

Surat Perjanjian Kontrak Kerja **Proyek Pembangunan Rumah**

Pada hari ini, Kamis tanggal Tujuh Juni tahun dua ribu dua empat, yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

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

Nama :
Pekerjaan :
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 Jl. Panglima Polim 1-A No. 3 Surabaya 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 senin, 07 Juni 2024 dan harus diselesaikan dalam waktu maksimal 180 (seratus delapan puluh) 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 Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah), 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 20% dari nilai pelaksanaan (pasal 4)
 $20\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$

b. Termin II (dua)

Dibayarkan setelah seluruh pekerjaan pondasi selesai dan sudah memulai pekerjaan pasangan dinding batu bata dan urugan lantai, sebesar 20%.
 $20\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$

c. Termin III (tiga)

Dibayarkan setelah pemasangan dinding batu bata dan plesteran dinding selesai lalu atap sedang dikerjakan, sebesar 20%.
 $20\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$

d. Termin IV (empat)

Dibayarkan setelah pekerjaan atap selesai dan mulai mengerjakan pekerjaan pemasangan plafon, dan acian dinding mulai dikerjakan, sebesar 20%.
 $20\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 200.000.000,-}$

e. Termin V (lima)

Dibayarkan setelah pekerjaan pemasangan lantai dan pengecatan sedang dilakukan, sebesar 15%.
 $15\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 150.000.000,-}$

f. Termin VI (enam)

Dibayarkan pada saat seluruh pekerjaan selesai 100%, setelah habis masa pemeliharaan selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan pasal 6,

sebesar 5% dari nilai pekerjaan.
 $5\% \times \text{Rp. 1.000.000.000,-} = \text{Rp. 50.000.000,-}$

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.

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 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 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 (180 hari), maka PIHAK PERTAMA berhak mengklaim 1% 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.

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

(.....)

(.....)