

PT. KARYA UTAMA PERDANA

PROYEK BLOK M SQUARE

KONTRAK KERJA PEKERJAAN JASA KEBERSIHAN AREA OUTDOOR DI GEDUNG BLOK M SQUARE

ANTARA PT. KARYA UTAMA PERDANA DENGAN PT. FIESTA DASA UTAMA

NO. : 003/KK/LGL-PURCH/KUP//2026

Pada hari ini **Senin** tanggal **Sembilan belas** bulan **Januari** tahun **Dua Ribu Dua Puluh Enam (19-01-2026)**, yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **PT. KARYA UTAMA PERDANA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Jalan Melawai V, Gedung Blok M Square lantai 6, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh **NOER INDRADAJA** dan **PANAILIAN SIMANJUNTAK**, yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Utama dan Direktur perseroan tersebut;
-- untuk selanjutnya PT. KARYA UTAMA PERDANA disebut "**PIHAK PERTAMA**";
2. **PT. FIESTA DASA UTAMA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan ketentuan perundang-undangan Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan dan beralamat di Jalan Mampang Prapatan VIII No. 33B, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, Provinsi DKI Jakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh **MARSO**, yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur perseroan tersebut.
-- untuk selanjutnya PT. FIESTA DASA UTAMA disebut sebagai "**PIHAK KEDUA**";

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama selanjutnya disebut "**PARA PIHAK**";

PARA PIHAK masing-masing dalam kedudukannya tersebut di atas dengan ini menerangkan terlebih dahulu:

Bahwa PARA PIHAK telah sepakat untuk mengadakan ikatan kerjasama dan PIHAK KEDUA ditunjuk untuk melaksanakan Pekerjaan Jasa Kebersihan Area Outdoor di Gedung Blok M Square. .

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, PARA PIHAK sepakat untuk membuat Kontrak Kerja Pekerjaan Jasa Kebersihan Area Outdoor di Gedung Blok M Square, untuk selanjutnya disebut "**PERJANJIAN**", dengan ketentuan-ketentuan dan syarat sebagai berikut:

Pasal 1. LINGKUP PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA memberikan tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA sanggup dan menerima tugas tersebut dengan penuh tanggung jawab yaitu melaksanakan Pekerjaan Jasa Kebersihan Area Outdoor di Gedung Blok M Square. Selanjutnya disebut Pekerjaan.

Pasal 2. DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

- Surat Pihak Kedua tanggal No. 069-K/FIESTA-HK/MKT/XII/2025 tanggal 11 Desember 2025 perihal Penawaran Harga Jasa Cleaning Service di Blok M Square dan hasil negosiasi PARA PIHAK tanggal 29 Desember 2025;
- Surat Pihak Pertama No. 018/BMS-BM//2026 tanggal 07 Januari 2026 perihal Penunjukan PIHAK KEDUA sebagai Pelaksana Pekerjaan Jasa Kebersihan Area Outdoor di Gedung Blok M Square. ✓

Merupakan kesatuan yang mengikat dan tidak terpisahkan dari satu sama lainnya dan jika ada ketentuan yang bertentangan maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan dalam PERJANJIAN.

Pasal 3. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

1. Ruang Lingkup Pekerjaan yang harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA adalah sebagai berikut :

1.1 Area Outdoor :

- 1.1.1 Penyapuan dan pencucian keseluruhan lantai area luar / halaman dari sampah lepas;
- 1.1.2 Pembuangan sampah secara berkala hingga tempat sampah diupayakan selalu bebas sampah;
- 1.1.3 Pencucian dinding luar gedung sehingga terbebas dari noda dan debu; ✓

M. J. 4
A. J. 4

- 1.1.4 Pembersihan toilet di lantai 6 secara detail sehingga tidak ada sampah, debu, noda dan lendir dengan menggunakan peralatan yang tepat dan bahan kimia yang mengandung disinfektan;
- 1.1.5 Pembersihan tampak bawah kanopi di Berlian1-3 dan Mutiara 1-3;
- 1.1.6 Pembersihan railing bawah / batu alam Teras Berlian 1-3, area Teras Zamrud dan area Teras Mutiara 1-3;
- 1.1.7 Pembersihan area parkir yang berada di Gedung Blok M Square;
- 1.1.8 Pembersihan seluruh Area Roof Top yang terdapat di Gedung Blok M Square;
- 1.1.9 Pembersihan ramp 1-3;
- 1.1.10 Pembersihan Pantry Outdoor sisi Mutiara 1, 2, 3, dan Lantai P5.

