

SURAT PERJANJIAN KERJA
PEKERJAAN DESAIN DAN BANGUN
(NAMA PROYEK)
(ALAMAT)

Nomor : _____
Tanggal : _____

Pada hari ini _____, tanggal _____, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : _____
NIK/NPWP : _____
Alamat : _____
Telepon : _____

Dalam hal ini selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

dan

Nama : _____
NIK/NPWP : _____
Alamat : _____
Telepon : _____

Dalam hal ini bertindak atas nama Pemilik dan selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan ikatan _____ dengan menetapkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat berikut:

Pasal 1

TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN

Pekerjaan yang ditugaskan oleh PIHAK PERTAMA telah diterima oleh PIHAK KEDUA dan dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA sesuai permintaan PIHAK PERTAMA yang meliputi lingkup sebagai berikut:

1. Lingkup Pekerjaan

Pekerjaan yang dilaksanakan dalam rangka Kontrak Pemborongan ini meliputi kegiatan-kegiatan seperti yang dinyatakan dalam lingkup jasa atas obyek-obyek berikut:

1. Pekerjaan perbaikan struktur lama & Struktur
2. Sesuai dengan perencanaan dan spesifikasi yang tercantum di dalam BQ yang telah disepakati
3. Pekerjaan pemeliharaan
4. Komunikasi, pembayaran dan persetujuan kemajuan proyek akan dilakukan lewat aplikasi ARSIpro

2. Lingkup Jasa

2.1 Pekerjaan yang dilaksanakan dalam kerangka Kontrak Pemborongan ini meliputi kegiatan-kegiatan berikut:

2.1.1 Penyediaan seluruh:

- Bahan material kecuali penggunaan listrik yang akan disupply oleh PIHAK PERTAMA.

- Bahan pembantu
- Tenaga kerja
- Peralatan/perlengkapan yang termasuk dalam kategori K3L sebagai persyaratan pekerjaan.

2.1.2 Yang diperlukan untuk

- Membuat/mengerjakan/memasang
- Melengkapi/menyempurnakan/menyelesaikan
- Melakukan pengujian
- Mengangkut/melakukan handling
- Memelihara/membersihkan dan membuang sampah, sisa bahan
- Membuatkan Dokumen Pelaksanaan
- Melaksanakan testing dan commissioning
- Menyerahkan pekerjaan
- Memelihara pekerjaan selama masa pemeliharaan

Sehingga lingkup pekerjaan dan jasa dalam kontrak ini dipenuhi oleh PIHAK KEDUA.

2.2 Mengadakan perawatan rutin setiap bulan dan pemeliharaan lengkap selama Masa Pemeliharaan pada keseluruhan pekerjaan seperti yang dinyatakan dalam lingkup pekerjaan, dan hal-hal lain menurut petunjuk PIHAK PERTAMA atau wakilnya/PENGAWAS sejauh ini tidak menyimpang dari Kontrak Pekerjaan Borongan ini

3. Segala perubahan pelaksanaan pekerjaan diluar Kontrak Pekerjaan Borongan ini yang telah disetujui bersama harus mendapat ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 2

BENTUK DAN SPESIFIKASI PERKERJAAN

Bentuk dan Spesifikasi pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi teknis (tercantum didalam perincian Bill of Quantity Penawaran Final)
2. Gambar-gambar struktur oleh _____
3. Surat Penawaran Final dari PIHAK KEDUA tertanggal _____

Pasal 3

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN

1. Seluruh pekerjaan yang disebutkan di Pasal 1 Kontrak Pemborongan ini akan diselesaikan selama 7 bulan (210 hari) kalender terhitung sejak _____ dan setelah:
 - 1.1 Kontrak pemborongan ini ditandatangani Bersama
 - 1.2 Serah terima lahan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA
 - 1.3 Down payment sudah diterima oleh PIHAK KEDUA
2. PIHAK KEDUA harus sudah memulai kegiatan pekerjaan paling lambat 7x24 jam sejak kontrak ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.
3. Selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum tanggal penyelesaian pekerjaan, PIHAK KEDUA diharuskan mengajukan permintaan kepada PENGAWAS untuk mengadakan pemeriksaan atas hasil pekerjaan keseluruhan sebagai dasar pembuatan Berita Acara Serah Terima Pertama.

Pasal 4

MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan pekerjaan adalah selama 3 (tiga) bulan kalender terhitung sejak tanggal Berita Acara Serah Terima Selesai Pekerjaan yang Pertama.

