

RENCANA KERJA DAN SYARAT-SYARAT

PERSYARATAN TEKNIS DAN BAHAN

PEKERJAAN :

***PEMELIHARAAN ATAP GEDUNG PATANJALA
INSTITUT SENI BUDAYA INDONESIA BANDUNG
TAHUN ANGGARAN 2024***

PENJELASAN PERSYARATAN TEKNIS DAN BAHAN

Pasal 1 LINGKUP PEKERJAAN

1.1 Nama Pekerjaan

Nama Pekerjaan yang dilaksanakan adalah *Pekerjaan Pemeliharaan Atap Gedung Patanjala ISBI Bandung Tahun Anggaran 2024*.

1.2 Lokasi Pekerjaan

Lokasi : Jl. Buah Batu no. 212 Bandung

1.3 Uraian Umum

- a. Sebelum melaksanakan pekerjaan, penyedia harus mempelajari dengan benar dan berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang tertulis pada dokumen pengadaan beserta lampirannya.
- b. Daerah kerja (construction area) akan diserahkan kepada penyedia selama waktu pelaksanaan pekerjaan dalam keadaan seperti pada saat penjelasan pekerjaan dan dianggap bahwa penyedia telah benar-benar mengetahui tentang :
 - Letak atau area yang akan dikerjakan;
 - Batas persil/lahan maupun kondisi pada saat itu;
 - Keadaan permukaan tanah/kontur tanah eksistin;
 - Spesifikasi teknis material
- c. Sebelum melaksanakan pekerjaan, penyedia harus memaparkan metode kerja, teknis dan administrasi di depan PPK.
- d. Penyedia diwajibkan melapor kepada PPK setiap akan melakukan kegiatan pekerjaan di lapangan.

1.4. Lingkup Pekerjaan

Lingkup pekerjaan tersebut di atas meliputi :

- 1) Pekerjaan Persiapan
 - a. Administrasi dan dokumentasi proyek
 - b. Alat Bantu Esteger/Scapolding
 - c. K₃
- 2) Pekerjaan Atap Genteng
 - a. Pekerjaan Perbaikan Genteng
 1. Pekerjaan penggantian genteng yang rusak
 - b. Pekerjaan Pengecatan dan Laburan
 1. Pengecatan waterproofing genteng

- 3) Pekerjaan Plafond Aula Patanjala
 - a. Pekerjaan Plafond
 1. Pekerjaan bongkaran plafond
 2. Pekerjaan pasang rangka plafond besi hollow
 3. Pekerjaan pasang penutup plafond gypsum 9 mm
 4. Pekerjaan pasang list plafond profil gypsum
 - b. Pekerjaan Pengecatan dan Laburan
 1. Pengecatan plafond interior
 - c. Pekerjaan Elektrikal
 1. Pasang lampu downlight LED panel 16 watt (inbow)
 2. Pasang saklar seri
 3. Pasang instalasi titik lampu penerangan

Pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh kontraktor termasuk pula pengadaan tenaga kerja, bahan-bahan, alat-alat dan segala keperluan yang berhubungan dengan pekerjaan pembangunan yang dilaksanakan.

