

SURAT PERJANJIAN
Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan

Paket Pekerjaan Konstruksi
Paket Pekerjaan Konstruksi Renovasi Ruang Rektorat UIN
Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun Anggaran 2025
Nomor : B-168/PPK-BLU/KU.01.1/6/2025

SURAT PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya adalah Kontrak Kerja Konstruksi Gabungan Lumsum dan Harga Satuan, yang selanjutnya disebut "Kontrak" dibuat dan ditandatangani di Tangerang Selatan pada hari Selasa tanggal tujuh belas bulan Juni tahun dua ribu dua puluh lima, berdasarkan Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Teknis dan Biaya Nomor 6/10116695000/2025 tanggal 21 Mei 2025 dan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor B-146.1/PPK-BLU/KU.01.1/5/2025 tanggal 26 Mei 2025, antara:

Nama : Siti Nuraisviah SE
NIP :
Jabatan : PPK BLU Universitas
Berkedudukan di :

yang bertindak untuk dan atas nama*) Pemerintah Indonesia c.q. Kementerian Agama c.q. Satuan Kerja UIN Syarif Hidayatullah Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Rektor UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Nomor 1486 tanggal 13 November 2024 tentang Pejabat Pembuat Komitmen UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2025 selanjutnya disebut "Pejabat Penandatanganan Kontrak", dengan:

Nama : Lavina Taurina
Jabatan : Direktur
Berkedudukan di :

Akta Notaris Nomor : 03
Tanggal : 26 Maret 2024
Notaris : Suparlan M.KN

yang bertindak untuk dan atas nama PT Vies Idea selanjutnya disebut "Penyedia".

Dan dengan memperhatikan:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku III tentang Perikatan);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
4. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta perubahannya dan aturan turunannya;
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2019 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah untuk Percepatan Pembangunan Kesejahteraan di Provinsi Papua dan Provinsi Papua Barat;

48 88

PARA PIHAK MENERANGKAN TERLEBIH DAHULU BAHWA:

- (a) telah dilakukan proses pemilihan Penyedia yang telah sesuai dengan Dokumen Pemilihan;
- (b) Pejabat Penandatangan Kontrak telah menunjuk Penyedia menjadi pihak dalam Kontrak ini melalui Surat Penunjukan Penyediaan Barang/Jasa (SPPBJ) untuk melaksanakan Pekerjaan Pekerjaan Konstruksi Renovasi Ruang Rektorat UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun Anggaran 2025 sebagaimana diterangkan dalam dokumen Kontrak ini selanjutnya disebut "Pekerjaan Konstruksi";
- (c) Penyedia telah menyatakan kepada Pejabat Penandatangan Kontrak, memiliki keahlian profesional, tenaga kerja konstruksi, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk melaksanakan Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
- (d) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
- (e) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia mengakui dan menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan Kontrak ini masing-masing pihak :
 - 1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi oleh advokat;
 - 2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secara patut;
 - 3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrak ini;
 - 4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasi semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yang terkait.

Maka oleh karena itu, Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia dengan ini bersepakat dan menyetujui untuk membuat perjanjian pelaksanaan paket Pekerjaan Konstruksi Renovasi Ruang Rektorat UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun Anggaran 2025 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut.

Pasal 1

ISTILAH DAN UNGKAPAN

Peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini.

Pasal 2

RUANG LINGKUP PEKERJAAN UTAMA

Ruang lingkup pekerjaan utama terdiri dari:

- 1. Tahap Persiapan
 - a. Daftar Personil Tenaga Ahli
 - b. Tenaga Pendukung
- 2. Jadwal kerja
 - a. Susunan dan alokasi target waktu kerja pekerjaan konstruksi, mencakup keterlibatan personil dan target produk yang akan dihasilkan.
 - b. Alokasi waktu koordinasi dengan pemberi tugas dan pihak - pihak yang terkait.
- 3. Data Progres/Kemajuan Pekerjaan Konstruksi
 - a. Laporan Progres/kemajuan berkala;
 - b. Perubahan Desain, Struktur, dan Spesifikasi Teknis (bila ada).

4. Laporan Akhir Pekerjaan Konstruksi:
 - a. Pelaksanaan Renovasi Ruang;
 - b. Perubahan Desain, Struktur, dan Spesifikasi Teknis (bila ada).

Pasal 3

HARGA KONTRAK, SUMBER PEMBIAYAAN DAN PEMBAYARAN

- (1) Harga Kontrak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang diperoleh berdasarkan total harga penawaran terkoreksi sebagaimana tercantum dalam Daftar Kuantitas dan Harga adalah sebesar Rp. 1.340.697.137 (*Satu milyar tiga ratus empat puluh juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu seratus tiga puluh tujuh rupiah*) dengan kode akun kegiatan DK.2132.CBJ.005.052.YA.537113.;
- (2) Kontrak ini dibiayai dari BLU Universitas UIN Syarif Hidayatullah Jakarta;
- (3) Pembayaran untuk kontrak ini dilakukan ke Bank BCA rekening nomor 6050329290 atas nama Penyedia : Vies Idea PT.

