



SURAT PERJANJIAN

untuk melaksanakan
Paket Pekerjaan Jasa Konstruksi
Renovasi Gedung Serbaguna Jalan Universitas No. 36 Universitas Sumatera Utara
Nomor: 181.2/PPK.1/13.83.2/2025

SURAT PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya (selanjutnya disebut “Kontrak”) dibuat dan ditandatangani di Ruang Unit Kerja Pengadaan Barang dan Jasa USU Lt.2 Jl. Universitas No.46 Kampus USU Medan pada hari Senin tanggal Enam belas bulan Juni tahun dua ribu dua puluh lima:

1. **Joko Wibowo, SH**, selaku Pejabat Pembuat Komitmen, yang bertindak untuk dan atas nama Universitas Sumatera Utara, yang berkedudukan di Jalan Universitas No.46 Kampus USU Medan, berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Sumatera Utara Nomor. 5241/UN5.1.R/SK/PL.01/2024 tanggal 30 Desember 2024, selanjutnya disebut “Pejabat Pembuat Komitmen” dan
2. **Surya Nanda**, selaku Direktur CV. Arya Mas Abadi, yang bertindak untuk dan atas nama CV. Arya Mas Abadi, yang berkedudukan di Perum Palem Mas Nomor 17 Kel. Sunggal, Kec. Medan Sunggal, selanjutnya disebut “Penyedia”.

MENGINGAT BAHWA:

- (a) PPK telah meminta Penyedia untuk menyediakan Pekerjaan Barang/Jasa sebagaimana diterangkan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak yang terlampir dalam Kontrak ini (selanjutnya disebut “**Pekerjaan Jasa Konstruksi**”);
- (b) Penyedia sebagaimana dinyatakan kepada PPK, memiliki keahlian profesional, personil, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk menyediakan Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
- (c) PPK dan Penyedia menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
- (d) PPK 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, PPK dan Penyedia dengan ini bersepakat dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1

Istilah dan Ungkapan

peristilahan dan ungkapan dalam Kontrak ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Kontrak ini.

Pasal 2

Ruang Lingkup Pekerjaan

Ruang lingkup pekerjaan Pengadaan Jasa Konstruksi terdiri atas:

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME		ANALISA	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
I	PEKERJAAN PENDAHULUAN					
1	Membongkar dinding existing	5,96	m ³	A. 2.2.1.14	883.353,53	5.263.903,69
2	Membongkar pintu, jendela serta elemen elemen bangunan lainnya yang diperlukan untuk dibongkar	1,00	Ls	Dihitung	3.000.000,00	3.000.000,00
3	Membongkar plafond dan atap gedung	173,67	m ²	Dihitung	30.000,00	5.210.100,00
4	Pembersihan awal dan membuang hasil bongkaran	1,00	Ls	Dihitung	2.000.000,00	2.000.000,00
5	Pembongkaran Lantai Keramik Bangunan Existing	4,05	m ³	A. 2.2.1.14	883.353,53	3.577.581,80
						19.051.585,48
II	PEKERJAAN DINDING DAN PLESTERAN					
1	Sisip pasangan dinding bata 1 PC : 4 PS	52,80	m ²	A.4.4.1.9	160.712,62	8.485.626,34
2	Plesteran dinding Campuran 1 PC : 4 PS	105,60	m ²	A.4.4.2.4	92.836,05	9.803.486,88
3	Plesteran acian	105,60	m ²	A.4.4.2.27	56.379,90	5.953.717,44
						24.242.830,66
III	PEKERJAAN ELEKTRIKAL DAN PANEL					
1	Lampu Downlight Flat 12 Watt 3 warna (4000K,6500K,3000K)	29,00	bh	PK Supl. 4 A	273.614,33	7.934.815,57
2	Double Saklar Panasonic	5,00	bh	PK Supl. 8	213.814,33	1.069.071,65
3	Single Saklar Panasonic	1,00	bh	PK Supl. 7	179.314,33	179.314,33
4	Stop Kontak Panasonic	12,00	bh	PK Supl. 6	237.964,33	2.855.571,96
5	Stop Kontak AC Panasonic included jalur	7,00	bh	PK Supl. 6E	611.714,33	4.282.000,31
6	Stop Kontak Tanam Stainless 2 lubang	3,00	bh	PK Supl. 6D	840.564,33	2.521.692,99
7	Instalasi Titik Nyala Lampu NYA 2x1,5 mm ²	29,00	bh	PK Supl. 1 G	194.135,81	5.629.938,49
8	Instalasi Titik Nyala Stop Kontak NYM 2x2,5 mm ²	12,00	bh	PK Supl. 1 B	284.180,81	3.410.169,72
9	Stop Kontak Outdoor	1,00	bh	PK Supl. 6A	264.989,33	264.989,33
10	Pembuatan Panel Listrik Gedung DGB	1,00	unit	Dihitung	3.148.000,00	3.148.000,00
11	Kabel Feeder NYY 4x10 mm ²	15,00	m'	PK Supl. 10 a	179.314,33	2.689.714,95
						33.985.279,30
IV	PEKERJAAN SANITAIR DAN PLUMBING					
1	Pipa Air Bersih PVC AW Wavin/ Rucika Ø 1/2"	15,00	m'	A.5.1.1.25	26.090,74	391.361,10
2	Pipa Air Bekas PVC AW Wavin/ Rucika Ø3"	28,20	m'	A.5.1.1.31	173.207,65	4.884.455,73
3	Pipa Air Tinja PVC AW Wavin/ Rucika Ø21/2"	25,60	m'	A.5.1.1.30	116.013,55	2.969.946,88
4	Pemasangan Closet Duduk	1,00	unit	A.5.1.1.1 A	4.722.579,65	4.722.579,65
5	Pemasangan Jet Washer	1,00	bh	A.5.1.1.18 E	487.627,60	487.627,60
6	Pemasangan Stop Kran Cabang	1,00	bh	Dihitung	125.000,00	125.000,00
7	Kran Air Stainless Hitam Doff Ø1/2"	1,00	bh	A.5.1.1.18GB	493.377,60	493.377,60
8	Floor Drain Stainless Hitam Doff Ø3"	1,00	bh	A.5.1.1.14A	254.487,53	254.487,53
9	Wastafel Gantung American Standard included sidon dan accessories	1,00	set	A.5.1.1.5 A	1.639.151,35	1.639.151,35
10	Kran Air Wastafel Stainless American Standard	1,00	unit	A.5.1.1.18GC	1.470.877,60	1.470.877,60
11	Pompa Sedot dan dorong	1,00	set	Dihitung	2.394.000,00	2.394.000,00
						19.832.865,04

