



**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA  
SEKRETARIAT DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH**

Jl. Imam Bonjol No. 5 Telp. (061) 4575001 - 4538333 Fax. (061) 4522270  
Medan Kode Pos 20112  
Email : [Humas.dprdsumut@gmail.com](mailto:Humas.dprdsumut@gmail.com)

**RENCANA KERJA  
&  
SYARAT-SYARAT  
(RKS)**

**PEKERJAAN :  
REHABILITASI PERBAIKAN JEMBATAN  
PENGHUBUNG GEDUNG PARIPURNA DAN  
GEDUNG DPRD PROVINSI SUMATERA UTARA  
TAHUN 2023**

PERENCANA

**PT. WARTA BUANA ANUGERAH**

*Engineering Consulting, Architecture, Civil Engineers,  
Interiors & Landscape*

## **B A B - I**

### **SYARAT-SYARAT UMUM**

#### **1. PEMBERI TUGAS**

Pemberi tugas adalah Pengguna Barang/Jasa, dalam hal ini Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Sumatera Utara

#### **2. PERENCANA**

Perencana dan penyusun dokumen pevelangan ini dikerjakan oleh PT. Warta Buana Anugerah.

#### **3. DIREKSI/PENGAWAS**

Direksi ialah Badan Pengawas Pembangunan, terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut :

- Direksi
- Pemimpin Kegiatan
- Unsur-unsur lain yang ditunjuk

#### **4. PEMBORONG / PELAKSANA PROYEK**

Pemborong adalah suatu Badan Usaha yang berbadan hukum yang bergerak dibidang pemborongan yang disertai tugas untuk melaksanakan pekerjaan tersebut diatas.

#### **5. KLASIFIKASI / PENGGOLONGAN PENYEDIA BARANG / JASA**

- 5.1. Golongan Kecil Tiga (K – 3) yakni penyedia jasa baru atau yang kurang pengalaman, dapat melaksanakan pekerjaan dari Rp. 0,00 (Nol Juta Rupiah) sampai dengan Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah).
- 5.2. Golongan Kecil Dua (K – 2) yakni penyedia jasa baru atau yang kurang pengalaman, dapat melaksanakan pekerjaan sampai dengan Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah).
- 5.3. Golongan Kecil Satu(K – 1) yakni penyedia jasa yang dapat melaksanakan pekerjaan dari Rp. 400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) sampai dengan Rp. 1000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah).

#### **6. PERSYARATAN PESERTA PELELANGAN**

- 6.1. Peserta pelelangan harus memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Kontruksi dari Asosiasi Perusahaan yang dilegalisasi dan diregristrasi oleh LPJK Dan/Atau Lembaga Syah Yang Ditunjuk Pemerintah, dengan Kualifikasi dan Klasifikasi yang sesuai dengan pekerjaan.
- 6.2. SITU (Surat Izin Tempat Usaha) yang masih berlaku.

- 6.3. Penyedia barang/jasa telah melunasi kewajiban pajak tahun terakhir (SPT/PPH) serta memiliki laporan bulanan PPh Pasal 21/Pasal 23 atau PPN sekurang-sekurangnya 3 (tiga) bulan yang lalu.
- 6.4. Penyedia barang/jasa selama 4 (empat) tahun terakhir pernah memiliki pengalaman menyediakan barang/jasa baik dilingkungan pemerintah atau swasta termasuk pengalaman sub kontrak, kecuali penyedia barang/jasa yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun.
- 6.5. Penyedia barang/jasa memiliki kinerja baik dan tidak masuk dalam daftar sanksi atau daftar hitam disuatu instansi pemerintah
- 6.6. Penyedia barang/jasa memiliki kemampuan pada bidang dan sub bidang yang pekerjaan yang sesuai.
- 6.7. Dalam hal bermitra yang diperhitungkan adalah kemampuan dasar dari perusahaan yang mewakili kemitraan (lead firm).
- 6.8. Penyedia barang/jasa memiliki surat keterangan dukungan dari Bank Pemerintah / Swasta untuk mengikuti pengadaan barang/jasa sekurang-kurangnya 5% (lima persen) dari nilai proyek untuk jasa pemborongan kecuali usaha kecil termasuk koperasi.
- 6.9. Penyedia barang/jasa memiliki kemampuan menyediakan fasilitas dan peralatan serta personil yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan.
- 6.10. Penyedia barang/jasa terdaftar untuk mengikuti proses pelelangan yang sesuai dengan nilai dan paket pekerjaan.
- 6.11. Penyedia barang/jasa menyampaikan daftar perolehan pekerjaan yang sedang dilaksanakan.
- 6.12. Penyedia barang/jasa harus membuat pernyataan yang benar tentang kompetensi dan kemampuan usahanya.
- 6.13. Penyedia barang/jasa memiliki sisa kemampuan keuangan (SKK) yang cukup dan sisa kemampuan paket (SKP).
- 6.14. Penyedia barang/jasa yang keikutsertaannya menimbulkan pertentangan kepentingan dilarang menjadi penyedia barang /jas.
- 6.15. Pegawai Negeri, pegawai Bank Indonesia dan pegawai BHMN/BUMN/BUMD dilarang menjadi penyedia barang/jasa, kecuali mengambil cuti diluar tanggungan negara/BI/BHMN/BUMN/BUMD.
- 6.16. Mengikuti Kualifikasi yang dilaksanakan oleh Panitia Pelelangan dan telah dinyatakan memenuhi syarat untuk mengikuti proses selanjutnya.

## **7. DOKUMEN PENAWARAN**

- 7.1. Penawaran yang diminta adalah penawaran menurut ketentuan-ketentuan didalam RKS dan Gambar-gambar pekerjaan beserta Berita Acara Penjelasan (*aanwijzing*) dokumen pelelangan dan pekerjaan.
- 7.2. Kelengkapan Dokumen Usulan Teknis :

Peserta pelelangan harus menyerahkan penawaran dengan ketentuan-ketentuan, membuat rencana teknis pelaksanaan berupa implementasi terhadap gambar-gambar rencana yang dibuat dalam desain gambar teknis serta metode pelaksanaan, dan pengendalian waktu pelaksanaan sesuai dengan jadwal yang direncanakan. Dokumen usulan teknis yang harus dibuat peserta lelang adalah :

7.2.1. Metode Pelaksanaan (*Construction Proposal*).

7.2.2. Sertifikat Badan Usaha Jasa Kontruksi dari Asosiasi Perusahaan yang dilegalisasi dan diregristrasi oleh LPJK Dan/Atau Lembaga Syah Yang Ditunjuk Pemerintah, dengan Kualifikasi dan Klasifikasi yang sesuai dengan pekerjaan.

7.2.3. Jaminan Penawaran sebesar 3 % s/d 5 % dari nilai penawaran.

7.2.4. Rencana kerja berupa Barchat dan Kurva S (dimana kurun waktu rencana kerja harus sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan yang ditawarkan dalam Surat Penawaran, yang dibuat berdasarkan rencana bobot progres fisik dalam format grafika) serta Net Work Planning jika diperlukan.

7.2.5. Surat Pernyataan sanggup dan tunduk kepada Keppres 80 Tahun 2003 bermaterai Rp. 6.000,-.

7.2.6. Surat Pernyataan Mampu Melaksanakan Pekerjaan bermaterai Rp. 6.000,-

7.2.7. Surat Pernyataan kesediaan menyerahkan Jaminan Pelaksanaan.

Seluruh dokumen teknis ini dimasukkan ke dalam satu amplop dan diberi nama "**Data Teknis**".

7.3. Kelengkapan Dokumen Penawaran Harga :

7.3.1. Surat Penawaran dibuat diatas kop surat perusahaan dengan mengikuti bentuk yang telah ditentukan dengan masa berlaku yang akan ditentukan.

7.3.2. Rekapitulasi, uraian pekerjaan dan jumlah harga.

7.3.3. Perincian biaya yang menguraikan volume pekerjaan.

7.3.4. Analisa harga satuan pekerjaan.

7.3.5. Daftar harga satuan bahan dan upah.

Seluruh dokumen penawaran harga ini dimasukkan ke dalam satu amplop dan diberi nama "**Data Penawaran Harga**".

7.4. Surat Usulan Harga Penawaran harus diketik/dikomputer atau ditulis tangan dengan tinta yang tidak dapat dihapus dan bermaterai tempel Rp. 6000,- ditanda tangani Direktur Utama perusahaan (tanda tangan harus kena materai) dan distempel perusahaan, harga penawaran dalam surat penawaran harga harus sama dengan jumlah yang tertera dalam huruf.

7.5. Perinciaan Anggaran Biaya dan Analisa lengkap ditanda tangani Direktur Utama perusahaan dan Tenaga Ahli serta distempel perusahaan.

7.6. Kelengkapan dokumen usulan teknis dan dokumen penawaran harga tersebut harus sesuai dengan persyaratan yang tertuang didalam Dokumen Pengadaan secara Elektronik.

## **8. PENJELASAN (AANWIJZING) DOKUMEN PELELANGAN DAN PEKERJAAN**

- 8.1. Untuk memperoleh penjelasan tentang dokumen pelelangan akan dilaksanakan pada :  
    H a r i/Tgl.         :       .....  
    J a m                :       .....  
    T e m p a t         :       .....
- 8.2. Dalam rapat penjelasan ini akan dibuat daftar hadir yang ditanda tangani oleh Panitia Pelelangan dan para peserta yang hadir, apabila direktur/pimpinan perusahaan berhalangan hadir maka dapat diwakilkan oleh tenaga ahli dengan memberikan surat kuasa diatas kop surat perusahaan dan dibubuhi materai temper Rp. 6000. Bila para peserta lelang tidak hadir dalam rapat penjelasan, dianggap telah menyepakati seluruh hasil yang diputuskan dalam rapat penjelasan dokumen lelang.
- 8.3. Dalam rapat penjelasan ini, Panitia Pelelangan akan menjelaskan segala sesuatu mengenai pelelangan, substansi pekerjaan, perubahan isi dokumen lelang dan hal-hal lain yang timbul dalam rapat penjelasan serta menampung dan menjawab pertanyaan dari peserta lelang.
- 8.4. Hasil dari penjelasan dokumen pelelangan dan pekerjaan tersebut akan dimuat dalam Berita Acara Penjelasan dokumen pelelangan dan pekerjaan yang mencatat tentang pertanyaan peserta dan jawaban dari panitia termasuk perubahan-perubahan yang terjadi. Berita Acara Penjelasan tersebut ditanda tangani oleh panitia dan sekurang-kurangnya dua wakil rekanan yang hadir.

## **9. PERUBAHAN DOKUMEN LELANG**

- 9.1. Sebelum memasukan penawaran pemilik dapat merubah dokumen lelang dengan menerbitkan *addendum*.
- 9.2. Suatu *addendum* yang diterbitkan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan bagian dari dokumen lelang dan akan disampaikan kepada peserta pada rapat penjelasan.
- 9.3. Dalam rapat ini tidak diperkenankan mengajukan pekerjaan tambahan.