1.2 Landscape/taman :

- 1.2.1 Melakukan perawatan tanaman pada planter box luar pintu masuk gedung (Melawai 4, Melawai 5, dan Melawai 6) termasuk bak taman yang ada di akses masuk kawasan Blok M Square;
- 1.2.2 Melakukan perawatan tanaman pada planter box gedung parkir;
- 1.2.3 Melakukan perawatan tanaman pada planter box sisi gedung (Berlian, Mutiara dan Zamrud);
- 1.2.4 Melakukan perawatan pot dan tanaman di lantai 7;
- 1.2.5 Melakukan penyemaian/pemindahan tanaman untuk tambal sulam tanaman yang mati;

1.3 Melaksanakan pengontrolan dari pusat sebanyak 2 kali dalam seminggu.

2. Tabel Perincian Tenaga Kerja, Mesin dan Peralatan:

2.1 Pihak Kedua menyediakan Tenaga Kerja sebanyak 51 (lima puluh satu) orang dengan Plotting sebagai berikut:

PT. FIESTA DASA UTAMA					
PLOTING AREA OUTDOOR BMS					
NO	ITEM	SHIFT 1	SHIFT 2	SHIFT 3	KETERANGAN
		07.00 – 15.00	14.00 – 22.00	22.00 - 06.00	
1	SPV	1	-	-	
3	FO	1	1	1	
4	GARDENER	4	-	-	
5	TIMSUS MALAM	-	-	5	
6	ROOFTOP-P7A	1	1	-	
7	P7 (MASJID) - P6A - P6	1	1	-	
	P5AS - P5A - P5S - P5	1	1	-	
7	P3AS - P3A	1	1	-	
8	P3MS - P3M - P3S	1	2	-	
9	P3 - P2AS - P2S	1	1	-	
10	P2 - P1S - P1	1	1	-	
12	TERAS BERLIAN, ZAMRUD, MUTIARA, INTAN	6	6	-	
13	AREA PARKIR LOADING DOCK BASEMENT	2	2	-	
	ACTUAL	21	17	6	44
	OFF	3	3	1	7
16	TOTAL	24	20	7	51

2.2 Jumlah Tenaga Kerja dan Plotting (Penempatan) sebagaimana tersebut dapat berubah menyesuaikan kebijakan dari PIHAK PERTAMA dan disepakati oleh PIHAK KEDUA dengan mempertimbangan kebutuhan PIHAK PERTAMA. Perubahan sebagaimana dimaksud wajib mengikuti harga per orang berdasarkan PERJANJIAN ini dan akan dituangkan dalam bentuk surat menyurat yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dari PERJANJIAN.

2.3 Mesin dan Peralatan

No	ITEM	Satuan	Jumlah	Masa (bulan)
MESIN				
1	Low speed polisher machine 17"	unit	2	24
2	Pressure Washer & Jet Sprayer	unit	1	24

Handwritten signature and initials

3	Mesin pohon dahan	unit	1	24
4	Wet & dry vacuum cleaner	unit	2	24
5	Kabel Roll	unit	4	24
6	Komputer & ATK	unit	1	24
II	PERALATAN			
1	Lap kotak	pcs	10	1
2	Kanebo	pcs	15	1
3	Pad merah 16"	pcs	5	1
4	Pad putih 16"	pcs	2	1
5	Pad Brush 16"	pcs	2	6
6	Pad Holder 16"	pcs	2	6
7	Tapas	pcs	25	1
8	Cleaning Cloth Biru	pcs	12	1
9	Cleaning Cloth Merah	pcs	12	1
10	Majun	kg	10	1
11	Polybag 90x120cm	ball	6	1
12	Polybag 60x120cm	ball	5	1
13	Aluminium Handle	pcs	20	12
14	Wet Mop Holder Plastik	pcs	20	6
15	Cotton Wet Mop	pcs	20	4
16	Ember	Pcs	15	4
17	Gayung	pcs	10	4
18	Sapu Nylon	pcs	25	4
19	Warning sign	unit	15	12
20	Bowl Brush	pcs	10	3
21	Floor Squeege	pcs	15	6
22	Squeege Plastik	pcs	10	6
23	Sarung Tangan kain	pcs	12	1
24	Sarung Tangan Karet	pcs	12	1
25	Sepatu boot	pasang	6	12
26	kape	pcs	15	6
27	Sulo 240 Liter	pcs	3	12
28	Sulo 120 Liter	pcs	5	12
29	Tempat sampah 100 liter	pcs	10	12
30	Tangga 3 Meter	pcs	1	12
31	Tangga 2 Meter	pcs	2	12

