

SPESIFIKASI TEKNIS

SYARAT-SYARAT TEKNIS KHUSUS

Pasal 1

PENJELASAN PEKERJAAN

Pekerjaan yang dimaksud dalam rencana kerja dan syarat-syarat ini adalah :

- **Pekerjaan Arsitektur/Pos Jaga**
- **Pekerjaan Elektrikal**
- **Pekerjaan Lain - lain**

Pasal 2

PERATURAN TEKNIS KHUSUS UNTUK PELAKSANAAN

Pekerjaan harus diselesaikan menurut dan sesuai :

- a. Peraturan dan syarat-syarat yang tercantum dalam rencana kerja dan syarat-syarat ini.
- b. Gambar-gambar bestek, detail konstruksi dan instalasi.
- c. Perubahan-perubahan dan penambahan yang tercantum dalam Berita Acara Aanwijzing.
- d. Gambar-gambar kerja yang dibuat oleh Pelaksana pada waktu pekerjaan berlangsung dan telah mendapat persetujuan dari Direksi / Pemimpin Proyek.
- e. Petunjuk-petunjuk dan keterangan yang diberikan direksi pada waktu pekerjaan berlangsung.

Pasal 3

DASAR UKURAN TINGGI DAN UKURAN - UKURAN POKOK

- (1) Sebagai dasar peraturan tinggi lantai dasar 0.00 (titik duga) dipakai tinggi lantai pada denah bangunan yang akan dilaksanakan. Selanjutnya titik ditentukan secara permanen, dan oleh Pelaksana diberi tanda jelas dengan neut beton yang kokoh dan baru boleh dibongkar setelah pekerjaan selesai untuk penyerahan pertama.
- (2) Untuk pekerjaan penambahan bangunan, titik lantai dasar 0,00 (titik duga) menyesuaikan lokasi
- (3) Ukuran-ukuran pokok dan ukuran-ukuran detail tertera pada gambar bestek dan detail. Pelaksana hendaknya meneliti kembali ukuran-ukuran tersebut. Jika ada perbedaan dan

ketidak cocokan, Pelaksana melapor/membicarakan dengan Direksi/PPTK dan Pemimpin Proyek. Pelaksana harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Ukuran yang tertera pada gambar konstruksi beton harus disesuaikan dengan ukuran jadi jadi tanpa finishing.

Pasal 4

PENGUKURAN

- (1) Pelaksana wajib meneliti ukuran-ukuran di lapangan dan melaporkan segala sesuatu kepada Direksi.
- (2) Pasangan patok-patok untuk menentukan situasi harus dilakukan bersama dan atas persetujuan direksi.
- (3) Segala pekerjaan pengukuran persiapan (Uitzet) adalah tanggungan Pelaksana.
- (4) Pengukuran-pengukuran sudut siku, ketinggian peil, panjang dan lebar harus menggunakan teropong, water pass, Theodolite, Prisma penyiku dan lain-lain. Pengukuran siku dengan benang secara prinsip segi tiga pythagoras hanya dibolehkan pada bagian-bagian kecil dan tidak penting saja.
- (5) Ketidak cocokan yang mungkin ada dilapangan antara gambar dan kenyataan harus segera dilaporkan kepada direksi.
- (6) Pekerjaan pemasangan bouwplank adalah termasuk pekerjaan Pelaksana dan harus dibuat dari kayu, tidak diperkenankan untuk mempergunakan bambu.
- (7) Pekerjaan penggalian pondasi tidak boleh dimulai sebelum papan bouwplank dipasang, tinggi dasar (0.00), sumbu-sumbu dinding dan sumbu-sumbu kolom ditetapkan dengan persetujuan Direksi / PPTK dan Pemimpin Proyek.

Pasal 5

PEKERJAAN LANTAI

Lapisan pasir urug digunakan dibawah setiap pasangan lantai dengan ketebalan sesuai dengan gambar, tebal pasir tersebut diatas dipadatkan dengan menggunakan air dan ditimbris .

- (1) Pekerjaan Beton
 - a. Beton tumbuk adukan 1 Pc : 3 Psr : 5 Kr dipasang pada tempat yang ditentukan pada

gambar rencana seperti rabat beton keliling bangunan, lapisan alas lantai keramik, lantai kerja dan sebagainya.

- b. PC atau Portland Cement harus mengikuti ketentuan-ketentuan syarat-syarat PC pada pasal pekerjaan beton.
- c. Pasir atau koral mengikuti ketentuan-ketentuan bahan pasir dan koral pada pasal pekerjaan beton.
- d. Sebelum pengecoran beton dilaksanakan, permukaan dibawa lapisan beton tumbuk haru dipadatkan, diratakan dan dibersihkan dari segala kotoran.
- e. Pengecoran dilakukan sedemikian rupa sehingga membentuk lapisan beton padat, rata dan tebalnya sama dengan ketentuan gambar rencana.
- f. Beton harus selalu ditutupi karung basah dan selalu disiram air selama 14 hari.