1.5 Situasi Pekerjaan

- a. Pekerjaan yang dilaksanakan adalah Pekerjaan **Pemeliharaan Atap Gedung Patanjala ISBI Bandung TA 2024** secara lengkap.
- b. Lokasi pekerjaan ini yaitu Institut Seni Budaya Indonesia Bandung, Jl. Buah Batu No 212 Bandung.
- c. Estimasi masa pelaksanaan pekerjaan yaitu 35 (tiga puluh lima) hari kalender.
- d. Pada saat penjelasan pekerjaan, lokasi akan ditunjukkan, pekerjaan yang akan dilaksanakan, penyedia wajib meneliti situasi tapak, terutama keadaan tanah, sifat dan luasnya pekerjaan, dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi harga penawaran.
- e. Penyedia harus sudah memperhitungkan segala kondisi yang ada (existing) di tapak yang meliputi antara lain saluran drainase, pipa, kabel, dan lain sebagainya yang dapat mengganggu kelancaran pelaksanaan pekerjaan.
- f. Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan harus dilakukan pembongkaran ataupun pemindahan hal-hal tersebut di atas, maka penyedia diwajibkan memperbaiki Kembali atau menyelesaikan pekerjaan tersebut sebaik mungkin tanpa mengganggu system yang ada.
- g. Di dalam kasus ini, penyedia tidak dapat mengajukan "klaim" biaya pekerjaan tambah, kecuali ditentukan lain oleh PPK.
- h. Sebelum melakukan pemindahan/pembongkaran segala sesuatu yang ada di lapangan, penyedia diwajibkan melaporkan dan mendapat persetujuan dari PPK.
- i. Letak proyek yang berada di bangunan dan lingkungan. Penyedia harus cermat dalam memilih metode kerja agar meminimalisir kerusakan bangunan dan lingkungan eksisting sekitar. Segala biaya yang timbul untuk perbaikan kerusakan akibat pembangunan tersebut merupakan tanggung jawab penyedia.
- j. Kelalaian, kurang cakap atau kurang telitian penyedia dalam hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk mengajukan klaim baik dari segi mutu, waktu, maupun biaya.
- k. Lahan bangunan akan diserahkan kepada penyedia dengan kondisi seperti pada saat penjelasan pekerjaan, seluruh biaya yang dikeluarkan untuk meneliti dan meninjau lapangan adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia.

Pasal 2
PERATURAN TEKNIS PEMBANGUNAN YANG DIGUNAKAN

1. Dalam melaksanakan Pekerjaan, kecuali bila ditentukan lain dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat ini berlaku dan mengikat ketentuan-ketentuan dibawah ini termasuk segala perubahan dan tambahannya :
 - Perpres No. 16 Tahun 2018 serta perubahannya dan lampiran-lampirannya.
 - Permen PUPR Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
 - Peraturan Umum dari Dinas Keselamatan Kerja Departemen Tenaga Kerja.
 - Peraturan Muatan Indonesia PMI.
 - Peraturan Umum Bahan Bangunan Indonesia PUBI 1982.
 - Pedoman Plumbing Indonesia PPI 1979.
 - Persyaratan Cat Indonesia NI-4.
 - Peraturan Semen Portland Indonesia NI-8.
 - Peraturan Bata merah sebagai bahan bangunan NI-10.
 - Peraturan dan ketentuan lain yang dikeluarkan oleh Jawatan/Instansi Pemerintah setempat yang bersangkutan dengan masalah bangunan.
 - Peraturan-peraturan terkait penerapan Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN)
 - Peraturan terikat lainnya.
2. Untuk melaksanakan pekerjaan ini, berlaku dan mengikat pula :
 - a. Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS)/Spesifikasi Teknis.
 - c. Surat Penunjukan Penyedia Barang / Jasa dari Pejabat Pembuat Komitmen (PPK).
 - d. Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

Pasal 3
PENJELASAN RKS

1. Kontraktor wajib meneliti Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS); termasuk tambahan dan perubahannya yang dicantumkan dalam Berita Acara Penjelasan Pekerjaan.
2. Standar Ukuran :
 - a. Pada dasarnya semua ukuran yang tertera dalam gambar kerja meliputi :
 - As-As (centre to Centre) pada ukuran jarak kolom, balok, rangka atap, rangka plafon dan lain-lain.
 - Luar-Luar (Clearance Outside) pada ukuran finishing lantai, plafon, dan lain-lain.
 - Dalam-dalam (Clearance Inside) pada ukuran diameter dalam pipa, volume finishing lantai, dan lain-lain.
 - b. Khusus ukuran yang tertulis adalah ukuran jadi terpasang atau dalam keadaan selesai/finished.
3. Perbedaan Kondisi di lapangan
 - a. Penyedia tidak dibenarkan merubah atau mengganti ukuran-ukuran yang tercantum dalam BQ/Gambar/HPS
 - b. Penyedia diwajibkan senantiasa mencocokkan ukuran satu dengan yang lain dalam setiap bagian pekerjaan dan segera melapor kepada PPK setiap terdapat selisih/perbedaan ukuran untuk diberikan keputusan pembetulan