Pasal 4

DOKUMEN KONTRAK

- (1) Kelengkapan dokumen-dokumen berikut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini terdiri dari adendum Kontrak (apabila ada), Surat Perjanjian, Surat Penawaran, Daftar Kuantitas dan Harga, Syarat-Syarat Umum Kontrak, Syarat-Syarat Khusus Kontrak beserta lampirannya berupa lampiran A (daftar harga satuan timpang, Subkontraktor, personel manajerial, dan peralatan utama), lampiran B (Rencana Keselamatan Konstruksi), spesifikasi teknis, gambar-gambar, dan dokumen lainnya seperti: Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa, Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan, jaminan-jaminan, Berita Acara Rapat Persiapan Penandatanganan Kontrak, Berita Acara Rapat Persiapan Pelaksanaan Kontrak.
- (2) Jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hierarki sebagai berikut:
 - a. adendum Kontrak (apabila ada);
 - b. Surat Perjanjian;
 - c. Daftar Kuantitas dan Harga (Daftar Kuantitas dan Harga Hasil Negosiasi apabila ada negosiasi);
 - d. Daftar Kuantitas dan Harga (Daftar Kuantitas dan Harga Terkoreksi apabila ada koreksi aritmatik);
 - e. Surat Penawaran;
 - f. Syarat-Syarat Khusus Kontrak;
 - g. Syarat-Syarat Umum Kontrak;
 - h. spesifikasi teknis; dan
 - i. gambar-gambar.

Pasal 5

MASA KONTRAK

- (1) Masa Kontrak adalah jangka waktu berlakunya Kontrak ini terhitung sejak tanggal penandatanganan Kontrak sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan;

y J

- (2) Masa Pelaksanaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak, dihitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK sampai dengan Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan selama 90 (*sembilan puluh*) hari kalender;
- (3) Masa Pemeliharaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak dihitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan selama 90 (*sembilan puluh*) hari kalender.

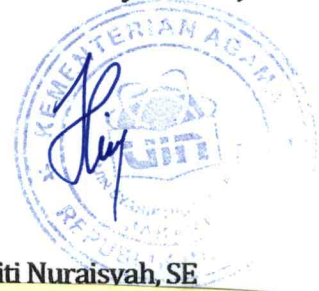
Dengan demikian, Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia telah bersepakat untuk menandatangani Kontrak ini pada tanggal tersebut di atas dan melaksanakan Kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia dan dibuat dalam 2 (dua) rangkap, masing-masing dibubuhi dengan meterai, mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat bagi para pihak, rangkap yang lain dapat diperbanyak sesuai kebutuhan tanpa dibubuhi meterai.

Untuk dan atas nama
PT Vies Idea



Lavina Taurina
Direktur

Untuk dan atas nama
Pejabat Penandatangan Kontrak
UIN Syarif Hidayatullah Jakarta



Siti Nuraisyah, SE
NIP. [REDACTED]

Y JP

III. SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK KONTRAK

Pasal dalam SSUK	Ketentuan	Data
4.1 & 4.2	Korespondensi	Alamat Para Pihak sebagai berikut: Satuan Kerja Pejabat Penandatangan Kontrak : UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Nama : Siti Nuraisyah, SE Alamat : Jl. Ir. H. Juanda No. 95 Ciputat Tangerang Selatan Website : [REDACTED] E-mail : [REDACTED] Faksimili : - Penyedia : PT Vies Idea Nama : Lavina Taurina Alamat : [REDACTED] E-mail : - Faksimili : -
4.2 & 5.1	Wakil Sah Para Pihak	Wakil Sah Para Pihak sebagai berikut: Untuk Pejabat Penandatangan Kontrak: Nama : <i>[diisi nama yang ditunjuk menjadi Wakil Sah Pejabat Penandatangan Kontrak]</i> Berdasarkan Surat Keputusan Pejabat Penandatangan Kontrak nomor tanggal <i>[diisi nomor dan tanggal SK pengangkatan Wakil Sah Pejabat Penandatangan Kontrak]</i> Untuk Penyedia: Nama : <i>[diisi nama yang ditunjuk menjadi Wakil Sah Penyedia]</i> Berdasarkan Surat Keputusan nomor tanggal <i>[diisi nomor dan tanggal SK pengangkatan Wakil Sah Penyedia]</i>
6.3.b & 6.3.c 44.4 & 44.6	Pencairan Jaminan	Jaminan dicairkan dan disetorkan pada Kas Negara
27.1	Masa Pelaksanaan	Masa Pelaksanaan selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK.

