

perumnas

(NATIONAL HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION)

KONTRAK PEKERJAAN

DARI

PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

KEPADA

CV. MUSTIKA SALSABILA

TENTANG

**PEKERJAAN PEMBANGUNAN 32 UNIT RUMAH TIPE RS 30/72 BESERTA PRASARANANYA
DI LOKASI CLUSTER CAMELIA SAMESTA ROYAL CAMPAKA PROYEK PURWAKARTA**

NOMOR :

PKS/PROC/01/ 1502 /VIII/2023

TANGGAL 24 AGUSTUS 2023

KONTRAKTOR :

CV. MUSTIKA SALSABILA

ALAMAT :

**KP. SUCI 002/002, DESA/KELURAHAN SUCI, KEC. KARANGPAWITAN, KAB. GARUT,
PROVINSI JAWA BARAT**

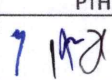
KONTRAK PEKERJAAN
DARI
PERUSAHAAN UMUM (PERUM) PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
KEPADA
CV. MUSTIKA SALSABILA
TENTANG
PEKERJAAN PEMBANGUNAN 32 UNIT RUMAH TIPE RS 30/72 BESERTA PRASARANANYA
DI LOKASI CLUSTER CAMELIA SAMESTA ROYAL CAMPAKA PROYEK PURWAKARTA
NOMOR : PKS/PROC/01/ 1502 /VIII/2023

Pada hari ini **Kamis** tanggal **Dua Puluh Empat** bulan **Agustus** tahun **Dua Ribu Dua Puluh Tiga (24 - 08 - 2023)**, yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. 1. DEDY SUTRIONO** : **Kepala Divisi Pengendalian Operasi Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.**
berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor :
WADIRUT/384/KPTS/10/2022 tanggal 31 Desember 2022.
- 2. AFANDI** : **Kepala Divisi Pengadaan Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional.**
berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor :
WADIRUT/295/KPTS/10/2021 tanggal 15 Oktober 2021.
Sesuai dengan kewenangannya secara bersama-sama dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, berkedudukan di Wisma Perumnas, Jalan D.I. Pandjaitan Kav.11 Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA.**
- II. SASA SAYUTI** : **Direktur CV. Mustika Salsabila.**
berdasarkan Akta Notaris Nomor 35 Tanggal Agustus 2023, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. MUSTIKA SALSABILA, berkedudukan Di Kp. Suci 002/002, Desa/Kelurahan Suci, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA.**

Berdasarkan :

1. Surat Kepala Divisi Pemasaran 2 nomor SAR2/01/371/VI/2023 tanggal 5 Juni 2023 perihal Persetujuan Ijin Prinsip Rekomendasi Stok 148 unit Rumah di Lokasi Samesta Royal Campaka, Proyek Purwakarta;
2. Surat Kepala Divisi Pemasaran 2 nomor SAR2/01/593/VII/2023 tanggal 21 Juli 2022 perihal Persetujuan Ijin Prinsip Rekomendasi Stok 140 unit Rumah di Lokasi Samesta Royal Campaka, Proyek Purwakarta;

PIHAK I	PIHAK II
	

3. Surat Rekomendasi Kepala Divisi Pengendalian Operasi Nomor : OPS/01/711/VII/2023 tanggal 14 Juli 2023 perihal Rekomendasi Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 (30A) Beserta Prasarannya di Cluster Camelia Lokasi Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
4. Surat Pimpinan Proyek Purwakarta Nomor : PWKT/01/553/VII/2023 tanggal 20 Juli 2023 perihal Permohonan Tender Pekerjaan Pembangunan 32 Unit Rumah Tipe RS. 30/72 (30A) Di Cluster Camelia Lokasi Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
5. Surat Undangan Tender Terbatas Nomor : PROC/01/594/VII/2023 tanggal 24 Juli 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
6. Berita Acara Aanwijzing Nomor : EPROC/01/0001/VII/2023/156/KTRT tanggal 27 Juli 2023 Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
7. Lampiran Berita Acara Aanwijzing Nomor : EPROC/01/0002/VII/2023/156/KTRT tanggal 27 Juli 2023 Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
8. Berita Acara Aanwijzing Lapangan Nomor : PKWT/03/3133/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023 Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
9. Surat Reschedule Pemasukan Pembukaan Penawaran Nomor : PROC/01/631/VIII/2023 tanggal 03 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
10. Berita Acara Pemasukan Penawaran Nomor : EPROC/01/0003/VIII/2023/156/KTRT tanggal 08 Agustus 2023 Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
11. Berita Acara Evaluasi Penawaran Nomor : EPROC/01/0004/VIII/2023/156/KTRT tanggal 09 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
12. Lampiran Berita Acara Evaluasi Penawaran Nomor : EPROC/01/0005/VIII/2023/156/KTRT tanggal 09 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
13. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi CV. Mustika Salsabila Nomor : EPROC/01/0006.1/VIII/2023/156/KTRT tanggal tanggal 11 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
14. Lampiran Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi CV. Mustika Salsabila Nomor : EPROC/01/0007.1/VIII/2023/156/KTRT tanggal tanggal 11 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
15. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi PT. Pesonna Indonesia Jaya Nomor : EPROC/01/0006.2/VIII/2023/156/KTRT tanggal tanggal 11 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarannya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;

PIHAK I	PIHAK II
	

16. Lampiran Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi PT. Pesonna Indonesia Jaya Nomor : EPROC/01/0007.2/VIII/2023/156/KTRT tanggal 11 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
17. Berita Acara Rekapitulasi Negosiasi Nomor : EPROC/01/0008/VIII/2023/156/KTRT tanggal 11 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
18. Surat Usulan Penetapan Pemenang Nomor : EPROC/01/0009/VIII/2023/156/KTRT tanggal 14 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
19. Surat Pelulusan Nomor : EPROC/01/0011/VIII/2023/156/KTRT tanggal 21 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta.

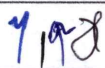
PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut sebagai **"PARA PIHAK"** dan masing-masing disebut sebagai **"PIHAK"**, terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut:

1. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah Badan Usaha Milik Negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, yang telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 83 Tahun 2015 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional, yang bergerak dibidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman serta rumah susun di Indonesia;
2. Bahwa PIHAK KEDUA adalah perusahaan berbentuk perseroan komanditer yang didirikan berdasarkan peraturan hukum Republik Indonesia, yang bergerak dalam Bidang Konstruksi berdasarkan Nomor Induk Berusaha Nomor : 8120102951636 ;
3. Bahwa dalam rangka pelaksanaan kegiatan usahanya, PIHAK PERTAMA bermaksud untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan 32 Unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta;
4. Bahwa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada angka 3 diatas, PIHAK PERTAMA telah mengadakan proses pelelangan terbatas untuk pekerjaan tersebut;
5. Bahwa berdasarkan hasil pelelangan pekerjaan sebagaimana dituangkan dalam Surat Pelulusan Pekerjaan Nomor : EPROC/01/0011/VIII/2023/156/KTRT tanggal 21 Agustus 2023 perihal Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PARA PIHAK sepakat untuk membuat dan menandatangani Kontrak Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta (selanjutnya disebut dengan **"Kontrak"**) dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Maksud dan tujuan Kontrak ini adalah pemberian pekerjaan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam rangka Pekerjaan Pembangunan 32 unit Rumah Tipe RS 30/72 Beserta Prasarananya di Lokasi Cluster Camelia Samesta Royal Campaka Proyek Purwakarta (selanjutnya disebut **"Pekerjaan"**).

