

SURAT PERJANJIAN

Tentang

JUAL BELI TENAGA LISTRIK

Antara

**PT. PLN (PERSERO)
DISTRIBUSI JAKARTA RAYA DAN TANGERANG**

Dan

PT ALMARON PERKASA

Nomor PIHAK PERTAMA :

Nomor PIHAK KEDUA :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. **PT. PLN (PERSERO) DISTRIBUSI JAKARTA RAYA DAN TANGERANG**, dalam hal ini diwakili oleh PURNOMO WILLY BS., selaku General Manager, berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. PLN (Persero) Nomor 069.SKU/432/DIR/2008 tanggal 04 Maret 2008, berkantor di Jalan. M. I. R. Rais No. 1 Jakarta 10110, selanjutnya dalam Surat Perjanjian ini disebut **PIHAK PERTAMA.**
- II. **PT. ALMARON PERKASA** dalam hal ini diwakili oleh DJOKO HARJONO dalam kedudukannya sebagai Presiden Direktur dan Jopy Rusli sebagai Direktur, berdasarkan Akta Notaris Sriwi Bawana Nawaksari, S.H. Nomor 3 tanggal 4 Januari 2010 berkantor Jl. Kyai Maja Blok E No. 11A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12120, selanjutnya dalam surat Perjanjian ini disebut **PIHAK KEDUA.**
- III. **menerangkan terlebih dahulu hal – hal sebagai berikut :**

Bahwa berdasarkan :

1. Surat PIHAK KEDUA melalui Surat No. 001/CM/KV/IV/2009 tanggal 21 April 2009.
2. Kesepakatan No. 006.BA/PB/161/320/DISJAYA/2010 tanggal 26 Januari 2010.
3. Berdasarkan Laporan Pemeriksaan Pekerjaan (LPP) No. 027/LPP/DALKON/V/2010 tanggal 1 Juni 2010.
4. Notulen Rapat tanggal 22 Januari 2010.
5. Surat Persetujuan PIHAK PERTAMA No. 190/161/DISJAYA/2010 tanggal 9 April 2010.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kedua belah pihak sepakat untuk membuat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal-pasal sebagai berikut :

PASAL 1.....

P A S A L 1**TUJUAN**

PIHAK PERTAMA bersedia untuk menjual dan menyalurkan tenaga listrik kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA bersedia untuk membeli dan menerima tenaga listrik tersebut yang akan disalurkan oleh PIHAK PERTAMA untuk dipergunakan pada **Kawasan Kemang Village, Jl. P. Antasari No. 1, Jakarta Selatan.**

P A S A L 2**KETENTUAN UMUM**

PIHAK KEDUA bersedia memenuhi keketentuan–ketentuan persyaratan penyambungan tenaga listrik sebagaimana terdapat pada Lampiran I Surat Perjanjian ini.

P A S A L 3**KETENTUAN TEKNIS**

- (1). PIHAK PERTAMA akan menyalurkan tenaga listrik kepada PIHAK KEDUA dengan Penyambungan Baru dengan daya sebesar **10.795 kVA** dengan tegangan nominal 20 KV dan tegangan 50 Hertz atau sesuai dengan Tingkat Mutu Pelayanan (TMP) setempat pasokan TM/TM/TM, secara bertahap sebagai berikut :

Tahap I : total 10.795 kVA

- Ritz Building : 2.545 kVA - Februari 2010
- Empire Building : 2.595 kVA - Februari 2010
- Cosmopolitan : 2.770 kVA - Februari 2010
- Utilitas KVR & KVM : 2.885 kVA - Februari 2010

- (2). Para pihak setuju apabila terjadi perubahan Biaya Penyambungan dan Uang Jaminan Pelanggan sesuai dengan keputusan Pemerintah sebelum penyambungan daya dilaksanakan, maka Biaya Penyambungan dan Uang Jaminan Pelanggan akan disesuaikan merujuk kepada keputusan Pemerintah terhadap daya yang belum digunakan.
- (3). PIHAK KEDUA akan menyesuaikan peralatan rele (relay : English) pengaman instalasinya dengan peralatan rele pengaman PIHAK PERTAMA dan peralatan rele PIHAK KEDUA dapat dikoordinasikan dengan peralatan rele PIHAK PERTAMA.
- (4). Peralatan kontrol instalasi PIHAK KEDUA harus tidak peka / dibuat tidak peka terhadap kedip tegangan sesaat akibat gangguan hubung singkat di jaringan PIHAK PERTAMA.
- (5). Penyaluran tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilaksanakan secara terus menerus tanpa terputus–putus, kecuali dalam hal–hal sebagai berikut :
- a. Apabila terjadi sebab kahar (force majeure) atau
 - b. Apabila dilakukan pemutusan sementara sesuai ketentuan dalam Surat Perjanjian ini
 - c. Apabila penggunaan tenaga listrik tidak sesuai dengan kesepakatan atau penggunaan mengakibatkan gangguan tegangan melebihi ketentuan – ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Surat Perjanjian ini.

