

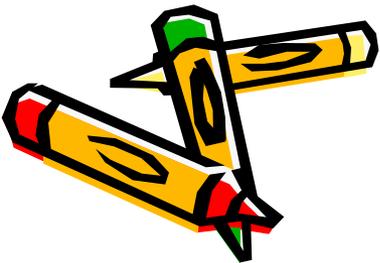
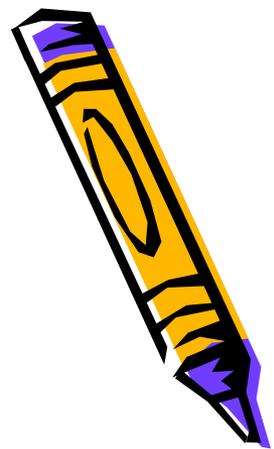
Kontrak pada Proyek Konstruksi

Manajemen Proyek

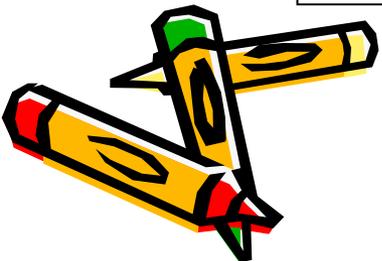
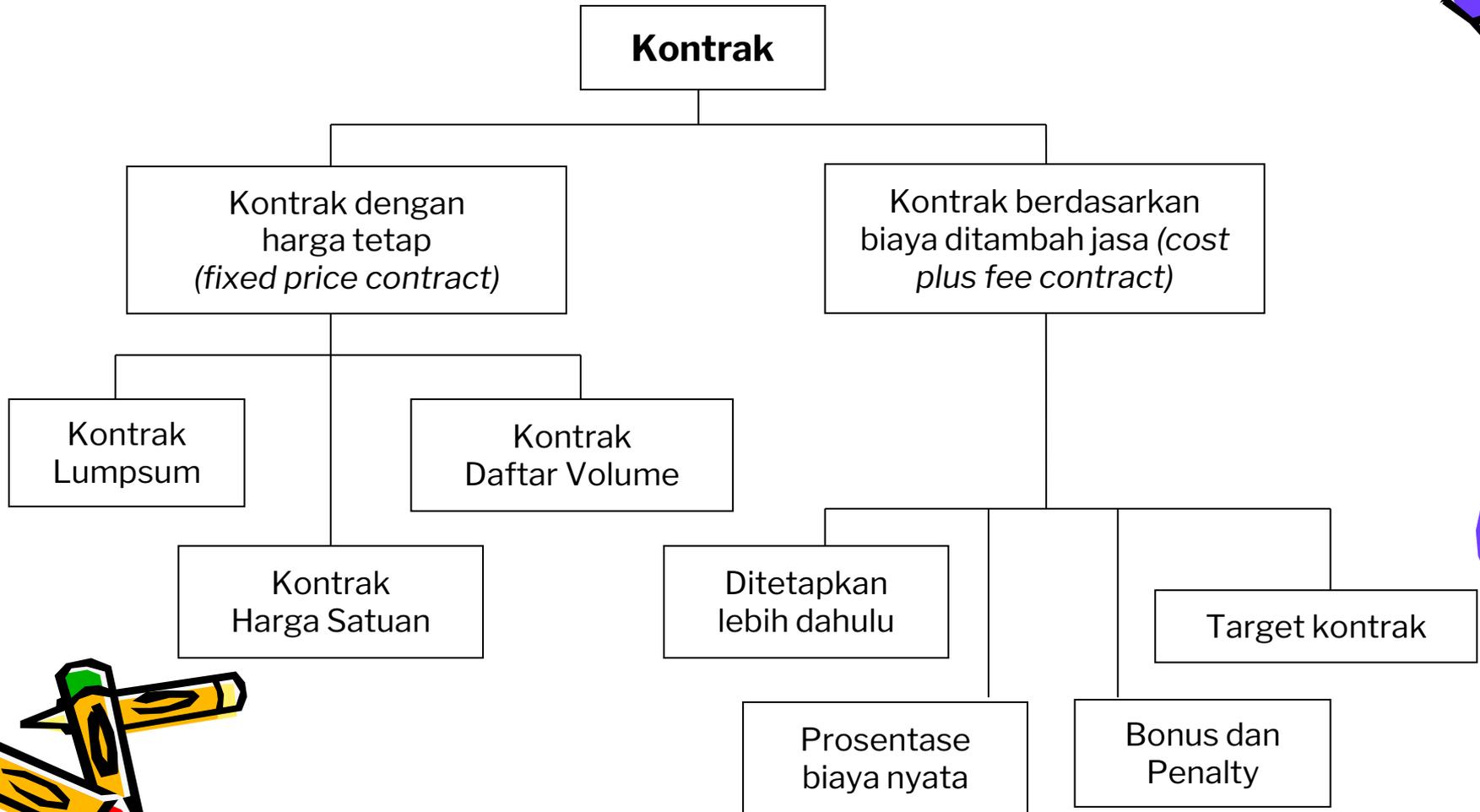
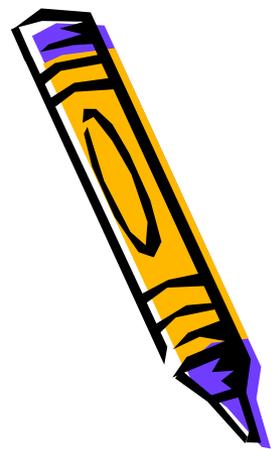


Pengertian Kontrak

- Kontrak adalah kesepakatan (perjanjian) secara sukarela antara dua pihak yang mempunyai kekuatan hukum.
- Kesepakatan dicapai setelah satu pihak menerima penawaran yang diajukan oleh pihak lain untuk melakukan sesuatu sebagaimana yang tercantum dalam penawaran.

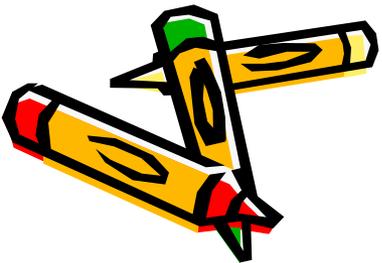
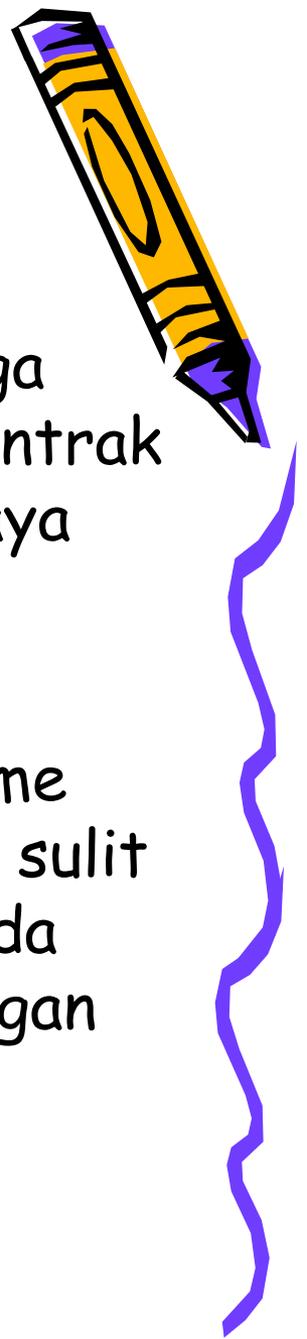