Handwritten signature or initials

32	Sikat Tangan	kg	10	3
33	Sikat Tangkai	pcs	15	3
34	Celling Duster	pcs	6	3
35	Telescopic 6m	pcs	2	1
36	Window Washer	m	4	12
37	Window Squeege	pcs	4	12
38	Lobby Duster Set 60cm	pcs	15	12
39	Cotton lobby Duster 60 cm	pcs	15	1
40	Frame Lobby Duster 60 cm	pcs	15	3
41	Double Bucket	unit	6	24
42	Cady Cary (Bucket Kaca)	pcs	2	12
43	Kuas 3"	pcs	6	4
44	Gun Sprayer	pcs	10	4
45	Rugball	pcs	6	4
46	Trolly	unit	2	24
47	Kop Toilet	pcs	6	6
48	Peralatan kantor	set	1	1
49	Meja kursi	set	1	12
50	Caddy Bag	pcs	30	3
51	Cleaning tools komputer	set	1	3
III	CHEMICAL			
1	Floor clean	Pail	1	1
2	Waxstrip	galon	2	1
3	Glass Cleaner	galon	4	1
4	Strip powder	kg	5	1
5	Bowl Getter	pail	2	1
6	Shine Up	galon	1	1
7	Detergent	bungkus	24	1
8	Metal shine	galon	1	1
9	Karbol	pail	1	1
10	Dust Cleaner	galon	2	1
12	Handsoap	pail	1	1
14	Diswashing Liquid	pail	2	1
15	New Complete	galon	1	1
IV	LANDSCAPE			
1	Batu asah	pcs	1	12

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature and some illegible scribbles.

2	Cangkul	pcs	2	12
3	Garpu tanah	pcs	2	12
4	Gatul	pcs	2	12
5	Gergaji	pcs	1	12
6	Golok	pcs	1	12
7	Gunting dahan 3m	pcs	2	12
8	Gunting ranting	pcs	2	12
9	Gunting rumput	pcs	2	12
10	Jas hujan	pcs	4	12

3. PIHAK KEDUA dalam melaksanakan Pekerjaannya sehubungan dengan PERJANJIAN ini akan mendapatkan pengarahan-pengarahan dan keputusan-keputusan dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 4. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

- Jangka waktu pelaksanaan Pekerjaan adalah sesuai dengan rincian sebagai berikut:
 Tanggal Mulai Pekerjaan : **01 Februari 2026** ✓
 Tanggal Penyelesaian Keseluruhan Pekerjaan : **31 Januari 2027** ✓
 Selanjutnya disebut Jangka Waktu Pekerjaan.
- Perjanjian ini dapat diperpanjang dengan persetujuan tertulis PARA PIHAK.
- PIHAK KEDUA wajib menyampaikan surat permohonan perpanjangan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum Perjanjian berakhir, keputusan diperpanjang atau tidaknya merupakan hak dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 5. NILAI KONTRAK

Untuk pelaksanaan Pekerjaan sesuai dengan Pasal 1 dan Pasal 3 PERJANJIAN, PIHAK KEDUA akan menerima imbalan jasa dari PIHAK PERTAMA sebesar **Rp167.025.000 (seratus enam puluh tujuh juta dua puluh lima ribu rupiah) per bulan.**

Nilai Kontrak tersebut di atas sudah termasuk :

- Overhead, jasa, Management fee & keuntungan PIHAK KEDUA, namun belum termasuk PPh dan PPh;
- Pekerjaan persiapan, peralatan kerja, pengawasan pekerjaan, keamanan dan kebersihan.

Nilai Kontrak tersebut dibayarkan berdasarkan per orang dan per shift. Nilai Kontrak adalah tetap (*lump sum fixed price*) berdasarkan Surat Penawaran dan Surat Penunjukan yang sudah dinegosiasikan dan tidak akan berubah secara bagaimanapun, kecuali untuk adanya instruksi perubahan terhadap Pekerjaan dari PIHAK PERTAMA yang menimbulkan perubahan Nilai Kontrak. Saat pelaksanaan Pekerjaan tidak akan dipertimbangkan suatu kenaikan Nilai Kontrak akibat kenaikan harga upah, jasa, fluktuasi kurs nilai mata uang rupiah terhadap mata uang asing dan gejolak moneter yang terjadi pada saat pelaksanaan sampai dengan penyerahan pekerjaan termasuk perpanjangan waktu yang ditetapkan.

Pasal 6. CARA PEMBAYARAN

- Pembayaran Nilai Kontrak sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 PERJANJIAN dilaksanakan secara bulanan sesuai dengan prestasi pelaksanaan dari masing-masing Pekerjaan yang telah disetujui oleh PIHAK PERTAMA.
- Lamanya proses pembayaran :
 - Pembayaran dilaksanakan dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari kerja terhitung sejak PIHAK KEDUA mengajukan tagihan yang sah dan dilengkapi dengan invoice, kuitansi, Faktur Pajak, dan bukti setoran Pajak pembayaran angsuran sebelumnya beserta Berita Acara lengkap dan benar diterima oleh Bagian Keuangan PIHAK PERTAMA.
 - Pemasukan berkas penagihan ke Bagian Keuangan PIHAK PERTAMA dilaksanakan pada hari **Senin** dan/atau **Selasa** dan pembayaran tagihan diambil di Bagian Keuangan PIHAK PERTAMA pada hari **Rabu** dan/atau **Kamis**.
- Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dilakukan dengan cara memindahbukukan dana ke rekening PIHAK KEDUA pada :
 Bank : Bank Mandiri
 Atas nama : PT Fiesta Dasa Utama
 No Rekening : 0700006323153

