



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA

Jl. Ir. H. Juanda Nomor 95 Ciputat 15412 Indonesia

Telepon (62-61) 7401925, Website: www.uinjkt.ac.id, E-mail: tu.umum@apps.uinjkt.ac.id

SURAT PERJANJIAN

Kontrak Gabungan Lumsum dan Harga Satuan

Paket Pekerjaan Konstruksi

Pembangunan Gedung Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Tahun Anggaran 2026

Nomor : B-98.1/PPK-BLU/KU.01.1/04/2026

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 Rabu tanggal Delapan bulan April tahun Dua ribu dua puluh enam, berdasarkan Berita Acara Hasil Pemilihan Nomor 016/UKPBJ/110112875000/03/2026 tanggal 9 Maret 2026, Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor B-89.1/PPK-BLU/KU.01.1/03/2026 tanggal 31 Maret 2026, antara:

Nama : [REDACTED]
NIP : [REDACTED]
Jabatan : Pejabat Pembuat Komitmen
Berkedudukan di : Jl. Ir. H. Juanda No. 95 Ciputat Tangerang Selatan Banten

yang bertindak untuk dan atas nama Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta berdasarkan Surat Keputusan Rektor UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Nomor 6 tahun 2026 tanggal 8 Januari 2026 tentang perubahan atas keputusan Rektor nomor 1073 tahun 2025 tentang Pejabat Pembuat Komitmen UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2026 selanjutnya disebut "Pejabat Penandatanganan Kontrak", dengan:

Nama : Sumardi
Jabatan : Direktur
Berkedudukan di : Jl. Menteng Raya FA 01 No.5, Jurang Mangu Barat, Pondok Aren Tangerang Selatan - Tangerang Selatan (Kota) - Banten
Akta Notaris Nomor : 02
Tanggal : 02 September 2025
Notaris : SUSANTINI SIBURIAN, SH., M.Kn

yang bertindak untuk dan atas nama PT Mega Bintang Abadi selanjutnya disebut "Penyedia".

Dan dengan memperhatikan:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku III tentang Perikatan);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
4. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 Tentang

Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;

5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2019 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah untuk Percepatan Pembangunan Kesejahteraan di Provinsi Papua dan Provinsi Papua Barat.

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 Konstruksi Pembangunan Gedung Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun Anggaran 2026 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 Pembangunan Gedung Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun Anggaran 2026 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:

- A. Pekerjaan persiapan
- B. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK)
- C. Pekerjaan struktur
- D. Pekerjaan arsitektur
- E. Pekerjaan interior
- F. Pekerjaan elektrikal
- G. Pekerjaan mekanikal
- H. Pekerjaan landscape

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/Keluaran dan Harga adalah sebesar Rp 65.099.096.054 (Enam puluh lima milyar sembilan puluh sembilan juta sembilan puluh enam ribu lima puluh empat rupiah) dengan kode akun kegiatan 2132.CBJ.005.052.YB.537113;
- (2) Kontrak ini dibiayai dari DIPA UIN Syarif Hidayatullah Jakarta;
- (3) Pembayaran untuk kontrak ini dilakukan ke BANK JABAR BANTEN- CABANG RASUNA SAID rekening nomor :atas 0079810592001nama Penyedia : MEGA BINTANG ABADI 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/Keluaran 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. Surat Penawaran;
 - d. Syarat-Syarat Khusus Kontrak;
 - e. Syarat-Syarat Umum Kontrak;
 - f. spesifikasi teknis dan gambar;
 - g. Daftar Kuantitas/Keluaran dan Harga (Daftar Kuantitas/Keluaran dan Harga hasil negosiasi apabila ada negosiasi);
 - h. Daftar Kuantitas/Keluaran dan Harga (Daftar Kuantitas/Keluaran dan Harga Terkoreksi apabila ada koreksi aritmatik).