Jenis-Jenis Kontrak pada Proyek Konstruksi



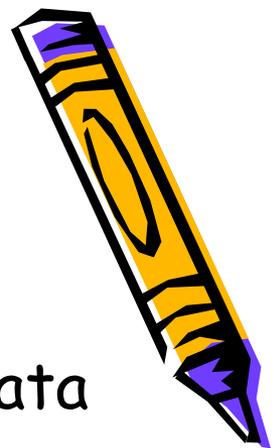
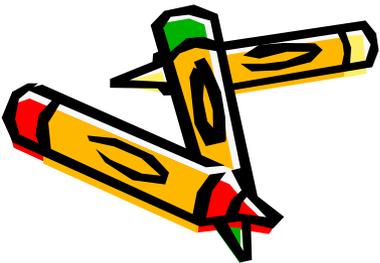
Kontrak dengan Harga Tetap (*Fixed Price Contract*)

- Kontraktor wajib melaksanakan pekerjaan hingga selesai sesuai dengan yang disyaratkan dalam kontrak atas resikonya sendiri terhadap jumlah total biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian pekerjaan tersebut.
- Kontrak Harga Satuan dan Kontrak Daftar Volume dapat digunakan pada pekerjaan-pekerjaan yang sulit ditentukan dan Kontrak Lump Sum digunakan pada pekerjaan-pekerjaan yang dapat ditentukan dengan baik.



Kontrak Berdasarkan Biaya Ditambah Jasa

- Pemberi Tugas berkewajiban membayar biaya nyata yang dikeluarkan kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan ditambah biaya atas jasa yang dilakukan kontraktor
- Umumnya digunakan untuk jenis-jenis pekerjaan yang kecil atau sulit sekali menetapkan lebih dahulu harga satuan/harga lumpsum pekerjaan.



-Kontrak Lump Sum

Kontraktor menawarkan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan biaya tetap meskipun terjadi perubahan volume pekerjaan. Kontrak ini digunakan jika semua detail pekerjaan yang dilaksanakan diketahui dan kemungkinan terjadinya perubahan sangat kecil

-Kontrak Harga Satuan

Kontraktor menawarkan untuk menyelesaikan berbagai jenis pekerjaan di mana masing-masing pekerjaan mempunyai harga satuan yang tetap sesuai dengan yang dikerjakan

-Kontrak Daftar Volume

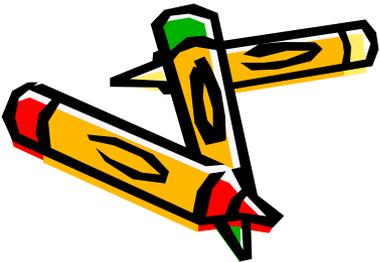
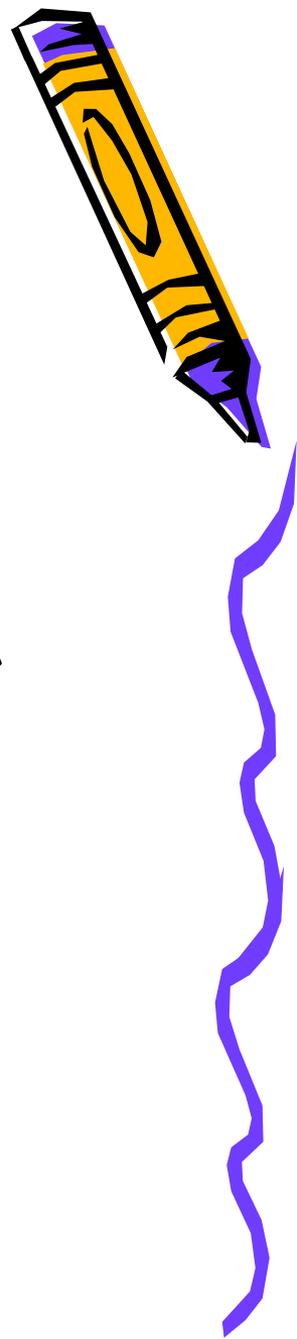
Kontraktor menawarkan untuk menyelesaikan berbagai jenis pekerjaan dengan masing-masing jenis pekerjaan mempunyai harga satuan yang tetap dan volume pekerjaan berdasarkan pada gambar rencana

Penentuan besarnya *fee*:

- Biaya atas jasa (*fee*) yang ditetapkan lebih dahulu pada suatu jumlah yang tetap
- Biaya atas jasa yang besarnya berdasarkan prosentase biaya nyata yang dikeluarkan oleh kontraktor. Prosentase ini ditetapkan lebih dahulu pada suatu nilai yang tetap
- Biaya atas jasa yang besarnya berdasarkan prosentase biaya nyata yang dikeluarkan kontraktor, di mana prosentase tersebut bervariasi terhadap besarnya biaya nyata. Kontrak jenis tersebut disebut juga target kontrak
- Biaya atas jasa ditetapkan berdasarkan suatu formula yang disepakati oleh Pemberi Tugas dan Kontraktor, tetapi berbeda dengan yang telah disebut diatas, misalnya dengan "bonus" bila jumlah biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian pekerjaan lebih kecil dari yang direncanakan dan dikenakan hukuman (*penalty*) bila biaya yang dikeluarkan lebih besar dari yang direncanakan

Isi Dokumen Kontrak

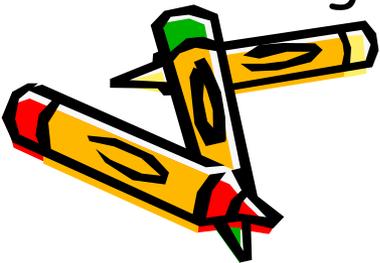
- Persyaratan Umum Kontrak
- Persyaratan Khusus Kontrak
- Gambar & Spesifikasi
- Daftar Volume / Kuantitas, Daftar Harga Satuan, dan Daftar Harga
- Penawaran
- Persetujuan
- Perjanjian



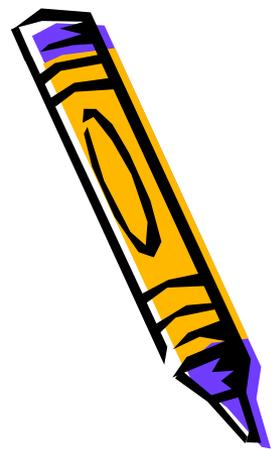
Persyaratan Umum (1)

Menetapkan dan mendefinisikan hak dan kewajiban yang sah dari setiap pihak terhadap kontrak. Isinya :

- Sifat kontrak
- Definisi dan pengertian istilah yg dipakai dalam kontrak
- Asuransi
- Hak - kewajiban kontraktor
- Hak - kewajiban pemilik pekerjaan
- Kekuasaan dan tugas "Owner's Engineer"
- Pengadaan sehubungan dgn pengawasan pekerjaan



Persyaratan Umum (2)



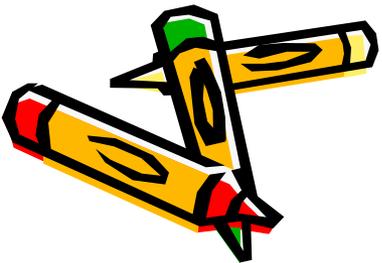
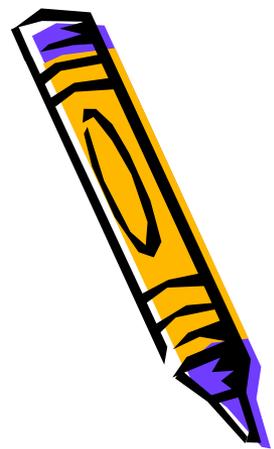
- Ketentuan terhadap variasi pekerjaan
- Ketentuan terhadap perpanjangan waktu
- Cara dan waktu pembayaran
- Ketentuan uang disimpan/ditahan (*retention money*)
- Perubahan biaya kontrak oleh tenaga kerja & bahan
- Prosedur yang digunakan bila kontraktor bangkrut
- Prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul antara pemilik pekerjaan dan kontraktor selama pelaksanaan kontrak



Persyaratan Khusus

Diperlukan untuk melengkapi persyaratan umum kontrak.

