Tahunan

Dalam hal apabila realisasi total volume pembelian dan penyerapan Tahunan Air Baku oleh PIHAK KEDUA dalam suatu periode tahun tertentu, setelahnya diperhitungkan dengan volume Air Baku yang tidak dapat diserahkan dan diserap berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (5) Perjanjian ini, berada di bawah atau kurang/tidak mencapai Jumlah Minimum Pembelian Tahunan yang ditetapkan untuk tahun yang bersangkutan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Perjanjian ini, maka total volume pembelian dan penyerapan Air Baku untuk tahun tersebut harus dibayar oleh PIHAK KEDUA dihitung sesuai dengan Jumlah Minimum Pembelian Tahunan yang ditetapkan untuk tahun tersebut dalam Tabel Pasal 3 ayat (2) Perjanjian ini, tanpa memperhitungkan realisasi jumlah volume Air Baku yang senyata-nyatanya dibeli dan diserap oleh PIHAK KEDUA pada periode tersebut.

2. Rekonsiliasi Jumlah Pembelian Tahunan

Dalam hal berdasarkan penerapan ayat (1) di atas, terdapat selisih/kekurangan jumlah uang harga pembelian Air Baku untuk tahun yang bersangkutan yang masih harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maka penagihan dan pembayaran selisih/kekurangan harga pembelian Air Baku tersebut dilakukan sesuai dengan tata cara sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 11 Perjanjian ini.

PASAL 11
NOTA TAGIHAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. Perhitungan Tagihan Bulanan

Besarnya tagihan penyerahan Air Baku tiap-tiap bulan kepada **PIHAK KEDUA** didasarkan pada jumlah Air Baku yang tercatat dalam berita acara pembacaan dan pencatatan.

2. Pemberitahuan Mengenai Besarnya Tagihan Bulanan

Pemberitahuan besarnya tagihan bulanan sebagaimana dimasud dalam ayat (1) harus disampaikan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya tanggal 7 (tujuh) setiap bulan, dengan melampirkan dokumen pendukung lainnya.

3. Pemberitahuan Selisih Kekurangan Pembayaran Jumlah Minimum Pembelian Tahunan.

Kuitansi penagihan selisih kekurangan pembayaran harga pembelian Air Baku sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 10 ayat (2) Perjanjian ini wajib disampaikan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** setelah selesai dilakukannya rekonsiliasi pembelian Air Baku tahunan, dengan melampirkan semua dokumen pendukungnya.

4. Pembayaran Tagihan

Seluruh tagihan pembelian Air Baku tiap-tiap bulan harus diselesaikan dan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak diserahkan kuitansi penagihan dan semua bukti pendukungnya secara tunai dengan cheque atau bilyet giro atau dengan pemindah-bukuan ke rekening **PIHAK PERTAMA**.

5. Ketidakcocokan Perhitungan Penagihan

Dalam hal terdapat ketidaksesuaian mengenai jumlah pembelian Air Baku dalam perhitungan penagihan **PIHAK PERTAMA** dengan jumlah pembelian yang terukur dan disebutkan dalam Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan maka **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk membayar harga pembelian Air Baku sebagaimana yang tercatat dalam Berita Acara Pembacaan dan Pencatatan tersebut.

6. Penggunaan Mata Uang Rupiah

Pembayaran harga Air Baku harus dilakukan dalam mata uang Rupiah.

7. Denda Keterlambatan Pembayaran

Dalam hal **PIHAK KEDUA** lalai atau terlambat melakukan pembayaran harga pembelian Air Baku kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, maka untuk tiap-tiap hari terlambat dibayarnya jumlah uang harga pembelian Air Baku yang jatuh tempo tersebut, **PIHAK**

PERTAMA berhak mengenakan denda kepada **PIHAK KEDUA** sebesar 1 % (satu persen) per tahun di atas suku bunga tahunan pinjaman Bank Negara Indonesia /BNI (atau bank pemerintah lain yang disetujui **PARA PIHAK**) yang berlaku pada saat itu dari seluruh jumlah uang yang terutang dan harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA**.