## **10. HARGA PENAWARAN**

- 10.1. Harga penawaran yang diajukan penawar didasarkan atas isi dokumen lelang yang dibuat oleh pengguna barang/jasa, kecuali jika dinyatakan lain dalam dokumen lelang kontrak maka seluruh pekerjaan berdasarkan harga dan volume pekerjaan yang diajukan oleh penawar.
- 10.2. Harga penawaran yang diajukan penawar harus sudah mempertimbangkan seluruh aspek yang berkaitan dengan proyek yang ditawarkan seperti kuantitas pekerjaan yang akan dikerjakan, ketersediaan bahan dan semua perundang-undangan pemerintah yang berlaku serta semua resiko yang mungkin timbul dilapangan.

- 10.3. Harus hati-hati guna menjamin bahwa semua pekerjaan dan bahan-bahan yang dibayar melalui mata pembayaran tertentu cukup tercantum dalam penawaran harga satuan untuk pembayaran tersebut, dalam hal ini peserta lelang disarankan untuk mempelajari dengan seksama segala uraian-uraian yang diberikan dalam dokumen pelelangan tentang persyaratan pekerjaan dan bahan-bahan untuk setiap mata pembayaran sebelum memutuskan penawaran-penawarannya.
- 10.4. Semua kewajiban pajak dan pungutan lainnya termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan pajak resmi lainnya yang harus dibayar penyedia jasa/barang sehubungan dengan kontrak kerja, harus sudah dimasukkan kedalam perhitungan harga satuan dan dalam harga total dari penawaran yang diajukan.
- 10.5. Harga satuan dan jumlah harga dibuat dalam mata uang rupiah, demikian juga semua pembayaran kepada penyedia barang/jasa pemenang sehubungan dengan kontrak kerja seluruhnya akan dibayar dalam mat uang rupiah.
- 10.6. Bahan-bahan yang akan digunakan untuk proyek ini seluruhnya adalah produksi dalam negeri.

**11. PEMASUKAN PENAWARAN**

11.1. Pemasukan penawaran dilakukan pada :

Hari/Tanggal : .....  
 J a m : .....  
 Tempat : .....

11.2 Surat Penawaran dimasukkan/di unggah secara elektronik.

11.3 Dokumen bersifat rahasia oleh sebab itu dilarang dikirimkan kepada anggota panitia atau pejabat instansi yang bersangkutan.

11.4 Pada waktu berakhirnya batas waktu pemasukan penawaran, maka segala dokumen penawaran, surat keterangan dan sebagainya dari para peserta leang tidak dapat diterima diluar batas waktu yang telah ditentukan secara elektronik terkecuali ditentuka lain oleh panitia dalam hal ini Pokja.

**12. PEMBUKAAN PENAWARAN**

12.1. Pembukaan surat penawaran dilakukan pada :

Hari/Tanggal : .....  
 J a m : .....  
 Tempat : .....

12.1. Panitia meminta kesediaan 2 (dua) orang wakil peserta lelang yang hadir sebagai saksi. Apabila tidak terdapat dua wakil peserta lelang yang hadir, panitia dapat menunda pembukaan kotak penawaran sampai waktu yang ditentukan. Setelah sampai waktu yang ditentukan peserta lelang tetap tidak ada yang hadir , maka acara pembukaan penawaran dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang

saksi diluar panitia pelelangan yang ditunjuk secara tertulis oleh panitia pelelangan.

- 12.1. Semua dokumen penawaran dan surat keterangan yang berisi dokumen teknis dan usulan harga akan dibacakan panitia dihadapan peserta lelang dan akan dicatat dalam berita acara.
- 12.1. Apabila seluruh kelengkapan sebagaimana ditentukan telah lengkap dan benar maka penawaran akan dinyatakan lengkap dan apabila salah satu kelengkapan tersebut tidak terdapat dalam sampul penawaran atau tidak memenuhi ketentuan seperti yang dimaksud dalam dokumen lelang maka penawaran dinyatakan tidak lengkap dan dinyatakan gugur.
- 12.1. Hasil dari pembukaan surat penawaran tersebut dibuatkan berita acara pembukaan surat penawaran yang ditanda tangani oleh Panitia Pelelangan dan sekurang-kurangnya dua wakil rekanan.
- 12.1. Dalam hal terjadi penundaan waktu pembukaan penawaran, maka penyebab penundaan tersebut akan dicantumkan dalam berita acara.

### **13. EVALUASI PENAWARAN**

- 13.1. Dalam pemilihan peserta lelang yang akan menjadi penyedia barang/jasa dilakukan evaluasi, pelaksanaan evaluasi penawaran dilakukan oleh panitia pelelangan, unsur instansi teknis setempat dan perencana.
- 13.2. Evaluasi yang dilaksanakan dalam pelelangan ini adalah evaluasi sistem gugur, dimana evaluasi penawaran dengan cara memeriksa dan membandingkan dokumen penawaran terhadap pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan pemilihan penyedia barang/jasa dengan urutan proses evaluasi dimulai dari persyaratan administrasi, teknis dan kewajaran harga yang tidak lulus penilaian setiap tahapan dinyatakan gugur. Urutan proses evaluasi tersebut :

#### **13.2.1. Evaluasi Administrasi**

Penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi apabila :

- Melengkapi semua persyaratan yang ditetapkan dalam dokumen lelang.
- Jaminan penawaran mempunyai masa berlaku sesuai dengan waktu yang ditentukan sesudah tanggal pemasukan penawaran, nilai jaminan penawaran tidak kurang dari yang telah ditentukan.
- Jaminan penawaran ditujukan pada pekerjaan yang ditawarkan dan dialamatkan kepada pengguna jasa/barang yang menyelenggarakan pelelangan. Nama penawar sama dengan nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran tersebut yang diterbitkan Bank Pemerintah atau Bank lain/Lembaga Keuangan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
- Jangka waktu berlakunya penawaran sesuai dengan yang ditetapkan dalam dokumen lelang.

- Tidak memuat persyaratan tambahan yang bertentangan dengan ketentuan dalam dokumen lelang.

#### 13.2.2. Evaluasi Teknis

Materi yang dievaluasi dan kriteria yang dipergunakan adalah :

- Jadwal waktu pelaksanaan tidak melampaui batas waktu yang ditetapkan dalam dokumen lelang.
- Jenis, kapasitas, komposisi dan jumlah peralatan utama minimal yang disediakan sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.
- Spesifikasi teknik memenuhi spesifikasi teknis jenis pekerjaan utama yang ditetapkan dalam dokumen lelang.
- Personil inti yang akan ditempatkan secara penuh sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam dokumen lelang.
- Bagian pekerjaan yang akan disubkontrakkan sesuai dengan persyaratan yang dicantumkan dalam dokumen lelang.
- Subtansi isi dokumen teknis lainnya yang ditetapkan dalam dokumen lelang dinyatakan memenuhi syarat.

#### 13.2.3. Evaluasi Teknis

Unsur-unsur yang dinilai untuk evaluasi harga adalah :

- Koreksi Aritmetika  
Panitia melakukan koreksi atas kesalahan penjumlahan dan penyalinan volume dengan harga satuan pekerjaan terhadap penawaran yang diajukan rekanan.
- Prefensi Harga  
Dalam menentukan urutan dalam pemenang panitia akan menentukan prefensi harga atas produksi dalam negeri dan prefensi harga.
- Kewajaran Harga Penawaran  
Sebagai acuan untuk meneliti kewajaran harga penawaran panitia menggunakan Harga Perkiraan Sendiri (HPS) yang telah ditetapkan. Harga penawaran yang akan dinilai berada pada batasan Harga Perkiraan Sendiri (HPS) > penawaran > 80% Harga Perkiraan Sendiri (HPS).
- Dalam hal dua peserta atau lebih mengajukan penawaran harga yang sama, panitia akan memilih peserta yang menurut pertimbangan mempunyai kecakapan dan kemampuan yang lebih baik.

### **14. PELULUSAN PELELANGAN**

Sesuai dengan keputusan dari panitia pelelangan, unsur instansi teknis setempat dan perencana, pekerjaan akan diserahkan kepada penawar yang tawarannya dapat dipertanggung jawabkan, paling memenuhi persyaratan yang diminta pada penjelasan



pekerjaan secara keseluruhan, serta meyakinkan bahwa pekerjaan akan diselesaikan dengan baik dan tepat waktunya.

#### **15. PENGUMUMAN PEMENANG**

15.1. Pengumuman akan diadakan pada :

Hari/Tanggal : .....

J a m : .....

Tempat : .....

15.2. Kepada peserta yang berkeberatan atas penetapan pemenang pelelangan diberikan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis selambat-lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah pengumuman tersebut.

15.3. Sanggahan hanya dapat diajukan terhadap pelaksanaan prosedur pelelangan. Jawaban terhadap sanggahan diberikan secara tertulis selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya sanggahan tersebut.

#### **16. PENUNJUKAN PEMENANG LELANG**

16.1. Rekanan/pelaksana yang memenangkan pekerjaan ini akan menerima Surat Keputusan Penetapan Penyedia Barang/Jasa dari Pemimpin kegiatan.

16.2. Surat Keputusan Penetapan Penyedia Barang/Jasa akan disampaikan setelah habisnya masa sanggahan dan ternyata tidak ada sanggahan.

16.3. Penawar yang dihunjak tidak mengundurkan diri (tawaran mengikat).

#### **17. PELELANGAN GAGAL DAN PELELANGAN ULANG**

17.1. Pelelangan dinyatakan gagal apabila :

17.1.1. Perusahaan yang tercantum dalam daftar calon peserta lelang kurang dari 3 (tiga) perusahaan.

17.1.2. Penawaran yang masuk kurang dari 3 (tiga) perusahaan.

17.1.3. Tidak ada penawaran yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam dokumen lelang.

17.1.4. Tidak ada penawaran yang harganya dibawah atau sama dengan pagu dana tersedia.

17.1.5. Sanggahan dari peserta lelang atas kesalahan prosedur yang tercantum dalam dokumen lelang ternyata benar.

17.1.6. Sanggahan dari peserta lelang atas terjadinya KKN terhadap calon pemenang lelang urutan 1, 2 dan 3 ternyata benar.

17.1.7. Calon pemenang lelang urutan 1, 2 dan 3 mengundurkan diri dan tidak bersedia ditunjuk.

17.1.8. Pelaksanaan pelelangan tidak sesuai dengan dokumen lelang / prosedur yang berlaku.

17.2. Pelelangan ulang :

Dalam hal pelelangan dinyatakan gagal maka Pemimpin kegiatan memerintahkan pelelangan ulang dengan prosedur :

17.2.1. Pelelangan yang gagal karena tersebut pada butir 12.1.1., 12.1.2. dan 12.1.5. dilakukan pelelangan ulang dengan cara mengumumkan kembali dan mengundang calon peserta lelang yang baru selain calon peserta lelang yang telah masuk dalam daftar calon peserta lelang.

17.2.2. Pelelangan yang gagal karena tersebut pada butir 12.1.3., 12.1.4. dan 12.1.8. dilakukan pelelangan ulang dengan cara mengundang ulang semua peserta lelang yang tercantum dalam daftar calon peserta lelang untuk mengajukan penawaran ulang secara lengkap (administrasi, teknis dan harga), bilamana dianggap perlu panitia melakukan pelelangan ulang dengan mengundang calon peserta lelang yang baru.

