



JANTJE TENGKO SH
NOTARIS DI MANADO
DAN P.P.A.T SELURUH KECAMATAN
YANG ADA DI WILAYAH KOTA MANADO

SK MENKEH RI TGL. 1-10-1998 NO. C-251.HT.03.01-Th.1998

DAN

SK.MEN NEG AGRARIA/KEPALA BPN
TGL. 4 JUNI 1998 NO. 9-XI-1998

JL.SARAPUNG NO. 11A MANADO - 95123
TELP. (0431) 842568

SALINAN

AKTA

: PERJANJIAN KERJA SAMA PROYEK REKLAMASI

PANTAI TELUK MANADO

NOMOR

: 26

TANGGAL

: 12 AGUSTUS 2003

PERJANJIAN KERJA SAMA

PROYEK REKLAMASI PANTAI TELUK MANADO

Nomor : 26

- Pada hari ini, Selasa, dua belas Agustus dua ribu tiga (12-8-2003). -----
- Menghadap kepada saya, **JANTJE TENGKO**, Sarjana Hukum, Notaris di Manado, dengan dihadap saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan **Doktorandus WEMPTE FREDERIK**, dilahirkan di Kombi, pada tanggal dua puluh tujuh Agustus seribu sembilan ratus empat puluh lima (27-8-1945), Warga Negara Indonesia, Walikota Manado, bertempat tinggal di Manado, Lingkungan II, Kelurahan Bumi Beringin, Kecamatan Wenang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 4529/L.12/C.4/72.71 ; -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Wali Kota Manado, dengan demikian sah mewakili Pemerintah Kota Manado ; -----

- Selanjutnya disebut juga "**PIHAK PERTAMA**" ; -----

II. Tuan **SUJONO HADIKUSUMO**, dilahirkan di Ambon, pada tanggal delapan April seribu sembilan ratus lima puluh (8-4-1950), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Manado, Jalan Martadinata VI nomor 31, Kelurahan Dendengan Luar, Kecamatan Wenang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1421/1004.03.72.71 ; -----

- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai **DIREKTUR** dari Perseroan yang akan disebut, dengan demikian sah mewakili Direksi dari dan karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas **P.T.MULTI CIPTA PERKASA NUSANTARA**, berkedudukan di Kotamadya Manado, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal dua puluh sembilan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (29-3-1996) nomor 26 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 3184 yang telah beberapa kali mengalami perubahan yang terakhir dengan akta nomor 5 tanggal dua April dua ribu dua (2-4-2002) yang dibuat dihadapan **SETIAWAN**.



Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, salinan-salinan resminya diperlihatkan kepada saya, Notaris : -----

- Selanjutnya di sebut juga "**PIHAK KEDUA**"; -----

- bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah menguasai hak pengelolaan sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Pengelolaan nomor 03/Wenang Utara, terdaftar atas nama **PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MANADO**, luas sisa 131.510 M2 (seratus tiga puluh satu ribu lima ratus sepuluh meter persegi), sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur atau Peta Situasi tanggal tiga September dua ribu satu (3-9-2001) nomor 36/Wenang Utara/2001, terletak di Propinsi Sulawesi Utara, Kota Manado, Kecamatan Wenang, Kelurahan Wenang Utara ; -----

- bahwa **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah sepakat untuk membuat Perjanjian Kerja Sama Reklamasi Pantai Teluk Manado seluas 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi) diatas Pantai Teluk Manado, berada dalam sebagian dari Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Kota Manado berdasarkan Keputusan Mendagri Nomor 66/HPL/DA/88 tanggal tiga puluh Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan (30-6-1988) terhadap Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Wenang Utara ; -----

- bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah saling setuju dan mufakat untuk mengadakan perjanjian kerja sama dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut ; -----