yr 10

27.4	Masa Pelaksanaan untuk Serah Terima Sebagian Pekerjaan (Bagian Kontrak)	1. Masa Pelaksanaan bagian pekerjaan (bagian Kontrak) [diisi bagian pekerjaannya] selama [diisi jumlah hari kalender dalam angka dan huruf] hari kalender terhitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK. 2. Masa Pelaksanaan bagian pekerjaan (bagian Kontrak) [diisi bagian pekerjaannya] selama [diisi jumlah hari kalender dalam angka dan huruf] hari kalender terhitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK.
33.8	Masa Pemeliharaan	Masa Pemeliharaan berlaku selama 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan (PHO).
33.19	Serah Terima Sebagian Pekerjaan (Bagian Kontrak)	Dalam Kontrak ini diberlakukan serah terima pekerjaan sebagian atau secara parsial untuk bagian kontrak sebagai berikut: 1. 2. 3. Dst
33.22	Masa Pemeliharaan untuk Serah Terima Sebagian Pekerjaan (Bagian Kontrak)	1. Masa Pemeliharaan bagian pekerjaan (bagian Kontrak)..... [diisi bagian pekerjaannya] selama [diisi jumlah hari kalender dalam angka dan huruf] hari kalender terhitung sejak tanggal penyerahan pertama bagian pekerjaan [diisi bagian pekerjaannya]. 2. Masa Pemeliharaan bagian pekerjaan (bagian Kontrak) [diisi bagian pekerjaannya] selama [diisi jumlah hari kalender dalam angka dan huruf] hari kalender terhitung sejak tanggal penyerahan pertama bagian pekerjaan [diisi bagian pekerjaannya]. 3. Dst
35.1	Gambar As Built dan Pedoman Pengoperasian dan Perawatan/ Pemeliharaan	Gambar "As built" diserahkan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender. dan/atau pedoman pengoperasian dan perawatan/pemeliharaan harus diserahkan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan.

Y H

38.7

Penyesuaian Harga

Penyesuaian harga : tidak diberikan dalam hal diberikan maka rumusannya sebagai berikut:

H_n	=	$H_o (a+b.B_n/B_o+c.C_n/C_o+d.D_n/D_o+.....)$
H_n	=	Harga Satuan pada saat pekerjaan dilaksanakan;
H_o	=	Harga Satuan pada saat harga penawaran;
A	=	Koefisien tetap yang terdiri atas keuntungan dan <i>overhead</i> , dalam hal penawaran tidak mencantumkan besaran komponen keuntungan dan <i>overhead</i> maka $a = 0,15$
b, c, d	=	Koefisien komponen kontrak seperti tenaga kerja, bahan, alat kerja, dsb; Penjumlahan $a+b+c+d+....$ dst adalah 1,00
B_n, C_n, D_n	=	Indeks harga komponen pada bulan saat pekerjaan dilaksanakan
B_o, C_o, D_o	=	Indeks harga komponen pada bulan penyampaian penawaran.

Rumusan tersebut diatas memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

a) Penetapan koefisien bahan, tenaga kerja, alat kerja, bahan bakar, dan sebagainya ditetapkan seperti contoh sebagai berikut:

Pekerjaan	KoefisienKomponen				
	$a.$	$b.$	$c.$	$d.$	$a+b+c+d$
Timbunan	0,15	....	....	....	1,00
Galian	0,15	....	....	....	1,00
Galian dengan alat	0,15	....	....	....	1,00
Beton	0,15	....	....	....	1,00
Beton bertulang	0,15	....	....	....	1,00

b) Koefisien komponen kontrak ditetapkan oleh Pejabat Penandatangan Kontrak dari perbandingan antara harga bahan, tenaga kerja, alat kerja, dan sebagainya (apabila ada) terhadap Harga Satuan dari pembobotan HPS dan dicantumkan dalam Dokumen Pemilihan (Rancangan Kontrak).

c) Indeks harga yang digunakan bersumber dari penerbitan BPS.

d) Dalam hal indeks harga tidak dimuat dalam penerbitan BPS, digunakan indeks harga yang dikeluarkan oleh instansi teknis.

