

SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA

Nomor : 20/HS/KBB-WP/II/2025

Antara

Dr. Titiek Ernawati S.PM

Dengan

CV. KARYA BABATAN

Untuk

PEMBANGUNAN RUMAH JALAN WISMA PERMAI TENGAH III/BB1

SURABAYA

Surat Perjanjian ini berikut semua lampirannya adalah kontrak kerja harga satuan yang selanjutnya disebut “**Kontrak**” dibuat dan ditandatangani di Surabaya pada hari **Kamis** tanggal **Dua Puluh** Bulan **Februari** Tahun **DUA RIBU DUA PULUH LIMA** kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : dr. Titiek Ernawati, S.PM
Status : Pemilik Rumah Tinggal Wisma Permai Tengah III/BB1
Alamat : Wisma Permai Tengah III/BB1 Surabaya

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PEMILIK RUMAH TINGGAL WISMA PERMAI TENGAH III/BB1** yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KESATU** . -----

2. Nama : Ir. Achmad Ridho'I, ST.
Status : Direktur CV. KARYA BABATAN
Alamat : Perum Mangliawan Permai E-39, Kec. Pakis, Kab. Malang

Bertindak dan atas nama CV. Karya Babatan sebagai kontraktor pelaksana, yang selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**. -----

Kedua belah pihak telah sepakat mengadakan ikatan Perjanjian, untuk melaksanakan Pekerjaan Pelaksanaan **PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL WISMA PERMAI TENGAH III/BB1**. Berdasarkan kesepakatan dan azas kepercayaan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut di bawah ini

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

PASAL 1

TUGAS PELAKSANAAN

PIHAK KESATU memberikan tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas dengan penuh rasa tanggung jawab, masing-masing dalam jabatan dan kedudukannya sebagaimana tersebut di atas untuk pelaksanaan pekerjaan **PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL WISMA PERMAI TENGAH III/BB1.**

A. Tugas PIHAK KEDUA sebagai Berikut :-----

1. PIHAK KEDUA wajib melaksanakan, menyelesaikan, memperbaiki pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab sesuai gambar dengan penyediaan personel yang diperlukan untuk menunjang kelancaran pelaksanaan di lapangan-----
2. PIHAK KEDUA wajib melaksanakan, menyelesaikan dan memperbaiki seluruh pekerjaan sesuai dengan ketentuan dokumen kontrak, sampai diterima dengan baik oleh PIHAK KESATU-----
3. Dalam memulai pekerjaan PIHAK KEDUA akan membuat Schedule Pelaksanaan, shop drawing, approval material-----

B. Tugas PIHAK SATU Sebagai berikut : -----

1. PIHAK KESATU wajib menyediakan fasilitasnya dan di lapangan, seperti air kerja, listrik kerja serta koordinasi dengan lingkungan sekitar area proyek-----
2. PIHAK KESATU wajib membayar kepada PIHAK KEDUA atas pelaksanaan penyelesaian dan perbaikan pekerjaan berdasarkan hasil pekerjaan yang dicapai, yaitu sesuai harga satuan pekerjaan yang tercantum dalam daftar kuantitas dan harga yang tercantum dalam kontrak-----

PASAL : 2

DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

Dengan ditanda tangannya Surat Perjanjian ini oleh Kedua Belah Pihak, maka seluruh ketentuan yang tercantum di dalam kontrak merupakan satu kesatuan serta bagian yang tak terpisahkan dari kontrak, yaitu :-----

- a. Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) ini-----
- b. Spesifikasi Teknis/Rencana Kerja dan Syarat (RKS)-----
- c. Denah situasi/gambar termasuk perubahannya-----
- d. Daftar kuantitas dan harga-----
- e. Dokumen-dokumen lainnya yang tercantum dalam dokumen kontrak ini-----

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

PASAL : 3

RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup pekerjaan terdiri dari :

A. PEKERJAAN STRUKTURAL

1. Pekerjaan Persiapan
2. Pekerjaan Tanah
3. Pekerjaan Pondasi
4. Pekerjaan Struktur Lantai 1
5. Pekerjaan Struktur Lantai 2
6. Pekerjaan Struktur Atap
7. Pekerjaan Atap
 - Pekerjaan Baja
 - Pekerjaan Penutup Atap

B. PEKERJAAN ARSITEKTURAL

1. Pekerjaan Pasangan Dinding
2. Pekerjaan Penutup Lantai dan Dinding
3. Pekerjaan Opening Pintu dan Jendela
4. Pekerjaan Pengecatan
5. Pekerjaan Langit-langit
6. Pekerjaan Sanitair
7. Pekerjaan Facade dan Aksesoris

C. PEKERJAAN MEP

1. Pekerjaan Mekanikal
 2. Pekerjaan Elektrikal
- (Daftar Kuantitasnya dan Harga Terlampir)

PASAL : 4

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

1. Jangka waktu pekerjaan Pelaksanaan yang harus diselesaikan oleh PIHAK KEDUA Adalah 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak ditanda tangannya kontak-----
2. Jangka waktu pelaksanaan tersebut pada ayat 1 pasal ini dapat berubah dengan adanya kesepakatan secara tertulis oleh KEDUA BELAH PIHAK-----

