



**SURAT PERJANJIAN KONTRAK KERJA**  
**PROYEK PEMBANGUNAN**  
**(Rumah / Ruko / Rukan / Kantor / Gudang / Apartemen / Gedung)**

Pada hari ini, \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_ bulan \_\_\_\_\_ tahun \_\_\_\_\_, yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

bertindak sebagai pemilik rumah yang dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

Nama : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : Kontraktor / General Supplier dan Kontraktor  
Alamat : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

bertindak sebagai kontraktor yang dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

Dengan ini kedua belah pihak menyatakan untuk saling mengikat diri mengadakan perjanjian kerja untuk pembangunan rumah untuk selanjutnya diatur dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut.

**Pasal 1**  
**Macam dan Tempat Pekerjaan**

**PIHAK PERTAMA** memberikan tugas pada **PIHAK KEDUA** untuk melaksanakan pembangunan rumah yang berlokasi di :

Alamat : \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_  
HP//Phone : \_\_\_\_\_  
Dusun : \_\_\_\_\_  
Dukuh : \_\_\_\_\_  
Desa : \_\_\_\_\_  
Kelurahan : \_\_\_\_\_  
Kecamatan : \_\_\_\_\_  
Kabupaten : \_\_\_\_\_  
Kotamadya : \_\_\_\_\_  
Provinsi : \_\_\_\_\_  
Negara : \_\_\_\_\_  
Benua : \_\_\_\_\_

dengan sebaik-baiknya sesuai dengan spesifikasi teknis dan gambar terlampir yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

**Pasal 2**  
**Waktu Pelaksanaan Pekerjaan**

Pekerjaan seperti yang tersebut dalam pasal 1 akan dimulai pada hari \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dan harus diselesaikan dalam waktu maksimal \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) hari kerja.

### **Pasal 3 Pelaksanaan Pekerjaan**

1. **PIHAK KEDUA** harus mulai melaksanakan pekerjaan sesuai tanggal yang ditetapkan bersama dan tidak dibenarkan melakukan penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang sudah ditetapkan bersama.
2. **PIHAK KEDUA** harus bekerja berdasarkan data-data yang lengkap dan tidak diperkenankan memutuskan sendiri perkara-perkara yang ada di luar gambar kerja (bestek) dan Rancangan Anggaran Biaya (RAB).
3. **PIHAK PERTAMA** harus memberikan detail spesifikasi material bangunan yang dianggap perlu apabila belum tertera di gambar kerja maupun RAB.

### **Pasal 4 Biaya Pelaksanaan**

Biaya pelaksanaan pekerjaan untuk proyek rumah tinggal tersebut adalah sebesar \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), untuk 1 (satu) unit bangunan. Harga borongan tersebut sudah mencakup bahan material, upah pekerja, keuntungan kontraktor dan tidak termasuk Pajak-pajak serta biaya perijinan.

### **Pasal 5 Prosedur Penagihan dan Pembayaran**

Prosedur pembayaran **PIHAK PERTAMA** pada **PIHAK KEDUA** sesuai dalam pasal 4 akan dilakukan secara bertahap sesuai 6 (enam) termin yang disepakati bersama sebagai berikut.

- a. Termin I (satu)  
Dibayarkan sebagai uang muka saat penandatanganan kontrak ini yaitu sebesar \_\_\_\_\_% dari nilai pelaksanaan (pasal 4)  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_
- b. Termin II (dua)  
Dibayarkan setelah seluruh pekerjaan pondasi selesai dan sudah memulai pekerjaan pasangan dinding batu bata dan urugan lantai, sebesar \_\_\_\_\_%.  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_
- c. Termin III (tiga)  
Dibayarkan setelah pemasangan dinding batu bata dan plesteran dinding selesai lalu atap sedang dikerjakan, sebesar \_\_\_\_\_%.  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_
- d. Termin IV (empat)  
Dibayarkan setelah pekerjaan atap selesai dan mulai mengerjakan pekerjaan pemasangan plafon, dan acian dinding mulai dikerjakan, sebesar \_\_\_\_\_%.  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_
- e. Termin V (lima)  
Dibayarkan setelah pekerjaan pemasangan lantai dan pengecatan sedang dilakukan,



sebesar \_\_\_\_%.

\_\_\_\_% x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_

f. Termin VI (enam)

Dibayarkan pada saat seluruh pekerjaan selesai 100%, setelah habis masa pemeliharaan selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan pasal 6, sebesar \_\_\_\_% dari nilai pekerjaan.

\_\_\_\_% x \_\_\_\_\_ = Rp. \_\_\_\_\_

**Pasal 6**  
**Masa Pemeliharaan**

1. Masa pemeliharaan untuk setiap pekerjaan ditentukan selama 3 (tiga) bulan, sejak berita acara serah terima pekerjaan ditandatangani
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**.