17.2.3. Pelelangan yang gagal karena tersebut pada butir 12.1.6. dilakukan sebagai berikut :

17.2.3.1. Apabila panitia lelang tidak terbukti terlibat KKN, panitia lelang mengundang ulang semua peserta lelang yang tercantum dalam daftar calon peserta lelang untuk mengajukan penawaran ulang secara lengkap (administrasi, teknis dan harga), bilamana dianggap perlu panitia melakukan pelelangan ulang dengan mengundang calon peserta lelang yang baru. Panitia lelang dilarang mengundang peserta lelang yang terlibat KKN

17.2.3.2. Apabila panitia lelang terbukti terlibat KKN, maka dibentuk panitia lelang baru untuk melakukan pelelangan ulang. Panitia lelang dilarang mengikut sertakan peserta lelang yang terbukti terlibat KKN.

17.2.3.3. Pelelangan yang gagal disebabkan sebagaimana tersebut pada butir 12.1.7. dengan mempertimbangkan jumlah peserta yang memenuhi syarat administrasi dan teknis, dilakukan sebagai berikut :

17.2.3.4. Mengundang peserta yang memenuhi syarat untuk menyampaikan penawaran harga yang baru apabila peserta lelang yang memenuhi syarat sama dengan atau lebih dari 3 (tiga) peserta (tidak termasuk peserta yang mengundurkan diri).

17.2.3.5. Mengumumkan kembali/mengundang peserta lelang yang baru dan lama yang memenuhi syarat untuk mengajukan penawarannya apabila peserta yang memenuhi syarat kurang dari 3 (tiga) peserta (tidak termasuk peserta yang mengundurkan diri).

17.2.4. Bila Pelelangan Ulang gagal maka Panitia melanjutkan proses pengadaan barang/jasa tersebut dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung dengan melakukan negosiasi teknis dan harga.

17.2.5. Untuk lelang ulang pada butir 12.2.3, panitia melakukan pelelangan ulang dan bilamana masih terjadi penyimpangan, maka pemimpin kegiatan wajib menghentikan proses pengadaan dan mengembalikan dananya kepada Negara.

#### **18. JAMINAN PENAWARAN DAN JAMINAN PELAKSANAAN**

- 18.1. Setiap peserta lelang harus melampirkan Refrensi Bank yang ditujukan kepada Panitia.
- 18.2. Surat Jaminan Penawaran yang masih berlaku dan cukup masa berlakunya dari Bank/ lembaga keuangan lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan sebesar yang ditetapkan RKS.
- 18.3. Besarnya jaminan penawaran ditetapkan dalam jumlah rupiah yaitu sebesar 3 % s/d 5 % yang ditujukan kepada Pemimpin kegiatan.
- 18.4. Jaminan penawaran tersebut segera dikembalikan apabila yang bersangkutan tidak jadi pemenang dalam pelelangan.
- 18.5. Jaminan Penawaran menjadi milik Negara apabila peserta mengundurkan diri setelah memasukkan penawarannya dalam kota lelang.
- 18.6. Peserta yang menang wajib menerima pengumuman sebagai pemenang pelelangan untuk melaksanakan pekerjaan.
- 18.7. Perusahaan yang telah ditunjuk sebelum menanda tangani Kontrak diwajibkan memberikan Jaminan Pelaksanaan berupa Surat Jaminan Pelaksanaan dari Bank Pemerintah ataupun lembaga keuangan yang diakui Pemerintah yang besarnya ditentukan oleh Pemimpin kegiatan yakni 5 % dari nilai kontrak. Pada saat itu jaminan penawaran perusahaan yang bersangkutan dikembalikan.
- 18.8. Apabila pelaksana dalam waktu yang telah ditentukan tidak memulai pelaksanaan pekerjaan, maka jaminan pelaksanaan menjadi milik Negara.
- 18.9. Apabila pelaksana mengundurkan diri setelah ditunjuk/menanda tangani kontrak maka jaminan penawaran atau jaminan pelaksanaan menjadi milik Negara.
- 18.10. Jaminan Pelaksanaan dikembalikan kepada pelaksana setelah pelaksanaan pekerjaan selesai sesuai dengan kontrak.

#### **19. ASURANSI DAN BEA MATERAI**

- 19.1. Pemborong diharuskan mengasuransikan para pekerja pada Perusahaan Umum (PERUM) Astek dengan dibuktikan Surat Bukti Setoran.
- 19.2. Seluruh Pajak-pajak yang berlaku sudah ada dalam Perincian Biaya Pekerjaan, jadi tidak boleh dicantumkan dalam penawaran.
- 19.3. Bea materai harus ditanggung oleh pelaksana sebanding dengan besar jumlah borongan dan biaya pembuatan kontrak ditanggung oleh pelaksana.

17.4. Segala resiko, pajak-pajak lainnya yang dikarenakan adanya pekerjaan ini dibebankan kepada pelaksana dan harus dilunasi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**20. LAIN – LAIN**

1. Semua biaya penawaran yang berkenan dengan Pemilihan ini menjadi tanggungjawab kontraktor.
2. Masa berlaku penawaran ditetapkan tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tanggal pemasukan penawaran.
3. Semua persyaratan-persyaratan tersebut di dalam Dokumen Pemilihan ini harus di penuhi dan merupakan syarat mutlak.

## **BAB - II**

### **SYARAT-SYARAT ADMINISTRASI**

#### **1. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

- 1.1. Jangka waktu pelaksanaan 90 (Sembilan puluh) hari kalender atau ditentukan didalam Kontrak Pekerjaan Kontraktor Pelaksanaan.
- 1.2. Pelaksanaan pekerjaan selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) diterbitkan, Kontraktor Pelaksana harus sudah memulai pekerjaan dilapangan.
- 1.3. Masa pemeliharaan adalah 30 (tigapuluh) hari hari kalender atau ditentukan didalam Kontrak Pekerjaan Kontraktor Pelaksanaan.
- 1.4. Adanya pekerjaan tambahan tidak boleh dijadikan alasan sebagai penyebab kelambatan penyerahan pekerjaan, tetapi Direksi dapat mempertimbangkannya untuk pekerjaan-pekerjaan tambahan tertentu.
- 1.5. Jangka waktu pelaksanaan hanya dapat diperpanjang bila terjadi *Force Majeure* dan hal-hal diluar kekuasaan pelaksana berdasarkan bukti yang syah dari instansi yang berwenang.
- 1.6. Pada masa pemeliharaan Kontraktor Pelaksana/Kontraktor harus mengamati kondisi lapangan setiap saat, sehingga cacat yang terjadi dapat segera diperbaiki.

#### **2. ATURAN PEMBAYARAN**

Termyn-termyn pembayaran, cara-cara besarnya akan diatur didalam kontrak sepanjang tidak bertentangan dengan Keppres yang berlaku, dan dapat dibayar atas dasar suatu Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

#### **3. DENDA-DENDA**

- 3.1. Apabila jangka waktu pelaksanaan seperti tersebut diatas dilampaui maka kepada pelaksana dikenai denda sebesar 1‰ (satu per mil) dari harga borongan keseluruhan untuk setiap hari kelambatan penyerahan, sampai jumlah denda sebanyak-banyaknya 5‰ (lima per mil) dari harga borongan.
- 3.2. Untuk setiap kali melalaikan ketentuan-ketentuan dari peraturan dan syarat ini, ataupun melalaikan perintah-perintah tertulis dari direksi pekerjaan maka setelah diterbitkan 3 (tiga) kali berturut-turut dan dalam waktu seminggu tidak dipenuhi, kepada pelaksana dapat pula dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) dari harga borongan untuk setiap kali terjadinya kelalaian, dengan ketentuan bahwa pelaksana tetap harus memperbaiki pekerjaan yang telah dilalaikan tersebut.
- 3.3. Denda tersebut diatas tidak dikenakan jika kelambatan tersebut disebabkan karena kondisi *force majeure*.

#### **4. FORCE MAJEURE**

- 4.1. Yang dimaksud dengan *force majeure* ialah hal-hal yang menghambat jalannya pelaksanaan pekerjaan yang tidak dapat diatasi.  
Yang termasuk dalam *force majeure* adalah pemogokan gempa bumi, banjir, sabotase, huru-hara akibat politik tindakan pemerintah dalam bidang ekonomi pada umumnya, sehingga pelaksana tidak mampu melanjutkan pekerjaannya.
- 4.2. Bilamana terjadi *force majeure*, pelaksana harus memberitahukan secara tertulis kepada pemberi tugas disertai dengan bukti-bukti yang nyata dan syah dari Pemerintah Daerah setempat atau instansi yang berwenang dimana telah terjadi *force majeure* tersebut dan harus diajukan sebagai alasan dengan batas waktu selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender setelah peristiwa terjadi.
- 4.3. Jika batas waktu pada pasal 4 ayat 2 dilampaui, maka pemberi tugas berhak menolak pengajuan *force majeure* tersebut.

## **5. PEMUTUSAN HUBUNGAN KERJA DAN PERWASITAN**

- 5.1. Jika pihak direksi menganggap pelaksana lalai dalam melaksanakan pekerjaan tersebut dalam ayat 3.1. dan 3.2. maka setelah direksi memberikan peringatan tertulis 2 ( dua ) kali berturut-turut dan setelah diadakan perhitungan maka perjanjian dapat diputuskan dan pekerjaan selanjutnya akan diberikan kepada pihak ketiga lainnya.
- 5.2. Pemutusan perjanjian borongan tersebut pada 25.1. diatas dapat dilakukan oleh pemimpin proyek secara sepihak dengan suatu surat pemberitahuan biasa tanpa melalui proses dan atau prosedur peradilan, dan berlaku sejak tanggal pemberitahuan (Lihat AV 1941 pasal 62 ayat 2)
- 5.3. Bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak maka pada dasarnya diselesaikan secara musyawarah.
- 5.4. Jika dengan cara musyawarah ini perselisihan tidak terselesaikan, maka akan dibentuk sebuah Panitia Perwakilan atau dewan arbitrase yang terdiri atas :
  - Seorang wakil pemberi tugas
  - Seorang wakil pelaksana dan
  - Seorang ahli yang tidak ada sangkut pautnya dengan kedua belah pihak dan ketua Panitia/Dewan.
- 5.5. Bila dengan kedua cara diatas perselisihan tidak terselesaikan, maka penyelesaian akan diserahkan pada saluran hukum (Pengadilan Negeri).
- 5.6. Sehubungan dengan pekerjaan ini maka pelaksana harus memilih tempat kediaman hukum yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri.

## **6. PEKERJAAN TAMBAH - KURANG**

- 6.1. Untuk perhitungan pekerjaan tambahan atau pengurangan dipergunakan satuan harga dalam kontrak.
- 6.2. Jangka waktu pekerjaan tidak akan berubah karena adanya pekerjaan tambahan yang dianggap pantas oleh direksi dan pelaksana tidak dapat menimpakan kelambatan penyelesaian pekerjaan akibat adanya pekerjaan tambahan tersebut.