- c. Kelalaian penyedia terhadap hal ini tidak dapat diterima dan PPK berhak untuk membongkar pekerjaan dan memerintahkan untuk menepati ukuran sesuai ketentuan.
 - d. Kerugian terhadap kesalahan pengukuran oleh penyedia sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyedia.
4. Kontraktor tidak dibenarkan mengubah atau mengganti ukuran-ukuran yang tercantum dalam HPS/Dokumen tanpa sepengetahuan PPK. Segala akibat yang terjadi adalah tanggung jawab Kontraktor, baik dari segi biaya maupun waktu pelaksanaan.

Pasal 4 TENAGA KERJA

1. Penyedia harus menyediakan tenaga kerja yang ahli, bahan-bahan, peralatan berikut alat bantu lainnya untuk melaksanakan bagian-bagian pekerjaan serta mengadakan pengamanan, pengawasan dan pemeliharaan terhadap bahan-bahan/material, alat-alat kerja maupun hasil pekerjaan selama masa pelaksanaan berlangsung sehingga seluruh pekerjaan selesai dengan sempurna sampai dengan di serahterimaknya pekerjaan tersebut kepada PPK.
2. Penyedia selaku pelaksana pekerjaan wajib menugaskan personalia yang cakap dan berpengalaman sesuai bidang tugasnya untuk menyelesaikan tugas-tugas di lapangan.
3. Tenaga kerja dan tenaga ahli yang memadai dan berpengalaman dengan jenis dan volume pekerjaan yang akan dilaksanakan.
4. Penyedia menyediakan bahan-bahan bangunan dalam jumlah yang cukup untuk setiap jenis pekerjaan yang akan dilaksanakan serta tepat pada waktunya.
5. Penyediaan air dan listrik untuk bekerja
 - Air untuk bekerja dapat menggunakan yang ada di lokasi pekerjaan, dengan tetap mengatur kebersihan, dan tidak mengganggu aktivitas user.
 - Penyedia harus menyediakan penerangan yang cukup di lapangan, terutama pada waktu lembur.

Pasal 5 JADWAL PELAKSANAAN

1. Sebelum memulai pekerjaan di lapangan, Kontraktor wajib membuat rencana kerja pelaksanaan dan mengkoordinasikan hasilnya kepada PPK, sehingga pelaksanaan pekerjaan terkendali dan tidak mengganggu kelancaran proyek secara keseluruhan dan kelancaran kegiatan pada ISBI Bandung.
2. Rencana Kerja tersebut harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari PPK, paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah SPMK diterima Kontraktor. Rencana Kerja yang telah disetujui oleh PPK, akan disahkan.
3. Jadwal pelaksanaan pekerjaan dibuat kontraktor dengan mempertimbangan kegiatan perkuliahan pada ISBI tetap berjalan secara normal, dan harus seijin PPK

Pasal 6 PEMERIKSAAN HASIL PEKERJAAN

1. Tidak ada pekerjaan yang boleh ditutupi atau menjadi tidak terlihat sebelum mendapatkan persetujuan PPK, dan penyedia harus memberikan kesempatan sepenuhnya kepada PPK dan tim untuk memeriksa dan mengukur pekerjaan yang akan ditutup dan tidak terlihat untuk didokumentasikan.

