

BAB : 4
SYARAT-SYARAT UMUM

PASAL I.01.

NAMA DAN TEMPAT

1. Proyek : Pembangunan RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang
2. Pekerjaan : Pembangunan Gedung Seluas 5080 m²
3. Lokasi : Jln.Kedung Mundu no.14, Semarang, Jawa Tengah

Pasal : I 02.

PEMBERI TUGAS PEKERJAAN :

Pemberi Tugas Pekerjaan adalah : RUSUNAWA UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH KOTA SEMARANG

Pasal : I.03.

PENGELOLA PROYEK :

Pengelola Proyek terdiri atas :

1. Pengelola Administrasi dan keuangan proyek yang terdiri atas Pemimpin Proyek, Bendahara Proyek dan Staf Proyek.
2. Pengelola Teknis Proyek (PTP) adalah personil yang ditunjuk oleh Pemimpin Proyek.

Pasal : I. 04.

PERENCANA / ARSITEK :

Biro Perencana Teknis Pembangunan yang telah terdaftar dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM) yang telah disusun oleh RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang dalam hal ini adalah : PT. KARYA KENCANA MUKTI , PT CITA CONTRAC CONCORTIUM.

1. Perencana berkewajiban untuk berkonsultasi secara berkala dengan pihak RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang mengenai perencanaan dan penyusunan dokumen lelang.
2. Perencana berkewajiban pula mengadakan pengawasan berkala dalam bidang arsitektur dan struktur.
3. Perencana tidak dibenarkan merubah ketentuan-ketentuan pelaksanaan pekerjaan sebelum mendapat ijin secara tertulis dari Pimpinan Proyek / Pengelola Proyek.
4. Bilamana perencana menjumpai kejanggalan-kejanggalan dalam pelaksanaan atau menyimpang dari bestek / RKS supaya memberitahukan secara tertulis kepada Pimpinan Proyek.

Pasal : I. 05.

PENGAWAS LAPANGAN/DIREKSI LAPANGAN :

1. Konsultan Pengawas Teknis Pembangunan yang telah terdaftar dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM) yang telah disusun oleh RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang dalam hal ini akan ditentukan kemudian oleh Pemimpin Proyek.
2. Tugas Konsultan Pengawas adalah mengawasi pekerjaan sesuai gambar Bestek/RKS dan perubahan-perubahan dalam berita acara Aanwijzing.
3. Pengawas lapangan tidak dibenarkan merubah ketentuan-ketentuan pelaksanaan pekerjaan sebelum mendapat ijin tertulis dari pemimpin proyek/pengelola proyek.
4. Bilamana pengawas lapangan menjumpai kejanggalan-kejanggalan dalam pelaksanaan atau menyimpang dari bestek, supaya segera memberitahukan secara tertulis kepada Pemimpin Proyek/Pengelola Proyek.

Pasal : I. 06.

CALON PEMBORONG/KONTRAKTOR :

1. Perusahaan yang berstatus Badan Hukum yang usaha pokoknya adalah melaksanakan pekerjaan Pemborongan bangunan yang memenuhi syarat-syarat bonafiditas dan kualitas menurut Panitia Lelang/Pemilihan Langsung yang ditunjuk oleh Pemimpin Proyek.
2. Tercatat dalam daftar Rekanan Mampu (DRM) yakni yang lulus dalam prakualifikasi yang diadakan oleh Panitia Prakualifikasi, dan telah lulus DRT Panitia.
3. Pengundangan Pemborong/Rekanan harus dengan memperhatikan peraturan yang berlaku.

Pasal : I. 07.

SYARAT-SYARAT PELAKSANAAN :

Pekerjaan harus dilaksanakan menurut :

1. RKS dan Gambar-gambar kerja.
2. RKS dengan segala perubahan-perubahan dalam Aanwijzing (Berita Acara Aanwijzing).
3. Petunjuk-petunjuk lisan maupun tertulis dari pemimpin proyek/pengelola proyek.

Pasal : I. 08.

PENETAPAN UKURAN DAN PERUBAHAN-PERUBAHAN :

1. Pemborong harus bertanggung jawab atas tepatnya pekerjaan menurut ukuran-ukuran yang tercantum dalam gambar dan RKS.
2. Pemborong berkewajiban mencocokkan ukuran satu sama lainnya apabila ada perbedaan ukuran dalam gambar dan RKS, segera dilaporkan kepada Pemimpin Proyek /Pengelola Proyek.
3. Bilamana ternyata terdapat perbedaan atau selisih ukuran dalam gambar dan RKS, maka RKS inilah yang dijadikan sebagai pedoman atau berdasar pembentukan dari Pemimpin Proyek/Pengelola Proyek.

4. Bilamana dalam pelaksanaan terdapat perubahan-perubahan maka pemborong tidak berhak minta ongkos kerugian, kecuali bilamana pihak Pemborong dapat membuktikan bahwa dengan adanya perubahan-perubahan tersebut pemborong menderita kerugian.
5. Bilamana dalam pelaksanaan pekerjaan diadakan perubahan-perubahan, maka Perencana harus membuat gambar revisi (gambar perubahan) dengan tanda warna merah diatas gambar asli, atas beaya perencana.
6. Didalam pelaksanaan pemborong tidak boleh menyimpang dari ketentuan-ketentuan RKS dan ukuran-ukuran gambar, kecuali seijin dan sepengetahuan Pemimpin Proyek/Pengelola Proyek.

Pasal : I. 09.

PENJAGAAN DAN PENERANGAN :

1. Pemborong harus mengurus penjagaan diluar jam-jam kerja (siang, malam) dalam kompleks pekerjaan termasuk bangunan yang sedang dikerjakan gudang dan lain-lain.
2. Untuk kepentingan keamanan dan penjagaan perlu diadakan penerangan lampu-lampu pada tempat-tempat tertentu satu dan lain hal atas kehendak Direksi.
3. Pemborong bertanggung jawab sepenuhnya atas bahan dan alat-alat lain yang disimpan dalam gudang dan halaman pekerjaan, apabila terjadi kebakaran dan pencurian. Pemborong harus segera mendatangkan gantinya untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan.
4. Pemborong harus menjaga jangan sampai terjadi kebakaran atau sabotase ditempat pekerjaan, alat-alat pemadam kebakaran atau alat-alat lainnya untuk keperluan yang sama harus selalu berada ditempat pekerjaan.
5. Segala resiko kemungkinan kebakaran yang menimbulkan kerugian dalam pelaksanaan pekerjaan dan bahan material juga gudang dan lain-lain

pekerjaan dalam tempo 24 jam dan hal ini menjadi tanggung jawab pemborong.

5. Bilamana pemborong melanjutkan pekerjaan dengan bahan-bahan bangunan yang telah di afkir, maka pemimpin proyek/pengelola proyek berhak untuk memerintah membongkar dan harus mengganti dengan bahan-bahan yang memenuhi syarat-syarat atas resiko/tanggung jawab pemborong.
6. Bilamana Pemimpin Proyek/Pengelola Proyek sangsi akan mutu bahan/kualitas bahan bangunan yang akan digunakan, pemimpin proyek/pengelola proyek berhak meminta kepada pemborong untuk memeriksakan bahan-bahan bangunan tersebut pada laboratorium bahan-bahan bangunan.

Pasal : I. 12.

KENAIKAN HARGA DAN FORCE MAJEURE :

1. Semua kenaikan harga yang diakibatkan dan bersifat biasa pemborong tidak dapat mengajukan claim.
2. Semua kenaikan harga akibat tindakan Pemerintah Republik Indonesia dibidang moneter yang bersifat nasional dapat mengajukan claim sesuai dengan keputusan dan pedoman resmi dari Pemerintah Republik Indonesia.
3. Semua kerugian akibat force majeure berupa bencana alam (gempa bumi, topan, hujan lebat, pemberontakan, perang dll kejadian) yang mana dapat dibenarkan oleh Pemerintah bukan menjadi tanggung jawab pemborong.
4. Apabila terjadi force majeure, Pihak Pemborong harus memberitahukan kepada pemimpin proyek/pengelola secara tertulis paling lambat 24 jam demikian pula bila force majeure berakhir.

Pasal : I. 13.

PEMBERIAN PENJELASAN (AANWIJZING) :

1. Pemberian penjelasan (aanwijzing) akan diadakan pada :
 1. Hari : Senin
 2. Tanggal : 28 Mei 2009
 3. Waktu : Pukul 10.00 WIB
 4. Tempat : Gedung Rektorat lantai IV RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang
2. Bagi mereka yang tidak mengikuti/menghadiri aanwijzing tidak diperkenankan/tidak diperbolehkan mengikuti pelelangan.
3. Berita acara pemberian penjelasan (aanwijzing) dapat diambil pada :
 1. Hari : Kamis
 2. Tanggal : 31 Mei 2009
 3. Waktu : Pukul 08.00 WIB
 4. Tempat : Gedung Rektorat lantai IV RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang

Pasal : I. 14.

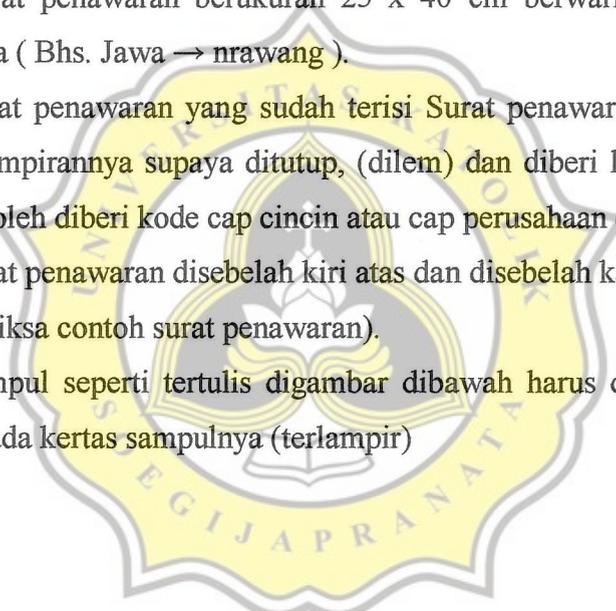
PELELANGAN :

1. Pelelangan akan dilaksanakan sesuai keputusan presiden no. 16 tahun 1994 serta perubahan pada saat pelelangan.
2. Pemasukan surat penawaran paling lambat pada :
 1. Hari : Rabu
 2. Tanggal : 10 Juni 2009
 3. Waktu : Pukul 08.00 WIB
 4. Tempat : Gedung Rektorat Lantai IV RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang
3. Pembukaan surat-surat penawaran akan dilakukan oleh panitia lelang/pemilihan langsung dihadapan pemborong, pada :
 1. Hari : Selasa

2. Tanggal : 15 Juni 2009
 3. Waktu : Pukul 08.00 WIB
 4. Tempat : Gedung Rektorat Lantai IV RUSUNAWA Universitas Muhammadiyah Kota Semarang
4. Wakil pemborong yang mengikuti/menghadiri pelelangan harus membawa surat kuasa bermaterai Rp. 6000,- dari Direksi pemborong bertanggung jawab penuh.

Pasal : I.15.

SAMPUL SURAT PENAWARAN :

1. Sampul surat penawaran berukuran 25 x 40 cm berwarna putih dan tidak tembus baca (Bhs. Jawa → nrawang).
 2. Sampul surat penawaran yang sudah terisi Surat penawaran lengkap dengan lampiran-lampirannya supaya ditutup, (dilem) dan diberi lak 5 (lima) tempat dan tidak boleh diberi kode cap cincin atau cap perusahaan dan kode lain.
 3. Sampul surat penawaran disebelah kiri atas dan disebelah kanan bawah supaya ditulisi (periksa contoh surat penawaran).
 4. Alamat sampul seperti tertulis digambar dibawah harus diketik huruf besar langsung pada kertas sampulnya (terlampir)
- 

SURAT PENAWARAN PEKERJAAN

PEMBANGUNAN GEDUNG 6 LANTAI SELUAS 1.200 M2

RUSUNAWA UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH KOTA SEMARANG

Hari :

Tanggal :

25 Jam :

CM Tempat :

KEPADA YTH. :

PEMBANGUNAN GEDUNG 6 LANTAI SELUAS

1.200 M2 RUSUNAWA UNIVERSITAS

MUHAMMADIYAH KOTA SEMARANG

40CM

25

CM

40CM

Pasal : I. 16.