- Waktu yang diberikan untuk pelaksanaan kontrak
- Denda yg hrs dibayar untuk keterlambatan
- Masa pemeliharaan sesudah penyelesaian kontrak
- Pengadaan item-item khusus oleh pemilik
- Pembatasan khusus pada kontraktor

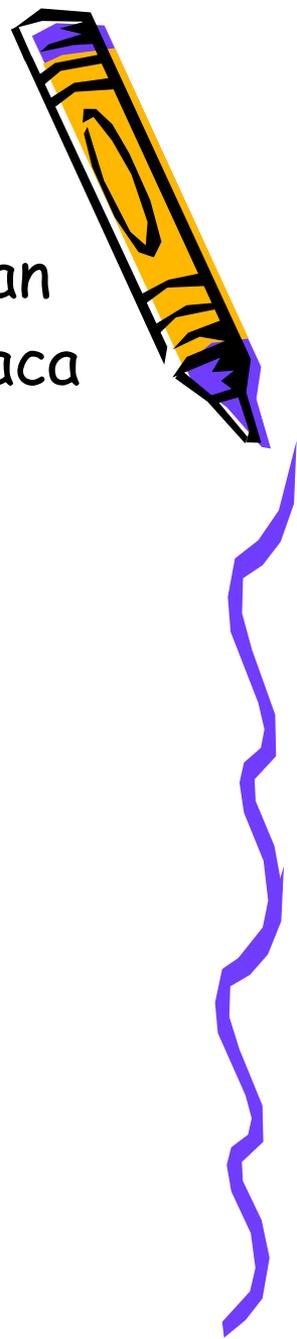
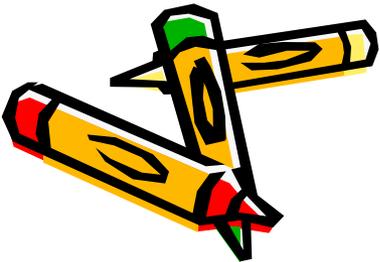


Gambar

Kekurangan informasi dalam gambar harus diberikan dalam spesifikasi, maka gambar rencana harus dibaca bersama-sama dengan spesifikasi

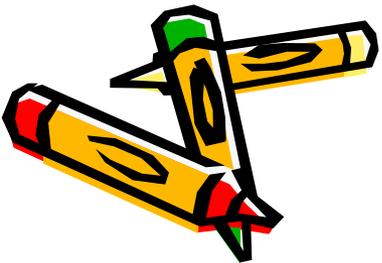
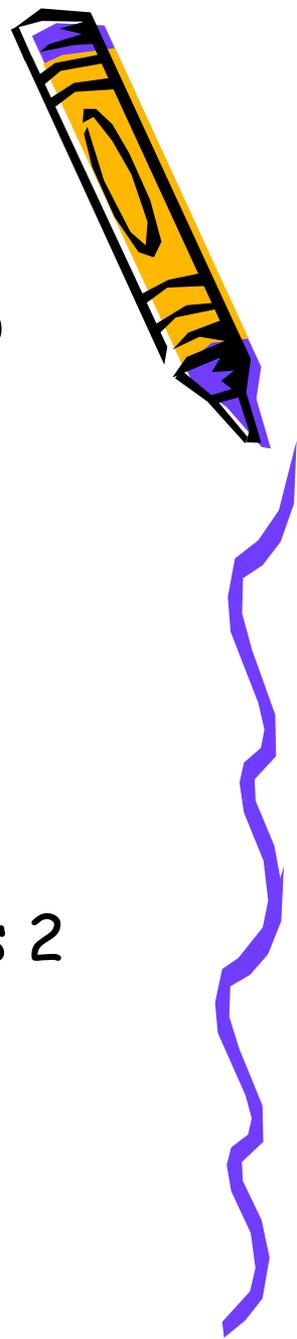
Jenis-jenis gambar:

- Gambar rencana
- Gambar pelaksanaan (*shop drawing*)
- Gambar yang dilaksanakan (*as built drawing*)



Spesifikasi

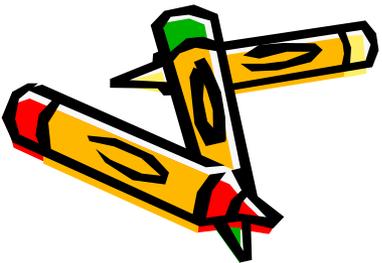
- Merupakan dokumen tertulis berisi ruang lingkup pekerjaan, persyaratan & penjelasan detail dari bentuk, kualitas bahan, dan cara pengerjaan
- Spesifikasi yang berorientasi pada hasil akhir
- Spesifikasi yang berorientasi pada metoda pelaksanaan
- Merupakan spesifikasi gabungan jenis 1 dan jenis 2



Daftar Volume, Daftar Harga Satuan, dan Daftar Biaya



- Kegunaannya :
 - Membantu kontraktor untuk mempersiapkan lelang
 - Membantu pemilik untuk menilai pelelang
 - Dasar utk menentukan perubahan biaya kontrak
 - Sebagai dasar untuk menghitung nilai angsuran



Penawaran, Persetujuan, dan Surat Perjanjian



- **Penawaran**

Kontraktor menawarkan untuk melaksanakan pekerjaan yang tertera dalam gambar & spesifikasi untuk sejumlah biaya tertentu

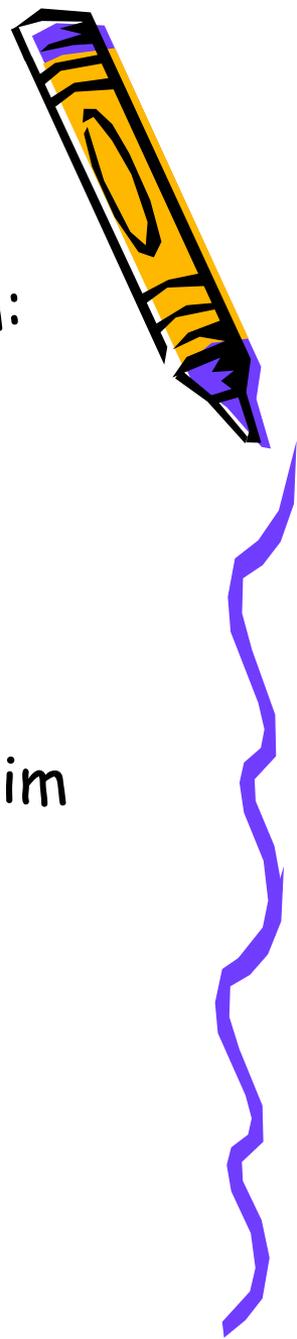
- **Persetujuan**

Diberikan melalui surat dari pemilik ke kontraktor yang menyatakan bahwa penawaran kontraktor sudah disetujui

