



**SEKOLAH INTERDISPLIN MANAJEMEN
DAN TEKNOLOGI
(SIMT)
KAMPUS ITS COKROAMINOTO - SURABAYA**

**RENCANA KERJA DAN SYARAT
(RKS)
SPESIFIKASI TEKNIS**

**JENIS KEGIATAN :
PEMELIHARAAN GEDUNG**

**NAMA PEKERJAAN :
RENOVASI GEDUNG THEATER A DAN B**

LINGKUP PEKERJAAN

Pasal 1

Uraian dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS) ini menyangkut segi lingkup pekerjaan "Renovasi Gedung Theater A dan B Gedung SIMT ITS di Kampus ITS Cokroaminoto Surabaya. Adapun pekerjaan yang dilaksanakan meliputi :

- I PEKERJAAN RUANG THEATER - A
 - A Pek. Persiapan
 - 1 Pek. Pengukuran Ulang dan Utitset
 - 2 Pek. Bongkar Plafond
 - 3 Pek. Bongkar Partisi
 - 4 Pek. Bongkar Pintu Kaca
 - 7 Pek. Pembersihan Awal dan Akhir
 - B Pek. Dinding
 - 1 Pasangan Dinding Bata
 - 2 Pek. Plesteran dan Acian
 - 3 Pek. Pengecatan Dinding
 - C. Pek. Plafond
 - 1 Pas. Rangka Plafond Hollow 40x40 (Datar)
 - 2 Pas. Rangka Plafond Hollow 40x40 (Drop Ceiling)
 - 3 Pas. Penutup Plafond PVC White Glossy (Datar)
 - 4 Pas. Penutup Plafond PVC Motif Kayu (Drop Ceiling)
 - 5 Pas. List Plafond PVC
 - D Pek. Pelapis Dinding
 - 1 Pas. Rangka Besi Hollow 40x40
 - 2 Pas. Pelapis Multiplek, t=12mm
 - 3 Pas. Pelapis HPL
 - 4 Pasang Gypsum Akustik, Tebal 12mm (Perforated)
 - 4 Pasang Rollerl Blind
 - F Pas. Panggung
 - 1 Pas. Rangka Hollow 50x50
 - 2 Pas. Pelapis Multiplek, t=20mm
 - 3 Pas. Lantai Vynil
 - G Pek. Lantai
 - 1 Pas. Lantai Vynil
 - H Pek. Instalasi Listrik
 - 1 Pas. Instalasi Titik Lampu
 - 2 Pas. Instalasi Stop Kontak
 - 3 Pas. Lampu Downligh
 - 4 Pas. Lampu LED Strip
 - 5 Pas. Stop Kontak
 - 6 Pas. Saklar Ganda
 - 7 Pas. Saklar Tunggal
 - 8 Pas. Stop Kontak AC

- II PEKERJAAN RUANG THEATER - B
- A Pek. Persiapan
- 1 Pek. Pengukuran Ulang dan Uitset
- 2 Pek. Bongkar Plafond
- 3 Pek. Bongkar Dinding
- 4 Pek. Bongkar Pintu
- 5 Bongkar Jendela
- 6 Pek. Pembersihan Awal dan Akhir

- B Pek. Dinding
- 1 Pasangan Dinding Bata
- 2 Pek. Plesteran dan Acian
- 3 Pek. Pengecatan Dinding
- 4 Pasang Pintu Kaca

- C. Pek. Plafond
- 1 Pas. Rangka Plafond Hollow 40x40 (Datar)
- 2 Pas. Rangka Plafond Hollow 40x40 (Drop Ceiling)
- 3 Pas. Penutup Plafond PVC White Glossy (Datar)
- 4 Pas. Penutup Plafond PVC Motif Kayu (Drop Ceiling)
- 5 Pas. List Plafond PVC

- D Pek. Pelapis Dinding
- 1 Pas. Rangka Besi Hollow 40x40
- 2 Pas. Pelapis Multiplek, t=12mm
- 3 Pas. Pelapis HPL
- 4 Pas. Gypsum Akustik, Tebal 12 mm (Perforated)
- 5 Pasang Roller Blind

- F Pas. Panggung
- 1 Pas. Rangka Besi Hollow 50x50
- 2 Pas. Pelapis Multiplek, t=18mm
- 3 Pas. Pelapis Lantai Vynil

- G Pek. Lantai
- 1 Pas. Pelapis Lantai Vynil

- H Pek. Instalasi Listrik
- 1 Pas. Instalasi Titik Lampu
- 2 Pas. Instalasi Stop Kontak
- 3 Pas. Lampu Downligh
- 4 Pas. Lampu LED Strip
- 5 Pas. Stop Kontak
- 6 Pas. Saklar Ganda
- 7 Pas. Saklar Tunggal
- 8 Pas. Stop Kontak AC