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME		ANALISA	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
V	PEKERJAAN ATAP, PLAFOND DAN PENAMBAHAN DINDING					
1	Kolom Praktis 11 x 11 cm	39,60	m'	A.4.1.1.35	132.974,93	5.265.807,23
2	Balok Praktis 10 x 15 cm	48,11	m'	A.4.1.1.36	167.493,39	8.058.106,99
4	Sloof Praktis 10 x 15 cm	17,30	m'	A.4.1.1.36	167.493,39	2.897.635,65
5	Pasangan rangka baja ringan	233,60	m ²	A.4.2.1.22 A	318.417,75	74.382.386,40
6	Pasangan atap spandek t: 0,35 mm	233,60	m ²	A.4.5.2.32 A1	147.654,83	34.492.168,29
7	Pasangan rangka plafond bahan besi furring	164,08	m ²	A.4.2.1.21 A	96.286,22	15.798.642,98
8	Pasangan plafond gypsum t: 9 mm	164,08	m ²	A.4.5.1.7	61.657,41	10.116.747,83
9	Lisplank GRC	51,16	m'	A.4.6.1.22 A	90.071,80	4.608.073,29
10	Talang Seng BJLS	51,16	m'	A.4.2.1.18	292.791,73	14.979.224,91
11	Pasangan rantai buangan cucuran air talang	3,00	m'	Dihitung	198.000,00	594.000,00
12	Pasang rabung spandect t:0,35	40,00	m'	A.4.5.2.36 A	122.728,00	4.909.120,00
						176.101.913,56
VI	PEKERJAAN PINTU DAN JENDELA					
1	Pintu P-1 (1 unit) Pintu Masuk dan Pintu Masuk Selasar Depan					
-	Pintu Masuk UPVC Hitam	3,21	m ²	Dihitung	3.411.450,00	10.945.637,33
2	Pintu P-2 (3 unit)					
-	Kusen Aluminium Hitam Doff 4"	16,77	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	3.715.960,66
-	Daun Pintu Aluminium Hitam Doff + Kaca Bening 6 mm	6,02	m ²	A.4.2.1.13	897.931,04	5.404.826,52
-	Pasang Kunci Pintu Deckson Hitam Doff	3,00	set	A.4.6.2.2A	889.154,13	2.667.462,39
-	Sticker sanblast cutting	4,35	m ²	Dihitung	315.000,00	1.370.250,00
-	Engsel Pintu 4"	9,00	bh	A.4.6.2.5A	178.905,62	1.610.150,58
-	Triplek 12 mm	1,04	m ²	A.4.6.2.6 A	1.619.458,41	1.690.714,58
-	Lapisan HPL	1,04	m ²	A.4.6.1.23 H	155.989,45	162.852,99
-	Finishing Sudut HPL	10,44	m'	A.4.6.1.23 J	221.777,89	2.315.361,17
-	Door Stoper Magnet	3,00	set	Dihitung	25.000,00	75.000,00
3	Pintu Kamar Mandi (1 unit)					
-	Kusen Aluminium Hitam Doff 4"	5,50	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	1.218.711,01
-	Daun Pintu Aluminium Hitam Doff + Kaca Bening 6 mm	1,78	m ²	A.4.2.1.13	897.931,04	1.596.880,56
-	Pasang Kunci Pintu Deckson Hitam Doff	1,00	set	A.4.6.2.2A	889.154,13	889.154,13
-	Sticker sanblast cutting	1,24	m ²	Dihitung	315.000,00	390.600,00
-	Engsel Pintu 4"	3,00	bh	A.4.6.2.5A	178.905,62	536.716,86
-	Triplek 12 mm	0,30	m ²	A.4.6.2.6 A	1.619.458,41	492.315,36
-	Lapisan HPL	0,30	m ²	A.4.6.1.23 H	155.989,45	47.420,79
-	Finishing Sudut HPL	3,04	m'	A.4.6.1.23 J	221.777,89	674.204,79
-	Door Stoper Magnet	1,00	set	Dihitung	25.000,00	25.000,00
4	Partisi Kaca Aluminium Luar (J2) 4 unit					
-	Sekat Kaca UPVC Hitam	10,85	m ²	Dihitung	2.606.800,00	28.295.249,92
5	Partisi Kaca Aluminium (Ruang Ketua dan Sekretaris) J3 2 unit					
-	Kusen Aluminium	21,78	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	4.826.095,60
-	Kaca Bening 6 mm	8,72	m ²	A.4.6.2.17.A1	233.703,12	2.037.143,36
-	Cutting sticker sanblast	6,45	m ²	Dihitung	315.000,00	2.032.128,00
6	Partisi Kaca Aluminium (J4) 1 unit					
-	Kusen Aluminium	15,20	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	3.368.074,06
-	Kaca Bening 6 mm	6,67	m ²	A.4.6.2.17.A1	233.703,12	1.557.865,00
-	Cutting sticker sanblast	6,67	m ²	Dihitung	315.000,00	2.099.790,00
7	Jendela J5 (Ruang Ketua dan Sekretaris) 2 unit					
-	Kusen Aluminium	15,68	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	3.474.434,30
-	Daun Jendela Aluminium + Kaca Bening 5 mm	4,42	m ²	A.4.2.1.11 B	709.935,31	3.135.074,33
-	Engsel casement hitam doff	8,00	bh	A.4.6.2.6 D	121.179,24	969.433,92
-	Grendel Jendela Hitam Doff	4,00	bh	A.4.6.2.11.A	86.533,48	346.133,92
8	Jendela J6 (Ventilasi Toilet) 1 unit					
-	Kusen Aluminium	2,38	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	527.369,49
-	Daun Jendela Aluminium + Kaca Bening 5 mm	0,27	m ²	A.4.2.1.11 B	709.935,31	193.102,40
-	Engsel casement hitam doff	2,00	bh	A.4.6.2.6 D	121.179,24	242.358,48
-	Grendel Jendela Hitam Doff	1,00	bh	A.4.6.2.11.A	86.533,48	86.533,48