**Pasal 7**  
**Pekerjaan Tambah Kurang**

1. Jika di kemudian hari dalam proses pelaksanaan konstruksi terdapat pekerjaan tambah dan pekerjaan kurang akibat perubahan spesifikasi material bangunan atau gambar kerja, maka hal tersebut akan diatur dalam addendum tersendiri.
2. Setiap pekerjaan tambah atau kurang harus melalui dan dari **PIHAK PERTAMA**.
3. Pekerjaan tambah atau kurang yang melalui **PIHAK KEDUA** akibat masalah teknis, harus diberitahukan pada **PIHAK PERTAMA**.
4. **PIHAK PERTAMA** berhak tidak menyetujui, membongkar dan tidak mengganti biaya apabila terdapat pekerjaan tambah yang dilakukan **PIHAK KEDUA** tanpa sepengetahuan **PIHAK PERTAMA**.
5. Pekerjaan tambah atau kurang diatur dalam berita acara. Sebagaimana kesepatan kedua belah pihak.

**Pasal 8**  
**Pengawas Lapangan**

1. Sebagai pengawas pekerjaan akan dilakukan langsung oleh **PIHAK PERTAMA** atau orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh **PIHAK KEDUA** dan diberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK PERTAMA** berhak sewaktu-waktu mendatangi, mengawasi, memeriksa pekerjaan ataupun menanyakan kepada setiap pekerja lapangan (tukang atau mandor) yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
3. **PIHAK KEDUA** harus bersedia jika diminta mendampingi oleh **PIHAK PERTAMA** dalam pengawasan pekerjaan di lokasi proyek.

**Pasal 9**  
**Sub Kontraktor**

Keseluruhan pekerjaan merupakan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya, oleh karena itu **tidak diperkenankan memberikan pekerjaan tersebut kepada PIHAK KETIGA** atau orang lain di luar Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini.



## Pasal 10 Force Mejeur

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 Bahan Bakar Minyak 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 PERTAMA** 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 11 Sanksi – Sanksi

1. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak sanggup memenuhi kesepakatan yang tercantum pada pasal 2 yaitu waktu pelaksanaan melebihi waktu yang disepakati bersama (\_\_\_\_\_ hari), maka **PIHAK PERTAMA** berhak mengklaim 0,1% - 1% (coret seperlunya) dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan.
2. Keterlambatan pelaksanaan proyek dapat ditolerir apabila terjadi **force majeure** sesuai pasal 10 ayat 1.
3. Apabila kualitas pekerjaan yang dilaksanakan **PIHAK KEDUA** tidak sesuai dengan spesifikasi gambar kerja dan RAB, maka **PIHAK PERTAMA** berhak menunda pembayaran termin sampai kesepakatan lebih lanjut atau berhak memutuskan secara sepihak Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini.
4. Apabila **PIHAK PERTAMA** lalai atau terlambat membayar termin kepada **PIHAK KEDUA** atas pekerjaan yang sesuai prosedur yang benar, maka **PIHAK KEDUA** berhak secara **sepihak menghentikan jalannya proyek dengan sepengetahuan PIHAK PERTAMA** (secara tertulis) sampai batas waktu yang ditentukan.
5. Sehubungan dengan ketentuan pada ayat 3 di atas, maka **PIHAK PERTAMA** mempunyai hak secara penuh untuk mencari dan menggunakan kontraktor lain untuk menggantikan pekerjaan **PIHAK KEDUA** dengan memberitahukannya terlebih dahulu.

## Pasal 12 Kewajiban Pihak Kedua

1. **PIHAK KEDUA** berkewajiban melaksanakan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang telah tercantum pada gambar kerja dan RAB yang sudah disepakati bersama.
2. **PIHAK KEDUA** bisa mendatangkan/ menambah tenaga kerja tanpa sepengetahuan **PIHAK PERTAMA** jika jadwal pelaksanaan sudah cenderung terlambat dari jadwal yang sudah disepakati bersama.



<http://investordeveloper.co.vu> and <http://contractor.co.vu>

Office : \_\_\_\_\_

Phone / Mobile / Faximile / eMail : \_\_\_\_\_



### **Pasal 13 Perselisihan**

Jika dalam menjalankan Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini terdapat perselisihan atau perbedaan pendapat, maka kedua belah pihak akan menempuh jalan musyawarah mufakat. Apabila tidak tercapai, maka dapat dilimpahkan ke instansi yang berwenang.