2. Segala kekurangan, kerusakan atau kesalahan lain yang timbul selama masa pemeliharaan yang disebabkan oleh bahan-bahan dan cara pelaksanaan yang tidak sesuai dengan Kontrak, akan diperinci oleh PENGAWAS dalam daftar kerusakan. PIHAK KEDUA setelah menerima daftar tersebut harus membuat schedule penyelesaiannya dan meminta persetujuan PIHAK PERTAMA. Biaya yg timbul utk memperbaiki kerusakan tersebut ditanggung PIHAK KEDUA sendiri. Setelah Berita Acara Serah Terima Pertama ditanda tangani oleh semua pihak, setiap periode tertentu PENGAWAS akan membuat daftar kerusakan yang belum diperbaiki dan kerusakan yang lain timbul sebelum dilakukan Berita Acara Serah Terima Selesai Pekerjaan yang Kedua.
3. Apabila schedule penyelesaian yang telah disetujui oleh PENGAWAS dan PIHAK KEDUA dimana PIHAK KEDUA tidak dapat meyelesaikan perbaikan atau tidak mampu, maka PIHAK PERTAMA akan mengeluarkan surat peringatan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan waktu 5 x 24 jam setiap surat peringatan atau perbaikan kerusakan. PIHAK PERTAMA dapat menugaskan PIHAK KETIGA untuk mengerjakan dengan biaya menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA setelah 3 (tiga) kali tidak mampu atau terbukti dengan sengaja tidak menyelesaikan perbaikan.
4. Setelah semua perbaikan diselesaikan dan masa pemeliharaan telah berakhir PIHAK KEDUA setelah mendapatkan persetujuan PENGAWAS, dapat menyerahkan hasil pekerjaan kepada PIHAK KESATU dan dilaksanakan dengan Berita Acara Serah Terima Kedua yang dikeluarkan oleh PENGAWAS.

Pasal 5

HARGA PEMBORONGAN/HARGA KONTRAK

1. Adapun biaya pembangunan dan nilai pekerjaan _____tersebut adalah **Rp** _____ (_____ rupiah) sesuai dengan Anggaran Biaya yang sudah disepakati.
2. Harga pemborongan tersebut merupakan harga satuan tetap dan tidak berubah, kecuali dalam hal adanya Pekerjaan Tambah/Kurang yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, atau dalam hal force majeure.
3. Harga borongan tersebut sudah termasuk biaya mobilisasi dan demobilisasi pekerja, peralatan kerja, alat pendukung pekerjaan proyek dan juga material proyek yang akan ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

Pasal 6

CARA PEMBAYARAN

1. Pembayaran dari tiap termin akan dilakukan penuh didepan, dan dibayarkan melalui sistem pembayaran Virtual Account Escrow dari ARSIpro. Cara pembayaran dan nomor rekening virtual account dapat dilihat pada menu “invoice” yang terdapat didalam aplikasi ARSIpro.
2. Retensi akan dipotong sebesar 5 (Lima) persen dari pembayaran total dan akan diberikan kepada Penyedia Jasa setelah Pemilik Proyek menyetujui pelepasan retensi lewat aplikasi ARSIpro
3. Pembayaran atas pekerjaan pembangunan tersebut dalam kontrak ini dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dilakukan dalam beberapa tahap yaitu;
 - a. Termin 1 : Pembayaran 10 % x Rp _____ = Rp _____ (_____ rupiah) yang dibayarkan untuk pengukuran dan persiapan awal pembangunan.
 - b. Termin 2 : Pembayaran 30 % x Rp _____ = Rp _____ (sekian juta rupiah) yang dibayarkan untuk pengerjaan pondasi dan struktur beton dan pembesian.
 - c. Termin 3 : Pembayaran 15 % x Rp _____ = Rp _____ (sekian juta rupiah) yang dibayarkan untuk pengerjaan dinding dan plesteran, kusen pintu dan jendela serta penutup atap.

- d. Termin 4 : Pembayaran 20 % x Rp _____ = Rp_____ (sekian juta rupiah) yang dibayarkan untuk pekerjaan *plumbing*, instalasi air bersih dan air kotor, serta mekanikal elektrik.
- e. Termin 5 : Pembayaran 25 % x Rp _____ = Rp_____ (sekian juta rupiah) yang dibayarkan untuk pekerjaan finishing total.
4. Pembayaran akan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA paling lambat 4 minggu setelah berkas permohonan pembayaran diterima oleh PIHAK PERTAMA.
5. Pembayaran dilakukan melalui transfer ke rekening :
- Nama** : ARSITAG
- Bank** : BCA
- No rekening** : No Virtual Account pada tiap invoice