Handwritten signature/initials

Pasal 7. TENAGA KERJA

1. Agar Pekerjaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 PERJANJIAN berjalan seperti yang ditetapkan PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA harus menyediakan dan menugaskan Tenaga Kerja yang cukup baik jumlah, keahlian maupun keterampilannya. PIHAK KEDUA wajib menambah Tenaga Kerja yang diperlukan apabila kondisi Pekerjaan mengharuskan hal tersebut atau jika dianggap perlu oleh PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA menyediakan Tenaga Kerja sebanyak jumlah orang yang ditetapkan berdasarkan Perjanjian ini dan/atau perubahan-perubahannya.
3. Jam Kerja ditentukan sesuai jadwal dan dapat diubah sesuai kebutuhan di lapangan. Apabila diperlukan selama 24 jam kerja di wilayah Blok M Square, maka PIHAK KEDUA harus dapat menambah shift.
4. Tenaga Kerja PIHAK KEDUA harus mempunyai kriteria yaitu:
 - a. Berprilaku baik;
 - b. Menaati peraturan dan ketentuan PIHAK PERTAMA;
 - c. Memakai seragam yang bersih, rapi dan tanda pengenal yang ditentukan saat bekerja di Gedung Blok M Square;
 - d. Harus sudah terlatih dan profesional dalam melakukan tugasnya;
 - e. Tidak tersangkut kriminal, jujur, bermoral dan tidak mengganggu kegiatan PIHAK PERTAMA, Tenant maupun pengunjung Blok M Square.
5. Ongkos-ongkos dan upah kerja untuk pelaksanaan Pekerjaan tersebut ditanggung oleh PIHAK KEDUA
6. PIHAK KEDUA bertanggung jawab dan wajib menyediakan sarana dan alat perlengkapan untuk menjaga keselamatan para Tenaga Kerjanya guna menghindari bahaya yang mungkin terjadi pada saat melaksanakan Pekerjaan.
7. Jika terjadi kecelakaan pada saat Pekerjaan, maka PIHAK KEDUA harus bertanggung jawab terhadap seluruh biaya yang timbul dan wajib memberi pertolongan dengan segera mungkin.
8. PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga pengganti yang setingkat paling lambat 3 (tiga) jam setelah pemberitahuan secara lisan dari PIHAK PERTAMA, apabila Tenaga Kerja PIHAK KEDUA yang ditugaskan untuk melakukan pekerjaan di area PIHAK PERTAMA tidak masuk kerja karena cuti, izin, sakit dan/atau sebab lainnya. Apabila keterlambatan tersebut lebih dari 2 (dua) jam 30 (tiga puluh) menit sesuai jadwal Jam Kerja yang telah ditentukan, maka Tenaga Kerja tersebut dianggap tidak hadir dan PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sesuai ketentuan Pasal 16 Perjanjian ini.
9. Tenaga Kerja PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan untuk menggunakan telepon seluler pada saat melaksanakan pekerjaan dan dalam waktu jam kerja.
10. Hubungan antara Tenaga Kerja dengan PIHAK KEDUA sepanjang tidak diatur secara khusus, tunduk pada undang-undang ketenagakerjaan.

Pasal 8. ASURANSI

1. PIHAK KEDUA harus mengasuransikan kecelakaan orang-orang/Tenaga Kerja/wakilnya yang ditugaskan dalam pelaksanaan Pekerjaan yang bekerja dilapangan meliputi kecelakaan atau kerugian yang menimpa para Tenaga Kerja/workman compensation/asuransi Tenaga Kerja.
2. PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab untuk setiap kerugian atau ganti rugi untuk kompensasi Tenaga Kerja atau jaminan pemenuhan pembayaran hak-hak Tenaga Kerja PIHAK KEDUA dalam hal terjadinya suatu kecelakaan, cedera atau kematian Tenaga Kerja PIHAK KEDUA selama berlangsungnya hubungan kerja antara PIHAK KEDUA dengan Tenaga Kerjanya.
3. Segala kelalaian yang terbukti diakibatkan oleh PIHAK KEDUA sehingga terjadi kelalaian klaim asuransi orang-orang/Tenaga Kerja/wakilnya menjadi risiko dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Pasal 9. HAK-HAK PIHAK PERTAMA