BATASAN/PERATURAN

Pasal 2

- a. Peraturan umum Pemeriksaan Bahan-bahan Bangunan (PUPB NI-3/56);
- b. Peraturan Beton Bertulang Indonesia 1971 (PBI 1971);
- c. Peraturan Umum Bahan Nasional (PUBI 982);
- d. Peraturan Perburuhan di Indonesia (Tentang Pengarahan Tenaga Kerja);
- e. Peraturan-peraturan di Indonesia (Tentang Pengarahan Tenaga Kerja);
- f. SKSNI T-15-1991-03;
- g. Peraturan Umum Instalasi Air (AVWI);
- h. Peraturan-Peraturan lain yang masih berlaku.

JENIS DAN MUTU BAHAN

Pasal 3

- a. Jenis dan mutu bahan yang akan dilaksanakan harus diutamakan bahan- bahan produksi dalam negeri, sesuai dengan keputusan bersama Menteri Perdagangan dan Koperasi, Menteri Perindustrian dan Menteri Penertiban Aparatur Negara tanggal 23 Desember 1980 dan Perpres nomor 54 Tahun 2010.
- b. Bahan-bahan bangunan/tenaga kerja setempat, sesuai dengan lokasi yang ditunjuk, bila bahan-bahan bangunan dari semua jenis memenuhi syarat teknis, sesuai dengan peraturan yang ada dianjurkan untuk dipergunakan dengan mendapatkan ijin dari Kuasa Pengguna Anggaran/Direksi (secara tertulis).
- c. Bila bahan-bahan bangunan yang telah memenuhi spesifikasi teknis terdapat beberapa/bermacam-macam jenis (merk) diharuskan untuk memakai jenis dan mutu bahan satu jenis.
- d. Bila Penyedia telah menanda tangani/melaksanakan jenis dan mutu bahan untuk Pekerjaan atau bagian Pekerjaan tidak sesuai dengan yang telah ditetapkan bahan-bahan tersebut harus ditolak dan dikeluarkan dari lokasi Pekerjaan paling lambat 24 jam setelah ditolak dan biaya menjadi tanggung jawab Penyedia.
- e. Bila dalam uraian dan syarat-syarat yang disebutkan nama pabrik pembuatan dari suatu barang, maka ini hanya dimaksudkan untuk menunjukan kualitas dan tipe dari barang-barang yang memuaskan Pemberi Tugas.

URAIAN PEKERJAAN

Pasal 4

1. Penyediaan

Penyedia harus menyediakan segala yang diperlukan untuk melaksanakan Pekerjaan secara sempurna dan efisien dengan urutan yang teratur, termasuk semua alat-alat pembantu yang dipergunakan seperti andang-andang, alat- alat pengangkat, mesin-mesin, alat-alat penarik dan sebagainya yang diperlukan oleh Penyedia dan untuk semua alat-alat tersebut pada waktu Pekerjaan selesai karena sudah tidak berguna lagi, dan untuk memperbaiki kerusakan yang diakibatkannya.

2. Kuantitas dan kualitas Pekerjaan
 - a. Kuantitas dan kualitas Pekerjaan yang termasuk dalam harga kontrak harus dianggap seperti apa yang tertera dalam gambar kontrak atau diuraikan dalam uraian dan syarat-syarat. Tetapi kecuali yang disebut diatas apa yang tertera dalam uraian dan syarat-syarat dalam kontrak itu bagaimanapun tidak boleh menolak, merubah atau mempengaruhi penerapan dari apa yang tercantum dalam syarat-syarat ini.
 - b. Kekeliruan dalam uraian Pekerjaan atau kuantitas atau pengurangan bagian-bagian dari gambar dan uraian dan syarat-syarat tidak boleh merusak (membatalkan) kontrak ini, tetapi hendaknya diperbaiki dan dianggap suatu perubahan yang dikehendaki oleh pemberi tugas.