(8) Apabila...

- (6). Apabila terjadi penghentian penyaluran tenaga listrik karena alasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) Pasal ini maka PIHAK KEDUA tidak berhak untuk menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun juga kepada PIHAK PERTAMA.

P A S A L 4

PEMELIHARAAN, PERBAIKAN, PERLUASAN, REHABILITASI INSTALASI dan atau PERALATAN LISTRIK

- (1). PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan pekerjaan pemeliharaan dan atau perbaikan dan atau perluasan dan atau rehabilitasi instalasi dan atau peralatan listrik miliknya sekurang-kurangnya setiap satu tahun sekali, atau melakukan pekerjaan perbaikan peralatan listrik miliknya setiap saat apabila terjadi gangguan / kerusakan secara mendadak terhadap instalasi dan atau peralatan listrik dimaksud.
- (2). PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA mengenai rencana pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan dan atau perbaikan dan atau perluasan dan atau rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini minimal dalam jangka waktu 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan dimaksud.
- (3). Apabila diperlukan pekerjaan perbaikan secara mendadak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini sebagai akibat adanya gangguan / kerusakan instalasi dan atau peralatan listrik milik PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA mengenai pekerjaan perbaikan dimaksud pada hari pelaksanaan pekerjaan tersebut.
- (4). PIHAK PERTAMA berhak melakukan pemadaman atau penghentian penyaluran tenaga listrik dalam pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini. Pemadaman / penghentian penyaluran tenaga listrik dimaksud akan diberitahukan terlebih dahulu oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam waktu 1 x 24 jam sebelum pelaksanaan pemadaman, kecuali apabila dalam keadaan force majeure akan terjadi gangguan atau pemadaman mendadak.
- (5). PIHAK KEDUA memberi izin kepada PIHAK PERTAMA untuk memasuki halaman / area tanah atau bangunan miliknya apabila pekerjaan pemeliharaan atau perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dilaksanakan di halaman / area tanah milik PIHAK KEDUA atau di bangunan milik PIHAK KEDUA.

P A S A L 5

INVESTASI JARINGAN DAN BIAYA PENYAMBUNGAN

- (1). Para Pihak sepakat melakukan investasi jaringan penyaluran tenaga listrik dengan Pola Natura merujuk surat General Manager No. 289/161/DISJAYA/2006 tanggal 24 April 2006.
- (2). PIHAK KEDUA bersedia melakukan Investasi berupa Material Jaringan untuk penyaluran tenaga listrik dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini, sesuai Kesepakatan 006.BA/PB/161/320/DISJAYA/2010 tanggal 26 Januari 2010, kemudian diperhitungkan sebagai Biaya Penyambungan (BP Natura).
- (3). PIHAK KEDUA akan menaturakan seluruh material jaringan yang diinvestasikan kepada PIHAK PERTAMA dengan Nilai Material Jaringan yang dinaturakan sebesar Rp. 2.023.299.539,- (# dua milyar dua puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus tiga puluh Sembilan rupiah #), dengan Berita Acara serah terima fisik terpasang yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

(4) Besarnya...