PIHAK I	PIHAK II
	

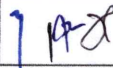
- (2) Dalam rangka pelaksanaan Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PIHAK KEDUA akan bertanggung jawab penuh dan melaksanakan Pekerjaan sesuai dengan ruang lingkup Pekerjaan, serta PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan dan/atau memberikan Pekerjaan tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.

PASAL 2 RUANG LINGKUP

- (1) Ruang lingkup Pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Kontrak ini adalah melaksanakan Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (1) Kontrak, dengan rincian sebagai berikut:
- a. Pembangunan Rumah :
 - 1) Rumah Tipe RS 30/72 (30A) Tengah sejumlah 22 Unit;
 - 2) Rumah Tipe RS 30/72 (30A) Tepi sejumlah 10 Unit;
 - b. Jalan Dan Jembatan :
 - 1) Jembatan masuk rumah di atas S1 0.5 M t=15 cm.
 - c. Prasarana Luar;
 - d. Pertamanan Dan Lain-Lain.
- (2) Ruang lingkup Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara lebih rinci adalah sesuai dengan Rencana Kerja dan Syarat Teknis yang ditentukan dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK) serta sesuai kesepakatan yang ditetapkan dalam Berita Acara Penjelasan Pekerjaan (*Aanwijzing*), Klarifikasi dan Negosiasi, serta secara lebih detail sebagaimana tertuang dalam dokumen-dokumen yang terlampir dalam Kontrak ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Untuk selanjutnya PIHAK KEDUA menerima dengan baik Pekerjaan tersebut.

PASAL 3 REFERENSI PELAKSANAAN

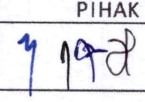
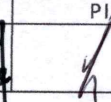
- (1) PIHAK KEDUA melaksanakan Pekerjaan atas dasar referensi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak pekerjaan ini, sebagai berikut :
- a. Referensi Umum :
 - i. Kerangka Acuan Kerja (KAK)
 - ii. Syarat-syarat Kontrak PIHAK PERTAMA Bagian I, Syarat – syarat Umum.
 - b. Referensi Khusus :
 - i. Syarat-syarat Kontrak PIHAK PERTAMA Bagian II, Syarat-syarat Khusus
 - ii. Rencana Kerja dan Syarat-syarat Teknis
 - iii. Gambar kerja
 - iv. Bagan waktu pelaksanaan
 - v. Berita Acara Penjelasan Pekerjaan
 - vi. Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku terkait dengan pelaksanaan Pekerjaan.
 - c. Surat Penawaran Harga Pekerjaan dan hasil klarifikasi berikut lampirannya.
- (2) Jika terjadi perbedaan pernyataan dokumen satu dengan dokumen lainnya, maka urutan keberlakuannya sebagai berikut :
- a. Kontrak beserta Addendum/Amandemen Kontrak (jika ada)

PIHAK I	PIHAK II
	

- b. Berita Acara Kesepakatan Bersama Addendum/Amandemen Kontrak
 - c. Gambar Kerja
 - d. Spesifikasi Teknis
 - e. Surat Penawaran berikut Daftar Kuantitas dan Harga (RAB Kontrak)
 - f. Berita Acara Presentasi, Klarifikasi dan Negosiasi (berserta lampirannya)
 - g. Berita Acara Rapat Penjelasan Lelang
 - h. Syarat - Syarat Khusus Kontrak
 - i. Syarat - Syarat Umum Kontrak
 - j. Kerangka Acuan Kerja (KAK)
 - k. Lampiran lainnya yang merupakan satu kesatuan dari dokumen Kontrak
- (3) PIHAK KEDUA telah mengerti dan menerima dengan baik serta akan melaksanakan semua syarat dan ketentuan yang terdapat di dalam Kontrak, dan apabila :
- a. Terjadi perbedaan spesifikasi dalam dokumen Kontrak, diputuskan menggunakan spesifikasi yang tertinggi.
 - b. Terjadi perbedaan dalam kuantitas diputuskan menggunakan kuantitas yang terbesar atau yang secara standart teknis (kehandalan, keamanan, dan kenyamanan) harus diterapkan dalam pelaksanaan.

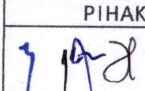
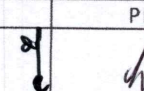
PASAL 4 MATERIAL DAN ALAT

- (1) Guna memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan, maka PARA PIHAK sepakat memberikan pengesahan dan persetujuan dalam penggunaan material dan alat yang diatur dalam Pasal ini.
- (2) Semua material dan alat di lokasi Pekerjaan harus didatangkan sesuai dengan spesifikasi teknis dan persetujuan yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA. Apabila PIHAK KEDUA mendatangkan material dan alat ke lokasi Pekerjaan yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis dan persetujuan yang telah diberikan oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA berhak menginstruksikan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA wajib untuk mengeluarkan material dan alat tersebut keluar dari lokasi Pekerjaan paling lambat dalam waktu 3 x 24 jam.
- (3) Jadwal pengiriman material dan alat sepenuhnya ditentukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan mempertimbangkan waktu persiapan sebelum pengiriman dan kepadatan lalu lintas sekitar lokasi Pekerjaan. Keterlambatan Serah Terima Pekerjaan yang disebabkan oleh keterlambatan pengajuan jadwal pengiriman material dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (4) PIHAK KEDUA berkewajiban menyediakan tempat penyimpanan material dan alat serta mengamankan jalur angkut dari area pembongkaran ke tempat penyimpanan material di lokasi Pekerjaan serta menjaga keamanan stok bahan maupun material termasuk bahan atau material sisa pakai yang tidak dan/atau belum terpakai agar tidak rusak, hilang atau dicuri. Jika terjadi kehilangan dan/atau kerusakan setelah material diserahkan kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan tersebut.
- (5) PARA PIHAK bersama-sama melakukan pengecekan kelengkapan dari material yang dibutuhkan dan kemudian dibuat berita acara serah terima lapangan dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA terhadap material tersebut. Jika terdapat kekurangan dan/atau kerusakan pada material tersebut harus segera dibuatkan laporan untuk diteruskan oleh PIHAK KEDUA kepada vendor/suplier masing-masing material.