Pasal 5
MASA KONTRAK

- (1) Masa Kontrak adalah jangka waktu berlakunya Kontrak ini terhitung sejak tanggal penandatanganan Kontrak sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan;
- (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 267(*duaratus enam puluh tujuh*) hari kalender;

- (3) Masa Pemeliharaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak dihitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) 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 Mega Bintang Abadi



Sumardi
Direktur

Untuk dan atas nama
Pejabat Penandatangan Kontrak
UIN Syarif Hidayatullah Jakarta



SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK

Pasal dalam SSUK	Ketentuan	Data
4.1 & 4.2	Korespondensi	Alamat Para Pihak sebagai berikut: Satuan Kerja Pejabat Penandatanganan Kontrak : UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Nama: NIP : Jabatan : PPK Gedung Fakultas Ushuluddin Berkedudukan di : Jl. Ir. H. Juanda No. 95 Ciputat Tangerang Selatan Selanjutnya disebut sebagai Pejabat Pembuat Komitmen: Penyedia PT Mega Bintang Abadi Nama : Sumardi Jabatan : Direktur Berkedudukan di : Jl. Menteng Raya FA 01 No.5, Jurang Mangu Barat, Pondok Aren Tangerang Selatan - Tangerang Selatan (Kota) Banten
4.2 & 5.1	Wakil Sah Para Pihak	Wakil Sah Para Pihak sebagai berikut: Untuk Pejabat Penandatanganan Kontrak: Nama : 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 267 (dua ratus enam puluh tujuh) hari kalender dan Pekerjaan harus selesai pada tanggal 31 Desember 2026 terhitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK.
33.8	Masa Pemeliharaan	Masa Pemeliharaan berlaku selama 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan (PHO).

35.1	<i>Gambar As Built</i> dan Pedoman Pengoperasian dan Perawatan/ Pemeliharaan	<i>Gambar As Built</i> diserahkan paling lambat 30 (tiga puluh) dan/atau pedoman pengoperasian dan perawatan/pemeliharaan harus diserahkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan.
38.7	Penyesuaian Harga	Penyesuaian harga tidak diberikan.
45.b	Pembayaran Tagihan	Batas akhir waktu yang disepakati untuk penerbitan SPP oleh Pejabat Penandatangan Kontrak untuk pembayaran tagihan angsuran adalah 14 (empat belas) 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. Bertanggungjawab penuh dengan hasil pekerjaannya baik mutu, volume, dan risiko hukum yang terjadi akibat kelalaian yang di sengaja maupun tidak, dari mulai pekerjaan sampai seterusnya. 2. Kualitas Barang/Jasa Ketetapan waktu dan tempat penyerahan
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pejabat Penandatangan Kontrak	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pejabat Penandatangan Kontrak adalah: 1. Perubahan bentuk/desain awal (lingkup pekerjaan); 2. Perbedaan antara gambar dan BQ; 3. Perubahan data teknis terkait pekerjaan; 4. Pekerjaan tambah kurang dan; 5. Pekerjaan yang menyimpang dari dokumen kontrak
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pengawas Pekerjaan	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pengawas Pekerjaan adalah: 1. Perubahan bentuk/desain awal (lingkup pekerjaan); 2. Perbedaan antara gambar dan BQ; 3. Perubahan data teknis terkait pekerjaan; 4. Pekerjaan tambah kurang dan; 5. Pekerjaan yang menyimpang dari dokumen kontrak
58	Kepemilikan Dokumen	Penyedia diperbolehkan menggunakan salinan dokumen dan piranti lunak yang dihasilkan dari Pekerjaan Konstruksi ini dengan pembatasan sebagai berikut: Tidak digunakan pada pekerjaan di luar Kontrak yang ada.
65	Fasilitas	Pejabat Penandatangan Kontrak akan memberikan fasilitas berupa : tidak diberikan
66.1.h	Peristiwa Kompensasi	Termasuk Peristiwa Kompensasi yang dapat diberikan kepada Penyedia adalah Sesuai yang tercantum dalam SSUK.
70.1.e	Besaran Uang Muka	Uang muka diberikan sebesar 15% dari nilai kontrak /
70.2.d	Pembayaran Prestasi	Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara Termin, dengan ketentuan tahapan pembayaran sebagai