- (4). Besarnya Biaya Penyambungan (BP) standar sesuai TDL yang berlaku saat ini (TDL 2004) dan sesuai Kesepakatan No. 006.BA/PB/161/320/DISJAYA/2010 tanggal 26 Januari 2010 adalah sebesar **Rp. 2.698.750.000,-** (# dua milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah #), dengan rincian :
- 10.795.000 VA x Rp. 250,- = Rp. 2.698.750.000,-
- (5). Dikarenakan Nilai Material Jaringan lebih kecil dari Biaya Penyambungan (BP), maka PIHAK KEDUA membayar selisih Biaya Penyambungan kepada PIHAK PERTAMA sebesar **Rp. 675.450.461,-** (# enam ratus tujuh puluh lima juta empat ratus lima puluh ribu empat ratus enam puluh satu rupiah #), dengan rincian :
- Rp. 2.698.750.000,- - Rp. 2.023.299.539,- = Rp. 675.450.461,-
- (6). PIHAK KEDUA membayar tunai 4 (empat) buah pengadaan Meter Elektronik (AMR) sebesar **Rp. 51.793.280,-** (# Lima puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus delapan puluh rupiah #), dengan rician :
- 4 x Rp. 12.948.320,- = Rp. 51.793.280,-
- (7). Material jaringan yang telah dinaturakan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA telah menjadi milik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA tidak berhak mengambil kembali.
Seluruh Jasa Pemasangan material yang dibutuhkan menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.
- (9) Para pihak setuju apabila terjadi perubahan Biaya Penyambungan sesuai dengan keputusan Pemerintah sebelum penyambungan daya dilaksanakan dan Biaya Penyambungan telah lunas, maka Biaya Penyambungan akan disesuaikan merujuk kepada keputusan Pemerintah terhadap daya yang belum digunakan.
- (10) Biaya Penyambungan yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, selanjutnya menjadi hak milik PIHAK PERTAMA dan tidak bisa diganggu gugat oleh PIHAK KEDUA, meskipun Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik ini berakhir karena sebab apapun juga.
- (11) Apabila PIHAK PERTAMA mengakhiri perjanjian ini secara sepihak sebelum tenaga listrik disalurkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada PIHAK KEDUA disertai dengan alasan.
Dalam keadaan tersebut maka PIHAK PERTAMA akan mengembalikan seluruh jumlah uang Biaya Penyambungan (BP) yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA secara lunas sekaligus.
- (12) Apabila besarnya pemakaian daya tertinggi bulanan melebihi 110 % (seratus sepuluh per seratus) dari daya tersambung dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Surat perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan Biaya Penyambungan dan Uang Jaminan Pelanggan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk tambah daya sebesar selisih pemakaian daya bulanan maksimum (kVA max) dengan daya tersambung terakhir.
- (13) Masa/tahapan penyambungan menjadi sebesar 4.150 kVA berlaku untuk masa penyambungan selama 2 (dua) tahun dihitung sejak penandatanganan surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik, dan apabila masa penyambungan melebihi 2 (dua) tahun, maka daya dan/atau sisa daya yang belum terserap akan ditinjau kembali untuk daya yang belum digunakan sesuai TDL yang berlaku dan kemampuan system jaringan dan kemampuan daya PLN.

P A S A L 6

LARANGAN MENJUAL BELIKAN DAN / ATAU MEMBERIKAN TENAGA LISTRIK

- (1). PIHAK KEDUA dengan alasan apapun tidak berhak untuk menjual atau memberikan kepada pihak lain tenaga listrik yang diterima dan dibeli dari PIHAK PERTAMA kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- (2). Apabila PIHAK KEDUA menjual atau memberikan tenaga listrik kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dengan menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sebelum saat pengakhiran.

P A S A L 7

FASILITAS BANGUNAN GARDU DISTRIBUSI LISTRIK

- (1). Untuk keperluan penyaluran tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini, PIHAK KEDUA akan menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA secara cuma-cuma penggunaan tanah / ruangan ukuran (3 x 4) meter dengan bangunan Sipil Gardu Distribusi PLN (type khusus/Integrate) sebagai fasilitas Gardu Distribusi Listrik guna penempatan instalasi beserta perlengkapan milik PIHAK PERTAMA yang diperlukan dalam penyaluran tenaga listrik.
- (2). Lokasi dan luas serta batas-batas tanah / ruang untuk Gardu Distribusi dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.
- (3). Penyerahan hak pakai atas tanah /ruangan dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan **Berita Acara Penyerahan Pemakaian Tanah / Ruang untuk Gardu Distribusi Listrik** yang ditanda-tangani kedua belah Pihak.
- (4). Penggunaan tanah atau ruangan yang diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini menjadi hak PIHAK PERTAMA sedangkan ruangan Distribusi Integrated bangunan tetap menjadi milik PIHAK KEDUA .
- (5). PIHAK KEDUA menjamin PIHAK PERTAMA dan bertanggung jawab sepenuhnya bahwa PIHAK PERTAMA tetap dapat menggunakan tanah atau ruangan dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini walaupun terjadi peralihan hak atas tanah / bangunan tersebut.
- (6). PIHAK KEDUA tidak diperkenankan memasuki area tanah atau ruangan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dan atau memindahkan atau mengubah instalasi beserta perlengkapannya milik PIHAK PERTAMA sebagaimana terdapat dalam area tanah atau ruangan dimaksud tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
- (7). PIHAK KEDUA mengizinkan PIHAK PERTAMA atau petugas-petugas PIHAK PERTAMA untuk memasuki jalan / halaman / daerah / area / tanah PIHAK KEDUA setiap saat diperlukan untuk memasuki instalasi beserta perlengkapannya milik PIHAK PERTAMA yang terletak di dalam daerah / area tanah PIHAK KEDUA, guna mengadakan pemeriksaan, pemeliharaan atau perbaikan instalasi tersebut dengan memperhatikan ketentuan mengenai keamanan yang berlaku di area PIHAK KEDUA.