- **Surat Perjanjian**

Dokumen yang dirancang untuk menyatakan kontrak dan membawa semua dokumen kontrak untuk mengacu padanya

Risiko dalam Kontrak Konstruksi

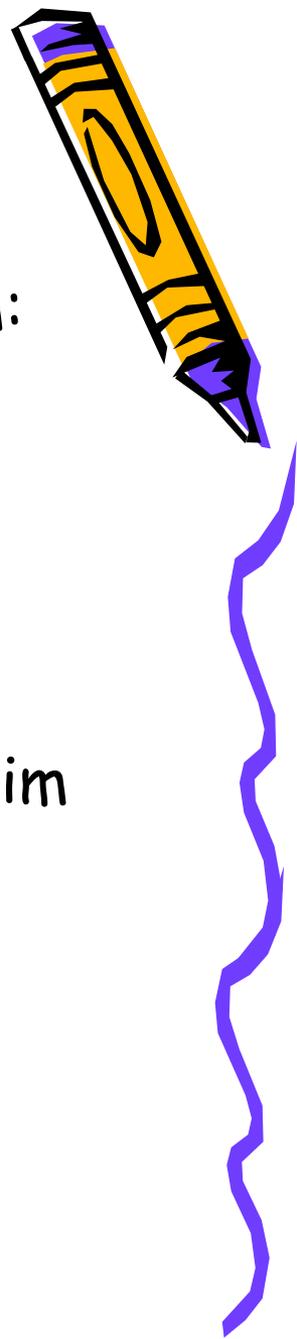


Risiko yang berkaitan dengan kontrak dan hukum:

- Dokumen kontrak kurang lengkap/jelas
- Pasal-pasal kurang lengkap, kurang jelas
- Perbedaan interpretasi
- Pengaturan pembayaran, *change order*, dan klaim
- Masalah jaminan
- Force majeure

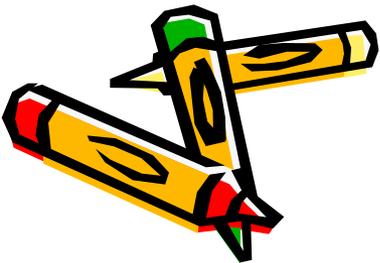


Risiko dalam Kontrak Konstruksi



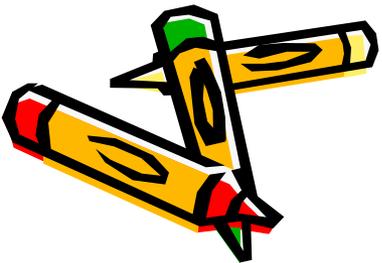
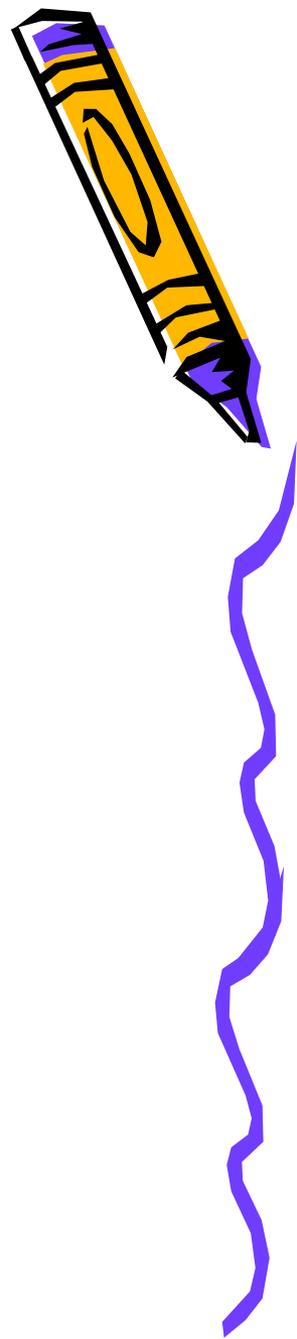
Risiko yang berkaitan dengan kontrak dan hukum:

- Dokumen kontrak kurang lengkap/jelas
- Pasal-pasal kurang lengkap, kurang jelas
- Perbedaan interpretasi
- Pengaturan pembayaran, *change order*, dan klaim
- Masalah jaminan
- Force majeure



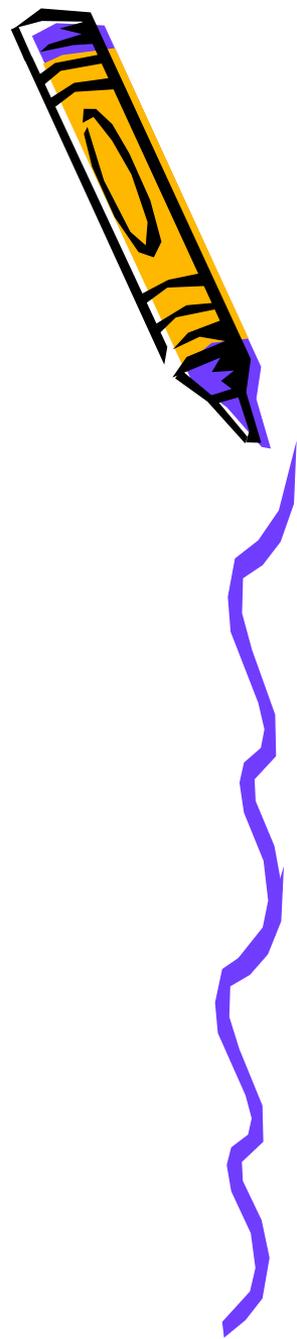
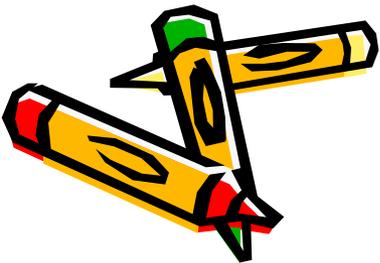
Jaminan

- Jaminan penawaran (*bid bond*)
- Jaminan pelaksanaan (*performance bond*)
- Jaminan pembayaran (*payment bond*)
- Jaminan pemeliharaan
- Jaminan subkontraktor



Cara-cara Pembayaran

- Berdasarkan waktu (secara periodik)
- Berdasarkan kemajuan pekerjaan (biaya aktual yang dikeluarkan)
- Berdasarkan *milestones*



Contoh Kontrak Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan

PERJANJIAN KONTRAK KERJASAMA

Nomor :

Pada hari ini, tanggal, bulan, tahun, bertempat di Batulicin antara pihak-pihak yang tersebut dibawah ini :

1. _____, bertindak untuk dan atas nama PT / CV., bertempat tinggal di jalan..... Batulicin, Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**
2. _____, bertindak untuk dan atas nama sendiri, yang berkedudukan di jalan, Kecamatan Batulicin, Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya disebut, “Para Pihak” setelah menerangkan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan hasil Pertemuan pada tanggal bulan Agustus , tahun 2013 yang dilaksanakan di Kediaman Bapak Rahmadi, maka Para Pihak terjadi kesepakatan perjanjian tentang Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata Indah”
2. Bahwa Para Pihak Sepakat bersedia untuk melaksanakan Kerjasama tentang Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata Indah”,
3. Bahwa Para Pihak Sepakat Pihak Kedua bersedia sebagai Konsultan Perencana dan Manajemen Properti.