GAMBAR-GAMBAR PEKERJAAN

Pasal 5

1. Gambar Perencanaan

Gambar - gambar rencana Pekerjaan yang terdiri dari gambar bestek, gambar detail konstruksi, gambar situasi dan sebagainya yang telah dilaksanakan oleh perencana telah disampaikan kepada Penyedia beserta dokumen - dokumen lain. Penyedia tidak boleh mengubah atau menambah tanpa mendapat persetujuan tertulis dari Kuasa Pengguna Anggaran. Gambar-gambar tersebut tidak boleh diberikan kepada pihak lain yang tidak ada hubungannya dengan Pekerjaan Penyediaan ini atau dipergunakan untuk maksud-maksud lain.
2. Gambar-gambar tambahan

Bila Kuasa Pengguna Anggaran/Direksi menganggap perlu, maka Konsultan Perencana harus membuat gambar detail (gambar penjelasan) bersifat prinsip yang disahkan oleh Direksi, gambar-gambar tersebut menjadi milik Direksi.
3. As Built Drawing (Gambar yang sesuai sebagaimana yang dilaksanakan)

Untuk semua Pekerjaan yang belum terdapat dalam gambar-gambar baik penyimpangan atas perintah pemberi Tugas atau tidak, Penyedia harus membuat gambar-gambar yang sesuai dengan apa yang telah dilaksanakan (As Built Drawing) yang jelas memperhatikan perbedaan antara gambar- gambar kontrak dan Pekerjaan yang dilaksanakan. Gambar-gambar tersebut harus diserahkan dalam rangkap 3 (tiga) dan semua biaya pembuatannya ditanggung oleh Penyedia.
4. Gambar detail pelaksanaan (Shop Drawing)
 - Sebelum proses pemasangan, Gambar Detail Pelaksanaan (Shop Drawing) yang meliputi semua Pekerjaan detail, harus disediakan oleh Penyedia dan harus diserahkan ke Konsultan Pengawas untuk mendapatkan persetujuan.
 - Semua dimensi harus disesuaikan di lapangan dan harus ditunjukkan dalam Gambar Data Pelaksanaan (Shop Drawing).
 - Penyedia harus bertanggungjawab terhadap segala perbedaan dimensi dan semua bagian Pekerjaan, koordinasi dengan Pekerjaan lain, dan semua Pekerjaan yang diperlukan untuk mengakomodasi Pekerjaan yang termasuk di dalamnya mewujudkan tujuan disain.
 - Shop Drawing (Gambar Kerja) harus dibuat oleh Penyedia sebelum suatu komponen konstruksi dilaksanakan bila :
 - Gambar detail yang tertuang di dalam dokumen kontrak tidak ada atau kurang memadai.
 - Terjadinya penyimpangan pelaksanaan (tetapi masih dalam batas toleransi yang diijinkan) pada detail pelaksanaan yang mendahuluinya.

- Konsultan Pengawas memerintahkan secara tertulis untuk itu, demi kesempurnaan konstruksi.
 - Shop Drawing harus sudah mendapatkan persetujuan Konsultan Pengawas sebelum elemen konstruksi yang bersangkutan dilaksanakan.
5. Gambar-gambar ditempat Pekerjaan
Penyedia harus menyimpan ditempat Pekerjaan satu rangkap gambar kontrak lengkap termasuk rencana Kerja dan Syarat-syarat, Berita Acara Aanwijzing, Time Schedule dalam keadaan baik (dapat dibaca dengan jelas) termasuk perubahan-perubahan terakhir dalam masa pelaksanaan Pekerjaan, agar tersedia jika pemberi tugas atau wakilnya sewaktu-waktu memerlukan.
 6. Gambar Arsitek dan Gambar Struktur
Gambar dan notasi dalam gambar struktur mengikat, sedangkan gambar dan notasi arsitek mengikuti.

TEMPAT TINGGAL (DOMISILI)

Pasal 6

- a. Adapun kebangsaan Penyedia, Sub Penyedia, leveransir atau penengah (Arbitrase) dan dimanapun mereka bertempat tinggal/menetap (domisili) atau dimanapun Pekerjaan atau bagian Pekerjaan berada Undang-undang Republik Indonesia adalah Undang-undang yang melindungi kontrak ini.
- b. Untuk memudahkan komunikasi demi untuk mempermudah jalannya pelaksanaan Pekerjaan Penyedia Penyedia berkewajiban memberikan alamat yang tetap dan jelas dengan nomor telpon rumah kepada Kuasa Pengguna Anggaran.

