

TERM OF REFERENCE
PENGADAAN BARANG dan JASA AC GEDUNG WISMA PURNA BATARA

I. Latar Belakang

Sehubungan dengan laporan terkait pendingin ruangan atau AC Central Gedung Wisma Purna Batara yang sudah tidak beroperasi secara maksimal dikarenakan umur peralatan sudah +/- 27 tahun serta mengingat akan dilakukan efisiensi penggunaan listrik, sehingga diperoleh informasi terkait kelayakan AC Central Gedung Wisma Purna Batara.

II. Rincian Program Kerja

| | |
|-------------|--|
| Nama Proyek | Pengadaan Barang dan Jasa AC Gedung Wisma Purna Batara |
|-------------|--|

III. Ruang Lingkup Pekerjaan

A. RUANG LINGKUP UMUM

Ruang lingkup pekerjaan meliputi seluruh kegiatan yang diperlukan untuk pengadaan AC Central Gedung Wisma Purna Batara, mencakup:






1. Pekerjaan persiapan;
2. Pekerjaan bongkaran;
3. Pekerjaan arsitektur; dan
4. Pekerjaan tata udara.

B. RUANG LINGKUP SPESIFIK

Vendor WAJIB menyediakan pengadaan yang diharapkan:

1. Pekerjaan persiapan:
 - a. Proyek Manajemen dan Biaya Administrasi Lapangan;
 - b. Mobilisasi dan Demobilisasi Peralatan dan Perlengkapan Kerja Termasuk Pekerja;
 - c. Alat-alat Keselamatan Kerja;
 - d. Rapat Proyek;
 - e. Peralatan, Bahan-bahan dan Tenaga Kerja;
 - f. Keamanan Proyek;
 - g. Dokumentasi (foto dan/atau gambar) sebelum pekerjaan, progres pekerjaan, dan akhir pekerjaan;
 - h. Laporan; dan
 - i. Pengadaan Gambar termasuk As Built Drawing.
2. Pekerjaan bongkaran:
 - a. Pekerjaan pembongkaran arsitektural meliputi pekerjaan plafond dan rangka plafond, dinding, rangka dinding & finishingnya. Untuk plafond tipe akustik, akan digunakan kembali dengan mengecat ulang plafond tersebut yang terdapat pada setiap lantai;
 - b. Pekerjaan pembongkaran Tata Udara meliputi pekerjaan pembongkaran keseluruhan unit Tata Udara termasuk keseluruhan instalasi; dan
 - c. Pekerjaan pembongkaran termasuk pembuangan puing untuk material yang tidak terpakai.
3. Pekerjaan arsitektur:
 - a. Pekerjaan plafond gypsum wajib kembali seperti kondisi awal;
 - b. Pengecatan plafond; dan
 - c. *Shadowline* pada plafond non akustik.

Paraf Panitia Pengadaan

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
|--|---|---|---|---|

4. Pekerjaan tata udara:
 - a. Peralatan Utama AC Sistem VRF;
 - b. Peralatan Utama AC Split Inverter;
 - c. Peralatan Utama Fan atau Kipas;
 - d. Pekerjaan Pemipaan;
 - e. Pekerjaan Pipa Drain;
 - f. Ducting, Grille & Diffuser AC dan Fan;
 - g. Pekerjaan Elektrikal; dan
 - h. Testing dan Commissioning.

IV. Hasil yang Diharapkan

Pelaksanaan pekerjaan Pengadaan AC Central Gedung Wisma Purna Batara diharapkan menghasilkan pekerjaan yang selesai secara menyeluruh, memenuhi spesifikasi teknis, standar mutu, keselamatan kerja, serta siap dioperasikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun hasil yang diharapkan meliputi:

A. Hasil Pekerjaan Persiapan

1. Seluruh kegiatan persiapan proyek telah terlaksana dengan baik sehingga pekerjaan dapat berjalan sesuai jadwal;
2. Personel, peralatan, material, dan administrasi proyek tersedia secara lengkap selama pelaksanaan pekerjaan;
3. Seluruh pekerjaan dilaksanakan sesuai ketentuan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3);
4. Terselenggaranya rapat koordinasi proyek secara berkala dengan dokumentasi yang lengkap;
5. Tersedianya dokumentasi pekerjaan sebelum pelaksanaan, selama progres pekerjaan, hingga pekerjaan selesai;
6. Tersusunnya laporan harian, mingguan, dan laporan akhir pekerjaan; dan
7. Tersedianya gambar pelaksanaan (shop drawing apabila diperlukan) dan As Built Drawing sebagai dokumen akhir proyek.