SAMPUL SURAT PENAWARAN YANG TIDAK SAH :

Sampul surat penawaran yang tidak sah dan dinyatakan gugur bilamana :

1. Sampul surat penawaran dibuat menyimpang dari atau tidak sesuai dengan syarat-syarat dalam pasal I. 15.
2. Sampul surat penawaran terdapat nama atau terdapat hasil penawarannya atau terdapat juga tanda-tanda lain diluar syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal I. 15.

Pasal : I. 17.

PERSYARATAN PENAWARAN :

1. Penawaran yang diminta adalah penawaran yang lengkap menurut gambar, peraturan-peraturan RKS serta berita acara aanwijzing.
2. Surat penawaran, Surat Pernyataan, daftar RAB, Daftar Harga Satuan Bahan dan Upah Kerja, Daftar Analisa Pekerjaan dan Daftar Harga Satuan Satuan Pekerjaan halaman supaya dibuat diatas kertas kop nama perusahaan (pemborong) yang harus ditanda tangani oleh Direktur Pemborong yang bersangkutan dan dibawah tanda tangan supaya disebutkan nama terang dan cap perusahaan.
3. Bilamana surat penawaran tidak ditanda tangani oleh Direktur Pemborong sendiri, harus dilampiri.
 - a. Surat Kuasa dari Direktur Pemborong yang bersangkutan dan diberi meterai Rp. 6000,--
 - b. Foto Copy akte pendiri Badan Hukum
 - c. Satu exemplar dari statuten
4. Surat penawaran supaya dibuat rangkap 5 (lima) lengkap dengan lampirannya dan surat penawaran yang asli diberi meterai Rp. 6000,-- dan meterai supaya diberi tanggal terkena tanda tangan sipenawar serta cap perusahaan.

5. Surat penawaran termasuk lampiran-lampirannya supaya dimasukkan kedalam sampul surat penawaran yang tertutup seperti diatas dalam Pasal I. 15.
6. Lampiran-lampiran surat penawaran ialah :
 - a. Foto copy surat undangan penjelasan pekerjaan
 - b. Daftar RAB
 - c. Daftar harga satuan bahan dan upah kerja
 - d. Daftar analisa satuan pekerjaan
 - e. Daftar harga satuan pekerjaan
 - f. Time schedule
 - g. Surat kesanggupan bermeterai Rp. 6000,00, memuat antara lain :
 - i. Untuk mengadakan jaminan pelaksanaan.
 - ii. Untuk bekerja sama dengan pengusaha golongan ekonomi lemah setempat.
 - iii. Surat Kesanggupan Tunduk pada peraturan yang berlaku.
 - iv. Untuk mengasuransikan tenaga kerja (ASTEK)
 - v. Untuk memperbaiki segala kerusakan akibat pelaksanaan selama berlangsungnya pekerjaan.
 - vi. Untuk membayar retribusi bahan galian golongan C. 8 foto copy Akte Perusahaan dan perubahannya (asli ditunjukkan pada waktu lelang).
 - h. Foto copy NPEP dan PKP yang masih berlaku (yang asli ditunjukkan pada waktu lelang)
 - i. Foto copy SIUJK dari Kanwil Departemen PU yang masih berlaku (asli ditunjukkan pada waktu lelang)
 - j. Foto copy Neraca Perusahaan
 - k. Tender garansi dari Bank atau lembaga yang telah disetujui oleh menteri Keuangan Republik Indonesia, dan berlaku dua bulan dari tanggal lelang. Tender garansi asli diserahkan pada saat pelelangan.
 - l. Foto copy anggota Gapensi/AKI yang masih berlaku.

- m. Foto copy sertifikasi LPJKN.
 - n. Foto copy referensi Bank khusus untuk Tender Proyek ini (asli diserahkan).
 - o. Foto copy surat pengakuan kualifikasi dan klasifikasi bidang konstruksi khas B yang masih berlaku (dengan membawa aslinya).
 - p. Daftar nama personalia.
 - q. Tenaga ahli yang akan ditugaskan dalam proyek ini.
 - r. Daftar Pemilik Modal.
 - s. Daftar Susunan Pengurus .
 - t. Daftar Peralatan.
7. Bagi pemborong yang sudah ditunjuk sebagai pemenang kemudian melaksanakan pekerjaannya, maka selama dalam melaksanakan pekerjaan tersebut, tidak boleh mengundurkan diri dan terikat untuk melaksanakan pekerjaan sampai selesai.

YANG MENGGUNAKAN KERTAS KOP PERUSAHAAN

- 1. Surat Penawaran
- 2. Surat pernyataan kesanggupan
- 3. Daftar satuan bahan dan upah hal satu
- 4. Daftar satuan pekerjaan halaman ssatu.
- 5. RAB dan Rekapitulasi halaman pertama.
- 6. Daftar analisa halaman pertama.
- 7. Daftar pealatan halaman pertama.
- 8. Daftar tenaga ahli yang ditugaskan pada proyek ini.

Catatan : Bilamana pada saat bersamaan Rekanan mengikuti tender pada instansi lain, surat-surat asli dapat diteliti oleh Panitia Lelang dengan membawa aslinya dan foto copynya dapa hari sebelumnya Pelelengan

dilaksanakan sehingga foto copy yang telah diperiksa dan disahkan panitia dapat dianggap sebagai asli.

SURAT ASLI YANG HARUS DIBAWA :

- a. Akte pendirian perusahaan Lengkap dengan Perusahaan.
- b. Foto copy sertifikasi daari LPJKN.
- c. Surat Tanda Anggota Gapensi.
- d. Surat ijin Usaha Jasa Konsstruksi (SIUJK)
- e. Surat Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- f. Rekening Koran selama 3 bulan teakhir.
- g. Bagi pemborong yang sudah memasukkan surat penawaran, tidak dapat mengundurkan diri dan terikat untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan tersebut bilamana pekerjaan diberikan kepadanya menurut penawaran yang diajukan.
- h. Dalam hal pemenang pertama pelelangan mengundurkan diri, pemenang urutan kedua dapat ditunjuk untuk melaksanakan sepanjang harga penawarannya tidak melebihi perkiraan harga yang dikalkulasikan secara keahlian.
- i. Bagi pemborong yang mengundurkan diri setelah ditunjuk (pasal I.10) dikenakan sanksi ialah :
 - Tidak diikuti sertakan dalam tender yang akan datang.
 - Dicatat dalam konduite.
 - Tender garansi dinyatakan hilang dan menjadi milik negara.
- j. Bagi Peserta yang tidak mendapat pekerjaan, tender garansi dapat diambil setelah ada pengumuman pemenang lelang.

Pasal : I. 18.

SURAT PENAWARAN YANG TIDAK SYAH :

Surat penawaran yang tidak syah dan dinyatakan gugur bilamana :

1. Surat penawaran yang tidak dimasukkan dalam sampul tertutup.
2. Surat penawaran, surat pernyataan dan daftar RAB tidak dibuat diatas kertas kop pemborong yang bersangkutan.
3. Surat penawaran tidak ditanda tangani sipenawar
4. Surat penawaran asli tidak bermeterai Rp. 6000,- tidak diberi tanggal dan tidak terkena tanda tangan penawar / tidak dicap perusahaan.
5. Harga penawaran yang tertulis dengan angka tidak sesuai dengan yang tertulis dengan huruf.
6. Tidak jelas besarnya jumlah penawaran baik yang tertulis dengan angka maupun huruf.
7. Terdapat salah satu lampiran yang tidak ditanda tangani oleh penawar dan tidak diberi cap dari pemborong (kecuali foto copy).
8. Surat penawaran dari pemborong yang tidak diundang.
9. Penawaran yang disampaikan dilihat batas waktu yang ditentukan dan atau penawaran yang tidak dialamatkan pada proyek / alamat tidak jelas.

Pasal : I. 19.

CALON PEMENANG :

1. Apabila harga dalam penawaran telah dianggap wajar dalam batas ketentuan mengenai harga satuan (harga standard) yang telah ditetapkan serta telah sesuai dengan ketentuan yang ada, maka panitia menetapkan 3(tiga) peserta yang telah memasukkan penawaran yang paling menguntungkan negara dalam arti :
 - a. Penawaran harga yang ditawarkan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.
 - b. Perhitungan harga adalah dapat dipertanggungjawabkan.
 - c. Penawaran tersebut adalah yang terendah diantara penawaran yang memenuhi syarat seperti tersebut pada nomor a dan b diatas.

2. Jika dua peserta atau lebih mengajukan harga penawaran yang sama, maka panitia memilih peserta menurut pertimbangannya mempunyai kemampuan dan kecakapan yang terbesar. Jika bahan-bahan untuk menentukan pilihan tersebut tidak ada maka penilaian dilakukan dengan undian, hal mana harus dicatat dalam berita acara.
3. Panitia membuat laporan kepada pejabat yang berwenang mengambil keputusan mengenai penetapan calon pemenang laporan tersebut yang dianggap perlu sebagai bahan pertimbangan untuk mengambil keputusan.

Pasal : I. 20.

PENGUMUMAN PEMENANG :

1. Penetapan pemenang lelang diputuskan oleh pejabat yang berwenang.
2. Pengumuman pemenang dilakukan oleh panitia secara luas setelah ada penetapan pemenang pelelangan dari pejabat yang berwenang.
3. Kepada rekan yang berkeberatan atas penetapan pemenang pelelangan diberikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis kepada atasan dari pejabat yang bersangkutan selambat-lambatnya dalam waktu 4 hari kerja setelah diterimanya pengumuman penetapan pemenang.
4. Sanggahan hanya dapat diajukan terhadap pelaksanaan prosedur pelelangan, jawaban terhadap sanggahan diberikan secara tertulis selambat-lambatnya 4 hari kerja setelah diterimanya sanggahan tersebut.
5. Sanggahan tertulis diajukan kepada :
 1. Pimpinan Proyek
 2. Panitia Pelelangan

Pasal : I. 21.

PELELANGAN ULANG :

Lelang dibatalkan bilamana :

1. Diantara rekanan yang diundang dan yang mengikuti anwijing dan mengajukan penawaran yang syah kurang dari 3(tiga).
2. Penawaran melampaui anggaran yang tersedia.
3. Harga-harga yang ditawarkan dianggap tidak wajar.
4. Sanggahan dari rekanan ternyata benar.
5. Berhubungan dengan pelbagai hal tidak mungkin mengadakan penetapan.
6. Dalam pelelangan dinyatakan gagal atau pemenangnya yang ditunjuk mengundurkan diri atau urutan pemenang kedua tidak bersedia ditunjuk, maka penitia pelelangan atas permintaan kepala kantor satuan kerja, atau pemimpin proyek akan mengadakan pelelangan ulang.

Pasal : I. 22.

PEMBERIAN ATAU PELULUSAN PEKERJAAN :

1. Pemimpin proyek akan memberikan pekerjaan kepada pemborong yang penawarannya pantas, wajar dan menguntungkan negara serta dapat dipertanggung jawabkan.
2. SPK akan diberikan kepada pemborong yang telah ditunjuk dalam waktu paling lambat 10 hari kerja setelah pemberitahuan pengumuman penetapan pemenang pelelangan.
3. Pemborong diperkenankan mulai bekerja setelah ditertibkannya SPK sekaligus memberikan jaminan pelaksanaan.

Pasal : I. 23.