PIHAK I	PIHAK II
	

PASAL 5
JANGKA WAKTU

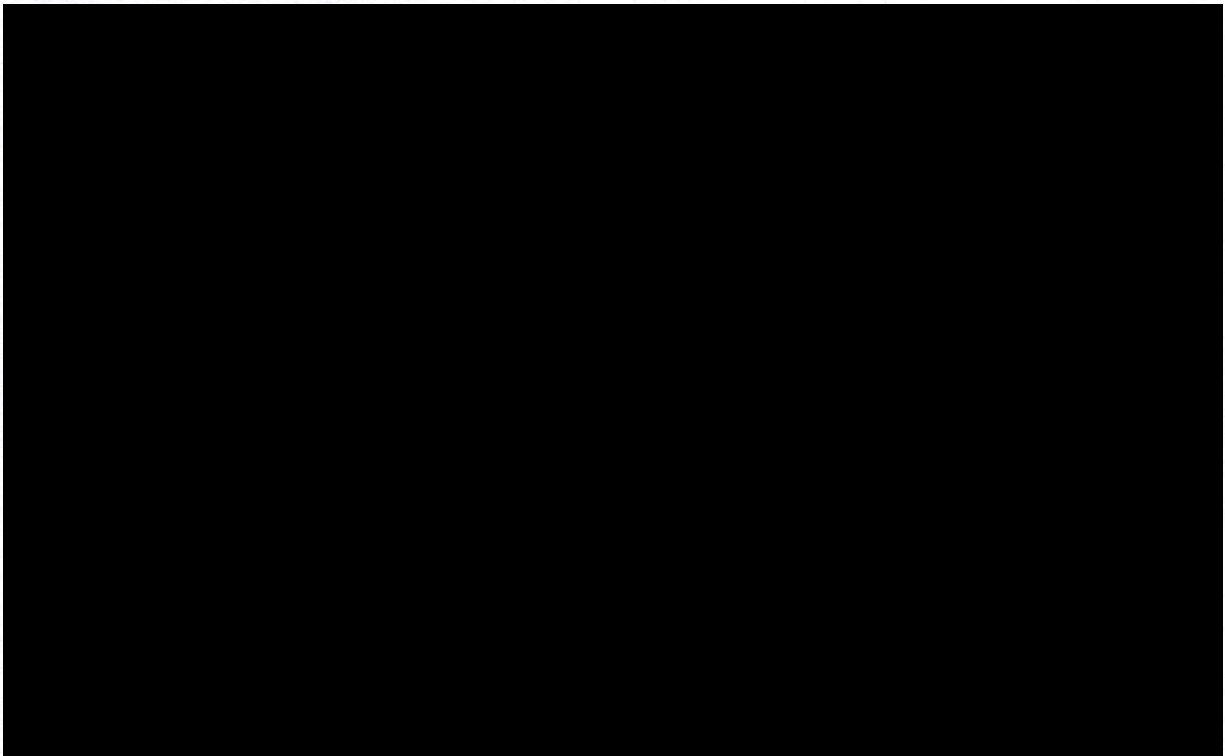
- (1) Jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan dalam Kontrak ini adalah selama **90 (sembilan puluh) hari kalender**, terhitung sejak tanggal **24 Agustus 2023** sampai dengan tanggal **22 November 2023** (selanjutnya disebut "Jangka Waktu"). Jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan tertulis dalam bentuk addendum/amandemen Kontrak dengan syarat-syarat yang disetujui PARA PIHAK.
- (2) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan dan menyerahkan hasil Pekerjaan dan/atau perbaikan hasil Pekerjaan sesuai dengan Jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikarenakan kelalaian PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu secara tertulis disertai dengan alasan-alasan yang cukup kuat dan dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA, paling lambat 14 (Empat Belas) hari kalender sebelum Jangka Waktu pelaksanaan Pekerjaan berakhir. PIHAK PERTAMA berhak menolak atau menerima permohonan perpanjangan waktu dari PIHAK KEDUA.
- (3) Apabila perpanjangan Jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disetujui, maka :
 - a. Perpanjangan waktu tersebut tidak akan mempengaruhi Nilai Kontrak, namun apabila terhadap perpanjangan waktu tersebut terdapat penambahan biaya dan nilainya telah disepakati oleh PARA PIHAK, maka akan menjadi beban PIHAK KEDUA.
 - b. Tidak membebaskan PIHAK KEDUA dari dikenakannya denda keterlambatan.
- (4) PIHAK KEDUA berhak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan Pekerjaan akibat kondisi - kondisi sebagai berikut :
 - a. Kelalaian PIHAK PERTAMA / Wakil PIHAK PERTAMA.
 - b. Perubahan atau tambahan Pekerjaan atas perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA yang mana perubahan atau tambahan Pekerjaan tersebut, mempengaruhi secara signifikan jalur kritis dari *schedule* kerja dan metode kerja PIHAK KEDUA.
 - c. Tuntutan pihak lain terhadap PIHAK PERTAMA sehingga Pekerjaan terhambat / terhenti yang disepakati oleh PARA PIHAK.
- (5) Apabila terjadi keterlambatan progres fisik yang bukan karena kesalahan PIHAK KEDUA dan dapat dibuktikan secara tertulis oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA berhak mendapatkan perpanjangan waktu, tambahan biaya overhead secara proporsional, dan keuntungan yang wajar sesuai kesepakatan PARA PIHAK.
- (6) Apabila terjadi masalah pada item Pekerjaan yang menyebabkan keterlambatan prestasi Pekerjaan yang signifikan yang disebabkan oleh Subkontraktor PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA dapat menanyakan bukti – bukti otentik tentang pembayaran PIHAK KEDUA kepada Pihak lain (Supplier atau Sub Kontraktor) yang ada hubungannya dengan Kontrak dan PIHAK KEDUA wajib menunjukkan bukti-bukti atau evidence lainnya hanya sebatas untuk membuktikan bahwa keterlambatan prestasi Pekerjaan yang signifikan tersebut apakah disebabkan oleh masalah pembayaran atau bukan.
- (7) Serah Terima Pertama Pekerjaan (BAST-1) dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA secara langsung kepada PIHAK PERTAMA sesuai dengan kondisi berdasarkan dokumen Kontrak dan berlaku sejak progres Pekerjaan telah mencapai 100% (seratus persen) terpasang dan berfungsi serta dapat digunakan dengan baik.
- (8) Daftar Pekerjaan yang harus diperbaiki (Defect List) terdiri dari Defect List Mayor dan Defect List Minor.

