KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
Alamat : Jalan Udayana Singaraja – Bali Telepon (0362) 22570 Fax 25735 Kode Pos 81116

SURAT PERJANJIAN
Kontrak Harga Satuan

Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi :
Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung Kuliah Kampus Denpasar Universitas Pendidikan Ganesha
Tahun Anggaran 2024

Nomor :919/UN48.5.1/TU/2024
Tanggal :7 Februari 2024

SURAT PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya adalah Kontrak Kerja Konstruksi Harga Satuan, yang selanjutnya disebut "Kontrak" dibuat dan ditandatangani di Singaraja pada hari Rabu tanggal Tujuh bulan Februari tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat, berdasarkan Berita Acara Hasil Pemilihan Nomor: 1.5/A7.UN48/SATPEL V 2024#073/KU.01.02/2-3/-/2024tanggal 22 Januari 2024 Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor : 816/UN48.5.1/TU/2024 tanggal 2 Februari 2024 antara:

Nama	:	Gede Supriadi, S.E.,M.Pd
NIP	:	197709102009121001
Jabatan	:	Pejabat Pembuat Komitmen Fisik
Berkedudukan di	:	Gedung Rektorat Universitas Pendidikan Ganesha Jalan Udayana No. 11 Singaraja

yang bertindakuntuk dan atasnama Universitas Pendidikan GaneshaberdasarkanSuratKeputusan RektorNomor : 18/UN48/KU/2024 tanggal 2 Januari 2024 tentang pengangkatan Pejabat Perbendaharaan/Pengelola keuangan yang selanjutnya disebut "Pejabat Pembuat Komitmen Fisik, selanjutnya disebut Pengguna Jasa, dengan :

Nama	:	I Wayan Sutaya,S.E
Jabatan	:	Direktur
Berkedudukan di	:	Jalan Sekar Jepun VI/No. 14 A Gatsu Timur Denpasar
AktaNotarisNomor	:	01
Tanggal	:	08 Mei 2023
Notaris	:	Ni Nyoman Ayu Tri Agustini, SH, M.Kn

yang bertindak untuk dan atas nama PT. MELANGIT JAYA MANDIRI selanjutnya disebut Penyedia

Dan dengan memperhatikan:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah denganUndang-UndangNomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Karya;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku III tentangPerikatan);
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 12 Tahun 2021 tentang perubahan 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) PejabatPenandaTanganKontraktelah menunjuk Penyedia menjadi pihak dalam Kontrak ini melalui Surat Penunjukan Penyediaan Barang/Jasa (SPPBJ) untuk melaksanakan Pekerjaan Konstruksi **Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung Kuliah Kampus Denpasar Universitas Pendidikan Ganesha Tahun Anggaran 2024**sebagaimana diterangkan dalam dokumen Kontrak ini selanjutnya disebut "PekerjaanKonstruksi";
(c) Penyedia telah menyatakan kepada PPK, memiliki keahlian profesional, tenaga kerja konstruksi, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk melaksanakan Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrakini;
(d) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
(e) Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan kontrak ini masing-masing pihak:
    1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi olehadvokat;
    2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secarapatut;
    3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrakini;
    4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasikan semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yangterkait.

Maka oleh karena itu, Pejabat Penadatangan Kontrak dan Penyedia dengan ini bersepakat dan menyetujui untuk membuat perjanjian pelaksanaan paket Pekerjaan Konstruksi **Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung Kuliah Kampus Denpasar Universitas Pendidikan Ganesha Tahun Anggaran 2024**dengan syarat dan ketentuan sebagaiberikut.

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

Ruang lingkup utama pekerjaan terdiri dari:

1. Pekerjaan Persiapan
2. Pekerjaan SMK3
3. Pekerjaan Struktur
4. Pekerjaan Arsitektur
5. Pekerjaan Mekanikal
6. Pekerjaan Elektrikal
7. Pekerjaan Plumbing
8. Pekerjaan Bangunan Pendukung

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. 12.370.999.000,00*(Dua Belas Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Rupiah)***dengan kode akun kegiatanSP DIPA-023.17.2.677530/2024 Tanggal 24 Nopember 2023, Revisi 1 Tanggal 2 Februari 2024

(2) Kontrak ini biayai dari BLU Undiksha 2023

(3) Pembayaran untuk kontrak ini dilakukan ke PT. Bank BPD Bali Cabang Utama Denpasar dengan RekeningNomor : 0110100034113atasnama PT MELANGIT JAYA MANDIRI