2. Penyedia harus melaporkan kepada PPK, kapan setiap pekerjaan sudah siap atau diperkirakan akan siap diperiksa, dan PPK tidak boleh menunda waktu pemeriksaan, kecuali apabila PPK memberikan petunjuk kepada penyedia apa yang harus dilakukan.
3. Bila pemeriksaan tidak dilaksanakan PPK dalam waktu 2 x 24 jam, maka penyedia boleh meneruskan pekerjaannya dan bagian yang seharusnya diperiksa dianggap telah disetujui oleh PPK.
4. Bila penyedia melalaikan perintah PPK berhak menyuruh bongkar bagian pekerjaan Sebagian atau seluruhnya untuk diperbaiki, dan dibuatkan berita acara
5. Biaya pembongkaran dan pemasangan/perbaikan Kembali menjadi tanggungan penyedia, tidak dapat di klaim sebagai pekerjaan tambah maupun alas an untuk perpanjangan waktu pelaksanaan.
6. Menjelang penyerahan hasil pekerjaan, tiap bagian pekerjaan harus dalam keadaan baik, bersih, utuh, tanpa cacat. Penyedia harus membersihkan dan membuang sisa-sisa bahan material, sampah, kotoran bekas kerja dan barang lain yang tidak berguna akibat pekerjaan.
7. Segala jenis bongkaran tidak boleh dibuang, melainkan dilaporkan kepada PPK, melalui unit RTBMN ISBI Bandung dan didokumentasikan.
8. PPK besama penyedia wajib melakukan checklist menjelang serah terima hasil pekerjaan.

Pasal 7

PERUBAHAN PEKERJAAN KARENA KONDISI LAPANGAN

1. Tata cara pelaksanaan dan penilaian perubahan, penambahan dan pengurangan pekerjaan disesuaikan dengan dokumen kontrak
2. Pekerjaan perubahan pekerjaan hanya boleh dilakukan oleh penyedia atas perintah tertulis PPK
3. Perubahan pekerjaan yang dilakukan penyedia diluar ketentuan di atas sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyedia.
4. Volume pekerjaan akan diperhitungkan sebagai pengurangan jika atas instruksi tertulis dari PPK mengingat pertimbangan teknis/konstruksi, bagian pekerjaan/jenis pekerjaan tidak perlu dikerjakan; serta dijumpai kondisi lapangan yang menyebabkan/diperlukan penyesuaian/perubahan konstruksi sehingga menimbulkan pengurangan volume pelaksanaan pekerjaan sebagaimana persetujuan tertulis dari pemberi tugas/PPK.
5. Volume pekerjaan akan diperhitungkan sebagai penambahan dalam hal atas instruksi PPK secara tertulis mengingat pertimbangan teknis/konstruksi dipandang perlu dilaksanakan suatu tambahan pekerjaan; serta dijumpai kondisi lapangan yang menyebabkan/diperlukan penyesuaian/perubahan konstruksi sehingga menimbulkan penambahan volume pelaksanaan pekerjaan sebagaimana persetujuan tertulis dari PPK.
6. Terhadap hal tersebut di atas akan diperhitungkan sebagai biaya kurang/tambah setelah ada persetujuan tertulis dari PPK, dan perhitungan biayanya didasarkan pada harga satuan yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya Negosiasi yang ada.
7. Jika terdapat item baru, maka PPK dan penyedia akan melakukan negosiasi harga Kembali, harga yang menjadi acuan PPK dapat diperoleh dari hasil survey.
8. Harga kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam Berita Acara dan diketahui oleh user.

Pasal 8

JAMINAN PELAKSANAAN DAN JAMINAN KUALITAS

1. Penyedia diwajibkan menyediakan obat-obatan menurut syarat-syarat pertolongan pertama pada kecelakaan yang selalu dalam keadaan siap digunakan di lapangan untuk mengatasi segala kemungkinan musibah bagi semua petugas dan pekerja di lapangan

2. Penyedia wajib menyediakan air minum yang cukup bersih dan memenuhi syarat Kesehatan bagi semua petugas yang ada di bawah kekuasaan penyedia
3. Penyedia wajib menyediakan air bersih
4. Penyedia wajib menjaga keselamatan seluruh personil yang terlibat di dalamnya.