PELAKSANAAN PEMBORONG :

1. Bilamana akan mulai dilapangan, pihak pemborong supaya memberitahukan secara tertulis kepada pimpinan proyek / pengelolaan proyek.
2. Untuk melancarkan pekerjaan ini, maka pihak pemborong supaya menetapkan seorang kepala pelaksanaan yang ahli yang diberi kuasa penuh oleh Direktur pemborong untuk bertindak atas namanya.

3. Kepala pelaksana yang diberi kuasa penuh harus selalu berada ditempat pekerjaan agar dapat berjalan dengan lancar deduai dengan apa yang ditugaskan Direksi.
4. Kepala pelaksanaan yang ditempatkan supaya yang berpengalaman dan pembantu-pembantunya minimal dapat memahami bestek dan mengerti gambar.

Pasal : I. 24.

ASURANSI :

Pemborong harus mwngansuransikan semua tenaga kerja yang bekerja di proyek ini ke perum Astek, termasuk tenaga dari Team Teknis, Konsultan Perencanaan dan Konsultan Pengawas yang namanya tercantum dalam Struktur Organisasi Proyek ini.

Pasal : I. 25.

PENYELESAIAN PERSELISIHAN :

Perselisihan akan diselesaikan menurut aturan/ketentuan yang lazim berlaku, sedangkan tata caranya diatur kemudian dalam kontrak.

Pasal : I. 26.

URAIAN MENGENAI RKS DAN GAMBAR :

1. Disamping peraturan-peraturan umum yang telah disebut dalam pasal I.01, maka :
2. Rencana Kerja dan syarat-syarat (RKS) beserta gambar-gambarnya berlaku sebagai dasar pedoman/ketentuan untuk melaksanakan pekerjaan ini.
3. Gambar-gambar yang diikut sertakan akan juga merupakan bagian yang tak terpisahkan dari RKS ini.
4. Kontraktor wajib untuk mengadakan perhitungan kembali atas segala ukuran-ukuran dimensi konstruksi apabila ukuran-ukuran yang ditentukan

dalam spesifikasi/gambar meragukan Kontraktor. Dalam hal ini Kontraktor diijinkan membetukkan kesalahan gambar dan melaksanakannya setelah ada persetujuan tertulis dari Pengawas dengan persetujuan Pemberi Tugas. Pengambilan ukuran-ukuran yang keliru dalam pelaksanaan didalam hal apapun menjadi tanggung jawab Kontraktor. Oleh karena itu sebelumnya kepadanya diwajibkan mengadakan pemeriksaan menyeluruh terhadap semua gambar-gambar yang ada.

5. Bila terdapat perbedaan :
 - a. Antara gambar dan ketentuan RKS, Surat Perjanjian/Surat Penawaran maka Pemberian Tugas dapat memutuskan pekerjaan dengan volume pekerjaan harga pekerjaan/kualitas bahan material yang tertinggi.
 - b. Surat Perjanjian Pemborongan didahulukan atas RKS.
 - c. RKS didahulukan atas gambar serta perubahan sebagaimana Berita Acara Aanwijzing, Berita acara Aanwijzing didahulukan atas RKS dan gambar.
 - d. Gambar beserta detail dan tambahan/ perubahan yang tercantum dalam Berita Acara Aanwijzing didahulukan atas Surat Penewaran.
 - e. Jika pekerjaan tidak terdapat dalam RKS, tetapi terdapat dalam gambar maka yang terakhir ini berlaku penuh demikian pula sebaliknya.
6. Perbedaan antara gambar dan RKS maupun perubahan yang ditentukan pada waktu pelaksanaan berlangsung. Kontraktor diwajibkan mentaati keputusan Konsultan Pengawas yang diberikan secara tertulis dimana dijelaskan juga kemungkinan adanya pekerjaan tambah/kurang. Gambar-gambar kerja/pelaksanaan (shop drawing) harus dibuat oleh Kontraktor dan harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Konsultan Pengawas.
7. Apabila ada perbedaan ukuran dalam gambar yang satu dengan gambar yang lain, maka Pemberi Tugas dapat menetapkan yang lebih besar volume/harga kualitas/ukurannya.

8. Kontraktor wajib membuat gambar kerja, sebelum memulai sesuatu pekerjaan yang khusus dan harus dimintakan persetujuan Konsultan pengawas.
9. Dalam hal kontraktor meragukan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam dokumen pelaksanaan, maka Kontraktor wajib berkonsultasi dengan Konsultan Perencana dan Pengawas.
10. Untuk menghindari kesalahan dalam mendominasi gambar-gambar pelaksanaan, maka Kontraktor untuk keperluan pelaksanaan pekerjaan dilapangan sama sekali tidak diperkenankan memperbanyak gambar dengan cara apapun : seperti menyalin kembali gambar pada kalkir atau kertas lainnya, mengcopy dengan cara apapun (xerox, foto copy, CPI) dan lain sebagainya. Jika pelaksanaan Kontraktor memerlukan copy gambar maka copy tersebut hanya dapat dikeluarkan melalui tanggung jawab kontraktor sepenuhnya.

Pasal : I. 27.

LAIN-LAIN :

1. Hal-hal yang belum tercantum dalam RKS akan dijelaskan didalam aanwijzing.
2. Surat penawaran / RAB supaya dibuat supaya dibuat seperti contoh terlampir.
3. Bilamana jenis pekerjaan yang telah tercantum didalam contoh daftar RAB ternyata kurang, maka kekurangan tersebut dapat ditambahkan menurut posnya masing-masing dengan cara menambah huruf alpabet pada nomor terakhir dari pos yang bersangkutan, misalnya pos persiapan nomor terakhir 4. Maka penambahannya tidak nomor 5, tetapi nomor 4a. 4b. 4c. 4d dan seterusnya.
4. Surat permintaan ijin bangunan dari Pemberi Tugas, sedangkanb pengurusan dan pembiayaan hingga keluarnya ijin tersebut menjadi tanggung jawab/diserahkan kepada pihak pemborong.

5. Segala kerusakan yang timbul akibat pelaksanaan menjadi tanggung jawab Kontraktor.



SYARAT – SYARAT ADMINISTRASI

Pasal : II. 01

JAMINAN LELANG :

1. Jaminan penawaran (Tender Garansi) berbentuk surat jaminan dari Bank Pemerintah atau Bank lainnya yang telah ditunjuk oleh Menteri Keuangan sebesar Rp 78.500.000,00 (Tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Pemimpin Proyek.
2. Bagi Pemborong yang mendapatkan pekerjaan, tender garansi diberikan kembali pada saat jaminan pelaksanaan diterima oleh Pemimpin Proyek, sedang jangka waktu Tender Garansi selama 2 (dua) bulan ditujukan khusus untuk proyek yang bersangkutan.
3. Bagi Pemborong yang tidak mendapatkan pekerjaan, Tender Garansi dapat diambil setelah adanya Penetapan Pemenang yang mendapatkan pekerjaan, Tender Garansi dapat diambil setelah dikeluarkannya SPK, dan talah memberikan jaminan pelaksanaan.

Pasal : II. 02

JAMINAN PELAKSANAAN :

1. Jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak.
2. Jaminan pelaksanaan diterima oleh pemimpin proyek pada saat penanda tanganan kontrak.
3. Jaminan pelaksanaan dapat dikembalikan bilamana pekerjaan sudah diserahkan pertama kalinya dan diterima dengan baik oleh Pemimpin Proyek (disertai Berita Acara penyerahan pertama).

Pasal : II. 03

RENCANA KERJA (TIME SCHEDULE) :

1. Pemborong harus membuat rencana kerja pelaksanaan pekerjaan yang disetujui oleh pemimpin proyek / pengelola proyek selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah SPK diterbitkan serta daftar nama pelaksana yang dikerahkan untuk menyelesaikan proyek ini.
2. Pemborong diwajibkan melaksanakan pekerjaan menurut rencana kerja tersebut.
3. Pemborong tetap bertanggung jawab atas penyelesaian pekerjaan tepat pada waktunya.

Pasal : II. 04

LAPORAN HARIAN DAN MINGGUAN

1. Konsultan Pengawas tiap minggu supaya mengirimkan kepada Bouwheer dan tindasan kepada yang bersangkutan mengenai maju mundurnya pekerjaan disertai laporan banyaknya orang-orang yang bekerja setiap harinya. Laporan kerja harian dan mingguan dibuat oleh Pengawas lapangan dan diketahui PTP.
2. Penilaian prestasi kerja atas dasar pekerjaan yang sudah diselesaikan tidak termasuk adanya bahan-bahan ditempat pekerjaan dan tidak atas dasar besarnya pengeluaran uang.

Pasal : II. 05

PEMBAYARAN :

1. Pembayaran akan dilaksanakan dan atau akan diatur kemudian dalam kontrak.
2. Tiap pengajuan pembayaran angsuran harus disertai Berita Acara Pemeriksaan pekerjaan dan dilampiri daftar hasil opname pekerjaan dan foto-foto dokumentasi dalam album.

Pasal : II. 06

SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN (KONTRAK)

1. Biaya meterai surat perjanjian pemborongan (kontrak) menjadi beban pemborong dan masing-masing kontrak diberi meterai Rp.2000,00
2. Surat Perjanjian Pemborong (kontrak) dibuat rangkap 20 (dua puluh) ganda atas biaya pemborong.
3. Konsep Kontrak dibuat oleh Pemimpin Proyek sedangkan lampirannya dan seluruh kontrak disiapkan oleh pemborong antara lain terdiri dari :
 1. Surat undangan
 2. Bestek dan RKS
 3. Berita Acara Aanwijzing
 4. Berita Acara Pembukaan Surat Penawaran
 5. Berita Acara Evaluasi
 6. SPK (Gunning)
 7. Surat Penawaran
 8. Daftar RAB
 9. Daftar Harga Satuan Bahan dan Upah Kerja
 10. Daftar analisa satuan pekerjaan
 11. Daftar harga satuan pekerjaan 12. Time schedule
 12. Surat kesanggupan bermeterai Rp. 2000,00
 - Untuk mengadakan jaminan pelaksanaan
 - Untuk bekerjasama dengan pengusaha golongan ekonomi lemah setempat
 - Surat Kesanggupan tunduk pada peraturan yang berlaku
 - Untuk mengasuransikan tenaga kerja (ASTEK)
 - Untuk memperbaiki segala kerusakan akibat pelaksanaan selama berlangsungnya pekerjaan
 - Untuk membayar retribusi bahan galian golongan C
 - Untuk mengadakan voorfinanciering

13. Foto copy Akte Pendirian Perusahaan dan Perubahannya
14. Foto copy NPWP dan PKP yang masih berlaku
15. Foto copy SIUJK dari Kanwil Departemen PU yang masih berlaku
16. Foto copy Neraca Perusahaan
17. Foto copy tender garansi dari Bank Pemerintah atau Bank lain yang telah disetujui oleh Menteri Keuangan RI, dan yang masih berlaku dua bulan dari tanggal lelang. Tender Garansi asli diserahkan kepada Bendaharawan proyek pada saat pelelangan
18. Foto copy anggota Gapensi / AKI yang masih berlaku
19. Daftar Nama Personalia
20. Daftar Peralatan
21. Daftar nama pelaksana yang akan ditunjuk
22. Gambar pelaksanaan terdiri dari 6 (enam) ganda gambar komplit, dan 14 (empat belas) ganda gambar pokok
23. Foto copy jaminan pelaksanaan

Semua lampiran-lampiran penawaran masuk dalam kontrak

Pasal : II. 07

PERMULAAN PEKERJAAN :

1. Selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) minggu terhitung dari SPK dikeluarkan dari Pemimpin Proyek, pekerjaan harus nyata sudah dimulai.
2. Bilamana ketentuan-ketentuan seperti tersebut diatas tidak dipenuhi, maka jaminan pelaksanaan dinyatakan hilang dan menjadi milik pemerintah.
3. Pemborong wajib memberitahukan kepada Direksi, bilamana akan memulai pekerjaan.