6.3. Perhitungan biaya tambahan dan pengurangan pekerjaan dilakukan menurut peraturan-peraturan yang berlaku.

## **7. PIHAK KETIGA / SUB KONTRAKTOR**

- 7.1. Pemberi tugas berhak membatalkan perjanjian ini dan mencabut tugas serta kewajiban pelaksana apabila pelaksana tersebut telah menyerahkan, menjual atau memborongkan pekerjaannya kepada pelaksana lain.
- 7.2. Pelaksana dapat menyerahkan sebagian dari pekerjaan kepada pelaksana lain apabila untuk maksud tersebut telah diajukan permohonan dan mendapat persetujuan secara tertulis oleh pemberi tugas.
- 7.3. Apabila pelaksana adalah pelaksana yang termasuk golongan ekonomi kuat, maka pelaksana diwajibkan untuk bekerja dengan pelaksana golongan ekonomi lemah setempat sebagai Sub Kontraktor.

## **8. KONTRAK DAN DOKUMEN KONTRAK**

- 8.1 Kontrak meliputi pelaksanaan, penyelesaian dan pemeliharaan Pekerjaan dan, kecuali apabila ditentukan lain dalam kontrak meliputi juga pengerahan segala tenaga kerja, Bahan, Peralatan dan Bahan Konstruksi . Pekerjaan sementara dan segala keperluan baik yang bersifat permanen maupun yang bersifat sementara.
- 8.2 Hal-hal tersebut harus memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Dokumen Kontrak maupun persyaratan yang secara wajar perlu yang disimpulkan dari ketentuan-ketentuan dalam dokumen Kontrak.
- 8.3 Dokumen Kontrak yang terdiri atas Penawaran, Kontrak, Instruksi/Penjelasan, syarat-syarat Umum termasuk Addendum, Gambar dan Berita Acara Penjelasan Pekerjaan adalah merupakan bagian-bagian yang tidak terpisahkan. Jika terdapat perbedaan di antara dokumen yang satu dengan dokumen yang lain maka harus tunduk kepada ketentuan urutan sebagai berikut :
  - Amendemen Kontrak, bila ada.
  - Kontrak.
  - Penawaran.
  - Addendum syarat-syarat Umum dan Berita acara Penjelasan Pekerjaan (yang terbit lebih akhir yang lebih menentukan).
  - Syarat-syarat Teknik (SNI, SKHI).
  - Adendum spesifikasi Teknik dan Berita Acara Penjelasan Pekerjaan (Yang terbit lebih akhir yang lebih menentukan).
  - Spesifikasi Teknik.
  - Gambar-gambar baik berupa ukuran tertulis maupun ukuran skala

## **9. PEMBUATAN KONTRAK**

- 9.1 Sebagai tindak lanjut dari pembukaan dan penelaian penawaran, Pihak pengguna jasa akan menerbitkan dan mengirim Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan kepada Penawar yang menang ke alamat yang terdaftar secara langsung, untuk

mengadakan ikatan kontrak guna melaksanakan Pekerjaan sesuai dengan Dokumen Pelelangan berikut perubahan-perubahannya.

- 9.2 Segera setelah dikeluarkan Surat Penunjukan Penyedia Jasa, Penawar yang ditunjuk diwajibkan menandatangani Kontrak. Pihak pengguna jasa dan Penawar yang ditunjuk tidak boleh mengubah, mengganti, menambah ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Dokumen Pelelangan. Kontrak harus sudah ditandatangani dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah penetapan pemenang lelang ditandatangani pejabat yang berwenang.
- 9.3 Kontraktor diwajibkan menggandakan Dokumen Kontrak sesuai kebutuhan atas biaya Kontraktor.

#### **10. KEPATUHAN PADA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU**

- 10.1 Kontraktor harus memperhatikan serta membayar biaya-biaya yang diwajibkan oleh Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan daerah atau peraturan instansi lain yang berwenang sehubungan dengan pelaksanaan Pekerjaan Permanen atau pelaksanaan Pekerjaan Sementara.
- 10.2 Kontraktor dalam segala hal harus mentaati Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan daerah atau peraturan instansi lain yang berwenang dan berhubungan dengan pekerjaan Permanen atau pekerjaan sementara.
- 10.3 Disamping itu harus mentaati ketentuan hukum yang berkaitan dengan terjadinya gangguan atas hak atau harta milik orang lain selama pelaksanaan Pekerjaan Permanen atau Pekerjaan Sementara.
- 10.4 Kontraktor wajib membebaskan Pemilik dari semua tuntutan dan denda akibat pelanggaran Undang-undang, Peraturan dan Keputusan Pemerintah, Peraturan Daerah atau Peraturan Instansi lain tersebut.



## **B A B - III**

### **SYARAT-SYARAT TEKNIS**

#### **1) PERATURAN-PERATURAN YANG BERLAKU :**

- 1.1. Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan segala bentuk perubahannya,
- 1.2. Keppres RI No. 80 Tahun 2003 dan perubahannya Keppres RI No. 08 Tahun 2006 dengan penjelasannya beserta semua peraturan pelaksanaannya dan segala bentuk perubahannya,
- 1.3. Peraturan Umum Bahan Bangunan di Indonesia (PUBI-1982) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.4. Algemene Voorschriften Voor Electricitet (AVE), "Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL)", dan peraturan PT. PLN (Persero) yang berlaku dan segala bentuk perubahannya,
- 1.5. Keputusan Majelis Indonesia untuk Arbitrase Teknik dan segala bentuk perubahannya,
- 1.6. AHSP Perment PUPR No. 01 Tahun 2020 dan segala bentuk perubahannya,
- 1.7. Standar Konstruksi Struktural Nasional Indonesia 1991 (SKNI 1991) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.8. Peraturan Bahan Bangunan Indonesia (PBBI) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.9. Peraturan Beton Bertulang yang berlaku (PBI-1971) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.10. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia (PKKI) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.11. Peraturan Muatan Indonesia (PMI) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.12. Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.13. Pedoman Plumbing Indonesia 1979 dan segala bentuk perubahannya,
- 1.14. Pedoman Fire Office Committee (FOC) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.15. Standard Nasional Indonesia (SNI) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.16. Undang- Undang Perburuhan dan segala bentuk perubahannya,
- 1.17. Undang-Undang No. 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja dan segala bentuk perubahannya,
- 1.18. Pelaksana diharuskan telah mengetahui dan mematuhi semua peraturan yang berlaku untuk pekerjaan tersebut sehingga dengan demikian sanggup melaksanakan koreksi bila terdapat kekeliruan didalam gambar dan RKS ini
- 1.19. Kontrak harga total (*Lump Sum Contract*) ialah kontrak pekerjaan yang harga Kontraktor Pelaksananya didasarkan atas harga Penawaran Total yang pasti dan mengikat atas penyelesaian pekerjaan.
- 1.20. Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 332/KPTS/M/2002, Tanggal 21 Agustus 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara dan segala bentuk perubahannya,
- 1.21. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 061/KPTS/1981 dan No. 02/KPTS/1985 tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan segala bentuk perubahannya,
- 1.22. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum No. 01/SE/M/1996 tanggal 17 Januari 1996 dan No. 19/SE/BJ/1995 tanggal 28 Desember 1995 dan segala bentuk perubahannya,

- 1.23. Peraturan Daerah Setempat misalnya : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan segala bentuk perubahannya,
- 1.24. Peraturan lain dari instansi yang berwenang dan segala bentuk perubahannya,
- 1.25. Petunjuk- Petunjuk lisan yang diberikan oleh Direksi Teknis dan Pengawas.

## **2) RENCANA KERJA**

- 2.1. Setelah Surat Perintah Kerja (SPK) diterima, kontraktor pelaksana wajib segera mengajukan rencana kerja kepada direksi untuk dipertimbangkan dan disetujui. Rencana kerja tersebut harus sedapat-dapatnya memuat sebanyak mungkin data-data mengenai cara urutan pekerjaan, alat-alat bantu yang diperlukan, *time schedule* dan lain-lain.
- 2.2. Apabila sesuatu hal, rencana kerja tersebut tidak dapat diikuti lagi, maka pelaksana wajib mengajukan rencana kerja kepada direksi dengan memberikan alasan-alasan yang wajar.

## **3) JADWAL DAN METHODE PELAKSANAAN**

- 3.1. Jadwal pelaksanaan pekerjaan yang disampaikan oleh Kontraktor Pelaksana tidak boleh melampaui batas waktu yang telah ditetapkan oleh Rencana Kerja dan Syarat-syarat ini.
- 3.2. Metoda pelaksanaan pekerjaan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan substantif yang ditetapkan dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat ini dan diyakini menggambarkan penguasaan penyelesaian pekerjaan.

## **4) FOTO DOKUMENTASI PEKERJAAN**

- 4.1. Pelaksana diwajibkan membuat foto keseluruhan pekerjaan dan bagian-bagian yang penting dalam 3 fase pekerjaan (nol/awal, sedang/pertengahan dan selesai/penyelesaian).
- 4.2. Foto-foto tersebut diatas diserahkan kepada pemimpin proyek/pemberi tugas dalam rangkap 3 (tiga) album, pada waktu penyerahan pekerjaan.
- 4.3. Pada setiap pengajuan termyn pembayaran harus diserahkan foto dokumentasi pekerjaan keadaan terakhir sebanyak 5 (lima) rangkap.

## **5) LAPORAN**

- 5.1. Pelaksana wajib menyediakan buku harian ditempat pekerjaan. Segala kejadian yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan harus dicatat setiap harinya.
  - 5.1.1. Banyaknya pekerjaan yang dikerjakan setiap hari.
  - 5.1.2. Hari-hari kerja dan cuaca.
  - 5.1.3. Bahan-bahan bangunan yang datang, yang telah dipergunakan dan yang ditolak atau diterima.
  - 5.1.4. Kemajuan dari pekerjaan.
  - 5.1.5. Kejadian-kejadian ditempat pekerjaan yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan.
- 5.2. Buku harian tersebut harus ditanda tangani bersama antara pelaksanaan dan pengawas hari sebagai tanda persetujuan. Apabila terjadi perbedaan maka

masing-masing dapat mengajukan persoalan kepada direksi harian/kepada pelaksana untuk dapat penyelesaian.

- 5.3. Disamping buku harian pelaksana harus menyediakan buku direksi, dimana dicatat semua instruksi direksi yang ditanda tangani oleh direksi dan pelaksana.

## **6) KEBERSIHAN DAN KEAMANAN**

- 6.1 Setelah pekerjaan selesai maka gudang-gudang bangunan-bangunan sementara dan pekerjaan-pekerjaan pembantu yang hanya diperlukan selama pelaksanaan pekerjaan berlangsung, harus dibongkar agar pekerjaan dapat diserahkan kepada pemberi tugas dengan lapangan kerja yang bersih.
- 6.2 Biaya untuk pembongkaran dan pembersihan adalah tanggungan pihak Kontraktor Pelaksanaan
- 6.3 Keamanan barang-barang milik Kontraktor Pelaksana, direksi maupun pihak ketiga lainnya dilapangan pekerjaan adalah menjadi tanggung jawab pelaksana.
- 6.4 Untuk itu pelaksana harus melakukan penjagaan siang malam dilapangan pekerjaan, dan bila dianggap perlu pelaksana harus memasang pagar keliling dari papan atau bahan lainnya cukup menjamin keselamatan barang-barang.
- 6.5 Pelaksana berkewajiban :
  - 6.5.1 Menjaga keamanan dan tata tertib dan kebersihan ditempat pekerjaan.
  - 6.5.2 Mengambil tindakan yang perlu demi untuk kepentingan keselamatan para pekerja.
  - 6.5.3 Mentaati peraturan-peraturan setempat dan mengusahakan perizinan penggunaan peralatan yang diperlukan, penggunaan jalan, bangsal dan sebagainya. Semua biaya menjadi tanggung jawab pelaksana.
  - 6.5.4 Pelaksana mentaati kewajiban yang dibebani kepadanya berhubung dengan peraturan-peraturan pelaksanaan pekerjaan juga peraturan yang diadakan selama penyelenggaraan. Semua biaya yang timbul akibat peraturan tersebut diatas sepenuhnya dibebankan kepada pelaksana.