No	URAIAN PEKERJAAN	VOLUME		ANALISA	HARGA SATUAN (Rp)	JUMLAH HARGA (Rp)
9	Partisi Kaca Aluminium (J7) 1 unit					
-	Kusen Aluminium	6,50	m'	A.4.2.1.11	221.583,82	1.440.294,83
-	Kaca Bening 6 mm	2,02	m ²	A.4.6.2.17.A1	233.703,12	472.150,41
-	Cutting sticker sanblast	1,65	m ²	Dihitung	315.000,00	518.616,00
						91.451.067,21
VII	PEKERJAAN PENGECATAN					
1	Pengecatan permukaan dinding interior (dalam) dengan cat tembok Jotun Majestic Matte	212,00	m ²	A.4.7.1.10 J	46.447,04	9.846.772,48
2	Pengecatan permukaan dinding eksterior (Luar) dengan cat tembok Jotun Jotashield	119,94	m ²	A.4.7.1.11 J	56.545,87	6.782.111,65
3	Pengecatan permukaan plafond dengan cat plafond Jotun Jotaplast	164,08	m ²	A.4.7.1.10 I	38.349,89	6.292.449,95
4	Pengecatan permukaan lisplank GRC dengan cat tembok Jotun Jotashield	10,23	m ²	A.4.7.1.11 J	56.545,87	578.577,34
						23.499.911,42
VIII	PEKERJAAN KERAMIK					
1	Pasang lantai keramik 40 x 40	111,42	m ²	A.4.4.3.36 C	347.248,21	38.690.395,56
2	Pasang lantai keramik 60 x 60 toilet	4,24	m ²	A.4.4.3.36 G	447.221,24	1.896.218,06
3	Pasang dinding keramik 40 x 40 toilet	12,53	m ²	A.4.4.3.36 G	447.221,24	5.604.576,58
						46.191.190,20
IX	PEKERJAAN AKHIR					
1	Pembersihan akhir	1,00	Ls	Dihitung	2.000.300,00	2.000.300,00
2	Pembuatan Dokumentasi, Laporan dan As Built Drawing	1,00	Ls	Dihitung	2.580.000,00	2.580.000,00
						4.580.300,00
	TOTAL KESELURUHAN					438.936.942,87
	PPN 12%					48.283.063,72
	TOTAL HARGA					487.220.006,58
	DIBULATKAN					487.220.000,00

Pasal 3
Jenis dan Nilai Kontrak

- (1) Pengadaan Jasa Konstruksi ini menggunakan Jenis Kontrak Harga Satuan.
- (2) Nilai Kontrak yang telah di Negosiasi termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah sebesar Rp. 487.220.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Dua Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah)

Pasal 4
Dokumen Kontrak

1. Peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini;
2. Dokumen-dokumen berikut merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini:
 - a. adendum Surat Perjanjian (apabila ada);
 - b. pokok perjanjian;
 - c. surat penawaran;
 - d. daftar kuantitas dan harga (apabila ada);
 - e. syarat-syarat khusus Kontrak;
 - f. syarat-syarat umum Kontrak;
 - g. spesifikasi khusus;
 - h. spesifikasi umum;
 - i. gambar-gambar; dan
 - j. dokumen lainnya seperti: jaminan-jaminan, SPPBJ, BAHPL.
3. Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan 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 hirarki pada angka 2 di atas;

Pasal 5
Hak dan Kewajiban

Hak dan kewajiban timbal-balik Pejabat Penandatangan Kontrak dan Penyedia dinyatakan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak (SSUK) dan Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK).

- a. PPK mempunyai hak dan kewajiban untuk:
 - 1) mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia;
 - 2) meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia;
 - 3) memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak;
 - 4) membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia;
- b. Penyedia mempunyai hak dan kewajiban untuk:
 - 1) menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak;
 - 2) meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak;
 - 3) melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK;
 - 4) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
 - 5) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, Pelataran, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;
 - 6) memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PPK;
 - 7) menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
 - 8) mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi perusakan dan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan Penyedia.

Pasal 6
Masa Berlaku Kontrak

Kontrak ini mulai berlaku efektif terhitung sejak tanggal yang ditetapkan dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak dengan tanggal mulai sesuai SPMK dan penyelesaian keseluruhan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak..

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
Universitas Sumatera Utara
Pejabat Pembuat Komitmen

Joko Wibowo, SH
NIP. 197008311994031008



Untuk dan atas nama Penyedia
CV. Arya Mas Abadi



Surya Nanda
Direktur