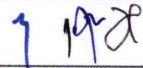
PIHAK I	PIHAK II
	

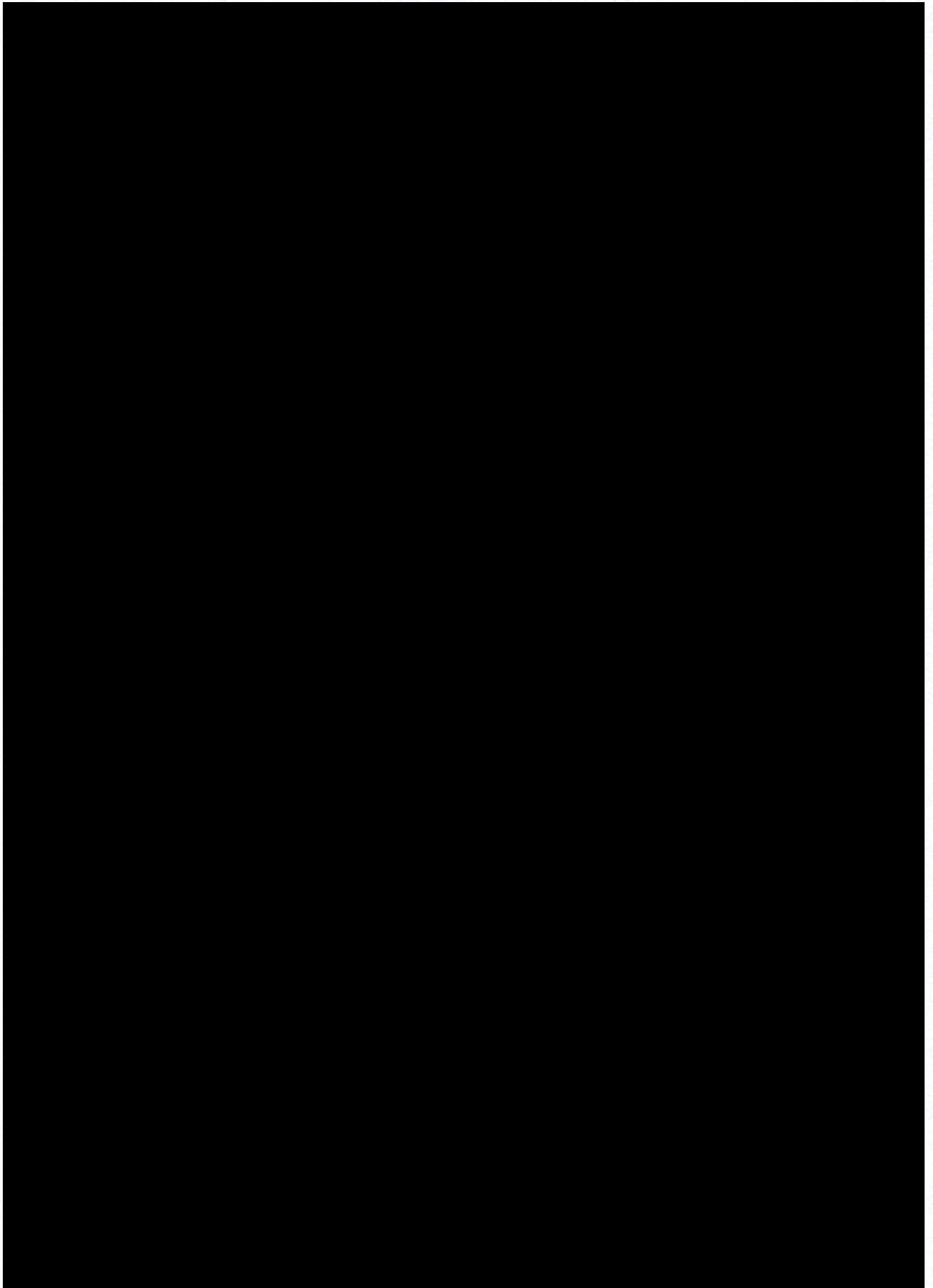
- a. *Defect List Mayor* memiliki indikator : Pekerjaan yang belum teridentifikasi jelas penyebab permasalahannya, Pekerjaan diestimasi tidak dapat diselesaikan perbaikannya sampai dengan Jangka Waktu pelaksanaan Pekerjaan selesai. *Defect List Mayor* akan menyebabkan proses Berita Acara Penyerahan Pekerjaan Pertama (BAST I) tertunda sampai dengan *Defect List Mayor* tersebut diselesaikan oleh PIHAK KEDUA.
- b. *Defect List Minor* memiliki indikator : Pekerjaan yang penyebab masalahnya jelas dan tidak kompleks penanganannya, Pekerjaan diestimasi dapat diselesaikan perbaikannya sampai dengan Jangka Waktu pemeliharaan selesai. *Defect List Minor* tidak menghambat Penyusunan dan Penandatanganan Berita Acara Penyerahan Pekerjaan Pertama (BAST I). Penyelesaian *Defect List Minor* maksimal 1 (satu) bulan kalender setelah *Defect List Minor* diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA.

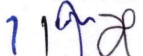
Defect List akan diterbitkan oleh PIHAK PERTAMA untuk PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah dilakukan *check list* bersama oleh PARA PIHAK.

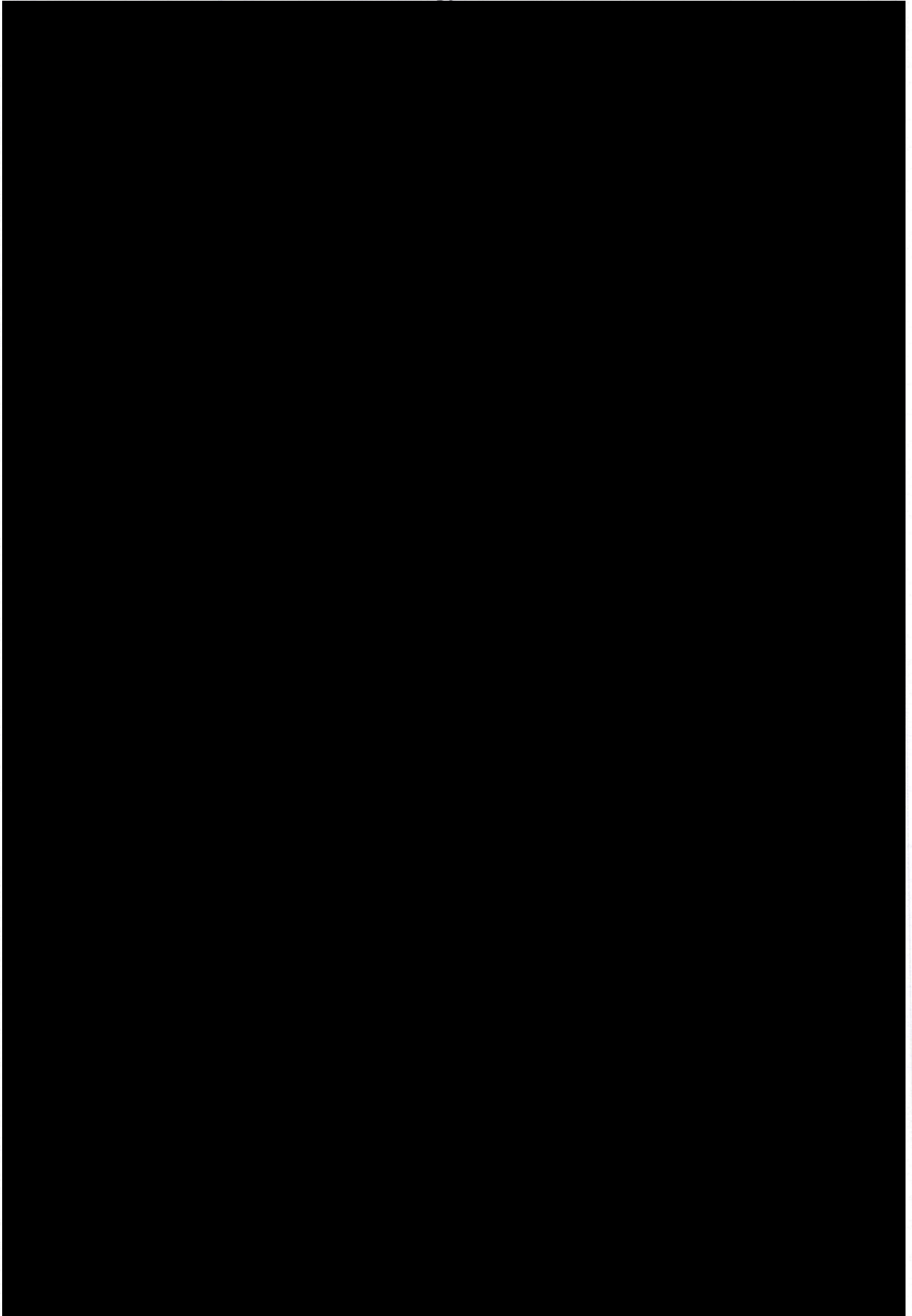
- (9) Masa Pemeliharaan ditetapkan selama 90 (sembilan puluh) hari kalender, terhitung sejak ditandatangani Surat Pernyataan Selesai Masa Pelaksanaan Pekerjaan dan Berita Acara Penyerahan Pekerjaan Pertama (BAST-1) dan PIHAK KEDUA atas ijin PIHAK PERTAMA bersedia memperpanjang masa pemeliharaan sebatas terhadap item/daftar Defect List bilamana daftar perbaikan Defect List belum selesai.
- (10) Setelah Masa Pemeliharaan berakhir dan apabila terdapat perbaikan Pekerjaan serta seluruh hasil Pekerjaan perbaikan Defect List telah dilaksanakan sesuai yang disepakati dalam Kontrak, maka PIHAK PERTAMA akan menerima hasil Pekerjaan PIHAK KEDUA tersebut yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Akhir Hasil Pekerjaan (BAST-2) sebagai tanda berakhirnya Masa Pemeliharaan.
- (11) PIHAK KEDUA menyerahkan As Built Drawing pada saat progress 100% (seratus persen) dan As Built Drawing tersisa diserahkan pada saat masa pemeliharaan secara bertahap dengan bukti *check list* penyerahan As Built Drawing.