Pasal 9

DENDA DAN GANTI RUGI, RISIKO DAN PENYELESAIAN PERSELISIHAN DENDA DAN GANTI RUGI

1. Besarnya denda kepada penyedia atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan adalah 1/1000 (satu per seribu) dari harga kontrak atau bagian kontrak untuk setiap hari keterlambatan, mengacu pasal dalam kontrak antara penyedia dengan PPK.
2. Besarnya ganti rugi yang dibayar oleh PPK atas keterlambatan pembayaran adalah sebesar bunga terhadap nilai tagihan yang terlambat dibayar, berdasarkan tingkat suku bunga yang berlaku pada saat itu menurut ketentuan Bank Indonesia, atau dapat diberikan kompensasi sesuai ketentuan dalam dokumen kontrak.
3. Tata cara pembayaran denda dan/atau ganti rugi diatur di dalam dokumen kontrak.
4. Jika penyedia, setelah mendapat peringatan tertulis 2 (dua) kali berturut-turut, tidak mengindahkan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam dokumen kontrak, maka pemberi tugas dapat memutuskan hubungan kerja/kontrak secara sepihak.

Risiko

1. Jika hasil pekerjaan penyedia musnah/rusak Sebagian atau keseluruhan akibat kelalaian penyedia sebelum diserahkan kepada PPK, maka penyedia bertanggungjawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul akibat keadaan tersebut.
2. Jika hasil pekerjaan penyedia Sebagian atau seluruhnya musnah/rusak di luar kesalahan kedua belah pihak akibat keadaan memaksa, maka segala kerugian yang timbul akibat keadaan ini akan ditanggung oleh kedua belah pihak
3. Segala persoalan dan tuntutan tenaga kerja maupun pihak lain berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan ini sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab penyedia di dalam maupun di luar pengadilan
4. Bilamana selama penyedia melaksanakan pekerjaan ini menimbulkan kerugian pihak ketiga (orang lain yang tidak ada sangkut pautnya dalam pekerjaan ini), maka risiko tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyedia.

Penyelesaian Perselisihan

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah
2. Jika perselisihan itu tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah, maka diselesaikan oleh suatu panitia pendamai yang berfungsi sebagai juri/wasit, dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak, yang terdiri dari:
 - Seorang wakil dari PPK sebagai anggota
 - Seorang wakil dari penyedia sebagai anggota
 - Seorang wakil dari pihak ketiga sebagai ketua yang disetujui oleh kedua belah pihak
3. Keputusan panitia pendamai ini mengikat kedua belah pihak
4. Jika perselisihan sebagaimana dimaksud tidak dapat diselesaikan, maka akan diselesaikan melalui Layanan Penyelesaian Sengketa LKPP maupun Pengadilan Negeri setempat.

Pasal 10
LAPORAN PELAKSANAAN

1. Pelaksana Lapangan memberikan laporan mengenai segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan pembangunan / pekerjaan secara teknis.
2. Dalam pembuatan laporan tersebut pihak kontraktor harus memberikan data-data yang diperlukan menurut data dan keadaan sebenarnya.
3. Laporan tersebut harus diserahkan kepada PPK sebagai bahan monitoring
4. Laporan tersebut akan dibuat oleh kontraktor berdasarkan persetujuan dari PPK.
5. Paling lambat 7 hari kerja setelah pekerjaan berakhir, laporan yang sudah disetujui sudah diterima oleh PPK.

Pasal 11
KUASA KONTRAKTOR DILAPANGAN

1. Dilapangan pekerjaan Kontraktor wajib menunjuk seorang kuasa Kontraktor atau biasa disebut Manajer Proyek yang cakap untuk memimpin pelaksanaan pekerjaan dilapangan dan mendapat kuasa penuh dari Kontraktor.
2. Dengan adanya Manajer Proyek, tidak berarti bahwa Kontraktor lepas tanggung jawab sebagian maupun keseluruhan terhadap kewajibannya.
3. Paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah kontrak ditandatangani, Kontraktor wajib melaporkan secara tertulis kepada PPK, nama dan jabatan Manajer Proyek disertai data diri, untuk mendapatkan persetujuan PPK.