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

PASAL : 5

NILAI KONTRAK DAN CARA PEMBAYARAN

1. Nilai Kontrak sebagaimana tercantum dalam Daftar Kuantitas dan Harga adalah sebesar Rp.4.338.283.000,00 (Empat Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Delapan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah)-----
2. Pembayaran prestasi Pekerjaan Konstruksi dilakukan dengan cara :” **Persentase**” -----
3. Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan berdasarkan Progress atau Kemajuan Pekerjaan; Dalam kontrak yang bersifat konsolidasi maka termin pembayaran prestasi pekerjaan akan dihitung sesuai dengan progres atau kemajuan prestasi Pekerjaan Konstruksi pada setiap lokasi pembangunan-----
4. Apabila ada, perhitungan pembayaran prestasi pekerjaan didasarkan pada Nilai Kontrak dikurangi dengan Nilai Retensi-----
5. Pembayaran Termin menyesuaikan dengan kondisi keuangan PIHAK KESATU
6. Pembayaran berdasarkan ketentuan sebagai berikut : -----

Pembayaran Uang Muka

Pekerjaan ini diberikan uang muka sebesar **25%**

Sebesar : 25% x Rp. 4.338.283.000,00 = **Rp.1.084.570.750,-**
Terbilang : *“Satu miliar delapan puluh empat juta lima ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah”*

Termin Kesatu (I) :

Dibayarkan setelah prestasi Pekerjaan Konstruksi mencapai **40%** dan dinyatakan dalam Laporan Progress dengan perincian :

Sebesar : 15% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.650.742.450,-
Terbilang : *“Enam ratus lima puluh juta tujuh ratus empat puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah”*

Termin Kedua (II) :

Dibayarkan setelah prestasi Pekerjaan Konstruksi mencapai **55%** dan dinyatakan dalam Laporan Progress dengan perincian :

Sebesar : 15% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.650.742.450,-
Terbilang : *“Enam ratus lima puluh juta tujuh ratus empat puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah”*

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

Termin Ketiga (III) :

Dibayarkan setelah prestasi Pekerjaan Konstruksi mencapai **70%** dan dinyatakan dalam Laporan Progress dengan perincian :

Sebesar : 15% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.650.742.450,-
Terbilang : *"Enam ratus lima puluh juta tujuh ratus empat puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah"*

Termin Keempat (IV) :

Dibayarkan setelah prestasi Pekerjaan Konstruksi mencapai **85%** dan dinyatakan dalam Laporan Progress dengan perincian :

Sebesar : 15% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.650.742.450,-
Terbilang : *"Enam ratus lima puluh juta tujuh ratus empat puluh dua ribu empat ratus lima puluh rupiah"*

Termin Kelima (V) :

Dibayarkan setelah prestasi Pekerjaan Konstruksi mencapai **100%** dan dinyatakan dalam Laporan Progress dengan perincian :

Sebesar : 10% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.433.828.300,-
Terbilang : *"Empat ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus rupiah"*

Retensi :

Dibayarkan setelah masa pemeliharaan setelah 6 bulan selesainya pekerjaan dan dinyatakan dalam berita acara serah terima kedua dengan perincian :

Sebesar : 5% x Rp. 4.338.283.000,00 = Rp.216.914.150,-
Terbilang : *"Dua ratus enam belas juta sembilan ratus empat belas ribu lima ratus lima puluh rupiah"*

PASAL : 6
MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan untuk setiap pekerjaan ditentukan selama 6 (enam) bulan, sejak berita acara serah terima pekerjaan ditanda tangani-----
2. Pada saat berakhirnya masa pemeliharaan tersebut, kedua belah pihak akan menandatangani berita acara serah terima yang kedua dan dianggap sebagai serah terima pekerjaan yang terakhir-----
3. Serah terima pekerjaan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA--

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

PASAL : 7
PENGAWAS LAPANGAN

1. PIHAK KESATU berhak menunjuk pengawas lapangan yang diberi kuasa oleh PIHAK KESATU dan diberitahukan kepada PIHAK KEDUA -----
2. PIHAK KESATU berhak sewaktu-waktu mendatangi, mengawasi, memeriksa pekerjaan ataupun menanyakan kepada pelaksana PIHAK KEDUA -----
3. PIHAK KEDUA harus bersedia jika diminta mendampingi oleh PIHAK SATU dalam pengawasan pekerjaan di lokasi proyek-----

PASAL : 8
MANDOR DAN TENAGA KERJA

1. PIHAK KEDUA harus menyediakan mandor dan tenaga kerja yang cukup jumlahnya, keahlian dan ketrampilannya-----
2. Upah dan pengeluaran untuk keperluan tenaga kerja tersebut merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA-----