Pasal : II. 08

PENYERAHAN PEKERJAAN :

1. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 140 (Seratus empat puluh) hari kalender, termasuk hari minggu, besar dan hari raya.
2. Pekerjaan dapat diserahkan untuk yang pertama kalinya, bilamana pekerjaan sudah selesai 100% dan dapat diterima dengan baik oleh Pemimpin Proyek, dengan disertai Berita Acara dan dilampiri daftar kemajuan pekerjaan pada penyerahan pertama untuk pekerjaan ini keadaan halaman serta bangunan harus dalam keadaan bersih seluruhnya.
3. Untuk kemudahan dalam suatu penelitian sewaktu diadakan pemeriksaan teknis dalam rangka penyerahan ke I, maka surat permohonan pemeriksaan teknis yang diajukan Direksi supaya dilampiri :
 - a. Daftar kemajuan pekerjaan 100% ditanda tangani pengawas lapangan dan diketahui oleh Pendorong
 - b. 1 (satu) album berisi foto berwarna yang menyatakan prestasi kerja 100%
 - c. Khusus untuk ukuran foto yang 10 R supaya diambil yang baik
4. Surat permohonan pemeriksaan teknis yang dikirim kepada Pemimpin Proyek maupun tembusannya yang diajukan kepada Direksi harus sudah dikirim selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sebelum batas waktu penyerahan pertama kalinya berakhir.
5. Dalam penyerahan pekerjaan yang pertama kalinya dan bilamana terdapat pekerjaan instalasi listrik, maka pihak pendorong harus dapat menunjukkan kepada pemimpin proyek / pengelola proyek surat pengesahan instalasi listrik dari PLN. Bilamana pihak pendorong ternyata tidak dapat menunjukkan surat pengesahan instalasi listrik kepada pemimpin proyek / pengelola proyek, maka penyerahan pekerjaan yang pertama tetap dapat dilaksanakan setelah pendorong yang bersangkutan mengembalikan jaminan, bahwa masih bertanggung jawab atas instalasi yang dilaksanakan sewaktu diadakan penyambungan aliran listrik (aansluiting) oleh PLN.

Pasal : II. 09

MASA PEMELIHARAAN (ONDERHOUD TERMIJN) :

1. Jangka waktu pemeliharaan adalah selama 180 (Seratus delapan puluh) hari kalender sehabis penyerahan pertama.
2. Bilamana dalam masa pemeliharaan (Onderhoud Termijn) terjadi kerusakan-kerusakan akibat kurang sempurnanya didalam pelaksanaan atau karena kurang baik mutu bahan yang dipergunakan kembali, maka pemborong harus segera memperbaiki dan menyempurnakan kembali setelah pihak pemborong diperingatkan atau diberitahukan yang pertama kalinya secara tertulis oleh pemimpin proyek.

Pasal : II. 10

PERPANJANGAN WAKTU PENYERAHAN :

1. Surat permohonan perpanjangan waktu penyerahan pertama yang diajukan kepada pemimpin proyek / pengelola proyek harus sudah diterima selambat-lambatnya 15 hari sebelum batas waktu penyerahan pertama kalinya berakhir dan surat tersebut dilampiri :
 - a. Data-data yang lengkap
 - b. Time Schedule baru yang cermat
2. Surat permohonan perpanjangan waktu penyerahan pekerjaan tanpa data-data yang lengkap tidak dipertimbangkan.
3. Permintaan perpanjangan waktu penyerahan pekerjaan yang pertama kalinya dapat diterima oleh Pemimpin Proyek / Pengelola Proyek bilamana :
 - a. Adanya pekerjaan tambahan atau pengurangan (meer or minder werk) yang tidak dapat dielakkan lagi setelah atau sebelum kontrak ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
 - b. Adanya surat perintah tertulis dari pemimpin proyek / pengelola proyek tentang pekerjaan tambahan.

- c. Adanya perintah tertulis dari pemimpin proyek / pengelola proyek tentang pekerjaan untuk sementara waktu dihentikan.
- d. Adanya force majeure (bencana alam, gangguan keamanan, pemogokan) kejadian mana harus diteguhkan dengan / oleh Kepala Daerah setempat dengan surat pernyataan.
- e. Adanya gangguan curah hujan yang turun terus menerus ditempat pekerjaan yang secara langsung mengganggu kelancaran pekerjaan harus diketahui oleh Direksi Lapangan.
- f. Pekerjaan tidak dapat dimulai tepat pada waktu yang telah ditentukan, karena lahan / tanah yang akan dipakai untuk bangunan belum siap bangun.

Pasal : II. 11

SANKSI / DENDA (PASAL 49 AV) :

1. Bilamana batas waktu penyerahan pekerjaan yang pertama kalinya dilampaui (tidak dipenuhi), maka pemborong dikenakan denda / sanksi diwajibkan membayar denda sebesar 1‰ (satu permil) tiap hari kelambatan sampai selambat-lambatnya 5% (lima prosen) dari harga borongan. Uang denda tersebut harus dilunaskan pada waktu pembayaran angsuran (termijn) penyerahan kesatu (I)
2. Menyimpang dari pasal 49 AV terhadap segala kelalaian mengenai peraturan atau tugas yang tercantum dalam ketetapan ini, maka sepanjang tidak ada dalam bestek ini ketetapan denda lainnya pemborong dapat dikenakan denda sebesar 1‰ (satu permil) tiap kali terjadi kelalaian dengan tidak diperlukan suatu pengecualian.
3. Bilamana ada perintah untuk mengerjakan pekerjaan tambah dan tidak disebutkan waktu pelaksanaannya maka jangka waktu pelaksanaan tidak dapat diperpanjang.

Pasal : II. 12

PEKERJAAN TAMBAHAN DAN PENGURANGAN :

1. Untuk pekerjaan tambahan yang diperintahkan secara tertulis oleh Pemimpin Proyek / Pengelola Proyek, pemborong dapat mengajukan pembayaran tambahan.
2. Sebelum pekerjaan tambahan dikerjakan, pemborong supaya mengajukan kepada pemimpin proyek / pengelola proyek, daftar RAB agar pemimpin proyek / pengelola proyek dapat memperhitungkan apakah pekerjaan tambahan tersebut dapat dibayar atau tidak.
3. Untuk perhitungan pekerjaan tambahan dan pengurangan menggunakan harga satuan yang telah dimasukkan dalam penawaran / kontrak.
4. Bilamana harga satuan pekerjaan belum tercantum dalam surat penawaran yang diajukan, maka akan diselesaikan secara musyawarah.

Pasal : II. 13

DOKUMENTASI :

1. Sebelum pekerjaan dimulai keadaan lapangan atau tempat pekerjaan masih 0% supaya diadakan pemotretan ditempat-tempat yang dianggap penting menurut pertimbangan Direksi, dengan ukuran 9 x 14 cm sebanyak 4 (empat) set berwarna.
2. Setiap permintaan pembayaran termijn (angsuran) dan penyerahan pertama harus diadakan pemotretan yang menunjukkan prestasi pekerjaan (minimum dari 5 jurusan) masing-masing menurut pengajuan termijn dengan ukuran kartu pos 9 x 14 cm sebanyak 3 (tiga) set berwarna. (pembidikan dari titik-titik tetap), pada penyerahan pertama, pemborong harus mengadakan foto 10 R sejumlah 5 buah dan sudah di pigura.

Pasal : II. 14

PENDAFTARAN GEDUNG PEMERINTAH :

Konsultan pengawas diwajibkan untuk membantu pemimpin proyek menyelesaikan pendaftaran gedung-gedung negara untuk mendapatkan himpunan Daftar Nama (leggerkart) dari Direktorat Tata Bangunan di Jakarta :

1. Gambar situasi sesuai dengan pelaksanaan skala 1 : 500 sebanyak 8 exemplar.
2. Gambar denah sesuai dengan pelaksanaan skala 1:200 sebanyak 8 exemplar.
3. Daftar perhitungan luas bangunan luar dan dalam.
4. Foto copy ijin bangunan sebanyak 8 exemplar.
5. Akte / keterangan tanah sebanyak 8 exemplar.
6. Kartu / legger sebanyak 8 exemplar.
7. Foto pemasangan instalasi listrik sebanyak 8 exemplar.
8. Surat pernyataan dari instalatur bahwa pemasangan sudah 100% selesai, sebanyak 8 exemplar.
9. As built drawing.
10. Foto copy kontrak dan berita acara penyerahan ke 1 dan 2

Pasal : II. 15

PENCABUTAN PEKERJAAN :

1. Direksi / Pemimpin proyek berhak membatalkan atau mencabut pekerjaan dari tangan pemborong, apabila ternyata pihak pemborong telah menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan kepada pemborong lain, semata-mata hanya mencari keuntungan saja dari pekerjaan tersebut.
2. Pada pencabutan pekerjaan, pemborong hanya dapat dibayar :
 - Hanya pekerjaan yang telah diselesaikan dan telah diperiksa serta disetujui oleh pemimpin proyek / pengelola proyek sedangkan harga-harga bahan bangunan yang berada ditempat pekerjaan menjadi resiko pemborong sendiri.

3. Penyerahan bagian-bagian pekerjaan kepada atau seluruh pekerjaan kepada pemborong lain (Onderaanemer) tanpa seijin tertulis dari pemimpin proyek tidak diijinkan.

Pasal : II. 16

TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR, CONTOH SURAT PENAWARAN

1. Tanggung jawab Kontraktor :

Pemborong / Kontraktor bertanggung jawab atas bangunan tersebut selama 10 (sepuluh) tahun sesuai dengan pasal 1609 KUH Perdata.



CONTOH SURAT PENAWARAN
KERTAS KOP NAMA PERUSAHAAN

Nomor :

Lampiran : 1 (satu) bendel

Hal : Penawaran

Kepada Yth :

PEMBANGUNAN GEDUNG 6 LANTAI SELUAS

1.200 M2 RUSUNAWA UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH KOTA
SEMARANG

Untuk pelelangan terbatas yang diadakan pada hari : Tanggal : Bertempat di :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama :
2. Jabatan :
3. Alamat :
4. Berkedudukan di :

Dengan ini menyatakan :

1. Akan tunduk pada pedoman pelelangan untuk pelaksanaan pekerjaan bangunan- bangunan negara.
1. Memilih sebagai tempat kedudukan yang tetap pada kantor (tergriffie) dari Pengadilan Negeri di
2. Mengindahkan syarat-syarat dan keterangan-keterangan didalam dokumen Pelelangan dan perubahan-perubahan atau tambahan-tambahan yang tercantum dalam berita acara aanwijzing pada tanggal :
3. Memperhitungkan pekerjaan pengurangan atau penambahan yang mungkin ada atas dasar bestek.
4. Penawaran tersebut mengikat sampai pekerjaan selesai sesuai dengan kontrak
5. Telah menyerahkan surat jaminan penawaran berupa surat jaminan Bank sebesar Rp.....(.....)
6. Sanggup dan bersedia melaksanakan, mendatangkan segala bahan-bahan bangunan dan peralatan yang diperlukan untuk :
 - Pekerjaan : Proyek Pembangunan Rusunawa Universitas Muhaamdiyah Semarang
 - Lokasi : Sukoharjo
 - Dengan harga borongan Rp.(terbilang :) termasuk keuntungan (jasa pemborong), pajak-pajak, biaya pengurusan dan penyelesaian perijinan-perijinan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang merupakan harga pasti dan tetap untuk menyelesaikan pekerjaan, sesuai dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis (RKS).
 - Jangka waktu pelaksanaan selama : 140 (Seratus empat pulu) hari
 - Jangka waktu pemeliharaan selama : 180(Seratus delapan puluh) hari kalender
 - Pekerjaan dimulai selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) minggu sesudah SPK (gunning) diterbitkan.

.....,Tgl

Penawar :

PT/CV/Fa

Meterai Rp.6000,-

Direktur

SYARAT – SYARAT TEKNIK

Pasal : III. 01.

PENJELASAN UMUM.