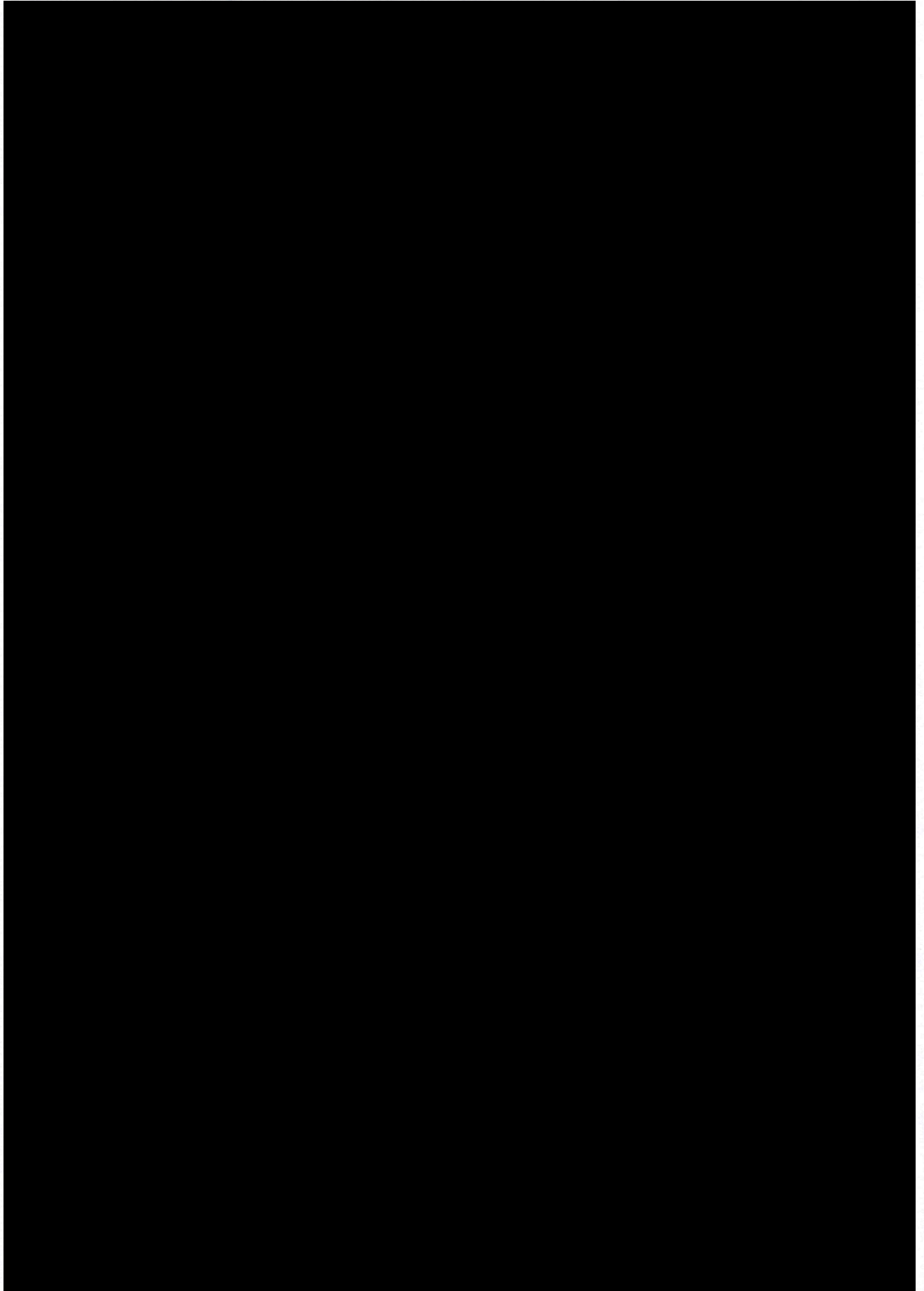
PIHAK I	PIHAK II
	



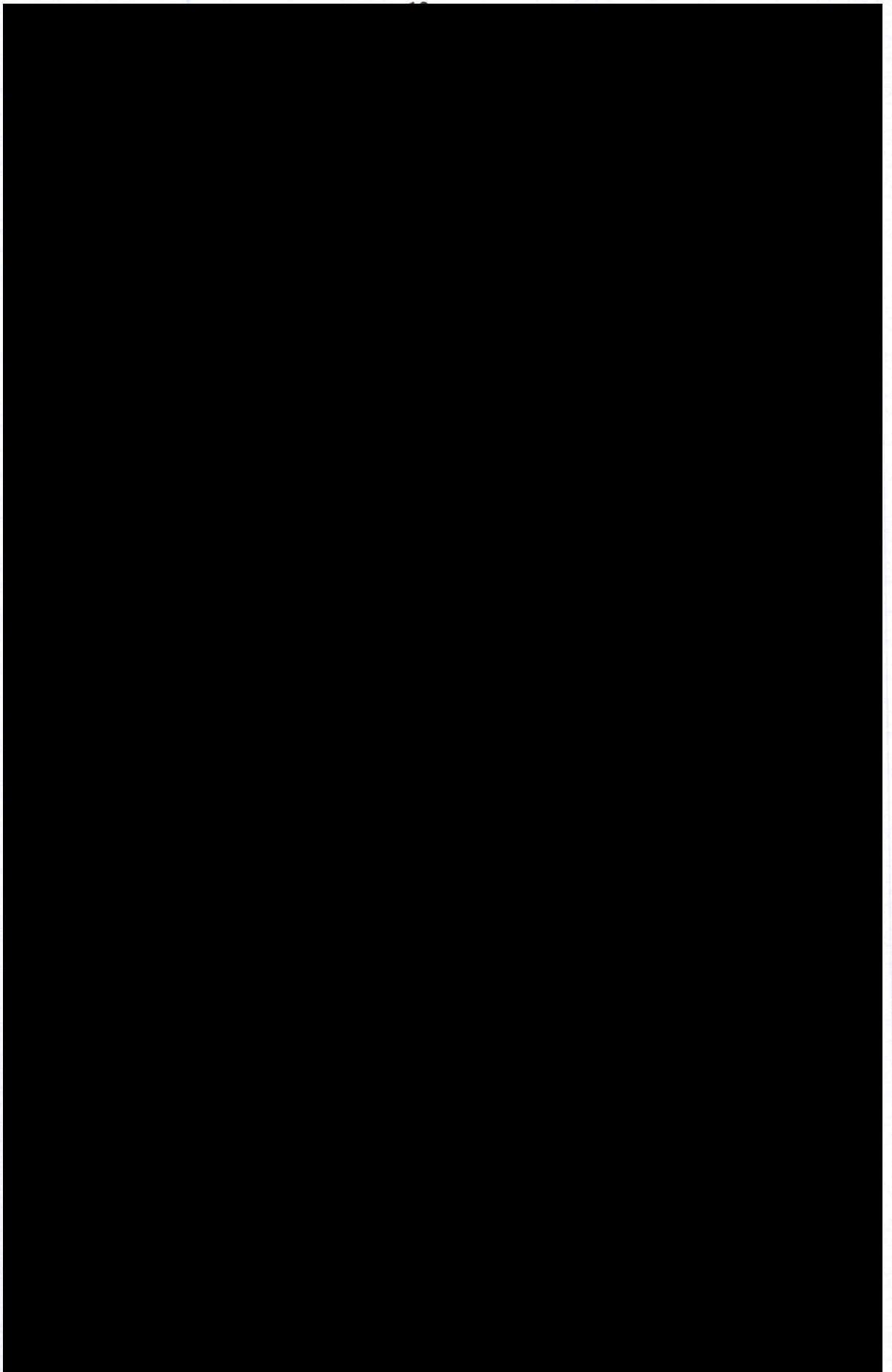
PIHAK I	PIHAK II
	



PIHAK I	PIHAK II
	



PIHAK I	PIHAK II
	



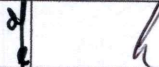
PIHAK I	PIHAK II
1, 9, 2	2, 1

PASAL 11**PENGAWASAN PEKERJAAN**

PIHAK PERTAMA menunjuk dan/atau menugaskan kepada Pimpinan Proyek Purwakarta, untuk selanjutnya melakukan koordinasi dan konsultasi dengan PIHAK KEDUA dalam pelaksanaan Pekerjaan, termasuk koordinasi terhadap semua pihak-pihak terkait secara terjadwal, dan PIHAK KEDUA diwajibkan berkonsultasi secara teratur dalam rangka menyelesaikan Pekerjaan minimal 1 (satu) minggu sekali dan/atau sesuai dengan kebutuhan.

PASAL 12**TENAGA AHLI**

- (1) Dalam melaksanakan Pekerjaan, PIHAK KEDUA menyediakan Tenaga Ahli dengan kualifikasi yang memiliki pengalaman dan keahlian dibidang konstruksi bangunan rumah.
- (2) PIHAK KEDUA tidak diijinkan untuk mengganti Tenaga Ahli selama dalam Jangka Waktu Kontrak, kecuali disebabkan oleh :
 - a. Tenaga Ahli PIHAK KEDUA *resign* (mengundurkan diri) dari perusahaan PIHAK KEDUA;
 - b. Tenaga Ahli PIHAK KEDUA meninggal dunia.
 - c. Tenaga Ahli PIHAK KEDUA sakit keras yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Sakit yang dikeluarkan dari pihak yang berwenang.
- (3) Dalam hal terjadi pergantian Tenaga Ahli yang disebabkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka PIHAK KEDUA harus mengajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA dengan melampirkan riwayat hidup/pengalaman kerja personil pengganti yang diusulkan beserta alasan penggantian serta Tenaga Ahli pengganti harus dengan kualifikasi yang setara atau lebih baik dari personil yang digantikan tanpa biaya tambahan apapun.
- (4) PIHAK PERTAMA berhak menilai dan menyetujui atau menolak penggantian Tenaga Ahli yang diusulkan PIHAK KEDUA.

PIHAK I	PIHAK II
	

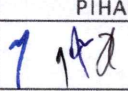
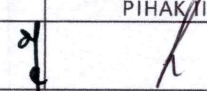
- (5) Tenaga Ahli PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan pekerjaannya. Jika diperlukan oleh PIHAK PERTAMA, Tenaga Ahli dapat sewaktu-waktu disyaratkan untuk menjaga kerahasiaan Pekerjaan di bawah sumpah.

PASAL 13 KONTRAK KRITIS

- (1) Kontrak dinyatakan Kritis apabila :
 - a. Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0% - 70% dari Kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% (sepuluh persen) dari rencana.