----- P A S A L 1 -----

- Bahwa **PIHAK PERTAMA** dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada **PIHAK KEDUA** yang dengan ini menerima pengikatan diri dari **PIHAK PERTAMA** untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama Reklamasi Pantai Teluk Manado seluas 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi) terhadap Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Wenang Utara. -----

----- P A S A L 2 -----

- Bahwa Perjanjian Kerja Sama ini diadakan khusus untuk mengadakan Reklamasi Pantai Teluk Manado seluas 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi) diatas Pantai Teluk Manado, berada dalam sebagian dari Sertifikat Hak

Pengelolaan nomor 03/Wenang Utara, terdaftar atas nama PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MANADO, -----

----- P A S A L 3 -----

PIHAK PERTAMA menunjuk PIHAK KEDUA untuk merencanakan, melaksanakan dan membiayai seluruh pekerjaan reklamasi pantai dan pembangunan pada areal tersebut diatas sebagian dari Sertifikat Hak Pengelolaan nomor 03/Wenang Utara, atas nama PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MANADO, seluas 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi), yaitu panjang dari batas Pelabuhan Manado ke arah Selatan mengikuti jalan Pierre Tendean sepanjang 654 (enam ratus lima puluh empat) meter dan lebar 120 (seratus dua puluh) meter sampai dengan 150 (seratus lima puluh) meter ke arah laut (Teluk Manado). -----

----- P A S A L 4 -----

1. PIHAK KEDUA menyatakan menerima penunjukan PIHAK PERTAMA diatas dan bertanggung jawab atas perencanaan, pelaksanaan, pembiayaan dan penyelesaian pekerjaan tersebut. -----

2. Dalam merencanakan/melaksanakan pekerjaan pembangunan areal reklamasi, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk melaksanakannya sendiri dan/atau bekerjasama dengan pihak lainnya/pihak ketiga. -----

----- P A S A L 5 -----

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dalam kompensasi hasil reklamasi pantai tersebut diatas sebagai berikut : -----

- a. Tanah kompensasi untuk PIHAK PERTAMA sebesar 16 % (enam belas) persen dari luas lahan hasil reklamasi 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi) atau seluas 13.296 M2 (tiga belas ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi). -----
- b. Luas tanah kompensasi pada huruf a tersebut diatas terletak dibagian Selatan areal reklamasi sesuai peta situasi terlampir. -----
- c. Selain lahan kompensasi 16 % (enam belas) persen sebagaimana tersebut pada huruf a pasal ini, PIHAK KEDUA masih bersedia juga untuk : -----
 - Menyediakan lahan seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) atau 80 meter x 30 meter yang akan dipergunakan untuk pembangunan monumen

dan taman. -----

- Menyediakan lahan dan membuka/membuat jalan tembus ke arah jalan Jendral Sudirman sampai ke batas areal monumen seluas 1.920 M² (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi). -----

----- P A S A L 6 -----

1. PIHAK PERTAMA menjamin sebagian tanah Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Kota Manado yang telah direklamasi seperti tersebut diatas akan diberikan hak kepada PIHAK KEDUA dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). -----
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut mempunyai jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang sesuai aturan serta dapat diperjualbelikan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KETIGA dan/atau mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku. -----

----- P A S A L 7 -----

1. PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk membangun kawasan perdagangan, perkantoran, pariwisata dan pembangunan lainnya dengan mengikuti ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku. -----
2. PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk mengalihkan/menjual Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain/Pihak Ketiga yang memenuhi syarat sesuai aturan. -----
3. Dalam memanfaatkan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk bekerjasama dengan Pihak lain/pihak ketiga baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut. -----

----- P A S A L 8 -----

PIHAK KEDUA berkewajiban membangun dan membiayai pembangunan prasarana jalan, saluran air, taman, penerangan jalan dan lain-lain yang ada hubungan dengan segi estetika dan keindahan kota. -----