PENJELASAN RKS DAN GAMBAR

Pasal 7

- a. Bila terdapat perbedaan gambar, antara gambar rencana dan gambar detail maka gambar detail yang dipakai/diikuti.
- b. Bila skala gambar tidak sesuai dengan angka ukuran, maka ukuran dengan angka yang diikuti, kecuali bila terjadi kesalahan penulisan angka tersebut yang jelas akan menyebabkan ketidaksempurnaan/ketidaksesuaian konstruksi, harus mendapatkan keputusan Konsultan Pengawas lebih dahulu.
- c. Bila terdapat perbedaan antara RKS dan gambar, maka RKS yang diikuti kecuali bila hal tersebut terjadi karena kesalahan penulisan, yang jelas mengakibatkan kerusakan/kelemahan konstruksi, harus mendapatkan keputusan Konsultan Pengawas.
- d. RKS dan gambar saling melengkapi bila di dalam gambar menyebutkan lengkap sedang RKS tidak, maka gambar yang harus diikuti demikian juga sebaliknya.
- e. Yang dimaksud dengan RKS dan gambar di atas adalah RKS dan gambar setelah mendapatkan perubahan/penyempurnaan di dalam berita acara penjelasan Pekerjaan
- d. Penyedia berkewajiban untuk mengadakan penelitian tentang hal-hal tersebut diatas. Setelah Penyedia menerima dokumen dari Kuasa Pengguna Anggaran dan hal tersebut akan dibahas dalam rapat penjelasan.
- e. Sebelum melaksanakan Pekerjaan Penyedia diharuskan meneliti kembali semua dokumen yang ada untuk disesuaikan dengan Berita Acara Rapat penjelasan.

SARANA DAN CARA KERJA

Pasal 8

- a. Penyedia wajib memeriksa kebenaran dari kondisi Pekerjaan meninjau tempat Pekerjaan, melakukan pengukuran-pengukuran dan mempertimbangkan seluruh lingkup Pekerjaan yang dibutuhkan untuk penyelesaian dan kelengkapan dari proyek.
- b. Penyedia harus menyediakan tenaga kerja serta tenaga ahli yang cakap dan memadai dengan jenis Pekerjaan yang dilaksanakan, serta tidak akan mempekerjakan orang-orang yang tidak tepat atau tidak terampil untuk jenis-jenis Pekerjaan yang ditugaskan kepadanya. Penyedia harus selalu menjaga disiplin dan aturan yang baik diantara pekerja/karyawannya.
- c. Penyedia harus menyediakan alat-alat kerja dan perlengkapan yang berhubungan dengan proses pemancangan dan peralatan lain yang diperlukan untuk Pekerjaan ini. Peralatan dan perlengkapan itu harus dalam kondisi baik.
- d. Penyedia wajib mengawasi dan mengatur Pekerjaan dengan perhatian penuh dan menggunakan kemampuan terbaiknya. Penyedia bertanggung jawab penuh atas seluruh cara pelaksanaan, metode, teknik, urutan dan prosedur, serta pengaturan semua bagian Pekerjaan yang tercantum dalam Kontrak.
- e. Shop Drawing (gambar kerja) harus dibuat oleh Penyedia sebelum suatu komponen konstruksi dilaksanakan.
- f. Shop Drawing harus sudah mendapatkan persetujuan Konsultan Pengawas dan Konsultan Perencana sebelum elemen konstruksi yang bersangkutan dilaksanakan.
- g. Sebelum penyerahan Pekerjaan kesatu, Penyedia Pelaksana sudah harus menyelesaikan gambar sesuai pelaksanaan yang terdiri atas :
 - Gambar rancangan pelaksanaan yang tidak mengalami perubahan dalam pelaksanaannya.
 - Shop drawing sebagai penjelasan detail maupun yang berupa gambar-gambar perubahan.
- h. Penyelesaian yang dimaksud pada ayat g harus diartikan telah memperoleh persetujuan Konsultan Pengawas setelah dilakukan pemeriksaan secara teliti.
- i. Gambar sesuai pelaksanaan dan buku penggunaan dan pemeliharaan bangunan merupakan bagian Pekerjaan yang harus diserahkan pada saat penyerahan kesatu, kekurangan dalam hal ini berakibat penyerahan Pekerjaankesatu tidak dapat dilakukan.
- j. Pembenahan/perbaikan kembali yang harus dilaksanakan Penyedia, bila :
 - Komponen-komponen Pekerjaan pokok/konstruksi yang pada masa pemeliharaan mengalami kerusakan atau dijumpai kurang sempurna pelaksanaan.
 - Komponen-komponen konstruksi lainnya atau keadaan lingkungan diluar Pekerjaan pokoknya yang mengalami kerusakan akibat pelaksanaan konstruksi (misalnya jalan, halaman, dan lain sebagainya).
- k. Pembenahan lapangan yang berupa pembersihan lokasi dari bahan-bahan sisa-sisa pelaksanaan termasuk bowkeet dan direksikeet harus dilaksanakan sebelum masa kontrak berakhir, kecuali akan dipergunakan kembali pada tahap selanjutnya.

JADWAL PELAKSANAAN

Pasal 9

- a. Penyedia berkewajiban menyusun dan membuat jadwal pelaksanaan dalam bentuk barchart yang dilengkapi dengan grafik prestasi yang direncanakan berdasarkan butir-butir komponen Pekerjaan sesuai dengan penawaran.