### **Pasal 14 Penutup**

1. Jika terdapat hal-hal penting yang belum diatur dalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini, maka kedua belah pihak secara mufakat akan menetapkan kemudian hari.
2. Demikian Surat Perjanjian Kontrak Kerja ini dibuat dengan rangkap 2 (dua) bermaterai dan ditandatangani untuk masing-masing pihak dan merupakan surat perjanjian yang mengikat dan sah di mata hukum.

\_\_\_\_\_  
**PIHAK PERTAMA**

\_\_\_\_\_  
**PIHAK KEDUA**

Pemilik Rumah

Kontraktor



<http://investordeveloper.co.vu> and <http://contractor.co.vu>  
Office : \_\_\_\_\_  
Phone / Mobile / Faximile / eMail : \_\_\_\_\_



**LETTER OF WORK CONTRACT AGREEMENT  
DEVELOPMENT PROJECTS  
(Home / HouseShop / HouseOffice / Office / Warehouse / Apartment / Building)**

Today, \_\_\_\_\_ month  
\_\_\_\_\_ year \_\_\_\_\_ The undersigned below :

Name : \_\_\_\_\_  
Job : \_\_\_\_\_  
Address : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

acting as the owner of the house which in this case is referred to as the **FIRST PARTY**

Name : \_\_\_\_\_  
Job : Contractor / General Supplier and Contractor  
Address : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

acting as the owner of the house which in this case is referred to as the **SECOND PARTY**

Hereby the two parties declare to mutually commit themselves to enter into a work agreement for the construction of the house to be subsequently regulated under the following terms and conditions.

**Article 1  
Kinds and Place of Job**

**FIRST PARTY** assigns tasks to **SECOND PARTY** to carry out the construction of houses located at:

Address : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
HP / Phone : \_\_\_\_\_  
Dusun : \_\_\_\_\_  
Hamlet : \_\_\_\_\_  
Villages : \_\_\_\_\_  
Village : \_\_\_\_\_  
Districts : \_\_\_\_\_  
District : \_\_\_\_\_  
Municipality : \_\_\_\_\_  
Province : \_\_\_\_\_  
Country : \_\_\_\_\_  
Continent : \_\_\_\_\_

as well as possible in accordance with the technical specifications and accompanying drawings that have been agreed by both parties

**Article 2  
Time of Execution of Job**

The work as mentioned in article 1 will begin on the day \_\_\_\_\_  
and must be completed in maximum time \_\_\_\_\_



<http://investordeveloper.co.vu> and <http://contractor.co.vu>  
Office : \_\_\_\_\_  
Phone / Mobile / Faximile / eMail : \_\_\_\_\_



( \_\_\_\_\_ )  
working days

### Article 3 Job implementation

1. **SECOND PARTY** shall begin to carry out the work on the date specified together and shall not be allowed to commit any irregularities or violations of the provisions set forth together.
2. **SECOND PARTY** should work on the basis of complete data and not allowed to decide for themselves the cases that are outside the drawings (*bestek*) and Draft Budget (*RAB*).
3. **FIRST PARTY** should provide detail specification of building materials that are deemed necessary if not listed in the drawings or **RAB**.

### Article 4 Implementation Cost

The cost of implementing the work for the residential project is  
\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
for 1 (one) building unit. The wholesale price includes materials, wages, contractors' benefits and excludes taxes and licensing fees.

### Article 5 Billing and Payment Procedures

The payment procedure of the **FIRST PARTY** at **SECOND PARTY** pursuant to Section 4 shall be made in stages according to 6 (six) mutually agreed terms as follows.

- a. Term I (First)  
Paid as advance payment upon signing of this contract ie \_\_\_\_\_ % of the exercise value (article 4)  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_
- b. Term II (Second)  
Paid after the entire foundation work has finished and has started the work of brick wall pairs and floor, as big as \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_
- c. Term III (Third)  
Paid after installation of brick walls and wall plastering is completed then the roof is being worked on, amounting to \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_
- d. Term IV (Fourth)  
Paid after the roof work is done and starts doing the ceiling work, and the wall starts to work, as big as \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_
- e. Term V (Fifth)  
Paid after floor and paint work is underway, amounting to \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_
- f. Term VI (Sixth)  
Payable upon completion of all work 100%, after the maintenance period for 3 (three) months in



<http://investordeveloper.co.vu> and <http://contractor.co.vu>  
Office : \_\_\_\_\_  
Phone / Mobile / Faximile / eMail : \_\_\_\_\_



accordance with article 6, amounted to \_\_\_\_\_ %  
\_\_\_\_\_ % x \_\_\_\_\_ = IDR. \_\_\_\_\_

#### **Article 6 Maintenance Period**

1. The maintenance period for each job is determined for 3 (three) months, since the minutes of the handover of the work are signed.
2. Upon expiration of the maintenance period, both parties will sign a second handover report and shall be deemed to be the final handover of the work.
3. The handover of work is done by **FIRST PARTY** and **SECOND PARTY**.