1. PIHAK PERTAMA berhak atas pelaksanaan yang optimal dari PIHAK KEDUA atas Pekerjaan sesuai Pasal 3 PERJANJIAN.
2. PIHAK PERTAMA berhak mengeluarkan instruksi tertulis kepada PIHAK KEDUA, termasuk didalamnya instruksi yang mengakibatkan Pekerjaan tambah dan/atau Pekerjaan kurang yang akan diatur secara khusus dalam Surat Perintah Pekerjaan Tambah/Kurang. Apabila karena sesuatu alasan yang sangat mendesak, PIHAK PERTAMA memandang perlu memberikan perintah secara lisan, maka PIHAK KEDUA harus mematuhi sebagai perintah tertulis dalam batas-batas pengertian pasal ini. Dengan Ketentuan bahwa jika PIHAK PERTAMA dalam waktu 7 (tujuh) hari menegaskan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA berkenaan dengan perintah penegasan tersebut dan penegasan tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari tidak disangkal oleh PIHAK KEDUA, maka perintah lisan ini harus dianggap sebagai perintah tertulis oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK PERTAMA berhak untuk menerima, mempelajari dan memberi tanggapan dan/atau keputusan atas hasil-hasil Pekerjaan, laporan, Berita Acara atau masalah-masalah yang diajukan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dalam PERJANJIAN.
4. PIHAK PERTAMA berhak melakukan audit setiap 1 (satu) bulan sekali atas ketersediaan mesin, peralatan, perlengkapan Pekerjaan dan/atau Tenaga Kerja PIHAK KEDUA.

5. Apabila ada hal khusus yang belum dibicarakan, PIHAK PERTAMA berhak mengundang, meminta, memanggil atau memerintahkan PIHAK KEDUA dan/atau pihak lain yang ditunjuknya untuk memberikan keterangan, penjelasan dan saran-saran yang berhubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN.
6. Jika diperlukan selama Jangka Waktu Pekerjaan, maka PIHAK PERTAMA berhak mengurangi Tenaga Kerja berdasarkan keadaan aktual di lapangan.

Pasal 10. KEWAJIBAN-KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. PIHAK PERTAMA berkewajiban memberikan penjelasan, data, informasi sistem dan persyaratan Pekerjaan yang diminta oleh PIHAK KEDUA sehubungan dengan pelaksanaan PERJANJIAN.
2. PIHAK PERTAMA berkewajiban memberi imbalan jasa kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan kesepakatan dalam PERJANJIAN.
3. PIHAK PERTAMA dan/atau perwakilannya dan/atau anggota keluarga termasuk tetapi tidak terbatas kepada karyawan dan/atau segala organisasi dan/atau siapapun yang terkait PIHAK PERTAMA sebelum, selama dan/atau sesudah Jangka Waktu Pekerjaan yang tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian ini dilarang memberi, menerima dan/atau menjanjikan jasa dan/atau imbalan dalam bentuk apapun kepada dan/atau dari PIHAK KEDUA dan/atau perwakilannya dan/atau setiap karyawan PIHAK KEDUA termasuk tetapi tidak terbatas anggota keluarga dan/atau organisasi dan/atau siapapun yang terkait PIHAK KEDUA yang ditujukan secara langsung maupun tidak langsung untuk membujuk, mempengaruhi, menyuap dan/atau mempengaruhi hasil dari tender, Pekerjaan dan/atau Perjanjian yang dibuat oleh PARA PIHAK.

Pasal 11. HAK-HAK PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA berhak memperingatkan dan/atau memberitahukan PIHAK PERTAMA tentang kelalaian, kelambatan dan/atau penundaan pembayaran yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA apabila hal tersebut dilakukan oleh PIHAK PERTAMA tanpa alasan yang sah dan dapat diterima.