Maka dengan Para Pihak sepakat dan setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Kerjasama ini dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal-pasal dibawah ini, sebagai berikut :

PASAL 1 LINGKUP KERJASAMA

1. Para Pihak sepakat bekerjasama pada Proyek sebagaimana tersebut dibawah ini:
2. Nama Proyek : Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata Indah”
1. Lokasi : Batulicin
2. Pengembang : Permata Indah
3. Perencana dan Manajemen Properti : Hendra Himawan

PASAL 2
PRINSIP-PRINSIP KERJASAMA

1. Para Pihak dalam kerjasama dengan lingkup sebagaimana tersebut pada pasal 2 Perjanjian Kerjasama ini, sepakat untuk selalu berpegang teguh pada prinsip-prinsip sebagai berikut :
2. Saling mempercayai dan menguntungkan antara masing-masing pihak.
3. Saling terbuka dan jujur antara masing-masing pihak.
4. Saling mengisi dan atau membantu kekurangan masing-masing pihak.
5. Saling mengingatkan akan kemungkinan adanya resiko-resiko yang timbul.
6. Saling menjaga posisi dan nama baik masing-masing pihak.
2. Prinsip-prinsip kerjasama sebagaimana tersebut pada point 1 Pasal 2 Perjanjian ini dimaksudkan untuk tercapainya suasana kerjasama yang baik dan lancar sehingga target-target usaha yang ditetapkan bersama antara Para Pihak dapat terwujud.

PASAL 3
SISTEM MANAJEMEN

1. Parah Pihak dalam kerjasama dengan lingkup sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini sepakat dalam melaksanakan Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah” menjadi kewenangan Pihak Kedua.
2. Pihak Pertama akan memberikan masukkan yang diperlukan dalam rangka saling sinergi di antara kedua belah pihak.
3. Pihak Kedua wajib memberikan laporan perkembangan pelaksanaan Perencanaan & Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah” secara tertulis setiap akhir bulan.

PIHAK 4
SISTEM PEKERJAAN

System Pekerjaan yang disepakati oleh para pihak, adalah sebagai berikut :

1. Para Pihak sepakat, bahwa pihak kedua, mempunyai tugas, kewenangan dan tanggung jawab, sebagai berikut :
2. *Membuat Sistem Perencanaan Terpadu*

Yang dimaksud Sistem Perencanaan Terpadu adalah rancangan secara integrasi dari keseluruhan sistem kegiatan pekerjaan dari mulai proses awal hingga akhir berkaitan dengan Perencanaan dan Manajemen Properti Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah”

1. *Mengatur Sistem Pengajuan Administrasi ke Pemerintah daerah dan instansi terkait*
Pengajuan Administrasi ke Pemerintah Daerah dan Instansi terkait berhubungan dengan perijinan-perijinan yang dibutuhkan berkaitan dengan proses Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah”, seperti Ijin Mendirikan Bangunan, ijin Lingkungan, Pecah Serifikat, dan lain-lain
2. *Mengatur system KPR bagi calon konsumen*
System KPR merupakan rancangan yang berkaitan dengan nilai serta grafik harga beserta bunga yang ditentukan oleh bank, termasuk berkaitan dengan tata cara dan prosedur KPR Kawasan Perumahan “Permata indah”
3. *Membuat Schedule Kerja Lapangan*
Schedule Kerja Lapangan merupakan rencana dan strategi kerja yang akan dilaksanakan secara periodik oleh tim di lapangan untuk mencapai target yang diharapkan.
4. *Mengatur Sistem Pemasaran tepat guna, dan*
Sistem pemasaran adalah keseluruhan cara dan proses efektif memasarkan bangunan Kawasan Perumahan “Permata indah”
5. *Mengawal sampai proyek selesai.*
Pengawasan proyek adalah cara yang ditempuh guna optimalisasi keberhasilan keseluruhan tahap Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah”
6. *Memberikan Laporan Secara Periodik*
Laporan yang dimaksud secara tertulis setiap terjadi perkembangan Pembangunan Kawasan Perumahan “Permata indah” atau maksimal setiap akhir bulan.
7. Tugas, Kewenangan dan tanggungjawab Pihak Pertama :
8. Memberikan masukan dan atau informasi yang seluas-luasnya atas Perkembangan arah pembangunan di wilayah Kotabaru sebagai bahan acuan Pihak Kedua untuk membuat dasar perencanaan dan konsep pengembangan Kawasan Perumahan “Permata Indah”.
9. Membayar kewajiban kepada Pihak Kedua berupa Jasa Perencanaan dan Manajemen Properti sebesar 7 (tujuh) persen dari total nilai yang berkaitan dengan pekerjaan Konstruksi (*berdasarkan cashflow*).

PASAL 5 NILAI PEKERJAAN

Nilai Pekerjaan yang disepakati oleh para pihak adalah sebesar 7 (tujuh) persen dari total nilai yang berkaitan dengan pekerjaan Konstruksi, yakni sebesar Rp. (*berdasarkan cashflow*)

PASAL 6

SISTEM PEMBAYARAN

Para Pihak sepakat Sistem pembayaran dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebesar 7 (tujuh) persen sebagai Jasa Perencanaan dan Manajemen Properti dari total nilai yang berkaitan dengan pekerjaan Konstruksi (*berdasarkan cashflow*), dilakukan dalam beberapa tahapan pembayaran, meliputi :

1. Pihak pertama akan memberikan Down Payment sebesar 10 (sepuluh) persen sesuai pasal 5 atau sejumlah Rp. setelah Kontrak Kerjasama ini ditandatangani oleh Para Pihak dan pekerjaan mulai dilaksanakan oleh Pihak Kedua.
2. Pembayaran kedua sebesar 15 (lima belas) persen sesuai pasal 5 atau sejumlah Rp. dibayarkan setelah Sistem Perencanaan dan Manajemen Properti telah dibakukan dalam system Perusahaan.
3. Pembayaran ketiga sebesar 25 (dua puluh lima) persen sesuai pasal 5 atau sejumlah Rp. dibayarkan setelah hasil penjualan unit bangunan mencapai 50 (lima puluh) persen dari total jumlah unit yang dibangun.
4. Pembayaran keempat sebesar 25 (dua puluh lima) persen sesuai pasal 5 atau sejumlah Rp. dibayarkan setelah hasil penjualan unit bangunan mencapai 75 (tujuh puluh lima) persen dari total jumlah unit yang dibangun.
5. Sisanya 25 (dua puluh lima) persen sesuai pasal 5 atau sejumlah Rp. Dibayarkan setelah jumlah total unit terbangun habis terjual.

PASAL 7

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

1. Jangka waktu pelaksanaan kegiatan Perencanaan dan Manajemen Properti adalah 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Kerjasama ini.
2. Selanjutnya akan dilanjutkan dengan pelaksanaan pekerjaan fisik dilapangan dan penerapan sistem manajemen property secara berkesinambungan.
3. Selama jangka waktu kerjasama ini berlaku, maka para pihak tidak dapat membatalkan secara sepihak dengan alasan apapun kecuali atas dasar Kesepakatan Para Pihak untuk diakhiri.