- b. Pembuatan rencana jadwal pelaksanaan ini harus diselesaikan oleh Penyedia Pelaksana selambat-lambatnya 10 hari setelah dimulainya pelaksanaan di lapangan Pekerjaan. Penyelesaian yang dimaksud ini sudah harus dalam arti telah mendapatkan persetujuan Konsultan Pengawas.
- c. Bila selama 10 hari setelah pelaksanaan Pekerjaan dimulai, Penyedia Pelaksana belum menyelesaikan pembuatan jadwal pelaksanaan, maka Penyedia Pelaksana harus dapat menyajikan jadwal pelaksanaan sementara minimal untuk 2 minggu pertama dan 2 minggu kedua dari pelaksanaan Pekerjaan.
- d. Selama waktu sebelum rencana jadwal pelaksanaan disusun, Penyedia Pelaksana harus melaksanakan Pekerjaannya dengan berpedoman pada rencana pelaksanaan mingguan yang harus dibuat pada saat dimulai pelaksanaan. Jadwal pelaksanaan 2 mingguan ini harus disetujui oleh Konsultan Pengawas.

KUASA PENYEDIA DI LAPANGAN **Pasal 10**

1. Pengawasan dan Prosedur Pelaksanaan
Penyedia harus mengawasi dan memimpin Pekerjaan dengan menggunakan kecakapan dan perhatian sepenuhnya. Ia harus semata-mata bertanggung jawab untuk semua alat-alat konstruksi, cara-cara teknik urutan dan prosedur dan untuk mengkoordinasikan semua bagian Pekerjaan yang berada di dalam kontrak.
2. Pegawai Penyedia yang melaksanakan :
 - a. Sebagai pemimpin pelaksanaan proyek sehari-hari pada pelaksana Pekerjaan Penyedia harus dapat menyerahkan kepada seorang pelaksana ahli, cakap sesuai bidang keahliannya, yang diberi kuasa dengan penuh tanggung jawab dan selalu berada ditempat Pekerjaan.
 - b. Sebagai penanggung jawab di lapangan Pekerjaan pelaksanaan harus mempelajari dan mendalami semua isi gambar, bestek dan Berita Acara Aanwijzing sehingga tidak terjadi kesalahan-kesalahan konstruksi maupun kualitas bahan-bahan yang harus dilaksanakan.
 - c. Perubahan konstruksi maupun perubahan bahan-bahan bangunan dapat dilaksanakan apabila ada izin tertulis dari Pengawas/Kuasa Pengguna Anggaran berdasarkan rapat Direksi. Menyimpang dari hal tersebut menjadi tanggung jawab Penyedia, untuk melaksanakan sesuai gambar dan bestek.
 - d. Direksi berhak menolak penunjukan seorang pelaksana (Uitvoerder) dari Penyedia berdasarkan pendidikan, pengalaman tingkah laku dan kecakapan, dalam hal ini Penyedia harus segera menempatkan pengganti lain dengan persetujuan Direksi.

PENJAGAAN KEAMANAN LAPANGAN PEKERJAAN **Pasal 11**

1. Keamanan dan kesejahteraan
Selama pelaksanaan Pekerjaan Penyedia Penyedia diwajibkan mengadakan segala hal yang diperlukan untuk keamanan para pekerja dan tamu, seperti pertolongan pertama, sanitasi, air minum, dan fasilitas-fasilitas kesejahteraan. Juga diwajibkan memenuhi segala peraturan dan tata tertib, ordonansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah setempat.

2. Terhadap wilayah orang lain
Penyedia diharuskan membatasi daerah operasinya disekitar tampak dan harus mencegah para pekerjanya melanggar wilayah orang lain yang berdekatan.
3. Terhadap milik umum
Penyedia harus menjaga agar jalan umum, jalan kecil dan hak pemakai jalan, bersih dari bahan-bahan bangunan dan sebagainya dan memelihara

kelancaran lalu lintas, baik bagi kendaraan maupun pejalan kaki selama kontrak berlangsung.

Penyedia juga bertanggung jawab atas gangguan dan pemindahan yang terjadi atas perlengkapan umum (fasilitas) seperti saluran air, listrik dan sebagainya yang disebabkan oleh kegiatan Penyedia, maka biaya pemasangan kembali dan segala perbaikan kerusakan menjadi tanggung jawab Penyedia.