(8) Pajak.....

- (8). Pajak Bumi, Bangunan dan ruangan integrated bangunan yang dikenakan atas tanah atau ruangan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (9). PIHAK KEDUA akan membantu PIHAK PERTAMA untuk mengurus dan mendapatkan ijin-ijin yang diperlukan dalam melakukan kegiatan pemasangan atau pembangunan instalasi listrik beserta perlengkapan milik PIHAK PERTAMA.

P A S A L 8

BATAS PEMILIKAN

Semua instalasi LISTRIK **setelah** alat pengukur dan pembatas milik PIHAK PERTAMA yang terdapat pada instalasi dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) Surat Perjanjian ini, baik instalasi tenaga listrik maupun instalasi penerangan di halaman PIHAK KEDUA adalah milik dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

P A S A L 9

CARA PENGUKURAN DAN PEMBATASAN

- (1). Pemakaian tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini oleh PIHAK KEDUA, akan diukur dengan seperangkat AMR (= Automatic Meter Reading), yaitu meter elektronik yang pembacaannya secara otomatis milik PIHAK PERTAMA.
- (2). Khusus untuk Meter Elektronik sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kelas perangkat AMR (= Automatic Meter Reading) pada ayat (1) Pasal ini adalah kelas 0,2 S.
- (3). Sistem pengukuran AMR untuk sambungan listrik PIHAK KEDUA ini, yaitu dengan system TM/TM/TM *) (pelanggan TM / diukur disisi TM / dipasok dengan TM*) mengacu kepada Edaran Direksi No. 011.E/82/DIR/1997 tanggal 24 Juni 1997 tentang Penggunaan Meter Elektronik (terlampir).

Sistem TM/TM/TM : energi yang digunakan = 1,00 x energi terukur.

- (4). Pembatasan daya tersambung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Surat Perjanjian ini dilakukan dengan penyetelan rele arus lebih yang bekerja pada :

$$I_n = \frac{110\% \times Q}{\sqrt{3} \times E}$$

Keterangan :

I_n = Arus untuk menentukan peneraan rele dengan satuan Ampere (A).

Q = Daya tersambung sesuai Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini dengan satuan Volt Ampere.

E = Tegangan sesuai Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini dengan satuan Volt (V).

Ketentuan peneraan rele sesuai tabel dibawah ini :

Pada arus	Waktu Trip
$1,05 \times I_n$	Tidak trip belum 60 menit
$1,20 \times I_n$	Trip sebelum 20 menit
$1,50 \times I_n$	Trip sebelum 10 menit
$4,00 \times I_n$	Dikoordinasikan dengan pengaman hubung singkat (OCR)

(5) Pembacaan....

- (5). Pembacaan dan pencatatan meter sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini untuk menghitung pemakaian tenaga listrik daya > 200 kVA PIHAK KEDUA akan dilakukan oleh petugas-petugas PIHAK PERTAMA dengan disaksikan oleh petugas-petugas PIHAK KEDUA sesuai kesepakatan PARA PIHAK dan dituangkan dalam catatan pembacaan meter bersama / Berita Acara pembacaan meter.
- (6). Jika saat pembacaan dan pencatatan meter dimaksud dalam ayat (5) Pasal ini jatuh pada hari Minggu atau hari libur, maka waktu pelaksanaan pembacaan dan pencatatan meter dapat diubah atas kesepakatan PARA PIHAK.
- (7). Jika perangkat alat pengukur dan pembatas (Automatic Meter Reading) tersebut, karena sesuatu hal rusak dan / atau hilang, maka PIHAK KEDUA diwajibkan mengganti perangkat AMR tersebut. Dan untuk perhitungan energi yang tidak terukur yang digunakan PIHAK KEDUA selama AMR tersebut rusak dan / atau hilang berdasarkan pemakaian rata-rata dan disepakati oleh PARA PIHAK.