PASAL 12 KEADAAN MEMAKSA

1. Pengertian

Keadaan Memaksa adalah setiap tindakan, peristiwa atau keadaan yang berada diluar pengendalian yang wajar dari **PIHAK** yang bersangkutan dan yang tidak dapat dicegah, dihindarkan, atau dijauhi dengan tindakan ketekunan yang wajar dan menimbulkan dampak secara material terhadap pemenuhan kewajiban salah satu **PIHAK**, keadaan memaksa meliputi namun tidak terbatas pada keadaan :

- (a) perang dalam bentuk apapun, aksi militer atau pemberontakan (dalam kaitannya dengan perang, baik yang diumumkan maupun atau tidak) ;
- (b) keributan umum, kerusakan, sabotase, kerusuhan, gangguan sipil atau unjuk rasa dengan kekerasan ;
- (c) adanya perubahan, pencabutan atau pemberlakuan peraturan perundang-undangan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah;
- (d) peledakan, kebakaran, gempa bumi, kekeringan, badai, letusan gunung merapi atau bencana alam lain atau *act of God* ;
- (e) pemogokan, larangan kerja atau tindakan hubungan industrial lainnya, termasuk tindakan buruh atau pegawai **PIHAK KEDUA** atau **PIHAK PERTAMA** atau sub-kontraktor daripadanya yang melebihi 7 (tujuh) hari;
- (f) radiasi yang menyebabkan ionisasi atau pencemaran oleh radioaktif dari bahan nuklir apapun, penemuan, peledakan atau kecelakaan apapun yang melibatkan sampah nuklir atau bahan-bahan radioaktif, beracun atau bahan-bahan berbahaya lainnya ;
- (g) penyitaan, nasionalisasi, mobilisasi, atau pengambilan alih, atau tindakan atau kegagalan bertindak tanpa alasan yang dapat dibenarkan oleh Pemerintah;
- (h) tekanan udara dan dentuman supersonik termasuk dentuman yang disebabkan pesawat terbang atau alat terbang lain yang berjalan dengan kecepatan sonik atau supersonik; dan
- (i) tidak tersedianya Air Baku dan/atau terjadinya penurunan kualitas Air Baku dengan tingkat kekeruhan/*turbidity* lebih dari 1.500 NTU, yang disebabkan karena gangguan/keadaan alam.

2. Keadaan Yang Tidak Termasuk ke dalam Keadaan Memaksa

Kejadian atau peristiwa yang tidak termasuk atau tidak dinyatakan sebagai Keadaan Memaksa adalah :

- (a) Kegagalan atau ketidakmampuan PIHAK PERTAMA untuk menyediakan, menyerahkan dan menjual Air Baku kepada PIHAK KEDUA yang bukan karena Keadaan Memaksa;
- (b) Kegagalan atau ketidakmampuan PIHAK KEDUA untuk melakukan pembayaran yang terutang kepada PIHAK PERTAMA berdasarkan perjanjian ini ;
- (c) Tidak berfungsinya peralatan/fasilitas milik PIHAK PERTAMA atau PIHAK KEDUA yang dikarenakan aus atau kerusakan teknis yang dapat diperkirakan atau diperhitungkan sebelumnya.

3. Pemberitahuan Adanya Keadaan Memaksa

Dalam hal terjadinya Keadaan Memaksa, PIHAK yang mengalami Keadaan Memaksa wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK lainnya selambat-lambatnya 5 (lima) hari setelah terjadinya Keadaan Memaksa tersebut dan membuktikan dengan melampirkan pula bukti-bukti pendukung, apabila ada, bahwa ia benar-benar telah berusaha untuk mengambil tindakan yang diperlukan untuk mengurangi, menghindari atau meniadakan Keadaan Memaksa tersebut dan/atau akibat yang merugikan PIHAK lain.

4. Perlakuan terhadap Akibat Keadaan Memaksa

Dalam hal PIHAK yang mengalami Keadaan Memaksa dapat membuktikan usaha dan upaya yang diperlukan sebagaimana tersebut di atas, maka PIHAK yang mengalami Keadaan Memaksa tersebut tidak dapat dituntut untuk bertanggung jawab dan/atau ganti rugi berupa apa pun atas semua akibat yang timbul dari Keadaan Memaksa tersebut, dengan ketentuan dalam hal :

- (i) PIHAK yang mengalami Keadaan Memaksa tersebut adalah PIHAK KEDUA yang berakibat tidak dapat menyerap penyaluran Air Baku, maka jumlah Air Baku yang tidak dapat diserap selama berlangsungnya Keadaan Memaksa wajib diperhitungkan/dikurangkan berdasarkan rumus perhitungan di bawah ini terhadap Jumlah Minimum Pembelian Tahunan Air Baku, dengan ketentuan Keadaan Memaksa, berikut jangka waktu semua tindakan pemulihannya sehingga PIHAK PERTAMA dapat kembali melakukan penyerapan Air Baku secara normal, tidak berlangsung lebih dari 10 (sepuluh) hari :

$$\text{Total Jumlah Minimum Pembelian Tahunan} - [\text{jumlah hari Keadaan Memaksa} \times \text{jumlah penyerahan harian}]$$

- (ii) PIHAK yang mengalami Keadaan Memaksa tersebut adalah PIHAK PERTAMA yang berakibat tidak dapat menyerahkan Air Baku, maka jumlah Air Baku yang tidak dapat diserahkan tidak dapat diperhitungkan/dikurangkan terhadap jumlah Minimum Penyerahan Tahunan yang harus dipenuhi oleh PIHAK PERTAMA maupun Jumlah Minimum Pembelian Tahunan Air Baku yang harus dipenuhi oleh PIHAK KEDUA.