4. Keamanan Terhadap Pekerjaan
Penyedia bertanggung jawab atas keamanan seluruh Pekerjaan termasuk bahan-bahan bangunan dan perlengkapan instalasi ditapak, hingga kontrak selesai dan diterima baik oleh Direksi. Penyedia harus menjaga perlengkapan bahan-bahan dari segala kemungkinan kerusakan, kehilangan dan sebagainya untuk seluruh Pekerjaan termasuk bagian-bagian yang dilaksanakan oleh pekerja-pekerja dan menjaga agar Pekerjaan bebas dari air hujan dengan melindungi memakai tutup yang layak, memompa atau menimba seperti apa yang dikehendaki atau diinstruksikan.

JAMINAN DAN KESELAMATAN BURUH

Pasal 12

1. Air Minum dan Air untuk Pekerjaan
 - a. Penyedia harus senantiasa menyediakan air minum yang cukup bersih ditempat Pekerjaan untuk para pekerjanya.
 - b. Air untuk keperluan bangunan selama pelaksanaan, dapat mempergunakan atau menyambung pipa air yang telah ada dengan meteran air tersendiri (guna memperhitungkan pembayaran) atau air sumur yang bersih/jernih dan tawar, bila hal ini meragukan pengawas harus diperiksa di laboratorium.
2. Kecelakaan
Apabila terjadi kecelakaan untuk tenaga kerja yang melaksanakan Pekerjaan tersebut pada waktu pelaksanaan, Penyedia harus segera mengambil tindakan yang perlu untuk keselamatan si korban dengan biaya pengobatan dan lain- lain menjadi tanggung jawab Penyedia dan harus segera melaporkan kepada Instansi yang berwenang dan Direksi.
3. Dilokasi Pekerjaan harus disediakan kotak obat-obatan untuk pertolongan pertama yang selalu tersedia dalam setiap saat dan berada ditempat Direksi Keet/Bouwkeet.

ALAT-ALAT PELAKSANAAN/PENGUKURAN

Pasal 13

Selama pelaksanaan Pekerjaan, Penyedia harus menyediakan/menyiapkan alat- alat baik untuk sarana peralatan Pekerjaannya maupun peralatan-peralatan yang diperlukan untuk memenuhi kualitas hasil Pekerjaan.

SYARAT-SYARAT CARA PEMERIKSAAN BAHAN BANGUNAN

Pasal 14

- a Penyedia harus selalu memegang teguh disiplin keras dan perintah yang baik antara pekerjaanya dan tak akan mengerjakan tenaga yang tidak sesuai atau tidak mempunyai keahlian dalam tugas yang diserahkan kepadanya.
- b Penyedia menjamin bahwa semua bahan bangunan dan perlengkapan yang disediakan menurut kontrak dalam keadaan baru dan bahwa semua Pekerjaan akan berkualitas baik bebas dari cacat. Semua Pekerjaan yang tidak sesuai dengan standart ini dapat dianggap defektif.
- c Dalam pengajuan penawaran Penyedia harus memperhitungkan biaya-biaya pengujian/pemeriksaan berbagai bahan Pekerjaan.
- d Diluar jumlah tersebut Penyedia tetap bertanggungjawab atas biaya-biaya pengiriman yang tidak memenuhi syarat-syarat yang dikehendaki.

PEKERJAAN TIDAK BAIK

Pasal 15

- a. Pemberi tugas berhak mengeluarkan instruksi agar Penyedia membongkar Pekerjaan apa saja yang telah ditutup untuk diperiksa, atau mengatur untuk mengadakan pengujian bahan-bahan atau barang-barang baik yang sudah maupun yang belum dimasukkan dalam Pekerjaan atau yang sudah dilaksanakan.
Ongkos untuk Pekerjaan dan sebagainya menjadi beban Penyedia untuk disempurnakan dengan kontrak.
- b. Pemberi tugas berhak mengeluarkan instruksi untuk menyingkirkan dari tempat Pekerjaan, Pekerjaan-Pekerjaan, bahan-bahan atau barang apa saja yang tidak sesuai dengan kontrak.
- c. Pemberi tugas berhak (tetap tidak dengan cara tidak adil atau menyusahkan) mengeluarkan perintah yang menghendaki pemecatan siapa saja dari Pekerjaan.

PEKERJAAN TAMBAH DAN KURANG (MEER EN MINDERWERK)

Pasal 16

- a. Penyedia berkewajiban sesuai dengan Pekerjaan yang diterima menurut ketentuan AV-41 pasal (2) ayat (3) dan menurut gambar-gambar detail yang telah disahkan oleh Direksi melaksanakan secara keseluruhan atau dalam bagian-bagian menurut persyaratan-persyaratan teknis untuk mendapatkan Pekerjaan yang baik.