## **7) PERLENGKAPAN P3K**

Pelaksana berkewajiban :

- 7.1. Menyediakan segala alat penolong untuk menghindari bahaya dan memberikan pertolongan jika terjadi kecelakaan ditempat pekerjaan.
- 7.2. Segera memberitahukan dengan tertulis kepada direksi mengenai terjadinya kecelakaan dengan disertai keterangan seperlunya.
- 7.3. Menyediakan ditempat pekerjaan peralatan P3K .
- 7.4. Menyediakan air minum secukupnya dan memenuhi syarat-syarat bagi para pekerja yang semuanya menjadi beban pelaksana.
- 7.5. Menyediakan tempat membersihkan badan dan peraturan yang layak bagi para pekerja maupun karyawan lainnya.

## **8) GUDANG/BANGSAL KERJA**

- 8.1. Pelaksana berkewajiban untuk mendirikan dan memelihara gudang darurat yang diperlukan selama pelaksanaan pekerjaan dengan luas yang memadai. Biaya pendirian menjadi tanggungan pelaksana.
- 8.2. Gudang tersebut memenuhi persyaratan keamanan dan letaknya akan ditentukan oleh direksi.

## **9) PEMBONGKARAN SEMENTARA**

- 9.1. Apabila selama pelaksanaan pekerjaan bejalan diperlukan pembongkaran-pembongkaran yang bersifat sementara, maka pengamanan dan biaya pemasangan / perbaikan kembali untuk diserahkan dalam keadaan baik, menjadi tanggungan pelaksana yang dapat diperhitungkan didalam penawaran.
- 9.2. Cara-cara pelaksana harus dilakukan sedemikian rupa tanpa mengakibatkan kerusakan pada bangunan lain sesuai petunjuk direksi.

## **10) PERSELISIHAN KUALITAS**

- 10.1. Sebelum dimulai suatu pekerjaan yang bila bagian pekerjaan ini dilakukan mengakibatkan tidak dapat diperiksanya pekerjaan yang telah dikerjakan, pelaksana diwajibkan meminta kepada direksi bagian pekerjaan yang telah dikerjakan itu, baru setelah direksi menyatakan bagian ini baik, pelaksana dapat memulai pekerjaan selanjutnya.
- 10.2. Bila permohonan pemeriksaan tersebut dalam waktu 2 x 24 jam dihitung dari jam diterimanya permohonan, tidak terhitung dari hari libur dan atau hari raya resmi tidak dipenuhi direksi maka pelaksana bisa meneruskan bagian pekerjaan itu sedang pekerjaan yang harus diperiksa ini dianggap telah diperiksa dan disetujui kecuali direksi minta perpanjangan waktu pemeriksaan dan pelaksana menyetujuinya.
- 10.3. Bila ayat 10.1. diatas dilanggar, direksi berhak menyuruh bongkar bagian pekerjaan sebagai atau seluruhnya guna pemeriksaan atas biaya pelaksana.

## **11) PELAKSANA LAPANGAN**

- 11.1. Pelaksana wajib menetapkan seorang kuasa atau wakil yang cukup cakap dan berpengalaman untuk memimpin pelaksanaan pekerjaan dilapangan (selanjutnya disebut pelaksana pekerjaan) yang mempunyai kuasa penuh untuk bertindak atas nama pelaksana.
- 11.2. Penunjukan kuasa pelaksana ini harus mendapat persetujuan lebih dahulu dari direksi. Bila dalam satu minggu setelah diusulkan tidak ada jawaban, berarti direksi menyetujuinya.
- 11.3. Bila kemudian menurut pendapat direksi, kuasa pelaksana tersebut kurang atau tidak dapat memimpin pekerjaan dengan sebaik-baiknya, maka direksi berhak memerintahkan kepada pelaksana untuk menggantinya. Penggantian ini harus dilaksanakan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah dikeluarkan surat perintah tersebut.

## **12) GAMBAR DAN RKS**

- 12.1. Bila terdapat perbedaan antara RKS dengan gambar bestek detail, pelaksana harus mengikuti RKS.

- 12.2. Gambar dan RKS tidak boleh diberikan kepada pihak/orang lain yang tidak ada hubungannya dengan pelaksanaan pekerjaan atau dengan tujuan akan dipergunakan untuk maksud-maksud lain.
- 12.3. Gambar detail yang belum ada, dan dianggap perlu oleh direksi pekerjaan, dibuat oleh pelaksana dan dilaksanakan bila telah disetujui oleh direksi pekerjaan.

### **13) TUGAS UMUM DAN WEWENANG DIREKSI SERTA PENGAWAS**

- 13.1 Tugas dan wewenang Direksi adalah mengawasi dan mengarahkan Pekerjaan yang meliputi membuat dan menandatangani Berita Acara Pemeriksaan Prestasi Pekerjaan, menyetujui dan menyediakan gambar serta membantu dalam memecahkan permasalahan yang berhubungan dengan Pelaksanaan Pekerjaan.
- 13.2 Direksi tidak mempunyai wewenang untuk membebaskan Kontraktor dari tugas-tugas yang akan mengakibatkan kelambatan Pekerjaan atau perubahan pembayaran oleh Pemilik, kecuali diperintahkan secara tertulis oleh pihak Pejabat yang berwenang.
- 13.3 Dalam keadaan darurat yang membahayakan keselamatan jiwa manusia, pekerjaan dan harta benda. Direksi berwenang mengambil tindakan dengan memerintahkan kontraktor melaksanakan pekerjaan yang menurut Direksi perlu untuk meniadakan atau mengurangi resiko. Semua biaya yang mungkin timbul akibat tindakan ini ditanggung oleh pemilik.
- 13.4 Direksi hanya dapat mengubah syarat-syarat atau kewajiban yang tercantum dalam Dokumen Kontrak secara tertulis, dengan persetujuan tertulis oleh Pimpinan pengguna jasa.
- 13.5 Tugas dan wewenang Pengawas adalah membantu Direksi dalam hal mengamati hasil uji bahan, tenaga kerja dan alat yang akan dipergunakan serta hasil pekerjaan.

### **14) LINGKUP TUGAS KONTRAKTOR PELAKSANA**

- 14.1 Wajib meneliti/mempelajari melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar dan RKS secara bagian-bagian maupun keseluruhan pekerjaan, sehingga dapat dicapai suatu hasil yang sesuai dengan rencana, baik kualitas, kuantitas dan waktu.
- 14.2 Wajib melaksanakan perintah-perintah dari direksi yang sesuai dengan RKS, gambar dan menjamin agar dilaksanakan oleh para pelaksananya.
- 14.3 Wajib memberitahukan kepada direksi mengenai waktu, tempat dan cara pelaksanaan yang belum tercantum dalam rencana kerja.
- 14.4 Wajib menyampaikan kepada direksi untuk kemudian diputuskan, apabila ada ketidakcocokan antara gambar dengan RKS atau apabila terdapat kekeliruan lainnya.
- 14.5 Wajib membuat laporan tertulis, berupa laporan harian mengenai :
  - 14.5.1 Perincian jumlah pekerja yang bekerja setiap harinya.
  - 14.5.2 Jenis dan jumlah bahan-bahan / peralatan yang tersedia ditempat pekerjaan atau yang dipergunakan setiap harinya.
  - 14.5.3 Kemajuan dari pekerjaan dan hambatan / masalah yang dihadapi.
- 14.6 Apabila menurut pendapat direksi ternyata ada hal-hal yang tidak benar maka direksi berhak memberi peringatan.

- 14.7 Wajib memberitahukan kepada direksi, apabila menurut pelaksana ada petunjuk atau keputusan-keputusan dari direksi yang mengakibatkan perubahan-perubahan dalam pembiayaan, rencana kerja dan sebagainya selama hal-hal tersebut belum diatur dalam surat perjanjian.

#### **15) TENAGA KERJA DAN KONTRAKTOR PELAKSANA**

- 15.1 Dalam pengadaan tenaga kerja Kontraktor harus mengutamakan tenaga kerja setempat untuk tujuan pemerataan kesempatan kerja, meskipun tetap harus memperhatikan syarat-syarat keterampilan dan kemampuan sesuai dengan petunjuk direksi.
- 15.2 Penyediaan Jasa Kontraktor Pelaksanaan/Konstruksi harus mengusahakan sendiri pengerahan tenaga kerja sesuai dengan peraturan Perundang-undangan ketenaga kerjaan yang berlaku, yang mengatur antara lain transport, perumahan, pengupahan, jaminan kesejahteraan, kecuali apabila kontrak menentukan lain.
- 15.3 Penyediaan jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi harus menyediakan air bersih yang cukup di lapangan untuk keperluan kontraktor sendiri dan pekerjanya.
- 15.4 Penyediaan Jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi didalam semua semua perjanjian dengan para pekerjanya harus menghormati semua perayaan yang resmi, hari libur, hari besar dan hari perayaan lainnya sesuai dengan adat istiadat setempat.
- 15.5 Dalam hal terjadi suatu penghentian Pekerjaan, yang disebabkan oleh wabah penyakit atau serangan penyakit menular, maka Kontraktor harus mentaati dan melaksanakan peraturan dan tindakan-tindakan lainnya yang diperintahkan oleh pejabat kesehatan atau pejabat kebersihan guna mengatasi wabah penyakit atau serangan penyakit menular tersebut.
- 15.6 Setia saat kontraktor harus mengambil tindakan penertiban yang dapat di pertanggungjawabkan secara hukum yang perlu untuk mencegah perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum yang diakibatkan oleh pegawainya atau melindungi orang atau harta benda yang berada di sekitar lokasi Pekerjaan.

#### **16) MEMASUKI LAPANGAN**

Direksi atau setiap petugas yang di beri kuasa olehnya, setiap waktu dapat memasuki Lapangan, atau semua bengkel atau tempat pekerjaan sedang dipersiapkan atau ditempat bahan atau barang/mesin diperoleh/dibuat untuk keperluan Pekerjaan dan Kontraktor harus memberi fasilitas dan membantu untuk memasuki tempat-tempat tersebut.

#### **17) PEMERIKSAAN PEKERJAAN SEBELUM DITUTUP**

- 17.1 Tidak ada pekerjaan yang boleh ditutup atau menjadi tidak terlihat sebelum mendapat persetujuan Direksi, dan Kontraktor harus memberikan kesempatan sepenuhnya kepada Direksi untuk memeriksa dan mengukur pekerjaan yang akan ditutup atau tidak terlihat.