	Pekerjaan	berikut:			
		No	Tahapan Pembayaran (milestone)	Besaran % Pembayaran dari Harga Kontrak	Keterangan
		1	Uang Muka	15% dari Harga Kontrak	Dibayarkan setelah menyerahkan jaminan uang muka yang terkonfirmasi
		2	Termin 1	10% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 25%
		3	Termin 2	15% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 40%
		4	Termin 3	20% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 55%
		5	Termin 4	30% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 80%
		6	Termin 5	20% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 100%
		7	Jaminan Pemeliharaan	5% dari Harga Kontrak	Progres Fisik 100% Dibayarkan setelah menyerahkan jaminan pemeliharaan yang terkonfirmasi
		Dokumen penunjang yang disyaratkan untuk mengajukan tagihan pembayaran prestasi pekerjaan:			
1. Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan yang telah mendapat persetujuan dari Pengawas Pekerjaan.					
2. Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, dengan dilampiri:					
a. Back Up volume pekerjaan yang ditagihkan, dan telah diperiksa/disetujui oleh direksi pekerjaan (Konsultan Pengawas);					
b. Foto progres terbaru pada pekerjaan yang ditagihkan;					
c. Khusus pada penagihan MC-100 harus dilengkapi dengan Berita Acara Serah Terima awal hasil pekerjaan (P1), serta dilampiri dokumen asli Jaminan Pemeliharaan senilai 5% dari harga kontrak.					
3. Surat permohonan pembayaran yang ditujukan kepada PPK					
4. Faktur Pajak					

70.3 (f)	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:
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)
	Umur	a. Bangunan Hasil Pekerjaan memiliki Umur Konstruksi
78.2	Konstruksi dan Pertanggungan terhadap Kegagalan Bangunan	selama 10 (<i>sepuluh</i>) tahun sejak Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan. b. Pertanggungan terhadap Kegagalan Bangunan ditetapkan selama 10 (<i>sepuluh</i>) tahun sejak Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan.
79.3	Penyelesaian Perselisihan/ Sengketa	Penyelesaian perselisihan/sengketa para pihak dilakukan melalui LKPP

LAMPIRAN A SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK

DAFTAR PEKERJAAN YANG DISUBKONTRAKKAN DAN SUBKONTRAKTOR (apabila ada)

a. Pekerjaan Utama

No	Bagian Pekerjaan yang Disubkontrakkan ^{*)}	Nama Subkontraktor ^{**)}	Alamat Subkontraktor ^{**)}	Kualifikasi Subkontraktor ^{**)}	Keterangan
1	Pekerjaan Pondasi – SBU KK001	.....	.....	.....	.....
2	Pengerjaan Pemasangan Kaca dan Alumunium – SBU KT011/PB001	.....	.....	.....	.....
3	Dst				

Catatan:

*) Wajib diisi oleh Pejabat Penandatangan Kontrak sewaktu penyusunan rancangan kontrak

**) Wajib diisi saat rapat persiapan penandatangan kontrak berdasarkan dokumen penawaran

b. Pekerjaan bukan Pekerjaan Utama

No	Bagian Pekerjaan yang Disubkontrakkan ^{*)}	Nama Subkontraktor ^{**)}	Alamat Subkontraktor ^{**)}	Kualifikasi Subkontraktor ^{**)}	Keterangan
1	Pengerjaan Lantai, Dinding, Peralatan Saniter dan Plafon	.....	.....	.....	.....
2	Pekerjaan Alumunium Composite Panel (Pemasangan Ornamen dan Pekerjaan Seni)	.....	.....	.....	.....
3	Dst				

Catatan:

*) Wajib diisi oleh PPK sewaktu penyusunan rancangan kontrak

**) Wajib diisi saat rapat persiapan penandatangan kontrak berdasarkan dokumen penawaran

DAFTAR PERSONEL MANAJERIAL

No	Jabatan dalam pekerjaan yang akan dilaksanakan	Pengalaman Kerja (tahun)	Sertifikat Kompetensi Kerja
1.	Manajer Proyek	5	SKK Jenjang 8 Ahli Madya Manajemen Proyek, S2 Magister Teknik Sipil
2.	Manajer Teknik	5	SKK Jenjang 8 Ahli Teknik Bangunan Gedung, S1 Sarjana Teknik Sipil
3.	Manajer Teknik	4	SKK Jenjang 8 Ahli Teknik Bangunan Gedung, S1 Sarjana Teknik Sipil
4.	Ahli K3	0	SKK Jenjang 8 Ahli K3 Konstruksi, S1 Teknik Sipil.
5.	Manajer Keuangan	4	S1 Ekonomi/Akutansi
Catatan: *) Wajib diisi oleh Pejabat Penandatangan Kontrak sewaktu penyusunan rancangan kontrak **)Wajib diisi saat rapat persiapan penandatanganan kontrak berdasarkan dokumen penawaran			

DAFTAR PERALATAN

A. Peralatan Utama

No	Nama Peralatan Utama	Kapasitas	Jumlah	Keterangan
1	Truck Mixer	5 -8 M3	2 (Unit)	Digunakan untuk mengangkut material beton dari batching plant ke lokasi pekerjaan. (Syarat : Kir Masih Berlaku & Pajak Hidup)
2	Dump Truck 3.5 Ton	3-4 M3	3 (Unit)	Digunakan untuk mengangkut material alam atau hasil galian dari lokasi quarry ke lokasi proyek seperti tanah,pasir, batu split, dan juga material olahan seperti beton kering pada proyek konstruksi (Syarat : Kir Masih Berlaku & Pajak Hidup)
3	Dump Truck 10 Ton	6-8 M3	3 (Unit)	Digunakan untuk mengangkut material alam atau hasil galian dari lokasi quarry ke lokasi proyek seperti tanah,pasir, batu split, dan juga material olahan seperti beton kering pada proyek konstruksi (Syarat : Kir Masih Berlaku & Pajak Hidup)
4	Concrete Pump Superlongboom 38 meter	>38 meter	1 (Unit)	Digunakan untuk memompa materia beton pada saat pengecoran berlangsung. (Syarat : Silo Masih Berlaku)
5	Tower Crane_Kap Max 10 Ton	Kap Max 10 Ton_Jib End 1,5 Ton_Panjang Jib Max 60 Meter + Passenger Hoist	1 (Unit)	Mobiliasi dan pengangkutan material pada tiap lantai (Syarat : Silo Masih Berlaku)

6	Excavator	Kap, 0.9 – 1.2 M3	1 (Unit)	Digunakan untuk penggalian dan pembersihan (Syarat : Silo Masih Berlaku)
---	-----------	-------------------	----------	---

B. Peralatan Pendukung

No	Nama Peralatan Pendukung	Kapasitas	Jumlah	Keterangan
1	Water Tank	3000 - 4500 Liter	1 (Unit)	Digunakan untuk water supply dan pemadatan
2	Total Station		1 (Unit)	Digunakan untuk melakukan setting out dan pengukuran secara umum.
3	Concrete Mixer	0,3 – 0.6 M3	3 (Unit)	Alat yang digunakan untuk mencampur adukan beton mutu rendah
4	Pompa Air	5,5 Hp	1 (Unit)	Digunakan untuk memompa air untuk kebutuhan konstruksi
5	Concrete Vibrator	2 Hp	3 (Unit)	Digunakan untuk pemadatan beton dengan system pengetaran sehingga adukan beton yang dituangkan pada cetakan merata untuk mencapai mutu beton yang maksimal
6	Generatot Set	5 Kva	2 (Unit)	Digunakan untuk kebutuhan pemakaian listrik di lokasi pekerjaan

Catatan:

*) Wajib diisi oleh PPK sewaktu penyusunan rancangan kontrak

**)Wajib diisi saat rapat persiapan penandatanganan kontrak berdasarkan dokumen penawaran