 - b. Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari Kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% (lima persen) dari rencana.
- (2) Jika terjadi kondisi Kontrak Kritis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penanganannya adalah PIHAK PERTAMA menerbitkan surat peringatan kepada PIHAK KEDUA dan selanjutnya Menyelenggarakan Rapat Pembuktian (*Show Cause Meeting/SCM*).
- (3) Dalam SCM, PARA PIHAK membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh PIHAK KEDUA dalam periode waktu tertentu yang dituangkan dalam Berita Acara.
- (4) Apabila PIHAK KEDUA gagal dalam memenuhi Prestasi Pekerjaannya maka PIHAK KEDUA dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

PASAL 14 WANPRESTASI DAN AKIBATNYA

- (1) Wanprestasi dinyatakan terjadi apabila salah satu PIHAK dalam Kontrak ini tidak melaksanakan, melaksanakan tetapi tidak seluruhnya, melaksanakan tapi tidak tepat waktu sesuai yang ditentukan, dan/atau melaksanakan tetapi tidak sesuai atas keseluruhan kewajiban, dan/atau melaksanakan apa yang tidak diperbolehkan dalam Kontrak ini.
- (2) Apabila terjadi wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka salah satu PIHAK membuat surat teguran secara tertulis kepada PIHAK yang melakukan wanprestasi, dan apabila tidak terpenuhi maka akan dilakukan teguran tertulis ke II dan ke III yang masing – masing interval waktunya adalah 14 (Empat Belas) hari kalender.
- (3) Apabila setelah dilakukan teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dimana setiap teguran berjarak 14 (Empat Belas) hari kalender tetapi tidak dipenuhi, maka dinyatakan sebagai tindakan wanprestasi.
- (4) Apabila terjadi wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka:
 - a. Apabila PIHAK KEDUA melakukan wanprestasi maka PIHAK PERTAMA akan memutus Kontrak dan PIHAK PERTAMA akan mencairkan Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*) dan mengenakan denda sebagaimana diatur dalam Pasal 15, selanjutnya PIHAK PERTAMA akan membayarkan kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan prestasi Pekerjaan yang telah dilaksanakan.
 - b. Apabila PIHAK PERTAMA melakukan wanprestasi, maka PIHAK KEDUA akan melakukan pemutusan Kontrak dan PIHAK PERTAMA wajib membayar kepada PIHAK KEDUA atas prestasi Pekerjaan yang telah selesai sampai dengan tanggal pemutusan Kontrak yang nilainya disepakati oleh PARA PIHAK.