P A S A L 10

PENERAAN ALAT UKUR

- (1) Meter elektronik yang digunakan untuk mengukur pemakaian tenaga listrik PIHAK KEDUA harus ditera oleh Direktorat Metrologi dan disegel oleh PIHAK PERTAMA, dan biaya peneraan serta penyegelan dimaksud menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
- (2) Apabila terjadi keragu-raguan dari PIHAK KEDUA terhadap bekerjanya meter elektronik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka PIHAK KEDUA dapat meminta kepada PIHAK PERTAMA untuk dilakukan peneraan kembali meter elektronik dimaksud dan biaya tersebut menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

P A S A L 11

KEAMANAN INSTALASI ATAU PERALATAN

PIHAK KEDUA wajib menjaga instalasi atau peralatan milik PIHAK PERTAMA yang terdapat di areal tanah dan atau bangunan milik PIHAK KEDUA agar instalasi atau peralatan dimaksud selalu dalam keadaan baik.

P A S A L 12

TARIF LISTRIK

- (1). Tarif listrik yang berlaku untuk jual beli tenaga listrik dalam Pasal 3 Surat Perjanjian ini adalah tarif sebagaimana dalam Kesepakatan No.006.BA/PB/161/320/DISJAYA/2010 tanggal 26 Januari 2010 (terlampir).
- (2). Berdasarkan Kesepakatan No.006.BA / PB / 161 / 320 / DISJAYA / 2010 tanggal 26 Januari 2010, tarif yang berlaku untuk jual beli tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini adalah tarif sesuai TDL yang berlaku saat ini (TDL 2004) Golongan Tarif B-3 / TM (Bisnis Besar – Tegangan Menengah).

(3) Harga

- (3). Harga kelebihan pemakaian kVArh diberlakukan apabila jumlah pemakaian kVArh yang tercatat dalam 1(satu) bulan lebih tinggi dari 0,62 (enam puluh dua perseratus) jumlah KWh pada bulan yang bersangkutan, sehingga faktor daya rata-rata kurang dari 0,85 (delapan puluh lima perseratus)
- (4). Biaya beban sebagaimana dimaksud dalam TDL 2004 diperhitungkan sesuai dengan daya tersambung sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) dalam Surat Perjanjian ini.
- (5). Apabila terjadi perubahan mengenai tarif listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka PIHAK KEDUA akan menyesuaikan tarif listrik dimaksud dengan tarif listrik yang baru.
- (6). Ketentuan mengenai tarif listrik yang baru sebagai perubahan dari tarif listrik terdahulu akan diberitahukan secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan berlaku sejak tanggal diberlakukannya tarif listrik yang baru tersebut.
- (7). Perubahan tarif sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) Pasal ini akan berlaku dengan sendirinya tanpa dibuatkan Amandemen dengan diberitahukannya secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Pemberitahuan dimaksud mengikat kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.

P A S A L 13

UANG JAMINAN PELANGGAN (UJL)

- (1). Untuk penyaluran tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini, PIHAK KEDUA diwajibkan membayar Uang Jaminan Pelanggan kepada PIHAK PERTAMA yang besarnya ditetapkan berdasarkan ketentuan TDL yang berlaku untuk Golongan Tarif B3./TM (Bisnis Besar – Tegangan Menengah).
- (2). PIHAK KEDUA setuju pembayaran Uang Jaminan Pelanggan tersebut pada ayat (1) Pasal ini akan dilakukan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum dilakukannya penyaluran tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini.
- (3). Berdasarkan ketentuan Tarif Dasar Listrik saat ini (TDL 2004) besar Uang Jaminan Pelanggan untuk penyambungan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk daya sebesar 10.795 kVA adalah **Rp. 1.263.015.000,-** (# satu milyar dua ratus enam puluh tiga juta lima belas ribu rupiah #) dengan rincian :

$$10.795.000 \text{ VA} \times \text{Rp } 117,- / \text{VA} = \text{Rp } 1.263.015.000,-$$
- (4). PIHAK PERTAMA akan menyesuaikan Uang Jaminan Pelanggan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini apabila terjadi perubahan Tarif Dasar Listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Surat Perjanjian ini.
- (5). Perubahan Uang Jaminan Pelanggan (UJL) sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) Pasal ini berlaku dengan sendirinya tanpa dibuatkan Amandemen dengan diberitahukannya secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA mengenai perubahan tarif listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Surat Perjanjian ini.
- (6). Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) Pasal ini mengikat kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.