Pasal 12
PENJAGA KEAMANAN LAPANGAN

1. Kontraktor diwajibkan menjaga keamanan lapangan terhadap barang-barang milik proyek dan ISBI Bandung.
2. Kontraktor wajib menjaga keamanan barang (termasuk dokumen) yang terletak di lokasi pekerjaan baik dalam maupun luar ruangan, berkordinasi dengan petugas keamanan ISBI/ menaati prosedur dan arahan yang ada.
3. Bila terjadi kehilangan bahan-bahan bangunan, baik yang telah dipasang maupun yang belum, adalah tanggung jawab Kontraktor dan tidak akan diperhitungkan dalam biaya pekerjaan tambah.

Pasal 13
KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA (K₃) KONSTRUKSI

1. Untuk keamanan, penyedia diwajibkan melakukan penjagaan, tidak hanya terhadap pekerjaannya, tetapi juga bertanggung jawab atas keamanan, kebersihan bangunan-bangunan, jalan-jalan, pagar, pohon-pohon, dan taman-taman yang telah ada, diwajibkan untuk memasang jarring pengaman (safety net), penyiraman jalan agar tidak berdebu.
2. Penyedia berkewajiban menyelamatkan bangunan, infrastruktur, dan landscape yang telah ada, apabila kerusakan terjadi pada bangunan, infrastruktur, dan landscape yang telah ada akibat pekerjaan ini, maka penyedia berkewajiban untuk memperbaiki/membetulkan sebagaimana mestinya. Segala biaya yang timbul merupakan tanggung jawab penyedia.
3. Penyedia harus menjamin keberlangsungan aktivitas di Gedung eksisting dengan naman selama proses konstruksi berjalan.

4. Penyedia harus berusaha menanggulangi kotoran-kotoran debu agar tidak mengganggu kebersihan dan keindahan bangunan-bangunan yang sudah ada.
5. Penyedia harus menyediakan rambu-rambu proyek untuk menjamin keselamatan kerja dalam masa konstruksi, rambu-rambu tersebut dibuat dari bahan yang kuat sehingga bertahan sampai dengan berakhirnya masa konstruksi. Biaya dari rambu-rambu tersebut termasuk dalam penawaran.
6. Segala operasional yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan untuk pemeliharaan /pekerjaan sementara sesuai dengan ketentuan kontrak harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan atau jalan-jalan yang harus digunakan.
7. Penyedia harus bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang berada di sekitar lokasi proyek.
8. Penyedia harus selalu berkoordinasi dengan tenaga kewanitaan ISBI Bandung dan RTBMN.

Pasal 14 **ALAT-ALAT PELAKSANAAN**

Semua alat-alat untuk pelaksanaan pekerjaan harus disediakan oleh Kontraktor, sebelum pekerjaan fisik dimulai, dalam keadaan baik dan siap pakai, antara lain :

- a. Waterpass yang telah di ijinakan oleh Pengawas Lapangan.
- b. Meteran
- c. Perlengkapan penerangan untuk kerja lembur.
- d. alat pemotong holow
- e. Scaffolding
- f. Alat Megger / alat ukur listrik, dan alat ukur lainnya.
- g. dan lain-lain disesuaikan dengan lingkup pekerjaannya.

Pasal 15 **PEKERJAAN PERSIAPAN**

1. Lingkup Pekerjaan.

- a. Pekerjaan pengamanan Pekerjaan
- b. Pekerjaan pembongkaran, pengamanan dan pembersihan sebelum pelaksanaan.
- c. Administrasi dan lain lain.

2. Pekerjaan Pengamanan Pekerjaan.

Kontraktor harus membuat batas area kerja dan dipasang terpal/lainnya supaya debu tidak masuk pada aktifitas unit lain.