PIHAK I	PIHAK II
	

PASAL 15**DENDA**

- (1) Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan dan/atau menyerahkan hasil Pekerjaan dan/atau perbaikan hasil Pekerjaan yang diakibatkan karena kelalaian PIHAK KEDUA sesuai dengan Jangka Waktu yang telah ditentukan dan/atau menurut perpanjangan waktu yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 1% (satu perseribu) dari Nilai Kontrak untuk setiap hari kalender keterlambatan dengan batas maksimum 5% (lima persen) dari Nilai Kontrak dengan cara memotong langsung pembayaran yang menjadi hak PIHAK KEDUA.
- (2) Apabila jumlah hari keterlambatan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA telah mencapai batas maksimum 5% (lima persen), maka PIHAK KEDUA dinyatakan wanprestasi.
- (3) Sanksi – sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) akan dikenakan pada saat Jangka Waktu Kontrak berakhir sampai dengan batas akhir perpanjangan waktu yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dan/atau PIHAK KEDUA dapat menyerahkan secepatnya hasil Pekerjaan dan/atau perbaikan hasil Pekerjaan kepada PIHAK PERTAMA (mana yang dicapai terlebih dahulu dengan dibuktikan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan).

PASAL 16**KORESPONDENSI**

- (1) Semua surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing masing PIHAK kepada PIHAK lain sehubungan dengan Kontrak ini dilakukan melalui surat tercatat, faksimili, surat elektronik (*e-mail*), atau kurir intern dari masing masing PIHAK ke alamat yang tersebut dibawah ini :

PIHAK PERTAMA

Perusahaan Umum (Perum) Pembangunan Perumahan Nasional

Jl. DI Panjaitan Kav 11, Wisma Perumnas, Jakarta Timur

Telepon/Faksimili : (021) 819 4807 / (021) 819 3825

Email : perumnas.pengadaan@gmail.com

Up : Kepala Divisi Pengadaan

PIHAK KEDUA

CV. Mustika Salsabila

Kp. Suci 002/002, Desa/Kelurahan Suci, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut, Provinsi Jawa Barat

Telepon/HP : 082117643003

Email : mustikasalsabilacv@gmail.com

Up : Direktur

- (2) Surat menyurat dan pemberitahuan-pemberitahuan dan atau komunikasi ke alamat atau faksimili tersebut dianggap telah diterima dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pada hari yang sama, apabila diserahkan langsung yang dibuktikan dengan tanda tangan penerima pada buku pengantar surat (ekspedisi) atau tanda terima lain yang diterbitkan oleh pengirim.
 - b. Pada hari yang sama, apabila dikirim melalui email dengan hasil baik.

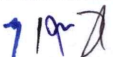
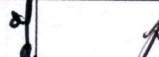
PIHAK I	PIHAK II
	

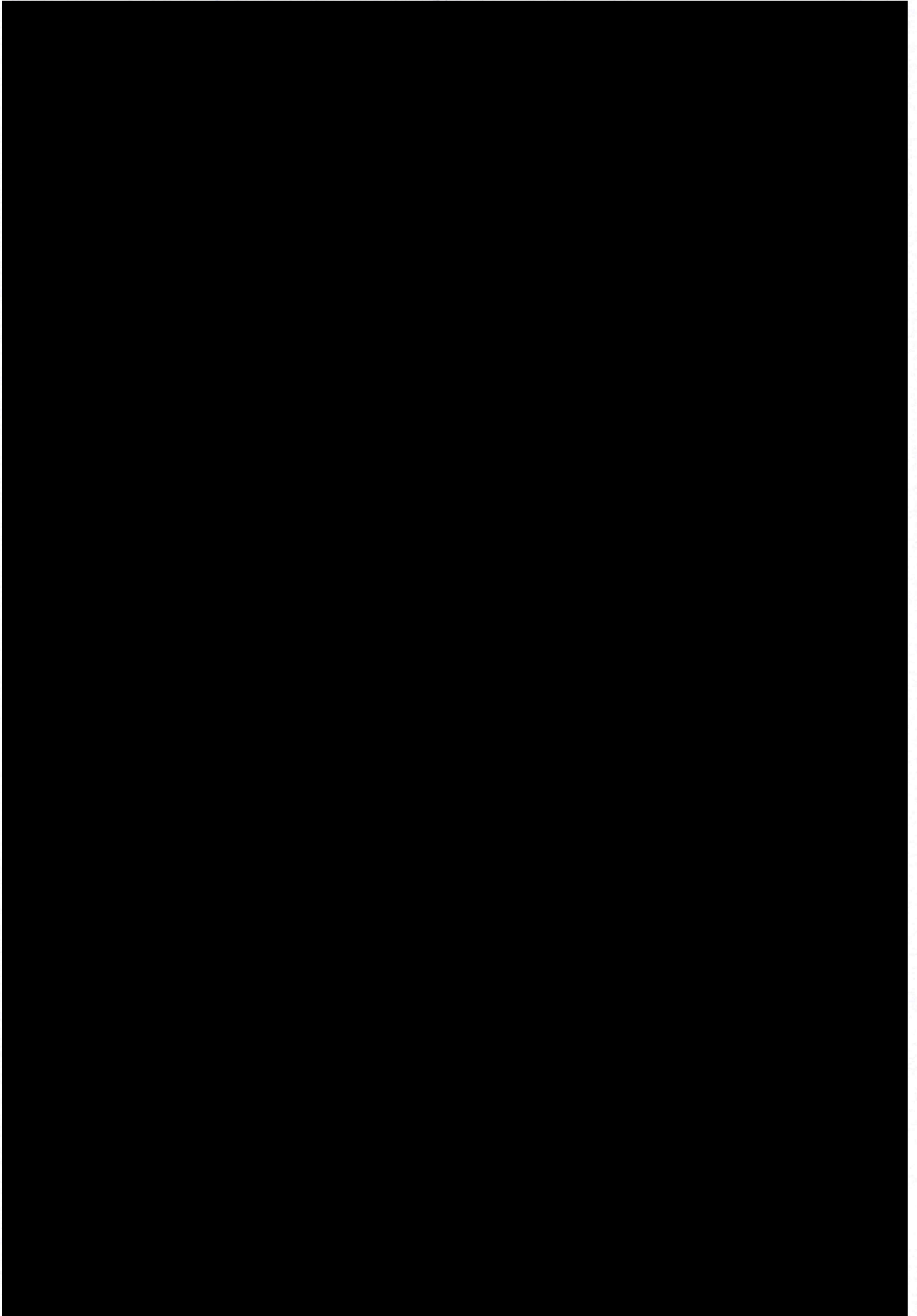
- (3) Dalam hal terjadi perubahan alamat dari alamat tersebut diatas atau alamat terakhir yang tercatat pada masing masing PIHAK, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK lain dalam Kontrak ini selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum terjadinya perubahan alamat dimaksud berlaku efektif. Jika perubahan alamat tersebut tidak diberitahukan, maka surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan berdasarkan Kontrak ini dianggap telah diberikan sebagaimana dengan dikirimkannya surat atau pemberitahuan tersebut yang ditujukan ke alamat diatas atau alamat terakhir yang diketahui/tercatat pada masing masing PIHAK.