Pasal 4

DOKUMENKONTRAK

(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 lampiranya berupa lampiran A (daftar harga satuan timpang, subpenyedia, personel manajerial, dan peralatan utama), lampiran B (Rencana Keselamatan Konstruksi), spesifikasiteknis, 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 sebagaiberikut:

a. adendum Kontrak;
b. SuratPerjanjian;
c. Surat Penawaran;
d. Syarat-Syarat KhususKontrak;
e. Syarat-Syarat UmumKontrak;
f. spesifikasi teknis;dan
g. Daftar Kuantitas dan Harga (Daftar Kuantitas dan Harga Negosiasi apabila ada negosiasi); dan
h. Daftar Kuantitas dan Harga (Daftar Kuantitas dan Harga Terkoreksi apabila ada koreksi aritmatik)

Pasal 5

MASAKONTRAK

(1) Masa Kontrak adalah jangka waktu berlakunya Kontrak ini terhitung sejak tanggal penandatangananan 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 **210 *(dua ratus sepuluh)*** hari kalender;

(3) Masa Pemeliharaan ditentukan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak dihitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan sampai dengan Tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan selama ***180(seratusdelapanpuluh)***hari kalender.

Dengan demikian, Pejabat Penadatangan 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 dibubuhmeterai.

Untuk dan atasnama
PT. MELANGIT JAYA MANDIRI



I Wayan Sutaya,S.E
Direktur

Untuk dan atasnama
Universitas Pendidikan Ganesha
Pejabat Pembuat Komitmen Fisik



Gede Supriadi, S.E.,M.Pd
NIP.197709102009121001

SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK

Pasal dalam SSUK	Ketentuan	Data
4.1 & 4.2	Korespondensi	Alamat Para Pihak sebagai berikut: Satuan Kerja Pejabat yang berwenang untuk menandatangani Kontrak : Universitas Pendidikan Ganesha Nama : Gede Supriadi, S.E.,M.Pd Alamat : Gedung Rektorat Undiksha Jalan Udayana No. 11 Singaraja-Bali Website : undiksha.ac.id Faksimili : (0362) 22570 Penyedia :PT. MELANGIT JAYA MANDIRI Nama :I Wayan Sutaya,S.E Alamat :Jalan Sekar Jepun VI/No. 14 A Gatsu Timur Denpasar E-mail :pt.melangitjayamandiri@gmail.com Faksimili :(0361) 9092276
4.2 & 5.1	Wakil Sah Para Pihak	Wakil Sah Para Pihak sebagai berikut: Untuk Pejabat yang berwenang untuk menandatangani Kontrak: Nama : Gede Supriadi, S.E.,M.Pd Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Nomor :18/UN48/KU/2024 tanggal 2 Januari 2024 Untuk Penyedia: Nama : I Wayan Sutaya, S.E
6.3.b & 6.3.c 44.4 & 44.6	Pencairan Jaminan	Jaminan dicairkan dan disetorkan pada Kas BLU Undiksha
27.1	Masa Pelaksanaan	Masa Pelaksanaan selama 210 (dua ratus sepuluh) hari kalender terhitung sejak Tanggal Mulai Kerja yang tercantum dalam SPMK.
33.8	Masa Pemeliharaan	Masa Pemeliharaan berlaku selama 180 *(seratus delapan puluh)* hari kalender terhitung sejak Tanggal Penyerahan Pertama Pekerjaan (PHO).
33.19	Serah Terima Sebagian Pekerjaan (Bagian Kontrak)	Tidak diberlakukan serah terima Sebagian pekerjaan
33.22	Masa Pemeliharaan untuk Serah Terima Sebagian pekerjaan (Bagian Kontrak)	Tidak diberlakukan serah terima Sebagian pekerjaan
35.1	Gambar *As Built* dan Pedoman Pengoperasian dan Perawatan/ Pemeliharaan	Gambar *"As built"* diserahkan paling lambat 14 (empat belas) harikalender Dan atau pedoman pengoperasian dan perawatan/pemeliharaan harus diserahkan paling lambat 14 *(empat belas)* 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 PPK untuk pembayaran tagihan angsuran adalah 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tagihan dan kelengkapan dokumen penunjang yang tidak diperselisihkan diterima oleh PPK.