PASAL 8

PERUBAHAN PEMBANGUNAN

Apabila pada waktu pelaksanaan pekerjaan terdapat perubahan-perubahan terhadap luasan, bentuk, posisi dan perubahan material bangunan, diluar dari Spesifikasi teknis yang telah disepakati, sehingga mempengaruhi cashflow yang telah disepakati, maka Pihak Pertama wajib membayar setiap perubahan dimaksud sesuai atas nilai kelebihannya.

PASAL 9 SANKSI

1. Dalam kerjasama ini Para Pihak sepakat apabila terdapat salah satu Pihak tidak memenuhi Tugas, Kewenangan dan tanggungjawabnya, maka terdapat beberapa sanksi yang akan diberikan, diantaranya :
 - a) Teguran Lisan
 - b) Teguran Tertulis
 - c) Ganti Rugi
 - d) Pemutusan Kontrak
2. Sanksi sebagaimana dimaksud point 1 diberikan secara hierarkis apabila salah satu Pihak tetap bersikukuh tidak melakukan Tugas, Kewenangan dan tanggungjawabnya sebagaimana diatur dalam Pasal-Pasal dalam perjanjian ini beserta Perubahan dan Adendumnya
3. Selain sanksi sebagaimana ditentukan dalam Point 1 dan Point 2 diatas, Para Pihak juga tunduk pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia.

PASAL 10 RESIKO

Jika hasil pekerjaan Pihak Kedua tidak sesuai dengan yang tertuang dalam perjanjian ini, dan telah berdasarkan evaluasi oleh Pihak Pertama, kecuali *keadaan force majeure*, maka pihak kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul atas kerugian yang diderita oleh Pihak Pertama.

PASAL 11 ADDENDUM

Hal-hal penting lainnya yang belum cukup diatur dalam isi Perjanjian Kerjasama ini maka akan dimusyawarahkan bersama antara para pihak Kedua dan hasilnya akan dituangkan secara tertulis dan ditandatangani bersama-sama oleh Para Pihak sebagai Addendum, Addendum ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama ini.

PASAL 12 PENUTUP

1. Apabila dikemudian hari ada perselisihan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua mengenai Perjanjian Kerjasama ini dan atau sebagai dari isinya, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Dan apabila dengan cara ini tidak dapat dicapai kata sepakat, maka Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang tetap yaitu melalui Pengadilan Negeri Batulicin.
2. Demikian Perjanjian Kerjasama ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), 1 (satu) rangkap untuk Pihak Pertama, 1 (satu) rangkap lainnya untuk Pihak Kedua, ditandatangani

oleh Para Pihak masing-masing bermeterei cukup, mengikat Para Pihak dan memiliki kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA

(.....)

SAKSI PIHAK PERTAMA

(.....)

(.....)

PIHAK KEDUA

(.....)

SAKSI PIHAK KEDUA

(.....)

(.....)

CONTOH SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN (-----) (----- alamat lengkap tempat dilaksanakannya pekerjaan -----)

Pada hari ini ----- tanggal (----- tanggal, bulan, dan tahun dalam huruf -----), bertempat di (---- nama tempat ----) yang beralamat di (--- alamat lengkap ---) telah diadakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerja Pemborongan Pekerjaan Bangunan (-----), antara:

1. ----- : (---- jabatan ----) yang beralamat di (--- alamat lengkap ---), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama jabatannya yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.
2. ----- : (---- jabatan ----), yang berkedudukan di (--- alamat lengkap ---), dalam hal ini bertindak dan atas nama jabatannya, yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak telah bersepakat mengadakan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan (-----) di (---- nama tempat dan alamat lengkap ----), dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang tertulis dalam **10 (sepuluh) pasal**, sebagai berikut:

Pasal 1 PENUNJUKKAN

1. **PIHAK PERTAMA** telah menunjuk **PIHAK KEDUA** untuk melaksanakan pemborongan pekerjaan pembangunan (-----) di (---- nama tempat dan alamat lengkap ----), berdasarkan Surat Perintah Kerja No. ----- tertanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).
2. **PIHAK KEDUA** telah setuju untuk menerima penunjukkan tersebut dan bersedia melaksanakan pemborongan pekerjaan tersebut di atas sesuai dengan spesifikasi pekerjaan yang terlampir.

Pasal 2
JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

1. Pelaksanaan pekerjaan tersebut pada pasal 1 perjanjian ini harus mulai dilaksanakan selambat-lambatnya [(-----) (--- waktu dalam huruf ---)] hari setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian ini dan **PIHAK KEDUA** harus sudah menyelesaikan pekerjaan tersebut secara keseluruhan serta menyerahkannya kepada **PIHAK PERTAMA** dalam keadaan baik selambat-lambatnya pada hari ----- tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).
2. Jangka waktu penyerahan sesuai pasal 2 ayat 1 tersebut dapat diperpanjang apabila ada permintaan secara tertulis dari **PIHAK KEDUA** dengan mengemukakan alasan-alasan yang dapat diterima dan dipertimbangkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
3. Untuk menindaklanjuti perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut **PIHAK PERTAMA** akan membuat Surat Perpanjangan Pelaksanaan Pekerjaan.

Pasal 3
HARGA KONTRAK BORONGAN

Harga kontrak borongan pekerjaan pembangunan (-----) yang telah disepakati kedua belah pihak ditetapkan sebesar [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)].

Pasal 4
PEMBAYARAN

1. Pembayaran oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan tahapan kemajuan pekerjaan yang diatur sebagai berikut:
 - a. **PEMBAYARAN UANG MUKA**
Uang muka pembayaran ditetapkan sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari harga kontrak borongan seperti yang tercantum dalam pasal 3 perjanjian ini.
Besarnya pembayaran tersebut adalah: (----) % X (Rp. -----,00) = [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)] yang akan dibayarkan **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini.

b. PEMBAYARAN LANJUTAN

Uang pembayaran lanjutan ditetapkan sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari harga kontrak.

Besarnya pembayaran tersebut adalah: (-----) % X (Rp. -----,00) = [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)] yang akan dibayarkan **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** apabila tahapan pekerjaan telah selesai sekitar (-----)% dari keseluruhan pekerjaan.

c. PEMBAYARAN PELUNASAN

Uang pembayaran pelunasan sebesar (-----)% dari harga kontrak.

Besarnya pembayaran tersebut adalah: (-----) % X (Rp. -----,00) = [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)] yang akan dibayarkan **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** apabila pekerjaan telah selesai dilaksanakan **PIHAK KEDUA** dengan baik.

2. Pembayaran oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** tersebut dilaksanakan melalui Rekening **PIHAK KEDUA** pada (---- nama dan alamat Bank yang dimaksud ---) dengan nomor rekening: -----

Pasal 5

BEA MATEREI DAN PAJAK-PAJAK

Bea materai sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari harga kontrak borongan seperti yang tercantum dalam pasal 3 perjanjian ini dan pajak-pajak lainnya yang timbul akibat dikeluarkannya Surat Perjanjian ini sepenuhnya menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**.

Pasal 6

DENDA ATAS KETERLAMBATAN DAN KELALAIAN

1. Apabila **PIHAK KEDUA** terlambat melaksanakan penyerahan pekerjaan sesuai jadwal yang telah ditetapkan pada pasal 2 Surat Perjanjian ini, maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda keterlambatan yang besarnya ditetapkan [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)] setiap hari keterlambatan hingga mencapai setinggi-tingginya [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari keseluruhan harga kontrak borongan seperti yang tercantum dalam pasal 3 perjanjian ini.
2. Apabila **PIHAK KEDUA** melalaikan pekerjaan seperti yang tercantum dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini maka **PIHAK KEDUA** dikenakan denda kelalaian yang besarnya ditetapkan [(Rp. -----,00) (---- jumlah uang dalam huruf ----)] untuk setiap kelalaian dengan ketentuan **PIHAK**

KEDUA tetap diwajibkan melaksanakan pekerjaan yang dilalaikannya tersebut.