3. Pekerjaan Pembongkaran, Pembersihan dan Pengamanan sebelum Pelaksanaan

- a. Pembongkaran dan Pembersihan.
Kontraktor harus membongkar/membersihkan/memindahkan keluar dari tapak segala sesuatu yang tidak akan dipakai selama pembangunan yang mungkin akan mengganggu pelaksanaan pekerjaan baik diatas maupun tertanam dalam tanah tapak, sesuai dengan petunjuk dan persetujuan PPK.
- b. Hasil pembongkaran, pembersihan harus dikeluarkan dari dalam tapak, sesuai dengan peraturan setempat, atau dalam hal ini bongkaran harus diserahkan ke Unit RTBMN ISBI Bandung

Bongkaran bongkaran meliputi :

- Bongkaran plafond
- Bongkaran sebagian genteng
- Dan lainnya sesuai HPS

c. Pengamanan

- 1). Kontraktor harus melindungi dan mengamankan dari segala kerusakan selama pelaksanaan pekerjaan terhadap segala sesuatu yang dinyatakan oleh PPK tidak boleh dibongkar, baik berupa bangunan, bagian dari bangunan, jaringan listrik, gas, saluran air minum, drainase, maupun pepohonan yang telah ada. Khusus untuk pepohonan yang dipertahankan, harus dilindungi selama pelaksanaan pembangunan agar tidak mati.
- 2). Apabila terjadi kerusakan atas segala sesuatu yang dinyatakan dipertahankan, Kontraktor wajib memperbaiki hingga keadaan semula. Dalam hal ini, biaya adalah tanggungjawab Kontraktor, tidak dapat diajukan sebagai "claim" biaya pekerjaan tambah.
- 3). Apabila segala sesuatu yang dinyatakan dipertahankan mengganggu pelaksanaan pekerjaan, maka Kontraktor harus memindahkannya atas persetujuan PPK.

4. Administrasi dan lain lain

- a. Administrasi Lapangan dikerjakan tiap harinya
- b. setiap Kemajuan Pekerjaan harus didokumentasikan dari mulai kondisi eksisting sampai pekerjaan selesai 100%.

**Pasal 16
PEKERJAAN ATAP**

1. Lingkup Pekerjaan

- a. Pekerjaan ini meliputi tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan dan alat-alat bantu lainnya untuk keperluan pelaksanaan pekerjaan yang bermutu baik.
- b. Pembongkaran genteng yang rusak dan waterproofing seluruh genteng dilakukan sesuai dengan detail yang disebutkan/ditunjukkan dalam RAB.

2. Persyaratan Umum

- a. Seluruh pekerjaan ini harus memenuhi persyaratan dalam Standard dan normalisasi di Indonesia dan atau sesuai dengan Spesifikasi pabrik pembuat.
- b. Pekerjaan waterproofing baru boleh dilaksanakan setelah seluruh pekerjaan penggantian genteng yang rusak selesai dikerjakan, dan genteng telah dilakukan pembersihan sebelumnya. Apabila dipandang perlu dapat ditentukan lain dengan persetujuan PPK
- c. Sebelum pekerjaan ini dilakukan, Kontraktor diwajibkan mengadakan pengecekan terhadap rangka atap juga.
- d. Meskipun beberapa material finishing telah ditentukan warnanya, namun sebelum dilaksanakan harus dipresentasikan terlebih dahulu kepada Pemberi Tugas untuk menentukan warna yang akan dipakai.

3. *Persyaratan Bahan*

- a. Bahan genteng sesuai dengan genteng eksisting, dan bahan waterproofing mempunyai kualitas yang terbaik dan bahan yang digunakan diutamakan PDN dan tau ber-TKDN diatas 25%.
- b. Bahan didatangkan langsung dari pabrik/ toko tiba di tapak/site konstruksi harus masih tersegel baik dalam kemasannya dan tidak cacat,serta disetujui Pengawas Lapangan.

4. *Persyaratan Teknis*

Peralatan pendukung pekerjaan harus tersedia dari kualitas baik dan jumlahnya cukup untuk pekerjaan ini.

5. *Persyaratan Pelaksanaan*

- a. Hasil pekerjaan yang tidak disetujui PPK harus diulang dan diganti. Kontraktor harus melakukan pengecatan kembali bila ada cat dasar atau cat finish yang kurang menutupi atau lepas, sebagaimana ditunjukkan oleh Tim PPK. Biaya untuk hal ini ditanggung Kontraktor, tidak dapat di "claim" sebagai pekerjaan tambah.