49.(i)	Hak dan Kewajiban Penyedia	Hak dan kewajibanPenyedia : Hak Penyedia : 1) Mentaati seluruh ketentuan Surat Perjanjian Kontrak, beserta dokumen pendukungnya; 2) Setelah pekerjaan konstruksi selesai 100% dilakukan serah terima pertama hasil pekerjaan (provisional Hand Over). Penyedia menyerahkan jaminan pemeliharaan sebsar 5% dari Nilai kontrak;Dst 3) Setelah serah terima pertama hasil pekerjaan (Provisional Hand Over) Penyedia masih memiliki kewajiban untuk melakukan pemeliharaan dengan memperbaiki setiap bentuk kerusakan/kekurangan yang mungkin timbul selama masa pemeliharaan; 4) Penyedia wajib melaksanakan perbaikan pada masa pemeliharaan paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah menerima surat permintaan perbaikan dari pengguna jasa; 5) Apabila penyedia tidak melakukan perbaikan sebagaimana diwajibkan pada angka 4, Pengguna Jasa akan mengeluarkan SURAT PERINGATAN PERTAMA (SP1) yang berlaku selama 3 (tiga) hari kalender; 6) Apabila setelah diberikan SURAT PERINGATAN PERTAMA (SP1) penyedia tidak/belum melakukan perbaikan diwajibkan pada angka 5, Pengguna Jasa akan mengeluarkan SURAT PERINGATAN KEDUA (SP2) yang berlaku selama 3 (tiga) hari kalender; 7) Apabila setelah diberikan SURAT PERINGATAN KEDUA (SP 2) penyedia tidak/belum melakukan perbaikan sebagaimana diwajibkan pada angka 6, Penggunan Jasa akan mengeluarkan SURAT PERINGATAN KETIGA (SP 3) dan dapat dilakukan pemutusan kontrak, Penyedia dikenakan sanksi daftar hitam dan jaminan pemeliharaan dicairkan guna keperluan perbaikan-perbaikan cacat mutu pada masa pemeliharaan. HakPenyedia : Setelah masa pemeliharaanberakhir dan seluruh kerusakan/kekurangan yang diketahui/terjadi selama masa pemeliharaan telah diperbaiki oleh penyedia maka dilakukan serah terima akhir pekerjaan (Final Hand Over) dan Jaminan pemeliharaan dikembalikan kepada penyedia
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pejabat yang berwenang untuk Menandatangani Kontrak	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pejabat yang berwenang untuk menandatangani kontrak adalah approval material, pengganti personel manajerial, pengganti metode kerja, perubahan gambar kerja
56.3	Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan Pejabat yang Pengawas Pekerjaan	Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pejabat yang berwenang untuk menandatangani kontrak adalah approval material, penggantipersonelmanajerial, penggantimetodekerja, perubahangambarkerja
58	Kepemilikan Dokumen	Penyedia diperboleh kanmenggunakan salinandokumen dan piranti lunak yang dihasilkan dari Pekerjaan Konstruksi ini dengan pembatasan sebagai berikut :hanya untuk refrensi pengalaman pekerjaan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pengguna jasa
65	Fasilitas	Pejabat yang berwenang untuk menandatangani Kontrak akan memberikan fasilitas berupa : fasilitas proses perizinan penambahan daya listrik, pemangkasan pohon, di pinggir jalan, dan perizinan-perizinan lain yang diperlukan.
66.1.(h)	Peristiwa Kompensasi	Termasuk Peristiwa Kompensasi yang dapat diberikan kepada Penyedia adalah sesuai yang telah tertuang dalam SSUK
70.1.(e)	Besaran Uang Muka	Uang muka diberikan sebesar 20% dari nilai kontrak yaitu 20% x Rp. 12.370.999.000,00 = **Rp. 2.474.199.800,00 (Dua Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Seratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Delapan Ratus Rupiah)**
7.2.(d)	Pembayaran	Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara :

	Prestasi Pekerjaan	a. Pembayaran Termin I sebesar 20 % dari nilai kontrak 20% x Rp. 12.370.999.000,00= Rp. 2.474.199.800,00 dikurangipengembalian uang muka sebesar 20% x Rp. 2.474.199.800,00 = Rp. 494.839.960,00 jadi total pembayaran Termin I adalah sebesar **Rp. 1.979.359.840,00 (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh rupiah)** setelah fisik pekerjaan mencapai 20% yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeriksaan Prestasi/ Kemajuan Pekerjaan Tahap I. b. Pembayaran Termin II sebesar 20 % dari nilai kontrak 20% x Rp. 12.370.999.000,00= Rp. 2.474.199.800,00 dikurangipengembalian uang muka sebesar 20% x Rp. 2.474.199.800,00 = Rp. 494.839.960,00 jadi total pembayaran Termin II adalah sebesar **Rp. 1.979.359.840,00 (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh rupiah)** setelah fisik pekerjaan mencapai 40% yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeriksaan Prestasi/ Kemajuan Pekerjaan Tahap II. c. Pembayaran TerminIII sebesar 20 % dari nilai kontrak 20% x Rp. 12.370.999.000,00= Rp. 2.474.199.800,00 dikurangipengembalian uang muka sebesar 20% x Rp. 2.474.199.800,00 = Rp. 494.839.960,00 jadi total pembayaran Termin II adalah sebesar **Rp. 1.979.359.840,00 (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh rupiah)**setelah fisik pekerjaan mencapai 60% yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeriksaan Prestasi/ Kemajuan Pekerjaan Tahap III. d. Pembayaran TerminIV sebesar 20% dari nilai kontrak 20% x Rp. 12.370.999.000,00= Rp. 2.474.199.800,00 Dikurangi pengembalian uang muka sebesar 20% x Rp. 2.474.199.800,00 = Rp. 494.839.960,00 jadi total pembayaran Termin II adalah sebesar **Rp. 1.979.359.840,00 (Satu milyar sembilan ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh rupiah)**setelah fisik pekerjaan mencapai 80% yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeriksaan Prestasi/ Kemajuan Pekerjaan Tahap IV dan berita acara serah terima pekerjaan Tahap IV e. Pembayaran Termin V sebesar 15% dari nilai kontrak 15% x Rp. 12.370.999.000,00= Rp. 1.855.649.850,00 Dikurangi pengembalian uang muka sebesar 20% x Rp. 2.474.199.800,00 = Rp. 494.839.960,00 jadi total pembayaran Termin V adalah sebesar **Rp. 1.360.809.890,00 (Satu milyar tiga ratus enam puluh juta delapan ratus sembilan ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah)** setelah fisik pekerjaan mencapai 100% yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeriksaan Prestasi/ Kemajuan Pekerjaan Tahap V dan berita acara serah terima pekerjaan I f. Termin VI/Retensi sebesar 5% dari nilai kontrak yaitu : 5% x Rp. 12.370.999.000,00= **Rp. 618.549.950,00** ***(Enam ratus delapan belas juta lima ratus empat puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh rupiah)***, dibayarkan bersamaan dengan Termin V dengan catatan **Pihak Penyedia** menyerahkan Jaminan Pemeliharaan kepada **Pihak PPK** sebesar **Rp. 519.381.429,00** yang diterbitkan oleh Bank Umum/Asuransi/Lembaga Penjamin Asuransi Kerugian.

		Dokumen Penunjang yang disyaratkan untuk mengajukan tagihan prestasi pekerjaan : 1. Fotocopy Surat Perjanjian; 2. Berita Acara Kemajuan Prestasi Pekerjaan; 3. Bukti Pembayaran kepada seluruh Subpenyedia sesuai dengan prestasi pekerjaan (apabila ada); 4. Berita Acara Hasil Pemeriksaan; 5. Surat Permohonan Pembayaran; 6. Berita Acara Pembayaran 7. Kwitansi 8. E-Faktur 9. Fotocopy NPWP 10. Fotocopy Refrensi Bank 11. Berita Acara Serah terima 12. Jaminan Pemeliharaan
70.3.(e)	Pembayaran Bahan dan/ atau Peralatan	Tidak dilakukan perhitungan material on site
70.4.(c)	Denda akibat Keterlambatan	Untuk pekerjaan ini besar denda keterlambatan untuk setiap hari keterlambatan adalah 1/1000(satu per seribu) dari Nilai Sisa Pekerjaan (sebelum PPN)
78.2	Umur Konstruksi dan Pertanggungan terhadap Kegagalan Bangunan	a. Bangunan Hasil Pekerjaan memiliki Umur Konstruksi selama *25 (dua puluh lima) tahun sejak Tanggal* Penyerahan Akhir Pekerjaan. b. Pertanggungan terhadap kegagalan Bangunan ditetapkan selama 25 (Dua puluh lima) tahun sejak Tanggal penyerahan akhir Pekerjaan