(7) Uang.....

- (7). Uang Jaminan Pelanggan (UJL) sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) akan dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA di Kas Kantor PT. PLN (Persero) Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang - Area Pelayanan Mampang, Jl. Warung Buncit Raya No. 10, Jakarta atau dengan cara mentransfer ke rekening PT. PLN (Persero) Distribusi Jakarta Raya & Tangerang Area Pelayanan Mampang pada **Bank BUKOPIN CAPEM Kebayoran Baru a.n Area Pelayanan Mampang pada rekening No. 101-7973.017** dengan menyebutkan nomor Surat Persetujuan PIHAK PERTAMA atau nomor Surat Perjanjian ini.
- (8). Pembayaran Uang Jaminan Pelanggan sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) Pasal ini yang dilakukan dengan giro dianggap lunas dan dinyatakan tidak mengalami keterlambatan apabila giro yang bersangkutan dapat dicairkan oleh PIHAK PERTAMA pada batas waktu terakhir pelunasan pembayaran Uang Jaminan Pelanggan, sedangkan pembayaran dengan cara transfer dianggap lunas dan tidak mengalami keterlambatan apabila transfer yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA telah masuk ke rekening PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya pada hari terakhir batas waktu pelunasan pembayaran.
- (9). Apabila Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik ini berakhir karena alasan apapun juga, maka Uang Jaminan Pelanggan tersebut dalam ayat (2) Pasal ini oleh PIHAK PERTAMA akan dibayarkan kembali kepada PIHAK KEDUA setelah diperhitungkan dengan rekening listrik PIHAK KEDUA yang belum dilunasi dan tunggakan dan Tagihan Susulan (TS) lainnya, bila ada.
- (10). Penyaluran tenaga listrik kepada PIHAK KEDUA akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah PIHAK KEDUA melunasi pembayaran Uang Jaminan Pelanggan.

P A S A L 14

PEMBAYARAN REKENING BULANAN DAN SANKSI KETERLAMBATAN

- (1). Rekening untuk pemakaian tenaga listrik PIHAK KEDUA akan diperhitungkan atas dasar jumlah pemakaian tenaga listrik selama 1 (satu) bulan sesuai dengan hasil pembacaan dan pencatatan meter sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Surat Perjanjian ini.
- (2). Pembayaran rekening listrik bulanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini untuk pemakaian tenaga listrik bulan sebelumnya akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA antara tanggal 5 (lima) sampai dengan tanggal 20 (dua puluh) pada bulan berikutnya / bulan berjalan.
- (3). Perubahan waktu pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini akan berlaku dengan sendirinya tanpa dibuatkan Amandemen / Suplemen dengan diberitahukan secara tertulis oleh Pihak PERTAMA kepada Pihak KEDUA,.Pemberitahuan dimaksud mengikat kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian dan Suplemen.
- (4). Apabila batas waktu terakhir sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini jatuh pada hari Minggu atau hari libur , maka pembayaran rekening listrik dimaksud harus dilakukan pada hari kerja sebelumnya.
- (5). Apabila ada permintaan dari PIHAK KEDUA, besarnya rekening listrik bulanan tersebut dalam ayat (1) Pasal ini akan diberitahukan secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA antara tanggal 1 sampai dengan tanggal 10 setiap bulan, kecuali apabila tanggal 10 jatuh pada hari Minggu atau hari libur, maka pemberitahuan dimaksud akan disampaikan pada hari kerja berikutnya.

(6) Pembayaran

- (6). Pembayaran rekening listrik bulanan tersebut dalam ayat (2) Pasal ini akan dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA di institusi penyelenggara system pembayaran rekening secara on-line (PPOB) pada Bank penyelenggara praqtis sebelum jatuh tempo pembayarannya.
- (7). Pembayaran rekening listrik tersebut dalam ayat (6) Pasal ini yang dilakukan dengan giro, pembayarannya dianggap lunas dan dinyatakan tidak mengalami keterlambatan apabila giro yang bersangkutan sudah dapat dicairkan oleh PIHAK PERTAMA pada batas waktu terakhir pelunasan pembayaran rekening, sedangkan pembayaran dengan cara transfer dianggap lunas dan tidak mengalami keterlambatan apabila transfer yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA telah masuk ke rekening PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya pada hari terakhir batas waktu pelunasan pembayarannya.
- (8). a. Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melunasi rekening listrik bulanan sesuai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini , maka PIHAK KEDUA harus membayar biaya keterlambatan kepada PIHAK PERTAMA sebesar 3 (tiga) persen dari jumlah rekening bulanan yang bersangkutan untuk setiap bulan keterlambatan *).