Pasal 12. KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PIHAK KEDUA

1. PIHAK KEDUA wajib memberikan saran dan informasi kepada PIHAK PERTAMA berkenaan dengan Pekerjaan dan wajib memberikan laporan berkala kepada PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memikul tanggung jawab dan/atau dibebani penggantian kerugian atas kesalahan-kesalahan PIHAK KEDUA sepanjang kesalahan tersebut patut diketahui dan/atau setidaknya-tidaknya dapat diperkirakan sebelumnya oleh PIHAK KEDUA berdasarkan tanggung jawab profesi kelaziman-kelaziman yang berlaku.
3. PIHAK KEDUA dalam bentuk dan karena alasan apapun tidak dibenarkan memindahtangankan baik sebagian maupun keseluruhan Pekerjaan yang menjadi kewajiban sesuai ketentuan Pasal 3 PERJANJIAN kepada pihak lain, termasuk juga hubungan-hubungan dan penugasan kepada jenis keahlian khusus tanpa persetujuan dan/atau izin tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
4. PIHAK KEDUA wajib melaksanakan seluruh Pekerjaan sampai dengan selesai dan dapat berfungsi dengan baik, bermutu baik dan dapat diterima oleh PIHAK PERTAMA.
5. PIHAK KEDUA wajib mencegah dan bertanggung jawab atas terjadinya segala kerusakan dan gangguan terhadap fasilitas umum dan lingkungan yang terdapat disekitar dan ditempat pelaksanaan Pekerjaan.
6. PIHAK KEDUA wajib datang ke lokasi di Gedung Blok M Square bila dihubungi (On Call) selama 24 jam, apabila terjadi masalah atau kerusakan yang memerlukan penanganan atau perbaikan saat itu juga.
7. PIHAK KEDUA diharuskan menempatkan jumlah Tenaga Kerja sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian ini
8. PIHAK KEDUA wajib menjaga seluruh ketersediaan mesin, peralatan dan perlengkapan Pekerjaan serta ditempatkan di lokasi yang telah ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.
9. Tenaga Kerja PIHAK KEDUA diwajibkan untuk mengisi daftar kehadiran atau absensi setiap hari dengan menggunakan *fingerprint* atau metode absen yang diminta oleh PIHAK PERTAMA.
10. PIHAK KEDUA bertanggung jawab dan wajib mengganti sesuai nilai barang hilang yang berada di dalam Ruang Lingkup Pekerjaan PIHAK KEDUA.
11. Tenaga Kerja PIHAK KEDUA wajib menggunakan seragam baru pada saat dimulainya Perjanjian ini dan PIHAK KEDUA wajib melakukan penggantian seragam paling lama 1 (satu) tahun sekali, sebelum disepakatinya perpanjangan Perjanjian.
12. PIHAK KEDUA wajib memberikan training kepada Tenaga Kerja PIHAK KEDUA, dengan jadwal training sedikitnya 1 (satu) bulan sekali.
13. PIHAK KEDUA dan/atau perwakilannya dan/atau anggota keluarga termasuk tetapi tidak terbatas kepada karyawan PIHAK KEDUA dan/atau segala organisasi dan/atau siapapun yang terkait PIHAK KEDUA sebelum, selama dan/atau sesudah Jangka Waktu Pekerjaan yang tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian ini dilarang memberi, menerima dan/atau menjanjikan jasa dan/atau imbalan dalam bentuk apapun kepada dan/atau dari PIHAK PERTAMA dan/atau perwakilannya dan/atau setiap karyawan PIHAK PERTAMA termasuk tetapi tidak terbatas organisasi dan/atau anggota keluarga dan/atau siapapun yang terkait PIHAK

PERTAMA yang ditujukan secara langsung maupun tidak langsung untuk membujuk, mempengaruhi, menyuap dan/atau mempengaruhi hasil dari tender, Pekerjaan dan/atau Perjanjian yang dibuat oleh PARA PIHAK.

Pasal 13. KEADAAN MEMAKSA

1. Yang dimaksud dalam Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) adalah peristiwa sebagai berikut :
 - 1.1 Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, banjir, angin topan);
 - 1.2 Kebakaran;
 - 1.3 Perang, huru hara, pemogokan, pemberontakan, epidemik dan pandemi;yang secara keseluruhan berpengaruh secara langsung pada pelaksanaan Pekerjaan.
2. Apabila terjadi Keadaan Memaksa, PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak terjadinya Keadaan Memaksa disertai bukti-bukti yang sah, demikian juga pada waktu Keadaan Memaksa berakhir.
3. Apabila PIHAK KEDUA tidak memberitahukan kejadian Keadaan Memaksa dalam jangka waktu yang telah ditentukan di atas, maka PIHAK KEDUA tidak dapat lagi menggunakan Keadaan Memaksa sebagai alasan keterlambatan kewajibannya.
4. Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA akan menyetujui atau menolak secara tertulis Keadaan Memaksa dalam jangka waktu 2 x 24 jam sejak adanya pemberitahuan tersebut.
5. Jika dalam waktu 2 x 24 jam sejak pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang Keadaan Memaksa tersebut, PIHAK PERTAMA tidak memberikan jawabannya, maka PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui Keadaan Memaksa tersebut.
6. Bila Keadaan Memaksa tersebut ditolak oleh PIHAK PERTAMA, maka berlaku ketentuan-ketentuan Pasal 18 PERJANJIAN.
7. Keadaan Memaksa hanya mempengaruhi Jangka Waktu Pekerjaan dan bukan Nilai Kontrak Pekerjaan.