1. Pemberian pekerjaan meliputi :

Mendatangkan, pengolahan, pengangkutan semua bahan, pengerahan tenaga kerja, pengadaan semua alat-alat bantu dan sebagainya. Yang pada umumnya langsung atau tidak langsung termasuk didalam usaha penyelesaian dengan baik dan menyerahkan pekerjaan dengan sempurna dan lengkap.

Juga disini dimaksudkan pekerjaan-pekerjaan atau bagian-bagian pekerjaan yang walaupun tidak disebutkan didalam bestek tetapi masih berada di dalam lingkungan pekerjaan haruslah sesuai petunjuk direksi.

2. Tanah bangunan termasuk segala sesuatu yang berada disitu dan diserahkan kepada pemborong dalam keadaan siap bangun.
3. Oleh pemborong pekerjaan haruslah diserahkan dengan sempurna dalam keadaan selesai dan sempurna dimana termasuk pembersihannya.
4. Pekerjaan – pekerjaan persiapan dan perlengkapan untuk keperluan pelaksanaan pekerjaan, pemborong harus mengadakan :
 - a. Penjagaan termasuk juga perawatan dan perbaikan – perbaikan selama berlangsungnya pekerjaan sampai penyerahan ke II (kedua).
 - b. Pengadaan air untuk pekerja.
 - c. Membuat Direksi keet dengan fasilitas-fasilitas yang diperlukan beserta perawatannya ukuran 4 x 6 m.
 - d. Membuat gudang / los kerja dengan fasilitas-fasilitas yang diperluakn berukuran 3 x 9 m.
 - e. Membuat pagar pengaman proyek dari seng BJLS 20 baru dengan rangka tiang kayu dolken diameter 10 cm ditanam pada pondasi setempat dan kemudian dicat dengan motif khusus/motif ditentukan kemudian.

f. Mengurung lokasi bangunan dengan tanah padas, didapatkan (90%) standard proctor padas / sirtu.

5. Pembangunan yang dilaksanakan ialah :

I. Pekerjaan yang dilaksanakan terdiri dari :

1. Pekerjaan struktur beton bertulang lantai 1, 2 dan 3.
2. Pekerjaan beton praktis lantai 1, 2 dan 3.
3. Pekerjaan struktur atap baja dan penutup atap.
4. Pekerjaan finising lantai 1, 2 dan 3.
5. Lain-lain sesuai dokumen lelang.

II. Pekerjaan prasarana.

1. Pekerjaan instalasi listrik lantai 1, 2 dan 3 yang terdiri dari pekerjaan titik lampu, titik stop kontak dan lampu-lampunya juga termasuk panel induk dan sub panel, serta stop kontak daya pada semua ruang kuliah.
2. Instalasi air bersih dan kotor lantai 1, 2 dan 3 termasuk juga instalasi air bersih untuk halaman.
3. Pembuatan / pemasangan tanki fiberglas diatas lavatory lantai 2 dan 3.
4. Pembuatan saluran / riool untuk air hujan.
5. Pengurusan ijin bangunan.
6. Pengadaan dan pemasangan pompa air listrik.
7. Penyambungan air bersih.
8. Pembuatan rabat.
9. Pekerjaan petir sampai disetujui oleh instalasi yang berwenang.
10. Lain-lain sesuai dokumen lelang.

Pasal : III. 02.

TEMPAT PROYEK :

Pekerjaan ini dilaksanakan/dilakukan di jalan Dr. Wahidin, Salatiga, Jawa Tengah. Selanjutnya akan ditunjukkan pada waktu aanwijzing.

Pasal : III. 03.

UKURAN :

1. Ukuran-ukuran, patokan-patokan dan ukuran tinggi telah ditentukan dalam gambar dan tinggi lantai ± 0.00 dipakai sebagai dasar.
2. Jika terdapat ukuran antara gambar utama dan gambar perincian, maka yang mula-mula mengikat adalah gambar utama. Namun demikian hal tersebut harus dilaporkan Konsultan Pengawas untuk penentuan kebenarannya.
3. Pengambilan dan pemakaian ukuran yang keliru sebelum dan selama pekerjaan berlangsung akan menjadi tanggung jawab pemborong sepenuhnya.
4. Penetapan ukuran dan sudut siku-siku tetap dijaga dan dipelihara ketelitiannya dengan menggunakan alat-alat waterpass atau theodolit.

Pasal : III. 04.

DIREKSI KEET (KANTOR DIREKSI) :

1. Untuk kantor direksi, pemborong harus membuat keet ukuran 4 x 6 m, 1 buah pelengkap lavatory dari bahan sederhana tetapi kuat, lantai diplester, dinding dari triplek dan atao dari seng gelombang. Tiang kayu kalimantan ukuran 10 x 10 cm pondasi dari batu kali setempat (pada tiap-tiap tiang saja) pelaksanaan sesuai dengan lokasi. Kebersihan maupun perawatan bangunan menjadi tanggung jawab pemborong.
2. Direksi Keet dan lain-lain termasuk steiger werk adalah milik pemberian tugas, setelah pekerjaan selesai barang-barang tersebut segera dilaporkan untuk mendapatkan pengarahannya selanjutnya.

Pasal : III. 05.

PEKERJAAN PEMBERSIHAN LAPANGAN :

1. Sebelum pekerjaan dimulai, lapangan / lokasi terlebih dahulu dibersihkan antara lain pohon-pohon yang sekiranya mengganggu agar ditebang.
2. Selama pekerjaan berlangsung, lapangan harus dijaga kebersihannya dan penempatan bahan proyek harus di atur.
3. Seluruh sisa penggalian yang tidak terpakai untuk penimbunan dan pengurugan kembali juga seluruh sisa-sisa sampah harus disingkirkan dari lapangan pekerjaan.
4. Termasuk dalam pekerjaan ini, adalah pengurusan ijin bangunan sampai mendapatkan IMB dan biayanya ditanggung oleh Pemborong.

Pasal : III. 06.

PAPAN BANGUNAN (BOUWPLANK) PAPAN NAMA PROYEK :

1. Papan bangunan (bouwplank) harus dipasang pada patok kayu yang kuat tertancap kedalam tanah hingga tidak bisa digerakkan.
Papan bangunan (bouwplank) dibuat dari kayu kalimantan dengan ukuran 3 x 20 cm dan sisi sebelah atasnya diserut / diketam sampai rata dan halus.
2. Keseluruhan tinggi papan bangunan harus sama dengan peil yang telah direncanakan.
3. Tinggi papan bangunan harus sama dengan ± 0.00 m kecuali bila dikehendaki lain dengan persetujuan terlebih dahulu dari Direksi / Konsultan Pengawas.
4. Setelah selesai pemasangan papan bangunan, pemborong harus lapor kepada Direksi lapangan untuk pemeriksaan dan persetujuan sebelum seluruh pekerjaan selanjutnya dilanjutkan.
5. Papan bangunan harus dipasang sekurang-kurangnya 2,50 m dari dinding terluar bangunan.

6. Papan nama proyek dibuat dari rangka kayu kalimantan jenis kruing dan papan nama dari seng BJLS 30 sebanyak 1 (satu) buah ukuran 90x1,80 cm dan redaksinya akan ditentukan kemudian.
7. Dibawah papan nama proyek sejarak ± 15 cm dipasang board ukuran 40 cm x 40 cm sepanjang papan nama proyek bertuliskan :
”Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Unimus Semarang”

Pasal : III. 07.

AIR KERJA DAN ALAT-ALAT BANTU KERJA :

1. Pemborong harus memperhitungkan penyediaan air untuk keperluan bangunan, air minum untuk pekerja dan untuk keperluan lainnya, baik dengan sumur pompa atau cara-cara lainnya yang memenuhi syarat.
2. Pemborong juga dianjurkan menyediakan alat-alat bantu kerja, berupa : gerobak dorong, beton mollen, lift-lift material dllnya yang pada prinsipnya alat-peralatan tersebut berfungsi memperlancar jalannya pekerjaan.

Pasal : III. 08.

GALIAN/URUGAN DAN PONDASI BATU :

1. Galian tanah untuk pondasi dilakukan dengan sesuai lebar lantai kerja pondasi, lereng aliran kiri kanan harus dimiringkan 100 derajat dihitung dari bidang horizontal dasar galian. Untuk kedalaman sesuai dengan peil masing-masing pondasi.
2. Dasar galian kiri kanan sesuai gambar, maka pemborong diharuskan melapor Direksi dan dimintakan persetujuannya / keputusannya.
3. Jika pada galian terdapat akar-akar kayu dan bagian tanah-tanah yang gembur, maka bagian ini harus dikeluarkan semua dari dasar galian kemudian lubang yang terjadi diisi / ditutup dengan lapis demi lapis dan disiram air sampai

jenuh hingga mencapai permukaan yang diinginkan dan sesuai gambar untuk itu.

4. Diatas urugan pasir tersebut untuk pondasi lajur / pondasi bukan struktur dipasang aanstamping batu belah setebal 20 cm atau sesuai dengan gambar.
5. Pondasi bukan struktur menggunakan batu kali dan menggunakan adukan campuran 1Pc : 3Kp : 10Ps adukan harus membungkus batu kali sedemikian rupa sehingga tidak ada bagian yang keropos.
6. Sebelum pondasi struktur dan pondasi bukan struktur dipasang lebih dahulu dibuat profil-profil pondasi dari kayu Kalimantan setinggi patok galian yang bentuk dan ukurannya sesuai gambar potongan pondasi.
7. Bahan untuk pondasi bukan struktur digunakan batu yang baik tidak keropos dan memenuhi syarat-syarat untuk itu sesuai dengan persetujuan Direksi. Pada pertemuan antar pondasi, kolom dan sloof, harus disediakan stek-stek tulangan yang tertanam baik pada pondasi sedalam 20 cm, dengan diameter dan jumlah besi sesuai dengan tulangan beton tersebut. Untuk kolom struktur yang di teruskan dengan pemasangan batu bata, harus ada stek-stek besi untuk penguat pemasangan batu bata tersebut. Untuk satu dan lain hal disesuaikan dengan keadaan.
8. Pengerjaan konstruksinya harus memperhatikan syarat-syarat yang berlaku.

Pasal : III. 09.

PEKERJAAN BETON BERTULANG :

1. Syarat-syarat untuk pekerjaan ini berlaku PBI 1971 serta peraturan untuk pemeriksaan bahan-bahan bangunan NI.3 (PUBB) tahun 1956.
2. Konstruksi beton dibuat dengan beton minimum K.225 dengan mutu baja U.32 dan U.24. untuk mendapatkan kualitas besi yang digunakan maka perlu adanya sertifikat dari pabrik. Mutu baja U-24 untuk tulangan lebih kecil atau sama dengan 12 mm, dan U-32 untuk diameter lebih besar atau sama dengan 13 mm.

3. Pekerjaan struktur beton yang dilaksanakan meliputi foot plat, sloof, kolom, ring balk, balok, plat lantai, konsol dan plat penutup septictank, dan lain-lain sesuai gambar. Untuk beton tersebut diatas digunakan adukan campuran 1Pc : 2Ps : 3Kr atau dengan komposisi lain yang lebih menjamin tercapainya mutu yang lebih baik dan harus mencapai beton minimal K.225 Konstruksi dan pelaksanaan sesuai gambar. Khusus beton plat lantai lavatory menggunakan adukan campuran 1Pc : 1 1/2Ps : 2 1/2Kr dengan peil minus 5cm dari plat lantai.
4. Sebelum pengecoran beton dilakukan, pemborong wajib melaporkan kepada konsultan perencanaan / konsultan pengawas dan PU sebagai unsur teknis untuk pengecekan lebih lanjut mengenai betul tidaknya pemasangan tulangan.
5. Pengadukan beton harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (beton mollen).
6. Bahan beton yang digunakan, jenis split yang kekerasannya tidak berpori dan tidak rapuh. Pasir yang digunakan pasir beton yang tidak boleh mengandung lumpur. Semen yang digunakan adalah semen Nusantara atau sekualitas.
7. Untuk seluruh pekerjaan yang berkelanjutan harus sudah dipersiapkan tulangan-tulangan / stek-stek untuk pekerjaan selanjutnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sesuai petunjuk dari konsultan pengawas / perencanaan.