Pasal 7

MATERIAL ALAT-ALAT DAN TENAGA KERJA

1. Semua material dan alat-alat kerja yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 kontrak ini harus disediakan oleh dan menjadi tanggungjawab PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, trampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut di Pasal 1 kontrak ini.
3. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas aspek Lingkungan, Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3L) yang meliputi:
 - a. Pelaksanaan pekerjaan harus dilakukan dengan baik sehingga tidak menimbulkan dampak yang merusak lingkungan.
 - b. Kepatuhan untuk mentaati prosedur kerja yang aman
 - c. Kepatuhan untuk tidak melakukan tindakan membahayakan yang dapat mengakibatkan kecelakaan kerja.
 - d. Kepatuhan untuk mentaati K3L lainnya.
 - e. Segala sesuatu yang terjadi atas pekerja-pekerja PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya
 - f. PIHAK KEDUA wajib memasukkan program Jamsostek utk melindungi tenaga kerja nya dari kecelakaan.

Pasal 8

PERUBAHAN DAN PEKERJAAN TAMBAH KURANG

1. Apabila pada waktu pengerjaan pelaksanaan konstruksi terdapat perubahan perubahan terhadap luasan, volume, posisi dan bentuk serta penambahan material bangunan, diluar dari anggaran biaya yang telah disepakati oleh kedua belah Pihak, maka akan dilaksanakan Pekerjaan Tambah Kurang serta penyesuaian Jangka Waktu Pengerjaan kembali dengan persetujuan PIHAK PERTAMA.
2. Bagi pekerjaan tambahan yang sulit didapatkan harga satuannya karena memerlukan keahlian khusus. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memberikan data-data mengenai waktu dan jumlah tenaga dan peralatan yang digunakan kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 9

DENDA KETERLAMBATAN

1. Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan pekerjaan dimaksud pada Pasal 4 kontrak ini, maka PIHAK KEDUA wajib membayar denda atau ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA sebesar 1 o/oo (satu permil) dari Harga Kontrak untuk setiap hari keterlambatan, dengan maksimum 5% (lima persen) dari Harga Kontrak.

2. Jika batas denda telah melampaui ketentuan sebagaimana Pasal 2, PIHAK PERTAMA berhak untuk memutuskan kontrak ini dengan PIHAK KEDUA dan menunjuk PIHAK KETIGA, untuk melanjutkan dan menyelesaikan sisa pekerjaan. Selisih biaya antara penawaran PIHAK KETIGA dengan harga kontrak untuk sisa pekerjaan tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA.
3. Ketentuan pada ayat 1 dari Pasal 9 tidak berlaku apabila keterlambatan penyerahan pekerjaan disebabkan oleh kejadian diluar kekuasaan dan kemampuan PIHAK KEDUA/keadaan memaksa Pasal 10.

Pasal 10

KEADAAN MEMAKSA/FORCE MAJEURE

1. Keadaan memaksa menurut Kontrak ini adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu peperangan, blockade, hura hara, bencana alam, banjir, gempa dan longsor yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan.
2. Apabila terjadi keadaan memaksa, PIHAK KEDUA wajib untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 2 (dua) hari sejak tanggal terjadinya keadaan memaksa untuk mendapatkan persetujuan dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 11

PERATURAN PEMERINTAH DIDALAM BIDANG MONETER

1. Pemborong tidak dapat mengajukan tuntutan kenaikan harga kontrak karena perubahan kenaikan harga material, bahan bakar BBM, semen, transport, upah jasa dan kerja yang terjadi pada saat masa pemborongan berlangsung.
2. Apabila Pemerintah mengeluarkan peraturan didalam bidang moneter, atau peraturan lain, yang secara langsung mempengaruhi Harga Pemborong, maka PIHAK KEDUA hanya dapat menyesuaikan Harga Pemborong jika Pemerintah resmi memberikan Eskalasi juga terhadap proyek-proyeknya dengan kenaikan eskalasi yang sama dengan yang ditetapkan dan diberitakan oleh pemerintah.
3. Penyusuaian harga tidak berlaku untuk:
 - a. Pekerjaan yang sudah dikerjakan
 - b. Pekerjaan yang terlambat pelaksanaannya yang didasarkan pada schedule yang telah disepakati bersama.

Pasal 12

KETENTUAN UMUM

Untuk pelaksanaan kontrak ini kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Jakarta-Utara.

Pasal 13

LAIN-LAIN

Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan bersama-sama mematuhi dengan baik dan bertanggung jawab terhadap seluruh kesepakatan kerja yang telah disetujui.

Demikian Kontrak Kerja ini telah di setuju dan di tanda tangani diatas materai untuk dilaksanakan dengan sebagai mana mestinya tanpa adanya campur tangan dari pihak lain.

PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA,