Pasal 14. PENGAKHIRAN PERJANJIAN

1. PIHAK PERTAMA berhak mengakhiri PERJANJIAN secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis 30 (tiga puluh) hari kalender sebelum pemutusan PERJANJIAN, setelah melakukan peringatan/teguran tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dalam hal PIHAK KEDUA.
 - 1.1 Apabila Pekerjaan yang dilakukan PIHAK KEDUA tidak memberikan hasil yang optimal sesuai yang diharapkan oleh PIHAK PERTAMA dalam waktu 3 (tiga) bulan **sejak tanggal 01 Februari 2026**;
 - 1.2 Apabila PIHAK KEDUA lalai dalam melaksanakan Pekerjaan yang dilihat dari hasil evaluasi PIHAK PERTAMA;
 - 1.3 Dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal PERJANJIAN ini ditandatangani, PIHAK KEDUA tidak dan/atau belum memulai pelaksanaan Pekerjaan;
 - 1.4 Sebanyak 3x (tiga kali) berturut-turut tidak datang ke lokasi / On Call 24 (dua puluh empat) jam;
 - 1.5 Menempatkan para pekerja yang tidak ahli/tidak profesional meskipun telah diperingatkan oleh PIHAK PERTAMA;
 - 1.6 Memberikan keterangan tidak benar yang merugikan atau dapat merugikan PIHAK PERTAMA sehubungan dengan Pekerjaan;
 - 1.7 Melaksanakan Pekerjaan tidak sesuai dengan jadwal waktu (time schedule) dan/atau target pekerjaan yang telah disetujui oleh PIHAK PERTAMA;
 - 1.8 Tidak melaksanakan, menolak memperbaiki peralatan dan/atau perlengkapan yang rusak dan/atau cacat akibat Pekerjaan;
 - 1.9 Melakukan pelanggaran ketentuan pasal 14 PERJANJIAN ini;
 - 1.10 Terus menerus melanggar ketentuan-ketentuan, petunjuk-petunjuk dan perintah-perintah sepanjang menyangkut Pekerjaan yang seharusnya dari PIHAK PERTAMA;
 - 1.11 Tidak dapat menjalankan persyaratan atau ketentuan yang ada dalam PERJANJIAN ini dan lampiran-lampirannya;
 - 1.12 Telah dikenakan denda keterlambatan telah melebihi batas maksimal 7 (tujuh) hari kalender berturut-turut;
 - 1.13 Telah dinyatakan bangkrut atau pailit oleh pengadilan.
2. PARA PIHAK sepakat bahwa akan mengakhiri Perjanjian tanpa adanya peringatan/teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali jika terjadi keadaan di bawah ini:
 - 2.1 PIHAK KEDUA melanggar ketentuan Pasal 12 ayat 12 Perjanjian ini;
 - 2.2 PIHAK PERTAMA melanggar ketentuan Pasal 10 ayat 3 Perjanjian ini.
3. Jika terjadi pengakhiran PERJANJIAN sebagaimana dimaksudkan dalam ayat 1 dan 2 pasal ini, PIHAK PERTAMA dapat menunjuk Pihak lain atas kehendak dan berdasarkan pilihannya sendiri untuk mengambil alih Pekerjaan dari PIHAK KEDUA dan melanjutkan Pekerjaan tersebut. PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA segala arsip dan keterangan-keterangan lainnya yang berhubungan dengan PERJANJIAN ini.
4. Karena sesuatu hal atau karena kepentingan operasional gedung, maka PIHAK PERTAMA dapat mengakhiri PERJANJIAN ini secara tertulis 30 (tiga puluh) hari sebelumnya kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dapat menerimanya dengan baik serta PIHAK PERTAMA dengan ini dibebaskan oleh PIHAK KEDUA dari segala gugatan dan/atau tuntutan dalam bentuk apapun.

5. Dalam hal terjadi pengakhiran PERJANJIAN sebagaimana tertulis dalam ayat 1, 2 dan 3 pasal ini PIHAK PERTAMA berhak untuk memperhitungkan semua kewajiban yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan seluruh Pekerjaan terhadap prestasi yang telah diselesaikan oleh PIHAK KEDUA, beserta penggantian-penggantian kerugian akibat keterlambatan yang terjadi.

Pasal 15. LAPORAN BUKU HARIAN PELAKSANAAN PEKERJAAN

1. PIHAK KEDUA wajib membuat laporan harian, mingguan dan bulanan yang jelas dan lengkap dalam bentuk buku yang telah disetujui oleh PIHAK PERTAMA mengenai pelaksanaan Pekerjaan secara keseluruhan dan segala sesuatu yang berhubungan dengan Pekerjaan sesuai Pasal 1 dan 3 Perjanjian ini.
2. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan laporan bulanan kepada PIHAK PERTAMA
3. Segala laporan dan/atau catatan sebagaimana tersebut dalam ayat 1 Pasal ini bersamaan dengan penyerahan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan (BAPP) harus selalu berada di tempat Pekerjaan dan jika diminta oleh PIHAK PERTAMA untuk keperluan pemeriksaan sewaktu-waktu wajib diserahkan oleh PIHAK KEDUA.