Pasal : III. 10.

PEKERJAAN PEMASANGAN BEKESTING :

1. Bekisting untuk pekerjaan beton pada bangunan ini dibuat dari kayu jenis albasia atau dengan kayu Kalimantan/sekualitas, atau multiplek 18 mm sebelum dikerjakan pengecoran beton, kayu bekisting harus dibersihkan dari kotoran-kotoran dan disiram dengan air hingga basah semua.
2. Bekisting untuk beton plat lantai dilapisi plastik agar hasil pembetonannya baik dan halus.

3. Untuk kayu bekisting disyaratkan tebal minimum 3 cm untuk jenis Albasia atau 2 cm untuk kayu Kalimantan atau meliputi 18 mm.
4. Sedangkan sebagai penyangga dan skuur-skuurnya digunakan kayu dolken (Kalimantan/kayu tahun dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku). Ukuran dolken diameter 10 s/d 15 cm, jarak dolken ke dolken tidak boleh melebihi dari 50 cm.
5. Tulangan dan sengkang tidak boleh melekat pada bekisting atau tumpuan lain, untuk itu harus dibuatkan ganjal-ganjal dari balok / tahu beton dengan syarat tebal dan pemasangan sesuai dngan PBI 1971

Pasal : III. 11.

PENGECORAN BETON :

1. Sebelum pengecoran beton dilakukan, pemborong wajib melaporkan kepada pengelola proyek / konsultan perencana dan konsultan pengawas untuk pemeriksaan dan diminta persetujuannya secara tertulis untuk mulai pengecoran, hal ini dilakukan untuk seluruh pekerjaan beton.
2. Sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) hari sebelum pengecoran dimulai pemborong harus membuat kubus beton pendahuluan sebanyak minimal 15 buah dan diteskan dilaboratorium bahan-bahan bangunan.
3. Sekurang-kurangnya 2 (dua) hari sebelum pengecoran pertama pemborong harus menyerahkan hasil pemeriksaan test hasil pendahuluan dari laboratorium pemeriksaan beton yang disetujui pengelola proyek / konsultan pelaksana.
4. Tempat-tempat sambungan pengecoran ditentukan bersama-sama antara pengelola proyek, konsultan perencana dan pemborong.
5. Pengadukan beton harus dilakukan dengan menggunakan mesin pengaduk beton (beton mollen) dan dalam pengecorannya dilakukan dnegan menggunakan mesin penggetar (vibrator).
6. Alat penggetar digunakan daengan posisi berdiri 90 derajat hanya dalam keadaan khusus diperkenankan bersudut 45 derajat.

7. Kekentalan dari beton harus sesuai dengan pengujian slump dengan kerucut terpancung atau sesuai dengan yang disyaratkan PBI tahun 1971.
8. Selama pelaksanaan pengecoran beton, pemborong harus membuat kubus beton 15 x 51 x 51 cm yang diambil dari bahan yang sedang dalam pengecoran, untuk diperiksakan kelabotatorium pemeriksaan beton dengan jumlah test kubus beton sesuai dengan yang disyaratkan pada PBI 1971.

Pasal : III. 12.

BAHAN-BAHAN BETON BERTULANG :

1. Semen (PC)

Semua semen yang dipakai harus semen Portland kualitas baik yang sesuai dengan persyaratan yang disyaratkan dalam standart Indonesia NI 8 atau ASTM C 150 type 1 atau sesuai dengan yang digariskan oleh Assosiasi Cement Indonesia.

2. Pasir Beton (Agregat halus)

Agregat halus yang dipakai terdiri dari :

- Pasir alam yaitu pasir yang disediakan oleh kontraktor dari sungai atau sumber lainnya yang disetujui oleh direksi / konsultan perencana. Pasir yang akan dipakai harus bersih dan bebas dari tanah liat, karang dan alkali, jumlah bahan yang merugikan tersebut tidak boleh lebih dari 5 %. Pasir yang akan dipakai hendaknya mempunyai gradasi yang baik sesuai yang disyaratkan dalam PBI 1971 dalam hal ini digunaka pasir yang memenuhi syarat untuk pekerjaan beton.

3. Kerikil beton (agregat kasar)

Agregat kasar yang akan dipakai terdiri ari split batu pecah. Agregat kasar harus bersih dan bebas dari bagian-bagian yang halus mudah pecah, tipis dan bersih dari bahan-bahan organis, alkali atau bahan-bahan yang mudah merusak. Banyaknya bahan-bahan yang merusak tersebut tidak boleh lebih dari 3 % dari berat. Agregat yang dipakai hendaknya berbentuk baaik, keras

padat, awet dan tidak berpori. Agregat kasar harus mempunyai gradasi yang baik, jika disaring dengan saringan standart harus dengan NI, untuk beton PBI 1971 ukuran maksimal agregat kasar tidak yang ditetapkan Direksi. Menyimpang dari ketentuan diatas, bahan yang boleh dipasang minimal :

- Split beton dari local pecahan tangan dan disetujui konsultan pengawas.

4. Air kerja.

Air yang dipakai untuk pekerjaan ini harus bersih bebas dari lumpur, minyak, asam, garam, bahan - bahan organik ataupun kotoran lain yang dapat merusak air sumur dapat dipergunakan.

5. Baja tulangan

Kecuali dengan ketentuan lain dalam gambar, digunakan besi beton jenis U.24 jenis u.24 untuk tulangan diameter lebih kecil atau sama dengan 12 mm dan u.32 untuk diameter lebih besar atau sama dengan 13 untuk mendapatkan jaminan akan kualitas yang diminta, maka perlu adanya sertifikat dari pabrik.

Semua baja tulangan yang dipakai harus dalam keadaan baru. Mutu baja harus sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam gambar detail dan sesuai standart Indonesia NI.2 PBI tahun 1971 dan mendapat persetujuan direksi. Sebelum baja-baja tulangan didatangkan ke site, kontraktor harus menyerahkan terlebih dahulu contoh yang dimaksud dan Direksi dapat mengafkirkan besi-besi tersebut, segala kerugian menjadi tanggung jawab kontraktor.

Sebelum dipasang baja tulangan harus bersih dari serpi, karat, minyak, gemuk yang dapat mengurangi daya lekatnya. Besi beton harus dipasang dengan teliti sesuai gambar. Besi beton harus diikat pada tempatnya dengan menggunakan kawat pengikat, lem-klem yang khusus diganjal dengan balok-balok/tahu-tahu beton.

6. Penyimpanan.

- a. Pengiriman dan penyimpanan bahan-bahan pada umumnya harus sesuai dengan waktu dan urutan pelaksanaan.

- b. Cement harus didatangkan dalam zaak yang tidak pecah/dalam keadaan utuh, tidak terjadi kekurangan berat dari apa yang tercantum pada Zaak, segera setelah diturunkan disimpan dalam gudang yang kering dan terlindung dari pengaruh cuaca, ventilasi secukupnya dan lantai bebas dari tanah. Cement harus dalam keadaan fresh (belum mengeras) jika ada bagian yang mulai mengeras bagian tersebut harus masih dapat ditekan hancur dengan tangan biasa / bebas tanpa alat dan jumlah tidak melebihi dari 10 % dari berat, jika ada bagian yang tidak dapat ditekan hancur dengan tangan biasa, maka jumlah tersebut tidak boleh melebihi 5 % dari berat dan pada campuran tersebut diberi tambahan semen yang baik dalam jumlah yang sama, semuanya dengan catatan kualitas beton yang diminta harus tetap terjamin.
- c. Agregat harus ditempatkan dalam bak yang cukup terpisah dari satu dan yang lainnya (jenis gradasinya) dan diatas lantai beton ruangan untuk menghindari tercampurnya beton dengan tanah. Dalam hal ini bisa menggunakan lantai beton tumbuk.

Pasal : III. 13.

PEMBONGKARAN BEKISTING / PENYIRAMAN BETON :

Pembongkaran bekisting hanya dapat dilakukan 21 hari setelah pengecoran dan mendapat ijin tertulis dari Direksi lapangan kecuali bila digunakan bahan additive.

Penyiraman beton :

- a. Pada permukaan atas dari beton plat lantai, luifel begitu dicor terus direndam dengan air terus menerus, untuk menaga jangan sampai air keluar, pada bagian tepi plat dimana kemungkinan air dapat menglir keluar, diberi tanggul dari adonan tanah sedemikian rupa sehingga air tetap berada diatas plat pada batas-batas yang ditentukan. Bila kemungkinan air habis menguap karena panas matahari harus segera diisi kembali hingga penuh. Pekerjaan ini dilakukan

selama 14 hari atau disesuaikan dengan pertimbangan disetujui kedua belah pihak.

- b. Untuk pekerjaan selain tersebut diatas, cukup disiram dengan air minimal 3 kali sehari.

Pasal : III. 14.

PEKERJAAN FINISING BETON :

1. Untuk bagian-bagian beton yang terlihat harus diplester dengan aduk campuran 1Pc : 3Ps.
2. Persyaratan mengerjakan beton tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam pekerjaan beton.
3. Setelah bekisting dibuka, seluruh permukaan listplank diplester dengan aduk campuran 1Pc : 3Ps dan bagian beton yang akan diplester terlebih dahulu dikasarkan dengan menggunakan pahat dan dibersihkan dengan menyiram air atau dengan cara segera setelah bekisting dibuka dan beton masih dalam keadaan lembab langsung dikasarkan dengan diberi komprotan dengan aduk campuran 1Pc : 3Ps pada seluruh permukaan beton yang diplester.
4. Pengacian dilakukan sedemikian rupa sehingga permukaan plesteran menjadi rata, lurus, halus, tidak retak dan tidak ada bagian yang bergelombang dan selama 7 (tujuh) hari berturut-turut setelah pengacian selesai plesteran harus selalu disiram dengan air sekurang-kurangnya 2 kali setiap harinya.
5. Seluruh permukaan plesteran beton difinish cat tembok dengan prinsip didapat hasil yang baik.

Pasal : III. 15.

PEKERJAAN TEMPAT DUDUK :

1. Tempat duduk dibuat dari beton bertulang aduk campuran 1Pc : 2Ps : 3Kr dengan bentuk dan ukuran serta penulangan sesuai gambar.

2. Tempat duduk dilapisi keramik putih 30 x 30 cm dan dipasang sesuai gambar dan petunjuk-petunjuk pengawas.
3. Lain-lain menurut petunjuk Direksi.

Pasal : III. 16.

PEKERJAAN PASANG DINDING BATA :

1. Semua dinding bata dibuat dengan tebal 0,50 batu dengan menggunakan aduk campuran 1Pc : 3Kp : 10Ps.
2. Untuk semua dinding mulai dari permukaan atas sloof sampai ketinggian 20 cm diatas permukaan lantai dalam ruangan, dinding dan pasangan rollag bata digunakan aduk campuran 1Pc : 3Ps. Untuk dinding bata biasa, digunakan aduk campuran 1Pc : 3Kp : 10Ps dengan mencapai ketinggian sesuai gambar untuk itu.
3. Batu bata yang digunakan batu bata kualitas baik dan semua ukuran ex lokal dan mendapat persetujuan pengawas. Batu bata yang potong-potong/pecah-pecah tidak boleh dipasang kecuali pada pertemuan dengan kusen-kusen dan sebagainya. Dan sebelum dipasang bata tersebut harus direndam / disiram air sampai jenuh. Batu bata bekas bongkaran tidak boleh dipasang / digunakan.
4. Pasangan batu bata dilakukan bertahap, setiap tahapnya terdiri dari 14 lapis batu merah atau setinggi 1 m dan diikuti dengan cor kolom beton praktis dengan tulang pokok 4 diameter 9 mm dan beugel 6 mm jarak 15 cm ditunggu sampai kawat betul minimum 1 hari untuk melanjutkan pekerjaan pasangan berikutnya.
5. Pada atas kosen yang bentangnya lebih dari 1 m dipasang balok lantai dengan ukuran 15 x 15 cm dan tulangan praktis, sedangkan untuk bentangan kurang dari 1 m' cukup dipasang rollag bata dengan spesi 1Pc : 3Ps.
6. Letak / penempatan kedudukan pasangan harus memperhatikan detail gambar yang ada.