Pasal 7 **PENGALIHAN PELAKSANAAN PEKERJAAN**

1. Pelaksanaan pekerjaan pemborongan seperti yang tercantum dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini tidak boleh dialihkan atau dipindah tangankan atau diborongkan lagi kepada **PIHAK KETIGA** manapun juga dan dengan alasan apapun juga.
2. Apabila **PIHAK KEDUA** melanggar kesepakatan sesuai pasal 7 ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** berhak membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan terlebih dulu kepada **PIHAK KEDUA**.
3. Semua kerugian yang timbul akibat pembatalan perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 8 **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka akan ditempuh cara-cara sebagai berikut:

1. Melalui jalur musyawarah untuk mufakat.
2. Melalui Panitia Arbitrase apabila perselisihan tersebut tidak bisa dilakukan melalui jalur musyawarah untuk mufakat. Panitia Arbitrase tersebut terdiri dari:
 - a. Seorang wakil yang ditunjuk **PIHAK PERTAMA**,
 - b. Seorang wakil yang ditunjuk **PIHAK KEDUA**, dan
 - c. Seorang wakil yang ditunjuk **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.
3. Melalui jalur hukum apabila perselisihan tersebut tidak bisa dilakukan melalui jalur musyawarah untuk mufakat dan juga melalui Panitia Arbitrase. Kedua belah pihak sepakat menyelesaikan perselisihannya menurut hukum yang berlaku dengan memilih tempat pada (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----).

Pasal 9 **PERUBAHAN ATAS ISI SURAT PERJANJIAN**

Apabila dipandang perlu diadakan perubahan atas isi Surat Perjanjian ini, baik perubahan perihal penambahan atau pengurangan isi Surat Perjanjian, harus mendapatkan persetujuan secara tertulis terlebih dulu dari **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

Pasal 10
PENUTUP

Surat Perjanjian ini mulai berlaku terhitung sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak di Bandung pada hari, tanggal, bulan, dan tahun seperti tersebut di atas, yang dibuat rangkap 7 (tujuh) yang berkekuatan hukum yang sama, dimana lembar pertama (asli) dan lembar kedua dibubuhi materai secukupnya.

Dibuat di : -----
Tanggal : (--- tanggal, bulan, dan tahun ---)

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

[-----]

[-----]

Contoh :



PT. SURYA CIPTA ENGINEERING
Management, Supervision & Engineering Consultant

Jln. BKP Raya - Citramas No.B.31 Telp.0721-8013269 Kemiling Bandar
Lampung

Bandar Lampung, 17 Juli 2019

Nomor : 019/SP-JP/PT.SCE/BDL/VII/2019
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth,
Pimpinan
di –
BANDAR LAMPUNG

Perihal : **Permohonan Surat Jaminan Penawaran**

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : C PRASETYAHADI, ST, MT
Alamat : Perum BKP Blok X No. 175 Lk. II Kemiling Permai Bandar
Lampung
NPWP Perusahaan : 73.168.264.7-322.000

Dalam rangka mengikuti Pelelangan Pekerjaan "**Pengadaan Konsultan Manajemen Konstruksi Proyek Revitalisasi Gedung BNI KC Mattoangin,**" Tahun Anggaran 2019, maka dengan ini kami mengajukan Permohonan untuk dibuatkan **Surat Jaminan Pelaksanaan** dengan data berikut :

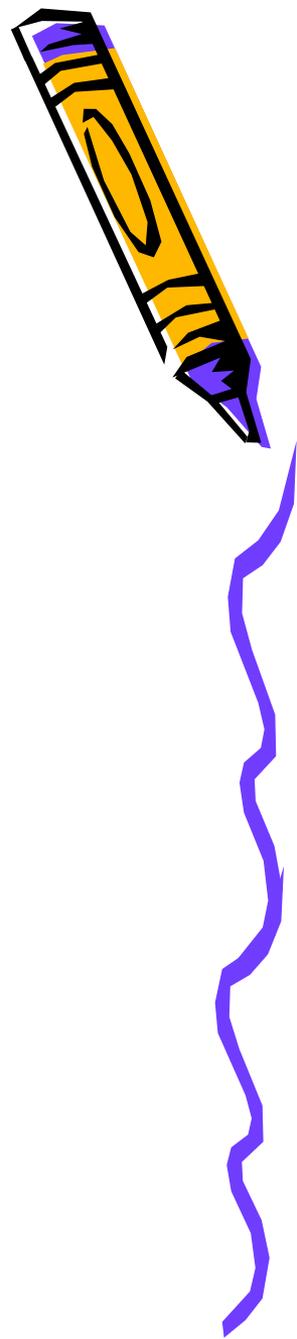
Nama Perusahaan : PT. SURYA CIPTA ENGINEERING
Nilai Jaminan : Rp. 15.000.000,-
Terbilang : Lima Belas Juta Rupiah
Masa Berlaku : 90 (Sembilan Puluh) hari kalender sejak tanggal diteruskannya Dokumen Penawaran
Ditujukan Kepada : **Panitia Pemilihan Langsung Pengadaan Konsultan Manajemen Konstruksi Proyek Revitalisasi Gedung BNI KC Mattoangin, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk -Divisi Procurement & Fixed Assets,**
Alamat : **Gedung Plaza BNI BSD It.S, Jalan Lengkong Gudang, Serpong, Tangerang Selatan**

Demikianlah Surat Permohonan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami

PT. SURYA CIPTA ENGINEERING

METERAI
TERPEL
Rp. 3.000
C. PRASETYAHADI S.T., M.T.
Direktur Utama



Contoh :



CV. GEBYAR SURYA GEMILANG

KONTRAKTOR DAN PENGADAAN BARANG

Jl. Jodipati Timur No. 11 Telp. (024) 7610250 Fax. (024) 7609434 Semarang 50141

Nomor : 003/GSG/II/2013
Lampiran : 1 (satu) berkas

Semarang, 4 Oktober 2013

Kepada Yth,
PT. PLN (PERSERO)
DISTRIBUSI JAWA TENGAH & DIY
UNIT LAYANAN SALATIGA

Perihal : **Permohonan Pembayaran Termijn**

Sehubungan dengan pelaksanaan Pekerjaan Renovasi Roof Garden Lantai II dan Kantin dan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak) Nomor : 229.PJ/613/UL-SLG/2013 Tanggal 1 April 2013 bersama ini kami mengajukan permohonan pembayaran Termijn dengan kemajuan pekerjaan sebesar 100% dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Nilai Tagihan	: 100.000%	x	49,084,000.00	= Rp.	49,084,000.00
b. PPN 10%	: 10.00%	x Rp	4,908,400.00	= Rp.	4,908,400.00
Jumlah Tagihan Saat Ini	:			= Rp.	53,992,400.00
Dibulatkan	:			= Rp.	53,992,400.00

Terbilang : Lima Puluh Tiga Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Empat Ratus Rupiah

Terlampir kami sampaikan kelengkapan untuk persyaratan penagihan.