Penyedia selanjutnya berkewajiban pula tanpa tambahan biaya mengerjakan segala sesuatu demi kesempurnaan Pekerjaan atau memakai bahan-bahan yang tepat walaupun satu dan lain hal tidak dicantumkan dalam gambar dan bestek.

- b. Pekerjaan tambah dan kurang hanya dapat dikerjakan atas perintah atau persetujuan secara tertulis dari Direksi. Selanjutnya perhitungan penambahan atau pengurangan Pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui oleh kedua belah pihak jika tidak tercantum dalam daftar harga upah dan satuan Pekerjaan.
- c. Pekerjaan tambah dan kurang yang dikerjakan tidak seizin direksi secara tertulis adalah tidak sah dan menjadi tanggung jawab Penyedia sepenuhnya.

TEKNIS PELAKSANAAN PEKERJAAN

Pasal 17

PEKERJAAN PENDAHULUAN

Pengukuran/Uitzet

Segera setelah pembersihan lokasi, dilakukan pengukuran/uitzet untuk menentukan peil/posisi bangunan terhadap keadaan tanah setempat sesuai yang dimaksudkan dalam gambar perencanaan.

Pengukuran/Uitzet ini harus menggunakan alat ukur yang memadai bersama dengan Konsultan Pengawas.

PEKERJAAN PERSIAPAN DAN BONGKARAN

Lingkup Pekerjaan

Bongkaran plafon dan rangka

Pembongkaran rangka & penutup plafond semua ruangan harus dilaksanakan secara bertahap dan hati-hati agar tidak merusak bagian lain.

Bongkaran dinding

Pelaksanaan bongkaran dinding gypsum, folding door, padded wall dan partisi kaca dilaksanakan dengan hati-hati agar tidak mengganggu kelancaran pekerjaan atau alat-alat yang ada disekitar lokasi pembongkaran.

Kerusakan alat-alat akibat pembongkaran menjadi tanggung jawab kontraktor.

Material bekas bongkaran agar ditumpuk pada suatu tempat sebelum diangkut keluar lokasi

Bongkaran pintu jendela

Pelaksanaan pembongkaran kusen /pintu/jendela dilakukan dengan melepas angkur lama yang terpasang dalam pasangan.

Pasangan di sekeliling kusen /pintu/ jendela supaya dibongkar dan diganti dengan pasangan baru untuk penguat kusen.

PEKERJAAN PASANGAN BATA DAN PLESTERAN ACIAN

1. Lingkup Kerja

Bagian ini mencakup ketentuan/syarat-syarat (bahan, pengiriman, pengerjaan, pemeliharaan, dan penerimaan) untuk pekerja, material, dan peralatan

2. Material

Batu-bata

Jenis batu bata yang digunakan adalah batu bata merah. Batu bata merah harus matang pembakarannya, sehingga bila direndam di dalam air akan tetap utuh, tidak pecah atau hancur.

Ukuran batu bata dapat disesuaikan berdasarkan tebal dinding akhir (finish) yang disyaratkan dalam gambar (15 cm), yaitu : 5 x 11 x 22 cm

Semen / Portland Cement (PC)

Semen yang datang di proyek, harus disimpan di dalam gudang yang lantainya kering dan minimum 30 cm lebih tinggi dari permukaan tanah disekitarnya. ▪ Apabila pada setiap pembukaan kantong, ternyata semen sudah lembab dan menunjukkan gejala membatu, maka semen tersebut tidak boleh dipergunakan dan harus segera dikeluarkan dari lokasi pembangunan.

Pasir Pasang

Pasir yang akan dipakai harus bersih, pasir asli/alami dan bebas dari segala macam kotoran, bahan-bahan kimia dan tanah liat (lempung)

Persyaratan Pelaksanaan

Persyaratan pembuatan adukan :

Adukan semen dan pasir harus dibuat didalam beton molen yang memenuhi syarat dan dilaksanakan dengan baik.

Semen dan pasir harus dicampur di dalam keadaan kering, yang kemudian di beri air sesuai persyaratan sampai di dapat campuran yang plastis. Adukan yang sudah mengering/kering tidak boleh dicampur dengan adukan yang baru

PEKERJAAN RANGKA DAN PENUTUP PLAFOND PVC

Yang dimaksud dengan pekerjaan plafond adalah sebuah pekerjaan di atas ruangan yang berfungsi sebagai berikut

- Pembatas ketinggian;
- Penutup segala. macam bentuk yang berada di bawah atap atau plat beton
- Peredam hawa panas.

Pekerjaan ini meliputi pemasangan rangka penutup plafond dan penempatan lubang-lubang untuk titik lampu yang diperlukan.