B. Hasil Pekerjaan Bongkaran

1. Seluruh instalasi AC lama beserta jaringan pendukungnya berhasil dibongkar sesuai ruang lingkup pekerjaan;
2. Pembongkaran elemen arsitektur (plafond, rangka plafond, dinding, partisi, pintu, jendela, kabinet, dan elemen terkait) terlaksana tanpa merusak bagian bangunan yang tetap dipertahankan;
3. Plafond akustik pada setiap lantai yang akan digunakan kembali tetap dalam kondisi baik dan telah dilakukan pengecatan ulang;
4. Seluruh material bongkaran yang tidak digunakan kembali telah dibersihkan dan dibuang ke lokasi yang sesuai dengan ketentuan; dan
5. Area kerja bersih, aman, dan siap untuk pekerjaan berikutnya.

C. Hasil Pekerjaan Arsitektur

1. Seluruh plafond gypsum yang terdampak pekerjaan telah dikembalikan seperti kondisi semula dengan hasil yang rapi;
2. Pengecatan plafond selesai dengan warna, kualitas, dan hasil akhir yang seragam;
3. Pemasangan shadowline pada plafond non-akustik selesai dengan hasil presisi dan estetis; dan
4. Seluruh pekerjaan finishing memenuhi standar mutu serta tidak terdapat cacat pekerjaan.

D. Hasil Pekerjaan Tata Udara

1. Sistem AC VRF baru telah terpasang lengkap sesuai gambar kerja, spesifikasi teknis, dan kapasitas yang dipersyaratkan;
2. Unit AC Split Inverter telah terpasang dan berfungsi dengan baik sesuai kebutuhan ruang;
3. Fan atau kipas ventilasi telah terpasang dan beroperasi sesuai fungsi desain;
4. Instalasi pemipaan refrigeran telah terpasang dengan baik, bebas kebocoran, dan memenuhi standar instalasi;
5. Instalasi pipa drain telah berfungsi dengan baik tanpa terjadi kebocoran maupun genangan air;
6. Ducting, grille, diffuser AC, dan fan telah terpasang dengan rapi serta menghasilkan distribusi udara yang merata sesuai desain;
7. Seluruh instalasi elektrikal sistem tata udara telah selesai, aman, dan memenuhi standar kelistrikan yang berlaku;
8. Testing, balancing (apabila dipersyaratkan), dan commissioning seluruh sistem telah dilaksanakan dengan hasil yang memenuhi parameter desain; dan
9. Seluruh sistem tata udara dapat dioperasikan secara normal, aman, efisien, dan siap diserahkan kepada pengguna.

E. Hasil Akhir Pekerjaan

1. Seluruh pekerjaan selesai 100% sesuai ruang lingkup, gambar, spesifikasi teknis, dan RKS;
2. Area pekerjaan dalam kondisi bersih, rapi, dan siap digunakan kembali;
3. Seluruh hasil pekerjaan telah lulus pemeriksaan dan pengujian serta memenuhi standar kualitas yang dipersyaratkan; dan
4. Seluruh dokumen serah terima pekerjaan telah disampaikan, meliputi laporan akhir, hasil pengujian dan commissioning, dokumentasi pekerjaan, As Built Drawing, manual operasi dan pemeliharaan (Operation & Maintenance Manual), serta dokumen garansi peralatan dan instalasi.

V. Timeline Pekerjaan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan Pengadaan AC Gedung Wisma Purna Batara terhitung mulai tanggal Surat Perintah Kerja (SPK) ditandatangani. Adapun estimasi durasi pelaksanaan beserta tahapan pekerjaan akan dibahas dan ditetapkan lebih lanjut berdasarkan kesepakatan para pihak.

VI. Kualifikasi Tenaga Ahli

Untuk memenuhi kegiatan ini kami memerlukan tenaga ahli meliputi Technical Support/Tenaga Ahli di Indonesia yang memiliki sertifikat kompetensi BNSP VRF / Tata Udara dibuktikan dengan CV, Copy Sertifikat Tenaga Ahli yang relevan, minimal 2 (dua) orang tenaga Ahli.