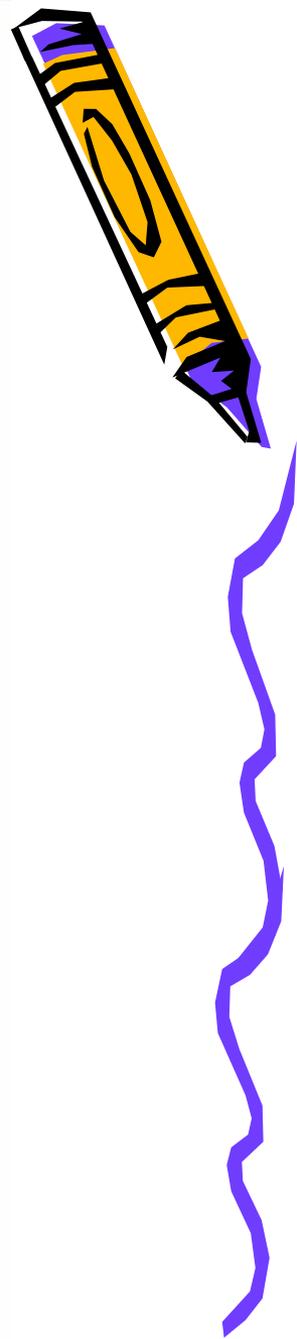
sebut dapat dikirim/ditransfer melalui rekening kami :

BPD JATENG Cabang Utama Semarang
1.034.152.170
CV. GEBYAR SURYA GEMILANG

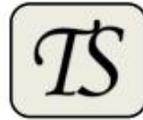
as perhatian dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
CV. GEBYAR SURYA GEMILANG

ASRIL CHAIRIMAN ABDILLAH
Direktur



Contoh :



CV. TRI SEJAHTERA

Alamat : Desa Bora Kec. Sigi Biromaru Kab. Sigi

Nomor : 03/CV-TS/PJP/XI/2017
Lampiran : Berita Acara Serah Terima Pertama Pekerjaan (PHO)
Perihal : **Pemohonan Jaminan Pemeliharaan**

Kepada Yth,
Pimpinan PT. JAMKRINDO

di-
Palu.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **JANET GRACE SELLA THEODORA**
Jabatan : Direktur
Nama Perusahaan : **CV. TRI SEJAHTERA**
Alamat : Desa Bora Kecamatan Sigi Biromaru Kabupaten Sigi

Dengan hormat,

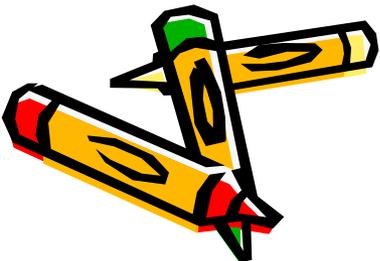
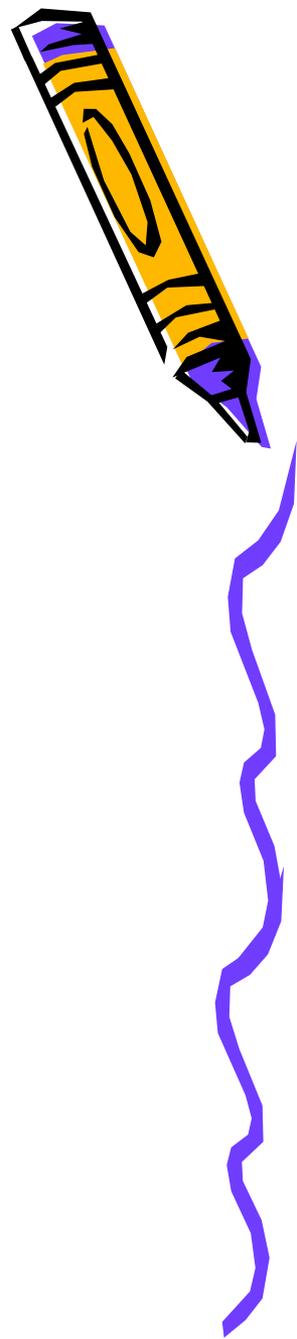
Bersama ini kami mengajukan permohonan kepada bapak untuk dapat diterbitkan **Surat Jaminan Pemeliharaan** atas **Paket Pekerjaan Pembangunan Jalan Lahan Usaha SP2** berdasarkan Surat Perjanjian PHO No. _____, tanggal, **25 November 2017** pada Satuan Kerja Dinas Ketenagakerjaan dan Transmigrasi Kabupaten Sigi, Nilai kontrak **Rp. 79.400.000,00 (Tujuh Puluh Sembilan Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)**. Terhadap hal tersebut diatas, mohon kiranya dapat diterbitkan Jaminan Pemeliharaan.

Ditujukan Kepada : Pengguna Anggaran (PA)
Dinas Ketenagakerjaan dan Transmigrasi Kabupaten Sigi
Alamat : Jl. Poros Palu – Kulawi KM 9 Desa Kabobona Kec. Dolo
Masa Pemeliharaan : 180 (seratus delapan puluh) hari kalender
Nilai Jaminan 5% : **Rp. 3.970.000.00**

Demikian permohonan ini kami ajukan, atasnya kami ucapkan terima kasih.

Sigi, 28 November 2017
CV. TRI SEJAHTERA

JANET GRACE SELLA
Direktur



Contoh :

UKM **PAVING JAYA**

Menerima Pesanan : Paving Block, Canstien, Pagar Panel dan Batako
Jl. H. Komarudin Raja basa – Bandar Lampung

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : **SURYANTO**
Jabatan : Pimpinan UKM. PAVING JAYA
Alamat : Jl. H. Komarudin Rajabasa – Bandar Lampung

Menyatakan sanggup menjadi "**Sub Kontraktor**" Untuk Pekerjaan "**Pasangan Paving**" pada "Pekerjaan Rehabilitasi dan Renovasi Sarana dan Prasarana Madrasah Kab. Lampung Selatan, Kab. Lampung Timur, Kab. Mesuji dan Kab. Tulang Bawang" jika :

Nama Perusahaan : **PT. JOGLO MULTI AYU**
Direktur Utama : **MARINTAN DEWI SIJABAT**
Alamat : Wisma Binsar, Jl. Masjid Khoir (Jl. Renggali) NO. 145 RT/RW 007/003
Cilangkap/Cipayung Jakarta Timur, DKI Jakarta

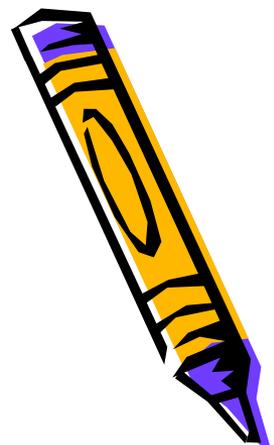
di tunjuk sebagai Pemenang Tender "Pekerjaan Rehabilitasi dan Renovasi Sarana dan Prasarana Madrasah Kab. Lampung Selatan, Kab. Lampung Timur, Kab. Mesuji dan Kab. Tulang Bawang Tahun Anggaran 2019"

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Bandar Lampung, 05 Juli 2019
Hormat Kami



SURYANTO
Pimpinan



TUGAS

- Buat perjanjian Kontrak Perencanaan Pembangunan Kawasan Perumahan yang akan bangun!
- Buat Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Proyek Kawasan Perumahan tersebut