Pasal 17 PEKERJAAN PLAFOND

1. *Lingkup Pekerjaan*

Pekerjaan ini meliputi : Pekerjaan bongkaran plafond, pasang rangka plafond, pasang plafond dan list profil, serta pekerjaan lain seperti tercantum dalam HPS

2. *Persyaratan Umum*

- a. Seluruh pekerjaan ini harus memenuhi persyaratan dalam Standard dan normalisasi di Indonesia dan atau sesuai dengan Spesifikasi pabrik pembuat.

3. *Persyaratan Bahan*

- a. Bahan dari kualitas utama. Produk plafond, rangka hollow, dan Cat serta bahan yang digunakan harus merupakan produk dalam negeri.
Bahan dalam pekerjaan pengecatan diwajibkan menggunakan bahan material PDN dan atau yang mempunyai nilai TKDN di atas 25%
- b. Bahan didatangkan langsung dari pabrik/ toko
Tiba di Tapak/Site konstruksi harus masih tersegel baik dalam kemasannya dan tidak cacat,serta disetujui Pengawas Lapangan.

4. *Persyaratan Teknis*

- a. Peralatan seperti: Kuas, Roller, Sikat kawat,Kape, dan sebagainya; harus tersedia dari kualitas baik dan jumlahnya cukup untuk pekerjaan ini, serta mempunyai nilai TKDN di atas 25%.
- b. Semua cat dasar harus disapukan dengan kuas. Pelaksanaan pekerjaan pengecatan cat dasar untuk komponen bahan metal,harus dilakukan sebelum komponen tersebut terpasang.

5. *Persyaratan Pelaksanaan*

- a. Hasil pekerjaan yang tidak disetujui PPK harus diulang dan diganti. Kontraktor harus melakukan pengecatan kembali bila ada cat dasar atau cat finish yang kurang menutupi atau lepas, sebagaimana ditunjukkan oleh Tim PPK. Biaya untuk hal ini ditanggung Kontraktor, tidak dapat di "claim" sebagai pekerjaan tambah.

Pasal 18
PEKERJAAN PEMBONGKARAN, PENGAMAN & PEMBERSIHAN
SETELAH PEMBANGUNAN

1. Pembersihan Tapak konstruksi dan pada semua pekerjaan yang termasuk dalam Lingkup Pekerjaan seperti yang tercantum dalam HPS atau bahan bangunan lainnya yang dinyatakan tidak digunakan lagi setelah pekerjaan selesai harus diserahkan lagi ke ISBI Bandung, dalam hal ini RTBMN.
2. Semua bekas bongkaran bangunan "Existing" dan sebagainya, harus dikeluarkan dari Tapak/Site konstruksi.
3. Selama pembangunan berlangsung, kontraktor harus menjaga keamanan bahan/material, barang maupun bangunan yang dilaksanakannya sampai tahap serah terima.

Pasal 19
PEKERJAAN LAIN-LAIN

1. Hal-hal yang timbul pada pelaksanaan yang memerlukan penyelesaian di lapangan akan akan dibicarakan dan diatur oleh PPK dan Kontraktor, bila diperlukan akan dibicarakan bersama Pihak RTBMN.
2. Sebelum penyerahan pertama, kontraktor wajib meneliti semua bagian pekerjaan yang belum sempurna, dan harus diperbaiki, semua ruangan harus bersih dipel, halaman harus ditata rapih dan semua barang yang tidak berguna harus disingkirkan dari proyek.
3. Selama pemeliharaan, kontraktor wajib merawat, mengamankan dan memperbaiki segala cacat yang timbul, sehingga sebelum penyerahan kedua dilaksanakan pekerjaan benar-benar telah sempurna.

Pasal 20
PENUTUP

Segala sesuatu yang belum tercantum di dalam Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS) ini, akan ditentukan kemudian pada Rapat Penjelasan Pekerjaan dan akan dimuat dalam Berita Acara Rapat Penjelasan.


PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

Nuraeny Indahsari, S.Sos
NIP: 198301172008012008