PASAL : 9
PERUBAHAN PEKERJAAN

1. Jika PIHAK KESATU mengadakan perubahan atas hasil karya perencanaan dari PIHAK KEDUA, maka sebelum dilakukan perubahan, kedua belah pihak harus bersama-sama menyepakati perubahan yang dilakukan oleh kedua belah pihak-----
2. Biaya yang timbul akibat perubahan pekerjaan karya perencanaan baru sepenuhnya harus diperhitungkan oleh PIHAK KESATU-----
3. Jika PIHAK KESATU melakukan perubahan bahan dan atau spesifikasi teknis diluar karya perencanaan, maka PIHAK KEDUA akan memperhitungkan nilai harga satuan pekerjaan tersebut-----
4. Akibat perubahan Pasal 8 ayat 3 bisa terjadi harga satuan bertambah atau berkurang, Jika harga bahan lebih murah maka harga satuan akan berkurang dn jika harga bahan lebih mahal maka harga satuan bertambah-----
5. Perubahan bahan hanya bisa dilakukan pada sub pekerjaan Arsitektural dan MEP (Mekanikal Elektrikal Plumbing) -----
6. Jika terdapat Item pekerjaan yang tidak dikerjakan oleh PIHAK KEDUA maka nilai harga satuan pada item pekerjaan tesebut akan mengurangi nilai kontrak-----

PASAL : 10
SANKSI-SANKSI

1. Apabila kualitas pekerjaan yang dilaksanakan PIHAK KEDUA tidak sesuai dengan spesifikasi gambar kerja dan RAB, maka PIHAK KESATU berhak

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

menunda pembayaran termin sampai ada kesepakatan dengan PIHAK KEDUA-----

2. Apabila PIHAK KESATU lalai atau terlambat membayar termin kepada PIHAK KEDUA atas pekerjaan yang telah dilaksanakan maka PIHAK KEDUA berhak menghentikan pekerjaan dengan sepengetahuan PIHAK KESATU sampai dengan batas waktu yang telah disepakati kedua belah pihak-----

PASAL : 11 FORCE MAJEUR

1. Yang dimaksud keadaan Force Majeur adalah berbagai keadaan yang mengganggu kelancaran pelaksanaan proyek seperti:
 - a. Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, angin topan, banjir, kebakaran, dll) yang bisa menyebabkan terganggunya jalannya proses konstruksi.
 - b. Kebijakan pemerintah di bidang moneter (devaluasi) atau kenaikan harga BBM yang mengakibatkan proyek tersebut terganggu secara teknis maupun anggaran biaya.
 - c. Peperangan atau huru-hara yang mengakibatkan proyek tidak bisa dilanjutkan.
2. PIHAK KEDUA harus memberitahukan pada PIHAK KESATU tentang gangguan yang dimaksud beserta kendala dan akibat yang ditimbulkan paling lambat 2 x 24 jam terhitung sejak peristiwa tersebut terjadi, jika tidak maka akan dianggap tidak terjadi force majeure.
3. Jika terjadi force majeure, PIHAK KEDUA harus memberikan itikad baik mengenai kelanjutan proyek.
4. Dalam keadaan yang disebutkan dalam pasal 1, maka kedua belah pihak bisa bermusyawarah untuk kesepakatan dalam memutuskan keberlanjutan proyek.

PASAL : 12 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak yang terkait dengan perjanjian ini, pada dasarnya kedua belah pihak memilih penyelesaian dengan cara musyawarah-----
2. Jika dengan musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang terjadi, maka kedua belah pihak memilih penyelesaian dalam bentuk "Panitia Pendamai" yang berfungsi sebagai juri, yang akan dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak, yaitu terdiri:-----
 - a. Seorang wakil dari PIHAK KESATU sebagai anggota-----
 - b. Seorang wakil dari PIHAK KEDUA sebagai anggota-----
3. Keputusan "Panitia Pendamai" tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak, dan seluruh biaya penyelesaian perselisihan akan ditanggung bersama,-----

PIHAK I	PIHAK II
---------	----------

PASAL : 13
LAIN-LAIN

1. Segala sesuatu yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini atau perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur lebih lanjut dalam Surat Perjanjian tambahan (Addendum) dan merupakan perjanjian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini. ----

PASAL : 14
KETENTUAN PENUTUP

1. Surat Perjanjian Pekerjaan ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di Surabaya pada hari, tempat, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas.-----
2. Surat Perjanjian Pekerjaan ini dinyatakan berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak. -----
3. Surat Perjanjian ini terdiri dari rangkap 2 (dua) yang ditandatangani diatas materai secukupnya oleh PIHAK KESATU, PIHAK KEDUA dan 2 (dua) orang saksi dimana PIHAK KESATU memperoleh 1 (satu) rangkap yang ditandatangani di atas materai oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA memperoleh 1 (satu) rangkap yang ditandatangani di atas materai oleh PIHAK KESATU. Pihak kesatu dan PIHAK KEDUA memparaf pada pojok halaman bawah sebelah kanan tiap halamannya.-----
Dilangsungkan dengan tiada tambahan, tiada gantian dan tiada coretan -----
Asli sah Surat Perjanjian ini telah ditandatangani dengan sempurna -----

PIHAK KESATU

PIHAK KEDUA

dr. Titiek Ernawati, S.PM
Pemilik Wisma Permai Tengah 3/BB1

Ir. Achmad Ridho'I, ST.
Direktur CV. Karya Babatan

Saksi-saksi :

1. -----
2. -----