Pasal : III. 17.

PEKERJAAN PLESTERAN :

1. Semua pasangan dinding bata merah dimana permukannya terlihat atau kelihatan harus diplester dengan ketentuan :
 - Pasangan dinding bata 1Pc : 3Kp : 10Ps diplester dengan aduk campuran 1Pc : 3Kp : 10Ps.
 - Pasangan dinding bata 1Pc : 3Ps diplester dengan campuran 1Pc : 3Ps. Tebal plesteran tidak boleh kurang dari 1 cm dan lebih dari 2 cm, kecuali ditentukan lain.
2. Semua pekerjaan beton bertulang yang terlihat dimana permukaannya kelihatan harus di plester dengan tebal tidak boleh kurang dari 1 cm dan lebih dari 2 cm, kecuali ditentukan lain.
3. Semua pasangan sebelum plesteran dimulai harus sudah disiram air sampai basah dan bersih dari kotoran.
4. Plesteran harus menghasilkan bidang yang rata serta seponengan harus menghasilkan garis lurus. Untuk seponengan digunakan aduk campuran 1Pc : 3Ps lain-lain sesuai gambar untuk itu dan sesuai petunjuk direksi.
5. Pada umumnya pekerjaan plesteran belum bisa dimulai sebelum ada perlindungan terhadap hujan dan panas dengan demikian, maka pekerjaan ini boleh dimulai setelah ada persetujuan dari Pengelola Proyek. Selama 14 hari berturut-turut setiap harinya plesteran harus disiram air sampai rata dan basah.

Pasal : III. 18.

PEKERJAAN RANGKA PLAFOND KAYU :

1. Rangka plafond yang dipakai dibuat dari kayu Kruing yang diawetkan dengan garam wollman/sekualitas, ukuran bentuk dan cara pemasangan sesuai dengan gambar, serta disetujui Direksi secara tertulis.
2. Seluruh rangka kayu diserut rata dan halus / lurus pada bagian bawahnya dan diserut dua sisi untuk kerangka yang menepel pada tembok, dipasang denga

menggunakan sisitim klos yang dibuat dari reng ukuran 2 x 3 cm dan dipaku, seluruh rangka digantungkan dengan baik pada plat beton dan kap dengan menggunakan besi beton dengan diperkuat rangka pokok 6/12 setiap jarak 3m' dan ditambah regel ukuran 5/7 cm tiap unit plafond ukuran 100 x 100 cm dan rangka pembagi ukuran 4/6 cm.

3. Pola pemasangan plafond terpasang bidang permukaan harus rata, lurus dan tidak ada bagian yang bergelombang. Pada pertemuan garis yang terbentuk merupakan satu kesinambungan.

Pasal : III. 19.

PEKERJAAN PENUTUP PLAFOND :

1. Beban penutup plafond yang digunakan adalah asbes plat ex gresik sekualitas tebal 4 mm 100 x 100 cm sesuai gambar.
2. Eternit plat yang digunakan adalah yang telah diselesaikan dengan baik, bentuk dan ukurannya masing-masing unit harus sama, tidak ada bagian yang gompal atau cacat lain dan telah mendapat persetujuan dari direksi lapangan secara tertulis.\
3. Penutup Plafond dipasang dengan menggunakan paku yang telah dipipihkan kepalanya, setiap jarak 15 cm menurut ukuran dan cara pemasangan sesuai gambar, setelah plafond terpasang bidang permukaan plafond harus rata, lurus, waterpass dan tidak bergelombang, sambungan atara unit-unit harus sama dan merupakan garis lurus.
4. Sebagai finishing permukaan plafond eternit ialah dicat sesuai dengan warna yang ditentukan oleh Direksi lapangan. Cat yang digunakan adalah yang telah disetujui Direksi, kualitas baik dan dikerjakan minimum 3 x (tiga kali) kuas/rol.
5. Termasuk dalam pekerjaan ini adalah pemasangan list tepi plafond dari kayu Kanfer 3 x 3 cm ex lokal atau lihat gambar detail.

Pasal : III. 20.

PEKERJAAN LANTAI TEGEL KERAMIK 30 X 30 CM :

1. Untuk bahan lantai pada bangunan digunakan tegel keramik ex Asia Tile / Super Itali 30 x 30 cm kualitas baik, warna dan motif ditentukan kemudian dan disetujui Direksi.
2. Lantai tegel keramik dipasang dengang menggunakan aduk campuran 1Pc : 3Ps diatas lapisa lantai kerja 1 : 3 : 5 dan diatas urugan pasir dipadatkan tebal 10 cm.
3. Tegel keramik yang dipasang sudah melalui proses pemilihan/seleksi yang mana bentuk dan ukurannya sama, tidak ada bagian yang cacat/compel, serta mendapat persetujuan.
4. Pemasangan lantai tegel keramik dilakukan dengan pola yang ditentukan dalam gambar, naad antara unit tegel harus lurus dan lubang dicor dengan air semen berwarna dengan adonan yang kental.
5. Pemotongan tegel harus dilakukan dengan baik dan rapi (dengan mesin pemotong).
6. Garis-garis pada pemasangan lantai harus berkesinambungan satu dengan lainnya, kecuali pada pertemuan khusus.
7. Pembersihan dilaksanakan setelah tegel terpasang dengan baik dan telah cukup umur, hingga didapat hasil baik dan mengkilat.

Pasal : III . 21.

PEKERJAAN RAILLING TANGGA :

Termasuk dalam pekerjaan ini adalah pemasangan railing tangga / hand reel ayu Kanfer. Pelaksanaan pemasangan sesuai gambar dan petunjuk Pengawas Lapangan.

Pasal : III . 22.

PEKERJAAN KAYU :

1. Pekerjaan kayu kamper dilaksanakan untuk : Kusen pintu, jendela, BV dan lisplang, list tepi plafond, kisi-kisi dan railing tangga.
2. Pekerjaan kayu kruing dilaksanakan untuk :
 - a. Kuda-kuda, gording rangka plafond, usuk, ikatan angin, skor-skor serta dark balk.
 - b. Papan talang juga menggunakan bahan kayu kruing.
3. Pekerjaan kayu dolken dilaksanakan untuk cetakan beton/begesting, steger, bamboo.
4. Kayu jati digunakan untuk pekerjaan papan ruit, jurai, nok, rangka daun pintu, rangka daun jendela kaca dan lis kacatermasuk juga reng.
5. Semua jenis kayu yang dipergunakan harus kering benar serta tidak mengandung cacat yang merugikan.
6. Selanjutnya kayu-kayu yang didatangkan ditempat pekerjaan harus ditimbun dengan cara yang tepat (diskunding) dalam los-los yang terlindung.
7. Cara mengerjakan :
 - a. Semua hubungan kayu dilaksanakan dengan syarat-syarat pekerjaan yang baik (PUBB). Hubungan-hubungan kayu baik yang tampak maupun yang tidak tampak harus dikerjakan dengan rapi.
 - b. Sebelum dipasang bagian-bagian yang dihubungkan harus dimeni terlebih dahulu.
 - c. Semua pekerjaan kayu yang tampak harus diserut rata dan licin hingga dapat dicat atau dipelitur.
 - d. Kusen pintu dan jendela dipasang dengan tiga angker 8 mm tiap tiangnya pada tembok atau kolom penguat kusen-kusen dipasang pada kolom-kolom utama beton yang dicor lebih dahulu dipasang dengan skrup fisher 2 jarak 40 cm.

8. Ukuran kayu yang tertera pada gambar ialah ukuran jadi setelah digergaji dan diserut, apabila ada ukuran yang tertera pada gambar atau sukar diperoleh dipasaran, pemborong diwajibkan membicarakan dengan direksi aatau pimpinan proyek.

Pasal : III . 23

PEKERJAAN KUNCI DAN PENGGANTUNG :

1. Untuk penggunaan ruh pintu-pintu sesuai gambar dengan petunjuk Direksi, digunakan kunci tanam merk Tesa sekualitas dan disetujui Direksi.
2. Untuk seluruh pekerjaan daun pintu digunakan engsel nylon 4" (tebal plat 1,8 mm) 3 buah untuk setiap daun pintu, pemasangannya dengan menggunakan skrup kembang dengan warna yang sama dengan engsel.
3. Untuk daun pintu double dipasang espagnolete / grendel tanam masing-masing satu unit dengan merk dan bentuk sesuai petunjuk Direksi.
4. Kait angin dipakai type dengan ulir yang dapat dipakai / difungsikan sebagai pengunci.
5. Grendel jendela dipakai type penutup pengunci langsung.

Pasal : III . 26.

PEKERJAAN KACA :

1. Untuk seluruh pekerjaan kaca dipakai kaca bening ex sekualitas ASAHIMAS tebal 5 mm kecuali pada tempat tertentu dan berhubungan dengan sesuatu keadaan dan atas persetujuan Direksi dipakai jenis lain.
2. Kaca yang dipasang adalah yang telah diseleksi dengan baik dimana kaca harus bebas dari segala cacat, permukaan kaca harus plat tidak bergelombang dan lain-lain.
3. Pemasangan kaca harus diberikan toleransi untuk kemungkinan mengembang dan menyusut dan memberi bahan-bahan penyekat yang elastis / karet.

4. Pemberian tanda-tanda pada kaca dengan kapur tidak diperkenankan, dianjurkan pias-pias kertas yang ditempel dengan lem, dan pada penyerahan kaca-kaca tersebut harus dalam keadaan bersih.³

Pasal : III . 24.

PEKERJAAN CAT :

1. Pekerjaan cat dinding tembok / plafond :
 - a. Yang termasuk dalam pekerjaan cat plafond dan dinding bagian dalam yaitu pengecatan seluruh plesteran dinding bangunan dan sebagian kolom dan balok-balok beton dan semua plesteran yang kelihatan. Cat yang digunakan adalah sekualitas Dana Paint, warna ditentukan kemudian oleh direksi / perencana. Cat plafond dipakai sekualitas Dana Paint Brilliant White 2290.
 - b. Sebelum dilakukan pengecatan seluruh plesteran harus baik dan pemborong supaya melaporkan kepada Direksi Lapangan untuk pemeriksaan dan persetujuannya. Bidang yang akan dicat diberi alkali resistance dan kemudian pada bagian-bagian yang diperlukan diratakan dengan plamur tembok, dilakukan sedemikian rupa sehingga bidang permukaan menjadi rata dan halus / licin.
 - c. Pengecatan dilakukan dengan menggunakan roller sekurang-kurangnya 3 lapis sedemikian rupa sehingga pengecatan dapat berhasil dengan sempurna.
 - d. Pekerjaan pengecatan tersebut pada ad. a, ad. b, ad. c, termasuk garansi jaminan kekuatan minimal satu tahun dari pabrik yang bersangkutan.
 - e. Agar mendapatkan jaminan kualitas cat dan garansi selama satu tahun, maka semua pengecatan agar diserahkan kepada pemborong khusus produk cat tersebut dan pemborong tersebut dapat menunjukkan referensi dari produk cat tersebut.