- 17.2 Bila pekerjaan ditutup tanpa persetujuan Direksi, maka apabila Direksi meminta untuk di buka kembali untuk diperiksa, biaya membuka dan menutup kembali menjadi beban Kontraktor.
- 17.3 Kontraktor akan memberitahukan kepada Direksi pada waktunya, setiap pekerjaan sudah siap atau diperkirakan akan siap di periksa dan Direksi tanpa menunda waktu harus datang untuk memeriksa dan mengukur pekerjaan tersebut kecuali apabila Direksi berpendapat tidak perlu datang memeriksa, maka Direksi wajib memberikan petunjuk tertulis pada Kontraktor mengenai apa yang harus dilakukan.
- 17.4 Sewaktu-waktu Direksi dapat meminta Kontraktor untuk membuka bagian manapun atau bagian-bagian dari pekerjaan atau membuat lubang untuk maksud pemeriksaan dan setelah pemeriksaan selesai bagian Pekerjaan dan lubang tersebut ditutup kembali sebagai semula sesuai petunjuk Direksi.
- 17.5 Apabila bagian mana pun dari Pekerjaan yang telah dibuka sesuai dengan permintaan Direksi ternyata sesuai dengan dokumen Kontrak, maka biaya untuk membuka dan menutup kembali menjadi beban Pemilik dan apabila sebaliknya maka biaya tersebut menjadi beban Kontraktor.

#### **18) PENYERAHAN LAPANGAN**

- 18.1 Setelah Kontrak ditandatangani dan berlaku sah, maka Pimpinan pengguna jasa menyerahkan sebagian atau seluruhnya lapangan kepada Kontraktor selambat-lambatnya dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak tanggal penandatanganan Kontrak dengan mengeluarkan Surat Penyerahan Lapangan (SPL), agar Kontraktor dapat memulai pelaksanaan Pekerjaan sesuai dengan rencana kerja yang disebutkan dalam poin 11.
- 18.2 Setelah mengeluarkan Surat Penyerahan lapangan maka Kepala dinas mengeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja yang ditujukan kepada Kontraktor selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak tgl penandatanganan Kontrak.
- 18.3 Tanggal dikeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja merupakan waktu dimulainya Pekerjaan.
- 18.4 Jika Kontraktor mengalami kelambatan akibat kegagalan pihak Kepala dinas untuk menyerahkan Lapangan maka atas permintaan Kontraktor, Kepala dinas dapat memperpanjang Jangka Waktu Pelaksanaan Pekerjaan yang menurutnya adil dan layak.

#### **19) PENYERAHAN PERTAMA PEKERJAAN**

- 19.1 Menjelang penyelesaian seluruh pekerjaan menurut Kontrak, Penyediaan Jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi dapat mengajukan permintaan secara tertulis kepada Direksi untuk melaksanakan Penyerahan Pertama Pekerjaan dengan menyebutkan Waktu Penyedia Jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi untuk keperluan tersebut.
- 19.2 Direksi memberitahukan secara tertulis kepada Penyedia Jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi mengenai jadwal waktu rencana pemeriksaan Hasil Pekerjaan.

- 19.3 Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan dalam berita acara Pemeriksaan Penyelesaian Pekerjaan.
- 19.4 Pada Berita Acara Pemeriksaan Penyelesaian pekerjaan dicantumkan pula semua kekurangan dan/atau cacat serta hasil pengujian (bila ada).
- 19.5 Seluruh kekurangan dan / atau cacat tersebut akan diperbaiki ataupun dipenuhi selama Masa Pemeliharaan.

## **20) BERITA ACARA PENYERAHAN PERTAMA PEKERJAAN**

Apabila Pengguna Jasa Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Penyelesaian Pekerjaan berpendapat bahwa Pekerjaan telah selesai Fisik 100 % dan telah lulus pemeriksaan dan pengujian akhir dengan memuaskan (bila ada), maka pengguna Jasa segera mengeluarkan Berita Acara Penyerahan Pertama Pekerjaan dan sejak tanggal dikeluarkannya Berita Acara Penyerahan Pertama Pekerjaan tersebut maka Jangka Waktu Pemeliharaan dinyatakan mulai berlaku.

## **21) PEMELIHARAAN, KERUSAKAN DAN CACAT**

- 21.1 Dalam hal ini yang dimaksud dengan Jangka Waktu Pemeliharaan adalah jangka waktu yang dicantumkan dalam Kontrak, dihitung sejak tanggal dikeluarkannya Berita Acara Penyerahan Pertama Pekerjaan.
- 21.2 Semua Pekerjaan selama Masa Pemeliharaan tersebut harus dilaksanakan oleh Kontraktor dengan biaya sendiri. Tetapi apabila kerusakan atau cacat tersebut menurut pendapat Direksi hal itu timbul karena sebab lain, maka biaya pekerjaan tersebut dapat dianggap sebagai pekerjaan tambahan.
- 21.3 Jika Penyedia Jasa Kontraktor Pelaksana/konstruksi tidak berhasil mengerjakan pekerjaan tersebut sebagaimana diminta oleh Direksi, maka pemilik berhak melaksanakan pekerjaan itu dengan tenaga kerjanya sendiri, atau dengan Kontraktor lain, bilamana pekerjaan tersebut harusnya menjadi kewajiban kontraktor, maka dalam hal ini biaya pekerja tersebut menjadi tanggungan Penyedia Jasa Kontraktor Pelaksanaan/Konstruksi.
- 21.4 Setelah Berakhirnya Jangka Waktu Pemeliharaan dan setelah semua kewajiban Kontraktor dipenuhi, berdasarkan pemeriksaan Pekerjaan maka diterbitkan Berita Acara Pemeriksaan Akhir Pekerjaan.

## **22) BERITA ACARA PENYERAHAN KEDUA PEKERJAAN**

- 22.1 Kewajiban Kontraktor tidak boleh dianggap selesai sebelum Berita Acara Penyerahan kedua Pekerjaan disetujui oleh pengguna Jasa dan diterima oleh pihak yang menyatakan bahwa pekerjaan telah selesai dan dipelihara sesuai dengan kontrak.
- 22.2 Apabila Pengguna Jasa Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Akhir Pekerjaan, yang di buat oleh pengawas, berpendapat bahwa Penyedia Jasa Kontraktor Pelaksana/Konstruksi telah memenuhi segala kewajiban Jangka Waktu Pemeliharaan, maka Pengguna Jasa segera mengeluarkan Berita Acara Penyerahan Kedua Pekerjaan.



## **B A B - IV**

### **SYARAT-SYARAT TEKNIS BAHAN**

#### **1. BAHAN-BAHAN BANGUNAN :**

##### **1.1. U m u m**

- 1.1.1. Yang disebut bahan Bangunan adalah semua bahan yang dipergunakan dalam pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tercantum didalam rencana kerja dan syarat-syarat ini serta gambar-gambar.
- 1.1.2. Semua bahan bangunan harus berkualitas baik dan mendapat persetujuan dari direksi.
- 1.1.3. Dalam jangka waktu 2 x 24 jam semua bahan-bahan yang dinyatakan ditolak oleh Direksi, supaya dikeluarkan dari proyek, dan apabila ternyata bahan-bahan tersebut masih dipergunakan oleh Kontraktor Pelaksana, maka Direksi berhak memerintahkan pembongkaran kembali dan segala kerugian yang diakibatkannya menjadi tanggungan pelaksana sepenuhnya.

##### **1.2. P e m e r i k s a a n**

- 1.2.1. Semua bahan-bahan yang diperlukan untuk pekerjaan ini harus disetujui dahulu oleh direksi sebelum dipergunakan.
- 1.2.2. Pada perselisihan dengan pelaksana tentang pemeriksaan bahan-bahan, direksi berhak meminta kepada pelaksana untuk mengambil contoh-contoh bahan-bahan yang telah ditandatangani untuk diperiksa.
- 1.2.3. Selama itu pelaksana dapat melanjutkan pekerjaan tetapi semua atas tanggungan sendiri, dengan kemungkinan bahwa bahan-bahan yang tidak memenuhi tersebut harus disingkirkan.

#### **2. STANDAR BAHAN MATERIAL :**

Semua material yang akan digunakan/dipasang adalah dari jenis material yang berkualitas baik. Dalam keadaan baru (tidak dalam keadaan rusak atau diafkir/afgekeurg) sesuai dengan mutu ASA, DIN, SII dan setaraf, sejauh mungkin penggunaan produksi dalam negeri.

##### **2.1. Semen.**

- Semen yang dipakai harus Portland Cement satu merk yang disahkan/disetujui yang berwenang dan memenuhi syarat sebagaimana diuraikan dalam PBI 1971 (NI - 2). Semen yang akan digunakan digunakan harus semen Portland yang biasa digunakan yang memenuhi Standard Indonesia NI – 8 atau semen Portland hasil pembakaran tungku (*Portland Blast Furnace Cement*). Semen yang cepat mengeras tidak boleh digunakan tanpa persetujuan tertulis dari Direksi.
- Semen PC harus mengandung kadar  $C_3A$  kurang dari 3 % semen hasil pembakaran tungku harus mempunyai kadar terak/slag lebih dari 65 %.
- Dalam pengangkutan semen harus terlindung dari hujan. Harus diterima dalam kantong asli dari pabriknya dan dalam keadaan tertutup rapat.
- Kantong-kantong semen yang rusak jahitannya dan robek-robek tidak diperkenankan dipergunakan, kecuali untuk pekerjaan beton.
- Semen yang sudah membatu dalam kantong sama sekali tidak boleh dipergunakan.

- Harus disimpan dalam gudang yang mempunyai ventilasi yang cukup dan tidak kena air, diletakkan pada ketinggian paling sedikit 30 cm dari dasar, tidak boleh ditumpuk sampai tingginya melampaui 2 M<sup>1</sup> dan setiap pengiriman baru harus dipisahkan dan diberi tanda masuk agar pemakaian semen dilakukan menurut urutan pengirimannya.