(2) Pekerjaan Lantai Keramik

Pasal 6

PEKERJAAN PENGECATAN

(1) **Bahan**

- a. Semua cat digunakan dan dipulaskan betul-betul sesuai dengan perincian aturan dari pabriknya juga bila dikehendaki penggunaan plamur dan cat dasar dari pabriknya.
- b. Cat harus diaduk benar-benar sebelum digunakan.
- c. Cat baja untuk pekerjaan baja harus mengandung oxid merah, lapisan penyelesaian harus mengandung synthetic resinsdfan yang khusus sesuai untuk pengecatan baja.
- d. Untuk dinding dan dalam, langit-langit dan sebagainya harus memakai cat emulisi, berdasarkan alkali resins dengan cat dasar yang tahan alkali.
- e. Bahan yang digunakan adalah cat product ICI, METROLITE atau setara Pelaksana harus mencantumkan merk cat yang ditawarkan.

(2) **Warna**

- a. Selambat-lambatnya 2 (dua) minggu sebelum pekerjaan pengecatan Pelaksana mengajukan daftar pengecatan kepada pengawas lapangan untuk dipilih dan disetujui.
- b. Segera setelah pemberi tugas menentukan warna pilihannya, Pelaksana menyiapkan bahan dan biang pengecatan untuk dijadikan contoh atas biaya Pelaksana.

(3) **Persiapan Pelaksanaan**

- a. Sebelum pengecatan dilaksanakan, pekerjaan langit-langit dan lantai telah

selesai dikerjakan.

- b. Kemudian bidang yang cat harus dicuci dan dijaga agar tidak ada debu.
- c. Selanjutnya mengikuti ketentuan dalam pasal berikut.

(4) Pekerjaan Pengecatan Baja dan Logam

- a. yang termasuk pekerjaan ini, adalah semua pekerjaan besi, misalnya pipa talang dan menara air, rumah pompa dan sebagainya.
- b. Sebelum pengecatan dimulai , permukaan logam / baja yang akan dicat harus dibersihkan dari segala kotoran seperti : karat, minyak, debu, dan kerak bekas lasan, dibersihkan dengan menggunakan kikir / ampelas atau sikat besi, dibersihkan sampai halus bersih sehingga terlihat logam bajanya.
- c. Segera setelah dibersihkan , kemudian permukaannya dicat manie besi 1 kali dengan redolide primer hingga rata dan rapih , kemudian dicat dasar (undercoat) satu kali. Setelah selesai dilanjutkan segera dengan pengecatan penyelesaian (akhir) dengan cat Super Gloss, sebagai cat pemberi warna permukaan.
- d. Pengecatan dilakukan dengan rapih dan rata, bidang cat harus rata , bidang cat harus rata ,halus, mengkilat tidak ada gelembung udara dan dijaga terhadap kotoran-kotoran dan debu.

Pasal 7

ALAT PENGGANTUNG DAN PENGUNCI

(1) Pekerjaan Kunci dan Pegangan Pintu

- a. Untuk semua pintu pada umumnya menggunakan kunci Slag 2 x dengan handel.
- b. Semua kunci tanam harus dipasang dengan baik, kuat dan rapih pada daun pintu dengan, dipasang setinggi 100 cm dari lantai atau sesuai dengan petunjuk Direksi.

(2) Pekerjaan Engsel.

- a. Untuk pintu pada umumnya menggunakan engsel pintu berukuran 4"x 4", merk Arch atau setara warna coklat dipasang sekurang-kurangnya 3 buah untuk setiap daun pintu dengan menggunakan sekrup kembang dengan warna yang sama.
- b. Engsel dan alat-alat penggantung lainnya harus dari kualitas terbaik dan terbuat dari bahan anti karat..
- c. Sebelum menggunakan pembelian / pemasangan Pelaksana harus mengajukan contoh-contoh terlebih dahulu untuk mendapat persetujuan Direksi.

Pasal 8

PEKERJAAN LANGIT - LANGIT

- (1) Rangka & penggantung langit-langit (plafond) menggunakan Baja Ringan.
- (2) Rangka Plafond terdiri dari Baja Ringan 2 x 4 cm
- (3) Dipergunakan gypsum 9 mm dan list profil gypsum ukuran sesuai gambar
- (4) Langit-langit dipasang tepat waterpas.

Pasal 9

PEKERJAAN KACA

- (1) B a h a n.
 - a. Semua kaca yang dipakai adalah eks lokal harus rata, dan tidak boleh bergelombang .
 - b. Untuk ketebalan kaca tergantung luas pemakaian kaca. Untuk bidang lebih dari dari $0,60 \text{ m}^2$ luas dipergunakan kaca 5mm dan atau luas bidang kurang atau sama dengan $0,60 \text{ m}^2$ dipakai kaca 3mm dan dijepit pada empat sisinya harus tetap menggunakan kaca tebal 8mm.
- (2) Pemasangan Kaca, Kusen..
 - a. Alur kayu harus dibersihkan, diplamur dan dicat minyak sebelum kacanya dipasang .
 - b. Kaca harus dipotong menurut ukuran kusen dengan kelonggaran sedikit, lalu dipasang dan dikukuhkan pemakaian dempul kaca dan list kayu dan dipaku.
 - c. Setelah kaca selesai dipasang, harus diberi tanda-tanda yang terbuat dari potongan kertas yang direkatkan dengan lem sagu. Pembersihan akhir kaca harus menggunakan katun yang lunak dengan menggunakan cairan pembersih kaca.
 - d. Untuk kaca cermin dipakai tebal 3 mm (tidak cacat), pemasangan kaca cermin harus dibebaskan dari permukaan dinding dan diisi karet secukupnya pada titik sekrup.

PASAL 10

PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK

- (1) Lingkup Pekerjaan