*) *Yang dimaksud dengan setiap bulan keterlambatan adalah : Pembayaran rekening listrik bulanan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah melewati batas waktu yang telah ditetapkan pada bulan yang bersangkutan. Untuk bulan keterlambatan berikutnya dihitung mulai tanggal 21 (dua puluh satu) setiap bulan sampai dengan batas waktu terakhir untuk pembayaran rekening listrik bulanan yang bersangkutan dilunasi.*

- b. Kedua belah pihak akan menyesuaikan besarnya biaya keterlambatan dengan biaya keterlambatan yang baru yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.
- c. Perubahan biaya keterlambatan sebagaimana dimaksud pada huruf b. ayat ini, akan berlaku dengan sendirinya tanpa dibuatkan Amandemen dengan diberitahukannya secara tertulis oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan pemberitahuan tersebut mengikat kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.
- (9). Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat melunasi rekening listrik bulanan sampai dengan pukul 12.00 WIB pada hari terakhir dari jangka waktu pelunasan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini, maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA mengenai keterlambatan dimaksud dan PIHAK PERTAMA berhak melakukan pemutusan sementara penyaluran tenaga listrik.
- (10). Pelaksanaan pemutusan sementara penyaluran tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) Pasal ini akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA terhitung sejak tanggal diterimanya pemberitahuan pemutusan sementara tersebut oleh PIHAK KEDUA.
- (11). Penyaluran kembali tenaga listrik yang telah diputus sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (10) Pasal ini akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA setelah rekening listrik yang terhutang berikut biaya keterlambatannya dibayar lunas oleh PIHAK KEDUA.

- (12). Apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal surat pemberitahuan pemutusan sementara tersebut dalam ayat (10) Pasal ini, PIHAK KEDUA tidak dapat melunasi pembayaran rekening listrik bulanan yang terhutang berikut biaya keterlambatan dimaksud dalam ayat (8) Pasal ini, maka PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dengan melakukan pemutusan rampung berupa penghentian penyaluran tenaga listrik dengan mengambil sebagian atau seluruh instalasi listrik milik PIHAK PERTAMA yang ada dalam halaman atau bangunan milik PIHAK KEDUA.
- (13). Apabila terjadi pengakhiran perjanjian karena alasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) Pasal ini, maka PIHAK KEDUA tetap bertanggung jawab terhadap selisih semua rekening listrik yang terhutang berikut biaya keterlambatannya yang telah diperhitungkan dengan Uang Jaminan Pelanggan yang ada.
- (14). Penyaluran kembali tenaga listrik yang telah diputus rampung sebagaimana dimaksud dalam ayat (12) Pasal ini akan dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA setelah PIHAK KEDUA menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik baru dan membayar Biaya Penyambungan dan Uang Jaminan Pelanggan serta melunasi semua rekening listrik yang masih terhutang berikut biaya keterlambatannya dan setelah melunasi Tagihan Susulan (TS) dan tunggakan lainnya bila ada.

P A S A L 15

PAJAK DAN ATAU PUNGUTAN

Pajak – pajak dan atau pungutan yang ada sehubungan dengan jual beli tenaga listrik ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

P A S A L 16

PENERTIBAN PEMAKAIAN TENAGA LISTRIK

PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan penertiban pemakaian tenaga listrik terhadap PIHAK KEDUA berdasarkan ketentuan–ketentuan sebagaimana terdapat pada Lampiran II Surat Perjanjian ini.

P A S A L 17

FORCE MAJEURE

Yang dimaksud dengan sebab kahar tersebut dalam Pasal 3 ayat (4) huruf a. adalah semua kejadian di luar kemampuan PIHAK PERTAMA untuk mengatasinya, termasuk didalamnya, tetapi tidak terbatas oleh karena adanya peraturan Pemerintah baik Pusat maupun Daerah, atau Departemen – departemen, atau perintah dari Militer atau Polisi, kerusuhan, huru–hara, halilintar, banjir, musim kemarau yang panjang, gangguan–gangguan pada peralatan listrik PIHAK PERTAMA yang dapat mengakibatkan gangguan pada kontinuitas penyaluran tenaga listrik tersebut dalam Pasal 3 ayat (1) Surat Perjanjian ini.