- f. Jenis cat exterior setaraf Dana Paint weather shield, dan interior setaraf Vinil Acrilic Emulsion.
2. Pekerjaan cat besi :
- Yang termasuk dalam pekerjaan cat besi ialah seluruh pekerjaan besi, cat yang digunakan adalah sekualitas Dana Paint warna ditentukan oleh Direksi.
 - Sebelum dilakukan pengecatan bidang permukaan yang akan dicat menie, besi diampelas terlebih dahulu hingga bersih, diplamour dan diampelas kembali sampai rata dan halus baru ditutup dengan cat penutup paling tidak 3 × kuas. Pengecatan dikerjakan dengan prinsip didapat hasil yang baik dan memuaskan.
3. Pekerjaan cat menie besi :
- Termasuk dalam pekerjaan cat menie besi adalah semua besi angkur / duk, besi pipa talang rangka kuda-kuda dan seluruh pekerjaan besi yang akan ditanamkan dalam pasangan / betonan dinding. Menie besi yang digunakan merk sekualitas Dana Paint, atau merk lain yang disetujui Direksi.
4. Pekerjaan Teak Oil :
- Termasuk dalam pekerjaan Teak Oil adalah seluruh permukaan pekerjaan teakwood yang terlihat.
 - Sebelum diberi Teak Oil seluruh permukaan teakwood terlebih dahulu harus dibersihkan.
 - Teak Oil dikerjakan dengan prinsip didapat hasil yang baik dan memuaskan minimum 3 × kuas, Teak Oil yang digunakan setaraf Dana Paint / ICI dan disetujui Direksi.

Pasal : III . 25.

PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK :

- Yang termasuk dalam pekerjaan instalasi listrik ialah pemasangan instalasi dalam bangunan dan diluar bangunan lengkap dengan stop kontak, schakelar

- dan armature lampu dan pengurusan pemeriksaan baik dari PLN dan termasuk juga penambahan / penyambungan daya listrik dari PLN.
2. Pelaksana pekerjaan listrik ialah badan usaha yang terdaftar sebagai instalatur pada PLN Distribusi setempat yang memiliki ijin instalatur golongan yang sesuai dari PLN.
 3. Pelaksanaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dalam VDE / DIN dan Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) yang dikeluarkan PLN.
 4. Penilaian baik terhadap hasil pekerjaan ditentukan oleh hasil pemeriksaan baik dari PLN dan hasil pemeriksaan dari Direksi Lapangan.
 5. Pemborong diwajibkan menyediakan gambar-gambar kerja (shop drawing) dan gambar hasil akhir pemasangan / gambar revisi dengan standard PLN yang berlaku dan dimintakan persetujuan pada PLN setelah terlebih dahulu disetujui oleh Direksi Lapangan.
 6. Untuk instalasi titik lampu dan stop kontak digunakan kabel jenis dan ukuran sesuai gambar bestek, merk kabel supreme / setaraf dan dimasukkan dalam konduit pipa pralon yang memenuhi standard PLN, dengan ukuran-ukuran sesuai dengan kebutuhan kabel.
 7. Konduit / pipa pralon pada arah vertikal tertanam dengan baik pada dinding.
 8. Semua sambungan dan pencabangan dilakukan dengan T-doos dan dora doos, serta ditutup dengan isolasi dan lem T-doos dan dora doos, ditutup dengan kuat dan rapi.
 9. Stop kontak dan sakelar yang digunakan harus sudah disetujui Direksi dan dipasang pada ketinggian 1,50 m dari permukaan ubin untuk schakelar dan untuk stop kontak.
 10. Semua stop kontak dilengkapi dengan kawat arde, pengkawatan arde untuk stop kontak dilakukan untuk setiap group pasangan dengan ukuran minimal 1,50 m dan memenuhi persyaratan, arde pada panel utama ditanam kurang lebih 6 m dengan menggunakan pipa besi galvanis diameter 2" serta dengan

kawat BC. 16 dan dilengkapi dengan bak kontrol serta harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku.

11. Untuk panel listrik digunakan komponen-komponen merk siemens dengan kelengkapan daun pintu yang dapat dikunci dengan baik, terletak pada jarak yang cukup aman dari bahaya banjir atau air lainnya.
12. Instalasi listrik direncanakan dengan tegangan 220 volt, 3 phase.
13. Bahan-bahan peralatan sesuai standard PUIL yang berlaku.
14. Penyambungan / penyalaan listrik PLN sebesar sesuai gambar single line diagram.

Pasal : III . 26.

PEKERJAAN AMARTURE LISTRIK TL :

1. Untuk Lampu TL / Neon :
 - a. Untuk lampu TL / neon digunakan ballast tube capasitor fitting dan starter sekualitas Philips ex lokal dengan penutup ballast dari seng ukuran standard dicat dengan warna putih. Daya untuk lampu TL sesuai rencana pada gambar.
 - b. Armature lampu TL digunakan dari seng BJLS bentuk dalam gambar sesuai brosur Artolite, Crystolite, Suwi Lamp, dll, dicat dengan warna ditentukan Direksi.
 - c. Armature lampu TL dipasang sedemikian rupa sehingga melekat dengan baik dan kuat pada rangka plafond, (dipasang inbouw) masuk pada plafond.
 - d. Kontraktor dapat mengajukan contoh dahulu untuk dimintakan persetujuan Pemimpin Proyek.
2. Pekerjaan Armature Lampu Baret persegi dan down light:
 - a. Untuk lampu baret digunakan lampu baret persegi armature kaca kualitas baik, ukuran 20 × 20 cm dan bentuk sesuai contoh.
Daya untuk lampu sesuai notasi pada gambar yang telah direncanakan.

- b. Armature lampu baret dipasang dengan baik sehingga melekat dengan kuat dan baik pada rangka plafond dan mudah dalam pemeliharaan.
- c. Lampu down light bulat / persegi sesuai Artolite, Crystolite, Suwi Lamp, dll.

Pasal : III . 27.

PEKERJAAN PENGADAAN DAN PEMASANGAN PENYALUR PETIR :

1. Penggunaan penyalur petir dengan sistem konvensional dipasang sesuai dengan gambar rencana / dengan hasil akhir mendapatkan persetujuan dari instansi berwenang.
2. Penyalur petir dipasang dengan spit dan arde jumlah sesuai gambar. Arde dilengkapi dengan box pengontrol. Kawat BC yang digunakan ialah BC 50 mm terbungkus.
3. Kawat BC yang dari atas supaya kelihatan rapi dimasukkan kedalam pipa galvanis diameter 2" dan pipa tersebut dimasukkan kedalam pasangan, kemudian diplester.
4. Kedalaman arde harus memenuhi persyaratan yang ditentukan atau sesuai standard yang disyaratkan oleh Bina Lindung.
5. Pemasangan instalasi penangkap petir harus sampai mendapat persetujuan dari Bina Lindung.

Pasal : III . 28

PEKERJAAN INSTALASI AIR SALURAN PEMBUANGAN DLL :

1. Termasuk dalam pekerjaan ini ialah pemasangan saluran pipa-pipa kotor dengan komponen-komponen sambungannya.
2. Pipa air yang digunakan ialah pipa PVC kelas AW kualitas baik setara RUCIKA / WAVIN dan disetujui Direksi, dengan pemasangan sesuai dengan gambar untuk itu.

3. Bahan-bahan yang tidak disebutkan dalam syarat-syarat uraian, harus ada persetujuan dari Direksi. Apabila diperlukan pengujian bahan-bahan, ongkos menjadi tanggungan pemborong.
4. Semua pipa yang terlihat harus diberi arah aliran air dengan tanda panah yang jelas.
5. Pemasangan pipa harus dilaksanakan dengan baik, dipasang sedemikian rupa sehingga tidak bocor.
6. Termasuk dalam pekerjaan ini ialah penyediaan / penyambungan air bersih dari sumber air yang ada.
7. Pemasangan instalasi air / Pipa-pipa air kotor yang masuk pada bangunan dan harus melekat pada dinding bata harus dipasang sebelum tembok diplester. Kelalaian mengakibatkan pembongkaran dinding / plesteran tersebut tidak dibenarkan.
8. Ukuran pipa yang digunakan sesuai gambar, semua pipa dari lantai 1 ke lantai ke lantai2 atau sebaliknya lewat / masuk pada lubang shaft yang ada.
9. Diameter pipa sesuai dengan gambar untuk itu, sambungan-sambungan pipa mengacu persyaratan yang berlaku sesuai fungsinya.

Pasal : III . 29.

PEKERJAAN SALURAN AIR HUJAN / AIR KOTOR :

1. Termasuk dalam pekerjaan ini ialah pengadaan dan pemasangan pemipaan dari penangkap air hujan diatap sampai keriool / tempat pembuangan yang tardekat.
2. Ukuran dan cara pemasangan sesuai gambar.
3. Pekerjaan saluran air hujan dibuat dari buis beton dengan ukuran diameter 15 dan U 20 setelah selesai terpasang kemiringan permukaan sesuai gambar untuk itu 2 % lain-lain sesuai gambar.

4. Untuk saluran air dari lavatory digunakan pipa PVC Rucika dengan konstruksi dan pelaksanaan sesuai dengan sistim yang lazim digunakan untuk pekerjaan tersebut.
5. Termasuk dalam pekerjaan ini ialah :
 - a. Pengadaan dan pemasangan saluran bawah emperan dengan konstruksi dan pelaksanaan sesuai gambar.
 - b. Riool-riool dibuat pada sekeliling bangunan dengan bentuk dan pelaksanaan sesuai gambar.

Pasal : III . 30.

PEKERJAAN SARINGAN AIR (FLOOR DRAIN) :

1. Saringan air (floor drain) dibuat dari metal anti karat San Ei H 51.
2. Floor drain harus tertanam baik dengan menggunakan skrup atau baut dan pada bagian atas dari saringan harus dapat dibuka untuk pemeliharaan.
3. Lain-lain sesuai dengan gambar dan petunjuk Direksi.

Pasal : III . 31.

PERATURAN-PERATURAN / SYARAT-SYARAT YANG DIGUNAKAN :

1. Peraturan Umum yang digunakan
 - a. A.V. (Algemene Voor Waarden Voor de Uit Voering by Aaneming Van Openbare Werken in Indonesia tanggal 28 Mei tahun 1941 No. 9 dan tambahan Lembaran Negara No. 14571.
 - b. Peraturan Beton Bertulang Indonesia (PBI) NI-2 / 1971
 - c. Peraturan Umum Pemeriksaan Bahan Bangunan NI-3 / 1970.
 - d. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia NI-5 / 1961.
 - e. Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) NI-6 / 1977.
 - f. Peraturan Plumbing Indonesia tahun 1979.
 - g. Peraturan Semen Portland Indonesia NI-18 / 1970.
 - h. Peraturan Cat Indonesia NI-4 / 1961.

- i. Peraturan Bangunan Nasional yang berlaku.
- j. Peraturan Instalasi Penghantar Petir NI-12 / 1964.
- k. Undang-undang No. 1 tahun 1970 tentang keselamatan kerja.
- l. Peraturan Muatan Indonesia NI-18 / 1970 dan Peraturan Pembebanan Indonesia tahun 1981.
- m. Peraturan pembebanan
- n. SNI Beton Bertulang SNI 03-2847-2002(Beton)
- o. SNI Gempa SNI 1726-2003
- p. SNI Tata Cara Perencanaan Beton Normal SK SNI-T-1990-03
- q. Dan lain-lain peraturan-peraturan yang berlaku dan dipersyaratkan berdasarkan normalisasi di Indonesia.

Pasal : III . 32.

PEKERJAAN LAIN-LAIN :

1. Semua bahan dan alat-alat perlengkapan yang akan diperoleh atau dipasang pada bangunan ini sebelum dipergunakan harus diperiksa dan diluluskan oleh Direksi.
2. Apabila diperlukan pemeriksaan bahan, maka biaya pemeriksaan ditanggung oleh pemborong.
3. Jika ada perbedaan antara gambar dan RKS, gambar petunjuk dan gambar detail maka segera dilaporkan untuk diputuskan dengan tetap mengindahkan kepentingan bangunan itu sendiri.
4. Apabila ada hal yang tidak tercantum dalam gambar maupun RKS tetapi itu mutlak dibutuhkan, maka hal tersebut harus dikerjakan / dilaksanakan.

Jakarta, 20 Mei 2009

**Ketua Rusunawa Universitas
Muhamadiyah Kota Semarang**

CV. D'LIMA

Prof. Dr. H. Nashrudin Baidan

Subadi,Spd