e) Rumusan penyesuaian Harga Kontrak ditetapkan sebagai berikut:

$$P_n = (H_{n1} \times V_1) + (H_{n2} \times V_2) + (H_{n3} \times V_3) +$$

dst

$$P_n = \text{Harga Kontrak setelah dilakukan penyesuaian Harga Satuan;}$$

		H_n = Harga Satuan baru setiap jenis komponen pekerjaan setelah dilakukan penyesuaian harga menggunakan rumusan penyesuaian Harga Satuan; V = Volume setiap jenis komponen pekerjaan yang dilaksanakan. f) Pembayaran penyesuaian harga dilakukan oleh Pejabat Penandatangan Kontrak, apabila Penyedia telah mengajukan tagihan disertai perhitungan beserta data-data dan telah dilakukan audit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. g) Penyedia dapat mengajukan tagihan secara berkala paling cepat 6 (enam) bulan setelah pekerjaan yang diberikan penyesuaian harga tersebut dilaksanakan. h) Pembayaran penyesuaian harga dilakukan oleh Pejabat Penandatangan Kontrak, apabila Penyedia telah mengajukan tagihan disertai perhitungan beserta data-data dan telah dilakukan audit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
45.b	Pembayaran Tagihan	Batas akhir waktu yang disepakati untuk penerbitan SPP oleh Pejabat Penandatangan Kontrak untuk pembayaran tagihan angsuran adalah 14 (<i>empat belas</i>) hari kerja terhitung sejak tagihan dan kelengkapan dokumen penunjang yang tidak diperselisihkan diterima oleh Pejabat Penandatangan Kontrak .
49.(i)	Hak dan Kewajiban Penyedia	Hak dan kewajiban Penyedia: 1. 2. 3. Dst <i>[diisi hak dan kewajiban Penyedia yang timbul akibat lingkup pekerjaan selain yang sudah tercantum dalam SSUK]</i>
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pejabat Penandatangan Kontrak	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pejabat Penandatangan Kontrak adalah [diisi selain yang sudah tercantum dalam SSUK, apabila ada]
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pengawas Pekerjaan	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pengawas Pekerjaan adalah [diisi selain yang sudah tercantum dalam SSUK, apabila ada]
58	Kepemilikan Dokumen	Penyedia diperbolehkan menggunakan salinan dokumen dan piranti lunak yang dihasilkan dari Pekerjaan Konstruksi ini dengan pembatasan sebagai berikut:

		untuk penelitian/riset setelah mendapat persetujuan tertulis dari Pejabat Penandatangan Kontrak			
65	Fasilitas	Pejabat Penandatangan Kontrak akan memberikan fasilitas berupa : ruang rapat			
66.1.(h)	Peristiwa Kompensasi	Termasuk Peristiwa Kompensasi yang dapat diberikan kepada Penyedia adalah [diisi apabila ada Peristiwa Kompensasi lain, selain yang telah tertuang dalam SSUK]			
70.1.(e)	Besaran Uang Muka	Uang muka diberikan paling tinggi sebesar 0% (<i>nol persen</i>) dari Harga Kontrak.			
70.2.(d)	Pembayaran Prestasi Pekerjaan	Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara: Termin, dengan ketentuan tahapan pembayaran sebagai berikut:			
		No	Tahapan pembayaran	Besaran % pembayaran dari Harga Kontrak	Keterangan
		1	Termin 1	50%	Progres pekerjaan 50%
		2	Termin 2	45%	Progres pekerjaan 100%
		3	Termin	5 %	Penyedia Menyerahkan Jaminan Pemeliharaan
		Dokumen penunjang yang disyaratkan untuk mengajukan tagihan pembayaran prestasi pekerjaan : 1. Laporan progres 2. Invoice 3. Faktur Pajak 4. Kuitansi			
70.3.(e)	Pembayaran Bahan dan/atau Peralatan	Penentuan dan besaran pembayaran untuk bahan dan/atau peralatan yang menjadi bagian permanen dari pekerjaan utama (<i>material on site</i>), ditetapkan sebagai berikut: 1. ....[diisi bahan/peralatan].... dibayar% dari harga satuan pekerjaan; 2. ....[diisi bahan/peralatan].... dibayar% dari harga satuan pekerjaan; 3.....dst.			
70.4.(c)	Denda akibat Keterlambatan	Untuk pekerjaan ini besar denda keterlambatan untuk setiap hari keterlambatan adalah 1/1000 (satu perseribu) dari Harga Kontrak (sebelum PPN)			
78.2	Umur Konstruksi dan Pertanggungungan terhadap Kegagalan Bangunan	a. Bangunan Hasil Pekerjaan memiliki Umur Konstruksi selama 5 (<i>lima</i>) tahun sejak Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan. b. Pertanggungungan terhadap Kegagalan Bangunan ditetapkan selama 5 (<i>lima</i>) tahun sejak Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan			
79.3	Penyelesaian Perselisihan/ Sengketa	a. Penyelesaian perselisihan/sengketa para pihak dilakukan melalui layanan penyelesaian sengketa Kontrak LKPP			