#### **Article 7 Less Add Job**

1. If later in the construction process there is added work and less work due to changes in the specification of building materials or working drawings, then it will be arranged in its own addendum.
2. Any work added or less must go through and from the **FIRST PARTY**.
3. The added or less work through the **SECOND PARTY** due to technical issues shall be notified to the **FIRST PARTY**.
4. **FIRST PARTY** reserves the right to disagree, to dismantle and not to reimburse if there is added work by the **SECOND PARTY** without the knowledge of the **FIRST PARTY**.
5. Jobs added or less organized in the minutes of the event. As the two parties agree.

#### **Article 8 Field Supervisor**

1. As inspector of work shall be performed directly by the **FIRST PARTY** or person designated and authorized by the **SECOND PARTY** and notified in writing to the **FIRST PARTY**.
2. **FIRST PARTY** reserves the right at any time to visit, supervise, inspect the work or ask any field worker (workman or foreman) associated with the job.
3. **SECOND PARTY** should be willing if requested to accompany by the **FIRST PARTY** in the supervision of work at the project site.

#### **Article 9 Sub Contractor**

The whole work is the sole responsibility of **SECOND PARTY**, therefore it is not permitted to give the work to **THIRD PARTIES** or anyone else outside this Contract of Contract of Work.

#### **Article 10 Force Majeure**

1. What is meant by the state of Force Majeure are various circumstances that interfere with the smooth implementation of the project such as:
  - a. Natural disasters (earthquakes, landslides, hurricanes, floods, fires, etc.) that can cause disruption to the construction process.





- b. The government's monetary policy (devaluation) or the fuel price increase which resulted in the project being disrupted both technically and by budget.
  - c. Wars or riots that resulted in the project can not continue.
2. **SECOND PARTY** shall notify the **FIRST PARTY** of the interruption and its constraints and effects at the latest 2 x 24 hours from the moment the event occurs, otherwise it shall be deemed to be no force majeure.
3. If a force majeure occurs, the **SECOND PARTY** should give good faith to the continuation of the project.
4. If the **FIRST PARTY** is negligent or late in paying the term to the **SECOND PARTY** for the work in accordance with the correct procedure, **SECOND PARTY** shall have the right to unilaterally terminate the project with the knowledge of the **FIRST PARTY** (in writing) up to the specified time limit.
5. In the circumstances mentioned in article 1, both parties may consult for an agreement in deciding the project's sustainability.

#### Article 11

##### Sanctions – Sanctions

1. If the **SECOND PARTY** is unable to comply with the agreement set forth in article 2, the execution time exceeds the time agreed upon ( \_\_\_\_\_ days), the **FIRST PARTY** reserves the right to claim 0.1% - 1% (strike as necessary) of the contract value for each day of delay.
2. Late project execution can be tolerated in case of force majeure according to Article 10 paragraph 1.
3. If the quality of work undertaken by **SECOND PARTY** is not in accordance with the drawing and RAB specifications, the **FIRST PARTY** shall be entitled to defer payment of term until further agreement or entitled to unilaterally disclose this Contract of Work Contract Agreement.
4. In accordance with the provisions of paragraph 3 above, the **FIRST PARTY** has the full right to seek and use another contractor to replace the **SECOND PARTY** job by notifying it first.

#### Article 12

##### Second Party Obligations

1. **SECOND PARTY** is obliged to carry out the work in accordance with the specifications already contained in the drawings and RAB that have been agreed upon.
2. **SECOND PARTY** can bring in / increase the workforce without the knowledge of the **FIRST PARTY** if the implementation schedule is likely to be late from the schedule that has been agreed upon.

#### Article 13

##### Dispute

If in carrying out this Contract of Work Contract Agreement there are disputes or differences of opinion, then both parties will pursue the path of consensus. If not achieved, then it can be delegated to the authorized institution.

#### Article 14

##### Cover

1. If there are important matters which have not been regulated in this Contract of Work Contract



<http://investordeveloper.co.vu> and <http://contractor.co.vu>  
Office : \_\_\_\_\_  
Phone / Mobile / Faximile / eMail : \_\_\_\_\_



Agreement, then both parties will agree on a later date.

2. Thus the Letter of Contract of Work Contract is made in 2 (two) stamp duty and signed for each party and is a binding agreement and valid in the eyes of law.

\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

**FIRST PARTY**

**SECOND PARTY**

House Owner

Contractor

<p><b>PENERIMA,</b></p>	<p><b>HORMAT KAMI,</b></p>	
		
<p>(.....)</p>	<p>(.....)</p>	<p>(.....)</p>