----- P A S A L 9 -----

1. PIHAK KEDUA berkewajiban melaksanakan pekerjaan reklamasi pantai tersebut diatas berdasarkan gambar/peta lokasi yang dibuat oleh PIHAK PERTAMA dan peta lokasi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan akta ini. ---

2. PIHAK KEDUA berkewajiban mengurus Izin Lokasi dari Walikota Manado serta Sertifikat atas tanah yang direklamasi melalui Kantor Pertanahan Kota Manado sesuai ketentuan yang berlaku. -----
3. PIHAK KEDUA berkewajiban membuat rencana tapak (site plan) yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA sebelum melaksanakan pembangunan diatas lahan reklamasi. -----
4. Pekerjaan reklamasi dan pembangunan tersebut diperuntukkan dan meliputi kawasan perdagangan, perkantoran, pariwisata dan pembangunan lainnya, seluruh fasilitas dengan sarana penunjang, prasarana jalan, saluran air, taman, penerangan jalan dan lain-lain yang ada hubungan dengan segi estetika dan keindahan kota. -
5. Khusus pekerjaan pembangunan kawasan perdagangan, perkantoran, pariwisata dan pembangunan lainnya dimulai setelah PIHAK PERTAMA memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PIHAK KEDUA, yang diterbitkan atas nama PIHAK KEDUA. -----
6. Penyimpangan dari perencanaan atau perubahan-perubahan yang prinsip pada gambar rencana tapak (site plan & block plan) harus disetujui oleh PIHAK PERTAMA. -----

----- P A S A L 10 -----

PIHAK KEDUA berkewajiban menyelesaikan kelanjutan Pekerjaan Reklamasi Pantai tersebut diatas khusus terhadap bagian yang belum selesai dikerjakan selambat-lambatnya selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian kerjasama ini. -----

----- P A S A L 11 -----

PIHAK KEDUA berkewajiban menanggung seluruh pembiayaan pembangunan, perizinan dan biaya-biaya lainnya sesuai Ketentuan dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. -----

----- P A S A L 12 -----

1. Letak areal reklamasi seluas 83.100 M2 (delapan puluh tiga ribu seratus meter persegi) dan areal kompensasi sebesar 16 % (enam belas) persen bagian PIHAK PERTAMA dan areal untuk Taman dan Monumen seluas 2.400 M2 (dua ribu empat ratus meter persegi) serta tembusan jalan Jendral Sudirman (menuju

Monumen) seluas 1.920 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) akan dibuatkan peta yang jelas oleh PIHAK PERTAMA yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kerjasama ini. -----

2. PIHAK PERTAMA menjanjini bahwa Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 03/Wenang Utara benar-benar miliknya dan tidak dalam sengketa serta berkewajiban menjamin pula kelancaran pelaksanaan reklamasi dan pembangunan dari hambatan-hambatan yang terjadi dan diluar jangkauan PIHAK KEDUA yang dapat mempengaruhi kelancaran pelaksanaan pekerjaan. -----
3. PIHAK KEDUA wajib menjaga keamanan dan keselamatan anggota masyarakat yang berada disekitar lokasi dan tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan dan manusia selama berlangsungnya pelaksanaan pekerjaan reklamasi dan pembangunan. -----
4. PIHAK KEDUA harus segera menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA sarana umum yang dibuat oleh PIHAK KEDUA setelah selesai secara keseluruhan. -----
5. PIHAK KEDUA berkewajiban membuat laporan secara berkala kepada PIHAK PERTAMA mengenai pelaksanaan pekerjaan dimaksud. -----