Bahan:

Rangka dari Hollow Baja Ringan Kombinasi ukuran 4/4 dan 2/4

Penutup Plafond bahan PVC

Peralatan penunjang

Perlu disiapkan alat untuk pelaksanaan pekerjaan plafon antara lain :

Alat Bantu steger

Waterpas

Pelaksanaan

Rangka langit-langit hollowp terikat kuat pada beton, dinding atau rangka baja yang ada.

Rangka langit-langit dipasang setelah sisi bagian bawah diratakan, pemasangan sesuai dengan pola yang ditunjukkan/disebutkan dalam gambar dengan memperlihatkan modul pemasangan penutup langit-langit yang dipasangnya.

PEKERJAAN PELAPIS LANTAI VYNIL

Bagian-bagian permukaan lantai sesuai dengan yang ditunjukkan dalam detail gambar. Dalam hal ini termasuk pengadaan tenaga kerja, bahn-bahan, alat-alat dan peralatan pembantu lainnya.

Bahan :

Bahan harus mempunyai kualitas yang baik, tahan lama terhadap goresan, higienis, mudah dibersihkan dan mudah dalam perawatan.

Bahan terbuat dari PVC multiplayer/heterogeneous

Spesifikasi Bahan

Bahan terbuat dari PVC tanpa filter, multiplayer, lapisan atas/wearlayer di lindungi oleh pure transparent PVC

Warna dan corak bahan diajukan oleh Kontraktor dengan persetujuan pengawas dan atau pemilik pekerjaan.

Pelaksanaan :

Bidang permukaan lantai harus rata dan kuat, tidak terdapat retak- retak, tidak ada lubang dan celah-celah, bebas debu, bebas lemak dan minyak.

Pekerjaan lapisan vinyl harus rapi dan dilakukan sesuai dengan yang dipersyaratkan dari pabrik yang bersangkutan sehingga dapat diperoleh hasil pekerjaan bermutu baik dan dapat tahan lama.

Pekerjaan lapisan vinyl dilakukan setelah pekerjaan finishing yang lain seperti plafond, dinding, pekerjaan ME, pengecatan selesai dilaksanakan. .

PEKERJAAN PELAPIS DINDING

Bagian-bagian permukaan Dinding sesuai dengan yang ditunjukkan dalam detail gambar. Dalam hal ini termasuk pengadaan tenaga kerja, bahn-bahan, alat-alat dan peralatan pembantu lainnya.

Bahan :

Bahan harus mempunyai kualitas yang baik, tahan lama terhadap goresan, higienis, mudah dibersihkan dan mudah dalam perawatan.

Bahan terbuat dari HPL, Gypsum Acoustic

Spesifikasi Bahan

Bahan yang dipakai adalah HPL dan Gypsum Acoustic.

Warna dan corak bahan diajukan oleh Kontraktor dengan persetujuan pengawas dan atau pemilik pekerjaan.

Pelaksanaan :

Bidang permukaan Dinding dipasang Rangka dari Besi Hollow Galvanis ukuran 40x40, kemudian dilapis dengan Multiplek dan terakhir dilapis dengan HPL.

Pada pekerjaan lapisan gypsum Acustic, setelah dipasang rangka dari besi Hollow Galvanis ukuran 40x40 selanjutnya ditutup dengan gypsum acustic tebal 10mm

PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK

Lingkup Pekerjaan

Termasuk di dalam kegiatan ini adalah pekerjaan instalasi stopkontak , titik lampu sesuai dengan gambar rencana.

Pekerjaan Instalasi Listrik adalah pengadaan dan pemasangan termasuk testing dan commisioning peralatan dan bahan, bahan-bahan utama, bahan-bahan pembantu dan lain-lainnya, sehingga diperoleh instalasi listrik yang lengkap dan baik serta diuji dengan seksama siap untuk dipergunakan dan baik instalasi tenaga maupun instalasi penerangan. Pelaksanaan pekerjaan ini meliputi penyediaan bahan, peralatan dan tenaga kerja serta pelaksanaan Pengadaan, pemasangan dan penyambungan berbagai type dan ukuran kabel tegangan rendah.

Pekerjaan instalasi penerangan dan stop kontak, meliputi :

Pengadaan dan pemasangan berbagai jenis armature dan lampu.

Pengadaan dan pemasangan berbagai jenis stop kontak biasa dan stop kontak khusus. Pengadaan dan pemasangan berbagai jenis saklar.

Pengadaan, pemasangan dan penyambungan pipa instalasi Pelindung kabel serta berbagai accessories lainnya seperti : box untuk saklar dan stop kontak, junction box, fleksibel conduit, bends / elbows, socket dan lain-lain.