## 2.2. Pasir dan Kerikil.

- Pasir harus bersih dan bebas dari segala macam kotoran, baik bahan organik maupun lumpur, tanah, karang, garam dan sebagainya sesuai dengan syarat di dalam PBI 1971 (NI – 2).
- Pasir Laut sama sekali tidak boleh digunakan.
- Tempat penumpukan harus ditempat yang bersih, yang keras permukaannya dan dicegah supaya tidak terjadi pencampuran dengan tanah dan pengotorannya.
- Hanya pasir beton yang dapat dipergunakan untuk pekerjaan beton.
- Hanya kerikil beton 2/3 cm yang dapat dipergunakan untuk pekerjaan beton atau sesuai dengan PBI 1971 (NI-2).
- Semua pasir alam yang diperlukan untuk pekerjaan pembangunan harus disediakan oleh kontraktor dan dapat diperoleh dari sungai atau sumber-sumber alam lain yang disetujui.
- Persetujuan tentang sumber-sumber pasir alam tidak boleh dijadikan sebagai dasar pembenaran atau pengesahan atas semua bahan yang diperoleh dari sumber tersebut dan kontraktor harus bertanggung jawab terhadap setiap kualitas pasir yang dipasok, yang digunakan dalam berbagai pelaksanaan pekerjaan ini. Kontraktor harus menyerahkan kepada Direksi contoh pasir alam yang diusulkan seberat 15 Kg untuk pengujian dan meminta persetujuan sedikitnya 14 hari sebelum bahan yang diperlukan tersebut digunakan
- Bahan/material pasir alam harus dibersihkan oleh kontraktor dari semua tanaman dan benda-benda lain yang tidak dikehendaki dan semua macam tanah, pasir, batu apung dan kerikil yang tidak berguna harus disisihkan. Bahan/material harus diatur dan diperlakukan sedemikian rupa, sehingga tidak merugikan kegunaandari bahan/material tersebut.
- Pasir atau agregat halus tersebut harus bersih dan bebas dari gumpalan-gumpalan kecil dan lunak dari tanah karang, serpih, alkali atau benda-benda organik, lempung, mika dan semua bahan yang merusak dan merugikan. Jumlah persentase tanah liat dan debu tidak boleh melebihi dari 5 % menurut berat kering. Agregat yang halus harus runcing, keras, padat, berbentuk kubus dan tahan lama.
- Semua pasir yang akan digunakan untuk membuat beton yang tercakup dalam spesifikasi ini harus berupa pasir alam dan jika dianggap perlu harus dicampur dengan perbandingan yang tepat antara pasir buatan dan pasir alam. Pasir harus memiliki modulus kehalusan butir antara 2 sampai 3,2 atau bila diuji dengan menggunakan ayakan standar harus sesuai menurut Standar Indonesia untuk beton PBI (NI-2), atau dengan ketentuan sebagai berikut

| No. Ukuran Ayakan | Persentase Satuan Timbunan Berdasarkan Berat yang tertahan pada Ayakan |
|-------------------|--|
|-------------------|--|

|     |         |
|-----|---------|
| 4   | 0 – 5   |
| 8   | 6 – 15  |
| 16  | 10 – 25 |
| 30  | 10 – 30 |
| 50  | 15 – 35 |
| 100 | 12 – 20 |
| PAN | 3 - 7   |

Jika persentase satuan timbunan yang tertahan pada ayakan No. 16 adalah 20 % atau kurang, batas maksimum untuk persentase satuan timbunan yang tertahan pada ayakan No. 8 dapat bertambah sampai 20 %

| No. Ukuran Ayakan | Ukuran Lubang Segi Empat (mm) |
|-------------------|-------------------------------|
| 4                 | 4,600                         |
| 8                 | 2,380                         |
| 10                | 1,680                         |
| 12                | 2,000                         |
| 16                | 1,190                         |
| 20                | 0,840                         |
| 30                | 0,590                         |
| 40                | 0,420                         |
| 50                | 2,297                         |
| 60                | 0,250                         |
| 80                | 0,177                         |
| 100               | 0,149                         |
| 200               | 0,074                         |

- Semua pasir alam dan pasir campuran harus diuji dahulu, untuk mengetahui apakah pasir memenuhi persyaratan.

### 2.3. Air.

- Air untuk adukan beton harus bersih dan bebas dari bahan-bahan yang merusak atau campuran-campuran yang mempengaruhi daya lekat semen, seperti minyak, garam, asam, basa, gula atau bahan organik. Air yang diketahui dapat diminum dapat digunakan langsung tanpa pengujian.
- Air harus bebas dari hidrokarbon dan dari bahan yang merusak. Batas jumlah bahan anorganik yang larut tidak boleh melebihi dari  $500/10^6$  berat endapan tidak boleh melebihi  $30/10^6$  berat.
- Kontraktor harus melakukan pengujian secara teratur terhadap air yang diambil dari sumber air tersebut dan catatan hasil pengujian dilaporkan pada Direksi.
- Kontraktor harus menanggung semua biaya dalam upaya mendapatkan air yang memenuhi kualitas yang ditentukan.

### 2.4. Besi Beton, Besi Hollow Galvalum dan ACP.

- Semua bahan besi harus dalam keadaan baru dan dengan derajat kualitas serta ukuran yang memenuhi Standar Indonesia untuk beton PBI 1971 dan harus disetujui oleh Direksi,

- Besi beton harus bebas kotoran, karat, minyak, cat, kulit serta bahan lain yang mengurangi daya lekat semen,
- Membengkok dan meluruskan besi beton harus dilakukan dalam keadaan dingin, besi beton dipotong dan dibengkokkan sesuai dengan gambar rencana,
- Harus dipasang sedemikian rupa hingga sebelum dan selama pengecoran tidak berubah tempat,
- Baja tulangan tidak boleh disimpan di udara terbuka untuk jangka waktu yang panjang,
- Kawat beton yang digunakan yang lazim dipakai untuk mengikat besi beton/tulangan, ikatan antar tulangan harus kuat agar tidak mudah lepas selama pengecoran,
- Besi hollow diisyaratkan dengan ukuran 30x60 mm dengan ketebalan 1,2 mm dan harus persetujuan direksi,
- ACP yang diisyaratkan tebal 3 mm, dan merk harus persetujuan dari direksi.

#### 2.5. Bekisting.

Bekisting (acuan) dapat dibuat dari papan kayu kelas III/sembarang yang cukup kering dengan tebal minimum 1" atau triplek # 9 mm. Bekisting harus diperkuat dengan rangka penyokong, peyangga dan lain-lain sehingga mampu mendukung beton sampai selesai proses ikatan dan tidak akan terjadi perubahan bentuk saat pengecoran. Bekisting hanya dapat dipakai satu kali kecuali bila disetujui oleh Direksi/Pengawas Lapangan bahwa keadaannya masih mengijinkan dipakai dua kali. Semua bahan yang dipergunakan harus mendapat persetujuan Direksi/Pengawas Lapangan.

Pembongkaran bekisting harus sesuai dengan Peraturan Beton Bertulang Indonesia (PBI 1971, dan segala bentuk peraturan yang berlaku) atau setelah mendapat persetujuan Direksi/Pengawas Lapangan.

#### 2.6. Kayu.

Kayu yang dipakai disarankan menggunakan kayu kelas I dan II sesuai dengan PPKI 1961 (NI-5) lampiran 1, kayu berkualitas baik, tua, kering dan tidak bercacat pecah-pecah serta tidak terdapat kayu mudanya sesuai dengan pasal III PPKI 1961 mutu A. Kelembaban kayu yang dipakai kozen harus kurang dari 15% dan untuk pekerjaan kayu kasar harus kurang dari 20%. Kelembaban tersebut ditentukan untuk kayu yang dikirim ke pekerjaan dan harus konstan sampai bangunan selesai. Selama pelaksanaan, mutu dan kekeringan kayu harus dijaga dengan penyimpanan di tempat kering, terlindung dari hujan dan panas, terutama kayu kozen dan rangka pintu yang telah distel. Semua kayu untuk jenis yang ditentukan harus dari kualitas yang baik, tua, tidak ada getah, kering udara dan tidak ada cacat/celah dan mata kayu.

#### 2.7. Batu Bata.

Batu bata merah (dari tanah liat) yang dipakai adalah produksi dalam negeri/daerah setempat kualitas yang baik, dibakar dengan baik, warna merah merata, keras dan tidak mudah patah, bersudut runcing dan rata tanpa cacat atau mengandung kotoran. Kualitas bata harus sesuai dengan pasal 81 dari A.V. 1941.

#### 2.8. Lantai Keramik & Lantai Granit dan sejenisnya.

- Material/bahan harus sesuai dengan yang diisyaratkan sesuai dengan petunjuk direksi dan/atau direksi teknis,

- Granit yang diisyaratkan dengan ukuran 30cm x 120cm terkecuali ditentukan lain oleh direksi teknis,
  - Lantai vinyl laminated tebal 3 mm serta ukuran sesuai dengan gambar bestek,
  - Plint dinding diisyaratkan vinyl laminated, dimensi sesuai dengan gambar bestek dan/atau petunjuk direksi teknis.
- 2.9. Dinding Partisi dan Sunblast.
- Material/bahan harus sesuai dengan yang diisyaratkan sesuai dengan petunjuk direksi dan/atau direksi teknis,
  - Dinding pelapis yang diisyaratkan bahan triplek 9 mm non rangka,
  - Pelapis dinding di finishing dengan HPL dengan motif sesuai petunjuk direksi,
  - Sunblast yang diisyaratkan sesuai dengan petunjuk direksi.
- 2.10. Plafond Gypsum Board dan Rangka.
- Semua plafond gypsum yang dipakai harus satu merk yang disahkan/disetujui yang berwenang dan memenuhi syarat,
  - Plafond gypsum yang diisyaratkan dengan ketebalan 9mm,
  - Rangka plafond gypsum menggunakan furing channel metal.
- 2.11. Material Instalasi Listrik.
- Semua material pekerjaan elektrikal yang dipakai harus satu merk dan disahkan/disetujui yang berwenang dan memenuhi syarat.
- 2.12. Exausfan dan AC.
- Spesifikasi Material AC dan Exausfan harus mendapatkan persetujuan direksi,
  - Semua merk dalam pekerjaan ini harus ditunjuk kepada direksi dan mendapatkan persetujuan direksi.
- 2.13. Kunci dan Kaca.
- Engsel tanam 6 inchi dengan merk sesuai petunjuk direksi teknis.
- 2.14. Acrilyc.
- Acrilyc tebal 3mm yang diisyaratkan, dengan warna sesuai petunjuk direksi,
  - Pekerjaan Sticker harus mendapatkan persetujuan direksi.
- 2.15. Atap.
- Material rangka kap atap yang diisyaratkan baja ringan dan harus mendapatkan persetujuan dari direksi,
  - Bahan atap diisyaratkan *upvc double layer* dengan ketebalan 1,2 cm
  - Semua merk bahan harus persetujuan dari direksi.
- 2.16. Bahan-bahan lain yang digunakan untuk pekerjaan ini tetapi belum diuraikan mutu/kualitasnya dalam spesifikasi ini harus mempunyai standar yang sesuai dengan ASA, DIN, SII, SNI dan setara.