Pasal 16. SANKSI DAN DENDA

1. Untuk setiap kelalaian dalam menaati peraturan-peraturan yang tercantum dalam Pasal-Pasal ini, PIHAK KEDUA akan menerima teguran-teguran tertulis dari PIHAK PERTAMA. Jika PIHAK KEDUA belum mengindahkan teguran yang dimaksud sampai dengan teguran kedua, maka PIHAK PERTAMA akan memberikan teguran ketiga dan seterusnya yang tiap kali teguran akan disertai denda sebesar 1% (satu persen) per hari dari NILAI KONTRAK sampai PIHAK KEDUA secara nyata melaksanakan isi teguran. Kejadian-kejadian ini akan dicatat dalam laporan harian dan laporan mingguan.
2. PIHAK KEDUA akan dikenakan denda jika terjadi kekurangan dan/atau tidak terpenuhinya mesin, peralatan, perlengkapan Pekerjaan dan/atau Tenaga Kerja pada tiap-tiap shift yang tertera di dalam Pasal 7 ayat 3 Perjanjian ini. Nilai denda tersebut akan ditentukan secara proporsional berdasarkan kesepakatan PARA PIHAK. Apabila denda tersebut telah melebihi batas maksimal 7 (tujuh) hari kalender berturut-turut maka PIHAK PERTAMA berhak secara sepihak menunjuk Pihak Lain untuk melaksanakan Pekerjaan tersebut. Seluruh biaya yang timbul akibat pengalihan Pekerjaan tersebut termasuk denda menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.
3. Denda yang disebutkan di atas akan dipotong langsung dari pembayaran berikutnya, potongan tersebut tidak menyebabkan berkurangnya tanggung jawab PIHAK KEDUA untuk menyelesaikan Pekerjaan.
4. PIHAK PERTAMA berhak memotong pembayaran atas tagihan PIHAK KEDUA apabila tingkat kehadiran tenaga kerja PIHAK KEDUA tidak memenuhi standar kehadiran tenaga kerja per shift yang telah disepakati bersama berdasarkan Laporan Buku Harian Pelaksanaan Pekerjaan.

Perhitungan Denda atas setiap ketidakhadiran tenaga kerja PIHAK KEDUA adalah sebagai berikut :

Jumlah Tenaga Kerja Tidak Hadir

× Biaya Tenaga Kerja/Orang + PPn

Jumlah Hari Kalender Bulan Berjalan

5. PIHAK PERTAMA berhak memotong pembayaran atas tagihan PIHAK KEDUA dengan tata cara PIHAK PERTAMA apabila tingkat kehadiran Tenaga Kerja PIHAK KEDUA tidak memenuhi standar kehadiran Tenaga Kerja yang telah disepakati bersama.
6. Denda-denda tersebut dalam ayat 1, ayat 2 dan ayat 4 Pasal ini akan diperhitungkan dengan kewajiban pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.
7. PIHAK KEDUA berhak memperingatkan dan/atau memberitahukan PIHAK PERTAMA tentang kelalaian, kelambatan dan/atau penundaan pembayaran yang menjadi kewajiban PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA apabila hal tersebut dilakukan oleh PIHAK PERTAMA tanpa alasan yang sah dan dapat diterima.

Pasal 17. HAK CIPTA DAN ROYALTI

PIHAK KEDUA dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab terhadap pemakaian rumus-rumus, metode, perangkat lunak komputer, cara-cara perhitungan dan/atau apapun namanya yang menyangkut hak cipta pihak lain dan membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala macam tuntutan baik perdata maupun pidana, pembayaran royalti, gugatan, ganti kerugian dan/atau apapun namanya.

Pasal 18. PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul di antara PARA PIHAK mengenai PERJANJIAN ini berikut semua lampirannya dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka PARA PIHAK akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Apabila secara musyawarah tidak dapat diselesaikan, maka PARA PIHAK sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Pasal 19. HAL-HAL LAIN

1. Segala sesuatu yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam PERJANJIAN, maka PARA PIHAK sepakat untuk menuangkan lebih lanjut dalam suatu PERJANJIAN Tambahan (Addendum) dan/atau PERJANJIAN Perubahan (Amandemen) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang terpisahkan dari PERJANJIAN.
2. PERJANJIAN dinyatakan berlaku sejak tanggal ditandatangani dan berakhir setelah PARA PIHAK menyelesaikan segala kewajibannya secara tuntas.

Demikian PERJANJIAN dibuat dalam rangkap 2 (dua), keduanya bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, ditandatangani oleh PARA PIHAK, bertempat di Jakarta, pada hari, tanggal dan tahun tersebut di atas dalam keadaan sehat jasmani rohani tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun juga.

PIHAK PERTAMA

PT. KARYA UTAMA PERDANA



PANAILIAN SIMANJUNTAK
Direktur



NOER INDRADAJA
Direktur Utama

PIHAK KEDUA

PT. FIESTA DASA UTAMA



MARSO
Direktur