P A S A L 18

P A S A L 18**PEMAKAIAN TENAGA LISTRIK PADA WAKTU BEBAN PUNCAK**

- (1). PIHAK KEDUA dapat menggunakan tenaga listrik yang disalurkan PIHAK PERTAMA sesuai dengan daya dan peruntukannya baik pada Luar Waktu Beban Puncak (LWBP) maupun Waktu Beban Puncak (WBP), selama tidak terjadi kendala pada sistem penyaluran tenaga listrik PIHAK PERTAMA.
- (2). Bahwa dalam hal terjadi kendala pada sistem penyaluran tenaga listrik PIHAK PERTAMA, yang mengakibatkan berkurangnya penyaluran tenaga listrik kepada PIHAK KEDUA, maka pada Waktu Beban Puncak PIHAK KEDUA bersedia untuk mengurangi pemakaian tenaga listrik / keluar dari sistem jaringan PLN minimal sebesar 30 % dari daya tersambung.
- (3). PIHAK PERTAMA akan menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) jam sebelum saat terjadinya kendala pada sistem penyaluran tenaga listrik PIHAK PERTAMA.

P A S A L 19**HAK PREFERENSI (ISTIMEWA)**

- (1). Apabila dikemudian hari PIHAK KEDUA dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan, maka PIHAK PERTAMA mempunyai hak preferens (hak istimewa) atas tunggakan tagihan rekening listrik / tagihan susulan yang belum dilunasi oleh PIHAK KEDUA sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2). PIHAK KEDUA akan menempatkan kedudukan PIHAK PERTAMA sebagai Kreditur Preferens sehingga mengakibatkan tunggakan tagihan rekening listrik / tagihan susulan harus didahulukan untuk dibayar oleh PIHAK KEDUA yang pailit.

P A S A L 20**PENGAKHIRAN PERJANJIAN**

- (1). Apabila PIHAK KEDUA akan mengakhiri Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA harus memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sebelum tanggal yang diusulkan untuk pengakhiran dimaksud.
- (2). Apabila salah satu pihak melakukan pemutusan perjanjian, kedua pihak sepakat untuk tidak memberlakukan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

P A S A L 21**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1). Apabila terjadi perselisihan pendapat dalam pelaksanaan Surat Perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan dengan cara musyawarah.
- (2). Apabila penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak tercapai, kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaiannya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
- (3). Kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

P A S A L 22

P A S A L 22**PERUBAHAN – PERUBAHAN**

- (1). Setiap perubahan ketentuan Pasal atau Pasal-pasal Surat Perjanjian ini hanya dapat dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak kecuali untuk perubahan ketentuan Pasal 12 ayat (5) dan atau Pasal 13 ayat (5) dan atau Pasal 14 ayat (3) dan ayat (8) huruf c. Surat Perjanjian ini.
- (2). Setiap perubahan ketentuan Pasal atau Pasal – pasal Surat Perjanjian ini kecuali untuk perubahan ketentuan Pasal 12 ayat (5) dan atau Pasal 13 ayat (5) Pasal 14 ayat (3) dan ayat(8) huruf c. Surat Perjanjian ini setelah disepakati dibuat dalam suatu Amandemen yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.
- (3). Usul perubahan ketentuan Pasal atau Pasal-pasal sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus diajukan secara tertulis oleh pihak yang berkepentingan kepada pihak yang lainnya selambat-lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebelum saat perubahan yang diusulkan.

P A S A L 23**BERLAKUNYA SURAT PERJANJIAN**

Surat Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditanda tangani untuk waktu yang tidak terbatas dan dapat diakhiri oleh masing-masing pihak dengan memperhatikan ketentuan untuk pengakhiran dimaksud.

P A S A L 24
P E N U T U P

Surat Perjanjian ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk PIHAK PERTAMA dan 1 (satu) rangkap untuk PIHAK KEDUA, dan setelah dibubuhi meterai secukupnya kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak di Jakarta pada hari tanggal
bulan tahun dua ribu sepuluh () dan beberapa copy untuk diperlukan sebagaimana mestinya.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

PT. PLN (PERSERO)
DISTRIBUSI JAKARTA RAYA DAN TANGERANG

PT. ALMARON PERKASA

PURNOMO WILLY BS
General Manager

DJOKO HARJONO
Presiden Direktur

PIHAK KEDUA
PT. ALMARON PERKASA

JOPY RUSLI
Direktur