## **B A B – V**

### **PENJELASAN-PENJELASAN TEKNIK PEKERJAAN**

#### **1) PEKERJAAN PERSIAPAN DAN PENDAHULUAN**

- 1.1. Sebelum dimulai pelaksanaan pekerjaan, lokasi pekerjaan harus dibersihkan terlebih dahulu dari pohon-pohon/tanaman dan sampah-sampah yang dapat mengganggu jalannya pelaksanaan pekerjaan.
- 1.2. Pengukuran/Bowplank.
  - 1.2.1. Pengukuran rencana “Perletakan” bangunan harus dilakukan dengan teliti dan seksama, sehingga sesuai dengan Rencana dan Gambar rencana.
  - 1.2.2. Penempatan ukuran-ukuran titik duga dan titik-titik pokok lainnya harus dibuat/dipasang bowplank dilapangan dengan ketentuan setiap jarak ukuran tertentu diberi tanda cat sesuai petunjuk ditandai dengan cat warna, pasangan bowplank dibuat dari bahan kayu yang cukup kuat dan sesuai dengan petunjuk Direksi/Pengawas Lapangan.
  - 1.2.3. Pemasangan bowplank harus lurus dan datar, jika perlu di water pass dengan W.I.
  - 1.2.4. Ukuran harus dinyatakan dengan satuan meter.
  - 1.2.5. Apabila ada patok yang rusak, harus segera diganti dengan yang baru dan pemasangannya diketahui dan disetujui oleh Direksi/Pengawas Lapangan
- 1.3. Rencana Keselamatan, Kesehatan dan Kebersihan Kerja (RK3K)  
Kontraktor Pelaksana berkewajiban menyiapkan RK3K untuk menunjang kegiatan pelaksanaan dilapangan.
- 1.4. Papan Nama Proyek dipersiapkan oleh pelaksana dengan material banner dan/atau sejenisnya.
- 1.5. Kontraktor Pelaksana berkewajiban untuk menyediakan air kerja untuk menjamin lancarnya pelaksanaan pekerjaan.
- 1.6. Kontraktor Pelaksana berkewajiban untuk menyediakan perancah kerja/scapolding sebagai alat bantu kerja dilapangan yang dipasang kokoh untuk menjaga keselamatan pekerjaan dalam pelaksanaan kerja dilapangan.
- 1.7. Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **2) PEKERJAAN BESI HOLLOW**

Pekerjaan Besi dan cara pemakaiannya adalah sebagai berikut :

- 2.1 Untuk Besi Holo menggunakan besi galvalum uk. 30x60mm ketebalan 1,2 mm
- 2.2 Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **3) PEKERJAAN BETON BERTULANG**

- 3.1. Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **4) PEKERJAAN BATA**

- 4.1. Dinding Pasangan batu bata merah  $\frac{1}{2}$  bata dengan spesi 1 : 4, sedangkan untuk dinding trasram dipakai spesi 1 : 2, dipasang minimal 50 cm diatas lantai atau disesuaikan dengan bestek yang ada. Batu bata yang dipakai adalah mutu yang baik, keras dan masak. Sebelum dipasang batu bata harus direndam sehingga bata tidak banyak lagi meresap air.
- 4.2. Pasangan bata harus lurus dan siku, bentuknya sesuai dengan gambar dan pemasangannya tidak boleh lebih dari 1 (satu) meter tingginya.
- 4.3. Jika ada bagian pekerjaan harus dihentikan sementara waktu dan selanjutnya disambung lagi, maka sambungan dibuat miring.
- 4.4. Setelah selesai pemasangan, batu bata dibiarkan dahulu selama 24 jam, kemudian pasangan batu bata disiram air selama beberapa hari berturut-turut agar plesteran dinding tidak retak-retak pada permukaannya setelah kering, kemudian dilanjutkan dengan pemlesteran sesuai petunjuk Direksi.

#### **5) PEKERJAAN PLESTERAN**

- 5.1. Plesteran harus dikerjakan oleh tukang yang ahli.
- 5.2. Plesteran dimulai setelah selesai pemasangan atap dan pemasangan pipa-pipa kabel listrik (jika dianggap perlu), pipa air serta instalasi lainnya yang ditentukan dalam gambar.
- 5.3. Plesteran untuk kedap air (trasraam) adalah plesteran dengan campuran 1 Pc : 2 Psr.
- 5.4. Plesteran dinding biasa menggunakan adukan 1 Pc : 4 Psr dan/atau 1:5.
- 5.5. Tebal plesteran masing-masing bidang setebal 1 s/d 1,5 cm sehingga tebal akhir dinding  $\frac{1}{2}$  bata tidak lebih dari 15 cm.
- 5.6. Plesteran harus di rol dengan papan plesteran dan kayu perata atau sekop baja agar plesteran tidak bergelombang.
- 5.7. Sudut-sudut dibuat serapi-rapinya dan menyiku.
- 5.8. Sambungan dari plesteran harus mulus dan lurus.
- 5.9. Plesteran yang berhadapan langsung dengan matahari diusahakan dihindarkan.
- 5.10. Bila pelaksanaan pekerjaan beton tidak menghasilkan permukaan yang halus dan rata, maka permukaan tersebut harus diplester hingga menghasilkan permukaan seperti yang dimaksud didalam gambar rancangan pelaksanaan. Permukaan beton yang akan diplester harus disiapkan dulu dengan pekerjaan pendahuluan dengan urutan segagai berikut :
  - 5.10.1. Permukaan dibuat kasar dengan betel/pahat beton;
  - 5.10.2. Dibasahi dengan air;
  - 5.10.3. Mortar untuk plesteran adalah campuran 1 Pc : 3 Psr yang diaduk secara merata hingga betul-betul homogen, ketebalan plesteran rata-rata 15 mm – 25 mm.
- 5.11. Plesteran harus diakhiri dengan acian halus air semen (Pc).
- 5.12. Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **6) PEKERJAAN LANTAI**

Pekerjaan lantai yang dimaksud adalah sebagai berikut :

- 6.1 Sisip Lantai terbuat dari pasangan granit berukuran 30 x 120 cm.
- 6.2 Pemasangan lantai harus rapi dan padat, sehingga tidak terdapat celah-celah atau lubang diantara sambungan.
- 6.3 Bahan nat untuk kuncian antara granit harus sesuai dengan nya.
- 6.4 Spesi untuk pasangan keramik lantai adalah 1 Pc : 4 Pb.
- 6.5 Pekerjaan pemasangan granit lantai harus dikerjakan oleh tukang khusus yang ahli.
- 6.6 Bahan untuk lantai harus memenuhi Standard Industri Indonesia (SII), dan warna granit akan ditentukan kemudian oleh Direksi.
- 6.7 Sebelum dipasang semua bahan granit dan lantai vinyl laminated harus mendapat persetujuan dari Direksi.
- 6.8 Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **7) PEKERJAAN PENUTUP DINDING**

Pekerjaan Penutup Dinding yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 7.1 Pemasangan penutup dinding triplek mm finishing HPL motif,
- 7.2 Pemasangan rangka dinding partisi hollow 30x60mm dan penutup GRC board tebal 4 mm,
- 7.3 Pemasangan/sisip talang buangan air hujan,
- 7.4 Pemasangan/sisip rangka siku fasad dinding ACP,
- 7.5 Pekerjaan pemasangan harus dilakukan dengan tukang ahli dibidangnya,
- 7.6 Sebelum dipasang terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari direksi,

#### **8) PEKERJAAN LANGIT-LANGIT**

Pekerjaan langit-langit yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 8.1 Pemasangan plafond gypsum board tebal 9mm flat
- 8.2 Pemasangan plafond gypsum board 9mm down ceiling
- 8.3 Pemasangan AC casette plafond,
- 8.4 Sebelum dipasang terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari direksi,
- 8.5 Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **9) PEKERJAAN KAP ATAP.**

Pekerjaan langit-langit yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 9.1 Penyisipan rangka kap atap,
- 9.2 Pasangan atap *upvc double layer*,
- 9.3 Sebelum dipasang terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan dari direksi,
- 9.4 Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **10) PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK**

- 10.1 Pekerjaan pemasangan instalasi listrik harus dilakukan dengan ahli dibidang listrik dan cukup berpengalaman, dalam hal pekerjaan ini pemasangan listrik



kembali harus melihat gambar rencana dan penyesuaian lapangan untuk mendapatkan hasil yang diinginkan.

#### **11) PEKERJAAN CAT**

- 11.1 Sebelum dilakuka pengecatan seluruh permukaan tembok, kozen, jalusi dan pintu yang berlubang harus didempul dan diampas sampai rata dengan kertas amplas/pasir baru dilakukan pengecatan.
- 11.2 Pengecatan tembok dan kayu minimal harus 3 kali cat, pengecatan kedua boleh dikerjakan setelah pengecatan pertama kering, demikian selanjutnya,
- 11.3 Bahan cat tembok harus bermutu baik, untuk kozen, jalusi, listplank dan dan pintu menggunakan cat kilat dan untuk rangka plafond/kuda-kuda menggunakan minyak kolter/residu,
- 11.4 Seluruh bahan-bahan dan warna cat harus mendapat persetujuan dari Direksi,
- 11.5 Untuk pekerjaan waterproofing diisyaratkan menggunakan bahan yang bermutu dan berkualitas baik,
- 11.6 Kontraktor Pelaksana harus menyesuaikan item dan volume pekerjaan tersebut diatas sesuai dengan RAB dan jika tidak diketemukan maka gambar perencanaan dapat menjadi acuan didalam pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

#### **12) PEKERJAAN LAIN-LAIN**

Pekerjaan ini meliputi seluruh pelaksanaan kegiatan - kegiatan yang berhubungan dengan :

- 12.1 Kontraktor Pelaksana / Kontraktor bertanggungjawab atas keamanan dan kesejahteraan pekerja, dan atas keamanan barang / material dilokasi pekerjaan
- 12.2 Foto-foto Dokumentasi.  
Kontraktor Pelaksana / Kontraktor wajib membuat minimal 3 (tiga) tahap pemotretan atas kemajuan pekerjaan yang diambil dari satu titik, pada kondisi sebelum, sedang dan selesai pekerjaan.
- 12.3 P3K.  
Kontraktor Pelaksana / Kontraktor wajib menyediakan perlengkapan / peralatan P3K, dan bila terjadi kecelakaan pada saat pelaksanaan pekerjaan, maka Kontraktor Pelaksana harus segera mengambil tindakan seperlunya.
- 12.4 Sebelum dilaksanakan Serah Terima Pekerjaan, lokasi bekas pekerjaan harus benar-benar bersih dari sisa-sisa bahan yang tidak terpakai dan sampah atau kotoran lainnya sehingga hasil pekerjaan ini telah siap dipakai.

## **B A B – VI**

### **P E N U T U P**

1. Pekerjaan diselesaikan secara baik dan rapi serta disesuaikan dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat, pekerjaan yang tidak rapi serta tidak baik harus diperbaiki sampai diperoleh hasil yang memenuhi syarat.
2. Semua jenis pekerjaan yang belum tercantum secara jelas didalam rencana kerja dan syarat-syaratnya, pelaksanaan pekerjaan harus mendapat persetujuan/petunjuk dari Direksi.
3. Jika semua pekerjaan telah selesai dikerjakan sesuai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syaratnya, maka lokasi pekerjaan harus dibersihkan kembali dari semua sisa bahan dan sampah.
4. Pekerjaan yang belum tercantum atau belum terdapat didalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat serta Gambar Kerja, akan dituangkan dalam berita acara *Aanwijzing*.
5. Jika item pekerjaan dan besaran volume pekerjaan tidak terdapat di Rencana Anggaran Biaya tetapi terdapat di gambar perencanaan maka, gambar bestek menjadi acuan kerja dan, jika pada gambar bestek tidak terdapat item kerja tetapi ditemukan item pekerjaan dengan besaran volume pada rencana anggaran biaya maka, item pekerjaan tersebut merupakan bagian tak terpisahkan dari dokumen kontrak.
6. Demikian Rencana Kerja dan Syarat-syaratnya ini dibuat untuk dipedomani dalam pelaksanaan pekerjaan.

Dibuat Oleh :  
PT. WARTA BUANA ANUGERAH

**KHAIRAWAN NOVANDRA, S.Ars**  
Direktur

Medan, Desember 2022  
Disetujui Oleh :  
SEKRETARIS DPRD PROVSU  
SELAKU PENGGUNA ANGGARAN (PA)

**ZULKIFLI, S.IP, MM**  
NIP. 19730726 199311 1 001