----- P A S A L 13 -----

1. Perjanjian kerjasama ini menjadi batal dan tidak berlaku lagi apabila setelah jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Kerjasama ini PIHAK KEDUA belum mulai melaksanakan kelanjutan pekerjaan reklamasi tanpa alasan yang dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA dan setelah diberikan peringatan-peringatan pertama, kedua dan ketiga. -----
2. Apabila dalam tenggang waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sebagaimana tersebut pada pasal 7 diatas PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pekerjaan reklamasi tersebut dengan alasan-alasan yang tidak dapat diterima, maka PIHAK PERTAMA dapat secara sepihak memutuskan Perjanjian Kerjasama ini. Apabila alasan-alasan keterlambatan pekerjaan reklamasi dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA wajib memperpanjang jangka waktu penyelesaian pekerjaan. -----
3. Dalam hal terjadi pemutusan Perjanjian Kerjasama seperti dimaksud ayat (2) diatas, PIHAK PERTAMA dapat mengalihkan sisa pekerjaan kepada Pihak

Ketiga dengan memperhitungkan pemberian ganti rugi berupa pekerjaan fisik dan non fisik kepada PIHAK KEDUA yang besarnya ditentukan oleh Tim Independen/Netral yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA bersama-sama PIHAK KEDUA. -----

----- P A S A L 14 -----

1. Hal-hal yang timbul diluar kemampuan manusia seperti gempa bumi, banjir, perang, kerusuhan massa, gejolak moneter dan lain-lain tidak menjadi resiko dan tanggung jawab kedua belah pihak dan tidak mengakibatkan pembatalan Perjanjian Kerjasama ini. -----
2. Hal-hal lain yang belum diatur dalam pasal-pasal perjanjian ini sekiranya diperlukan akan dibuatkan addendum/perjanjian tambahan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini. -----
3. Perjanjian Kerjasama ini mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak setelah ditandatangani. -----
4. a. Dengan diterbitkannya Perjanjian Kerjasama ini, maka Surat Perjanjian Kerjasama yang terdahulu nomor 09/PKS/Hkm/95 tanggal dua puluh Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (20-7-1995), Amandemen Perjanjian Kerjasama nomor 77/PKS/Am/Hkm/2000 tanggal sembilan belas Juli dua ribu (19-7-2000) dan Surat Perjanjian Kerjasama nomor 02/PKS/Hkm/2003 tanggal dua puluh tujuh Januari dua ribu tiga (27-1-2003) dinyatakan tidak berlaku lagi. -----
b. Segala sesuatu yang telah dilakukan secara baik dan benar oleh kedua belah pihak berdasarkan perjanjian terdahulu terutama menyangkut dengan penerbitan hak-hak atas nama PIHAK KEDUA berupa Izin Lokasi, Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Rencana Tapak/Blok Plan serta pekerjaan-pekerjaan reklamasi dan pembangunan yang sudah dilaksanakan tetap dinyatakan sah dan berlaku serta mengikat kedua belah pihak. -----

----- P A S A L 15 -----

Apabila terjadi perselisihan pendapat antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA mengenai perjanjian ini maka para pihak setuju untuk menyelesaikan dengan musyawarah secara kekeluargaan dan bilamana tidak dapat diselesaikan

secara musyawarah maka para pihak setuju untuk menyelesaikan perkaranya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Manado. -----

- Turut hadir pula menghadap dan menandatangani akta ini Kepala Bagian Hukum Kota Manado, yairu tuan WEM MAMAHIT, Sarjana Hukum, dilahirkan di Ratatotok, pada tanggal dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus lima puluh (29-12-1950), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri, bertempat tinggal di Manado, lingkungan I, Kelurahan Kleak, Kecamatan Malalayang, pemegang kartu tanda penduduk nomor 0171/KLK/KMG/72/71. -----

- Para menghadap saya, Notaris kenal. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Manado, pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut dalam kepala akta ini dengan dihadiri oleh nyonya YENNI KAUNANG dan nyonya ISJE PONTOH, Sarjana Hukum, kedua-duanya pegawai kantor notaris dan bertempat tinggal di Manado, sebagai saksi-saksi. -----

- Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para menghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani oleh para menghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----

- Dilangsungkan dengan 1 (satu) coretan karena gantiian. -----

- Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

----- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN -----



(JANTJE TENGKO, S.H.)