5. Jangka Waktu Keadaan Memaksa Yang Dapat Ditolerir PARA PIHAK

Dalam hal Keadaan Memaksa, jangka waktu pemulihannya berlangsung lebih dari 10 (sepuluh) hari, maka selambat-lambatnya pada hari ke 11 setelah terjadinya Keadaan Memaksa tersebut, PARA PIHAK berkewajiban untuk segera melakukan perundingan dan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

- (i) langkah-langkah yang konkret dan terarah untuk mengatasi segala akibat Keadaan Memaksa tersebut agar dapat segera dipulihkannya kembali penyerahan dan penyerapan Air Baku secara normal;
- (ii) melakukan perhitungan mengenai jumlah Air Baku yang dapat diperhitungkan/dikurangkan terhadap jumlah minimum kewajiban penyerahan dan penyerapan Air Baku masing-masing PIHAK sebagaimana yang ditetapkan dalam Perjanjian ini.

PASAL 13 TANGGAL BERLAKUNYA DAN BERAKHIRNYA PERJANJIAN

1. Tanggal Berlaku dan Pengakhiran Perjanjian

Perjanjian ini berlaku terhitung sejak tanggal penandatanganan dan berlaku serta mengikat PARA PIHAK selama berlangsungnya Perjanjian BGS serta tidak dapat diakhiri atas dasar sebab dan alasan berupa apa pun oleh salah satu PIHAK, kecuali sebagaimana yang diatur dan ditetapkan dalam Perjanjian BGS.

2. Akibat Pengakhiran Perjanjian

Dalam hal Perjanjian ini berakhir atau diakhiri karena sebab apa pun, maka segala hak dan kewajiban PARA PIHAK sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian ini turut berakhir pula, kecuali kewajiban masing-masing PIHAK yang masih terutang dan harus dipenuhi kepada PIHAK lainnya.

PASAL 14 KETENTUAN-KETENTUAN UMUM

1. Pemberlakuan Ketentuan-Ketentuan Perjanjian BGS

Ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian BGS yang mengait langsung terhadap Perjanjian ini dan pelaksanaannya disepakati oleh PARA PIHAK berlaku pula terhadap Perjanjian ini dan pelaksanaannya, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan mengenai pernyataan dan jaminan, tata cara pemberitahuan, penyelesaian perselisihan serta ketentuan-ketentuan umum lainnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 25 Perjanjian BGS.

2. Perbedaan Pengaturan dan Ketentuan

Dalam hal terdapat adanya perbedaan pengaturan dan ketentuan dalam Perjanjian ini dan Perjanjian BGS berkenaan dengan jual beli dan penyerahan Air

Baku serta pelaksanaan Perjanjian ini maka ketentuan yang harus diberlakukan dan dijalankan oleh PARA PIHAK adalah ketentuan yang pertama-tama membawa manfaat terhadap keberlanjutan penyediaan dan pelayanan Air Minum kepada masyarakat/pelanggan serta semangat kerja sama PARA PIHAK.

3. Pajak

Semua beban pajak yang timbul dan dikenakan terhadap jual beli dan penyerahan Air Baku berdasarkan Perjanjian ini, menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh masing-masing PIHAK sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

4. Hal-Hal Lain

Hal-hal yang tidak atau belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dibicarakan dan diputuskan berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK dan dituangkan secara tertulis sebagai perubahan atau tambahan terhadap Perjanjian ini.

Demikian Perjanjian ini dilangsungkan dan ditandatangani pada hari dan tanggal sebagaimana yang disebutkan pada awal Perjanjian ini dan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA,
PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM
BANJAR BANJAR
Direksi,


Drs. H.M. RIFQIE BASRI, MS
Pjs. Direktur Utama

PIHAK KEDUA,
PT. DRUPADI AGUNG LESTARI
Direksi,

Drs. H.DADAN HENDRA SAMBAS
Direktur Utama

Menyetujui:
BUPATI BANJAR,

PANGERAN H. KHAIRUL SALEH