PASAL 17

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- (1) PARA PIHAK tidak bertanggung jawab atas keterlambatan atau kegagalan pelaksanaan suatu kewajiban yang ditentukan dalam Kontrak ini jika hal itu disebabkan oleh atau timbul karena suatu kejadian atau keadaan memaksa (*force majeure*) yang meliputi: peristiwa-peristiwa di luar kekuasaan manusia (*act of God*), gunung meletus, tsunami, gempa bumi, kebakaran, angin topan, perang, pemogokan, epidemi, huru-hara, kerusuhan sosial atau gangguan perburuhan lain, kerusuhan atau kegaduhan masyarakat yang tidak disebabkan oleh kelalaian dari PIHAK yang menuntut suatu keuntungan dari Pasal ini atau oleh Kebijakan Pemerintah atau oleh suatu sebab yang berada di luar kekuasaan PIHAK yang terkena, baik keadaan yang serupa atau tidak, dengan sebab-sebab tertentu;
- (2) PIHAK yang mengalami keadaan memaksa wajib memberitahukan kepada PIHAK lainnya dalam Kontrak ini selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah terjadinya keadaan memaksa, disertai surat keterangan dari instansi yang berwenang/Pemerintah setempat;
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan pada ayat (2), PIHAK yang tertimpa keadaan memaksa tidak memberitahukan kepada PIHAK lainnya tentang keadaan memaksa yang dialaminya, maka keadaan kahar tersebut dianggap tidak pernah ada, dan PARA PIHAK tetap menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Kontrak ini;
- (4) Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah PIHAK lainnya menerima pemberitahuan tentang terjadinya keadaan memaksa tersebut atau menerima surat keterangan dari instansi berwenang, belum memberikan tanggapan, maka PIHAK yang menerima pemberitahuan dianggap telah menyetujui keadaan memaksa tersebut;
- (5) PIHAK yang tertimpa keadaan memaksa sedapat mungkin untuk berusaha memperbaiki keadaan yang menjadi penyebab kegagalan atau penundaan pemenuhan kewajiban dan akan melanjutkan pemenuhan kewajiban berdasarkan Kontrak ini, dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja;
- (6) Sejak disetujuinya keadaan memaksa oleh PIHAK lainnya, PARA PIHAK segera berunding untuk menentukan penyelesaian selanjutnya yang dituangkan dalam addendum/amandemen Kontrak yang merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Kontrak ini.

PIHAK I	PIHAK II
	



PIHAK I	PIHAK II
	 

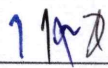
- (2) Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilaksanakannya musyawarah, PARA PIHAK akan menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

PASAL 20
PAKTA INTEGRITAS

- (1) PARA PIHAK dengan ini menerangkan dan menyatakan bahwa PARA PIHAK:
- a. Tidak akan melakukan komunikasi yang mengarah kepada Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).
 - b. Tidak akan melakukan praktek Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).
 - c. Akan melaporkan kepada pihak yang berwajib / berwenang apabila mengetahui ada indikasi Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN).
 - d. Tidak memberi sesuatu yang berkaitan dengan kategori sebagai suap dan/atau gratifikasi.
- (2) Apabila PARA PIHAK dan/atau salah satu PIHAK ada yang melanggar hal-hal yang telah PARA PIHAK nyatakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka PARA PIHAK dan/atau salah satu PIHAK bersedia dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

PASAL 21
KETENTUAN LAIN – LAIN

- (1) Setiap perubahan yang akan dilakukan serta hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Kontrak ini, akan diatur kemudian secara musyawarah oleh PARA PIHAK yang akan dituangkan secara tertulis ke dalam bentuk addendum/amandemen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Kontrak ini.
- (2) Kontrak ini mengikat dan dapat dilaksanakan terhadap PARA PIHAK atau wakil-wakil mereka yang sah, para pengganti atau pihak-pihak yang menerima hak dari masing-masing PARA PIHAK. Sebagai tambahan, Kontrak ini tetap sah dan mengikat meskipun terjadi perubahan atau pengalihan manajemen atau pemegang saham dari masing-masing PIHAK dalam bentuk apapun juga.
- (3) Kontrak ini tunduk kepada undang-undang dan atau peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dan/atau instansi-instansi milik Pemerintah yang berlaku di wilayah Negara Republik Indonesia.
- (4) Apabila terjadi perubahan terhadap undang-undang dan/atau peraturan-peraturan yang berlaku, maka Kontrak ini akan tunduk kepada undang-undang dan/atau peraturan-peraturan yang terkait dan berlaku kemudian.
- (5) PIHAK KEDUA dilarang untuk mengalihkan Pekerjaan baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- (6) Lampiran – lampiran dari Kontrak ini disusun oleh PARA PIHAK dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini.

PIHAK I	PIHAK II
	

Demikian Kontrak ini dibuat dan ditandatangani pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut dalam awal Kontrak ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, bermaterai cukup, di cap basah oleh masing – masing PIHAK, dimana masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dipergunakan oleh masing-masing PIHAK, serta ditambah 2 (dua) rangkap tindasan untuk keperluan administrasi dan arsip.

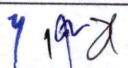
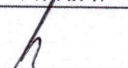
PIHAK KEDUA
CV. MUSTIKA SALSABILA


SASA SAYUTI
Direktur

PIHAK PERTAMA
PERUM PERUMNAS


DEDY SUTRIONO
Kepala Divisi Pengendalian Operasi


AFANDI
Kepala Divisi Pengadaan

PIHAK I	PIHAK II
	

Demikian Kontrak ini dibuat dan ditandatangani pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut dalam awal Kontrak ini, dibuat dalam rangkap 2 (dua) asli, bermaterai cukup, di cap basah oleh masing – masing PIHAK, dimana masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dipergunakan oleh masing-masing PIHAK, serta ditambah 2 (dua) rangkap tindakan untuk keperluan administrasi dan arsip.

PIHAK KEDUA
CV. MUSTIKA SALSABILA



SASA SAYUTI
Direktur

PIHAK PERTAMA
PERUM PERUMNAS



DEDY SUTRIONO
Kepala Divisi Pengendalian Operasi

AFANDI
Kepala Divisi Pengadaan

PIHAK I	PIHAK II