

# **FIT OUT GUIDELINE**

---

## Daftar Isi

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| DEFINISI .....                                     | 2  |
| TUJUAN.....                                        | 3  |
| UMUM .....                                         | 3  |
| PENUNJUKAN PENGAWAS PEKERJAAN OLEH PENGHUNI .....  | 4  |
| PENUNJUKAN KONSULTAN DAN KONTRAKTOR .....          | 5  |
| KONTROL PARA PEKERJA DARI PIHAK KONTRAKTOR.....    | 5  |
| DEPOSIT FITTING OUT .....                          | 6  |
| INSPEKSI GABUNGAN.....                             | 6  |
| PENGUMPULAN GAMBAR, RENCANA DAN JADWAL KERJA ..... | 7  |
| JAM KERJA.....                                     | 10 |
| PERLINDUNGAN AREA BERSAMA.....                     | 10 |
| PERPARKIRAN .....                                  | 11 |
| PENGIRIMAN BARANG .....                            | 11 |
| EKSEKUSI PEKERJAAN FITTING OUT .....               | 11 |
| PEKERJAAN KONTRAKTOR .....                         | 13 |
| PEKERJAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL, & PEMIPAAN.....   | 15 |
| PEMERIKSAAN DI TEMPAT & INSPEKSI.....              | 18 |
| PEKERJAAN YANG TIDAK SAH.....                      | 19 |
| SANKSI, PINALTI DAN PEMBERHENTIAN PEKERJAAN .....  | 19 |
| GANTI RUGI.....                                    | 19 |
| ASURANSI.....                                      | 19 |
| KESELAMATAN & KESEHATAN TEMPAT KERJA .....         | 20 |
| KUALITAS LINGKUNGAN INDOOR.....                    | 20 |
| PENYELESAIAN PEKERJAAN RENOVASI .....              | 21 |
| LAMPIRAN .....                                     | 22 |
| Lampiran 1    Spesifikasi Umum Gedung .....        | 22 |
| Lampiran 2    Persyaratan Fitting Out .....        | 22 |
| Lampiran 3    Tarif dan Denda .....                | 22 |
| Lampiran 4    Formulir.....                        | 22 |
| SPESIFIKASI UMUM GEDUNG EQUITY TOWER .....         | 23 |
| PERSYARATAN MULAI PEKERJAAN FITTING OUT .....      | 29 |
| TARIF DAN DENDA .....                              | 31 |
| PERSYARATAN PENGEMBALIAN DEPOSIT FITTING OUT ..... | 32 |

## DEFINISI

**“Gedung”** adalah tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang lokasi dan namanya telah ditetapkan, dan termasuk sarana dan prasarana lainnya untuk melayani kebutuhan gedung.

**“Pengelola Gedung”** adalah Badan Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk PRPSRS (apabila Gedung telah dibagi secara Satuan Rumah Susun) yang memiliki wewenang dan control atas pengelolaan dan pemeliharaan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama termasuk dengan fitur eksterior gedung.

**“Bagian Bersama” “Benda Bersama”** adalah:

- a) (apabila Gedung telah dibagi secara strata) bagian dari Gedung yang ada di dalam definisi Bagian Bersama dan Benda Bersama di bawah UU No. 20 Tahun 2011; atau
- b) (apabila Gedung tidak dibagi secara strata) bagian dari Gedung yang selayaknya akan diperlakukan sebagai Bagian Bersama dari Gedung untuk kepentingan bersama atau keuntungan bersama apabila Gedung telah dibagi secara strata.

**“Sarana Prasarana Bersama”** adalah alat-alat mekanikal, elektrik serta layanan, fasilitas dan sarana lainnya yang disediakan pada Gedung untuk melayani area-area yang terdapat pada Gedung atau untuk kepentingan bersama atau untuk kepentingan bersama yang menguntungkan.

**“Media Konduktor”** adalah berarti saluran air, selokan, saluran, cerobong asap, anak tangga, selokan, saluran, shaft, aliran air, pipa, kabel, dan listrik.

**“Penyelenggara Pembangunan”** adalah orang atau perusahaan yang merencana, membangun, menguasai dan mengendalikan gedung sebelum konstitusi PPRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Ruman Susun) dan yang telah terdaftar sebagai Pemilik paket ditunjukkan dalam rencana judul.

**“Area Padat Penghuni”** adalah area yang memiliki lebih dari 25 orang setiap 100-meter persegi.

**“Fit Out”** adalah penambahan atau perubahan atau renovasi atau pengembalian kepada kondisi asal yang dilaksanakan oleh Penghuni.

**“Penghuni”** adalah orang atau perusahaan yang memiliki hak secara hukum untuk menempati atau menggunakan unit rumah susun melalui kepemilikan atau penyewaan (contoh. Pemilik atau Penyewa Unit)

**“Tanah Bersama”** adalah tanah dimana Gedung berdiri, bangunan dan properti bersama.

**“PPPSRS”** adalah (bila Gedung telah dibagi secara strata) Perhimpunan Penghuni Rumah Susun atau PPPSRS yang terbentuk sesuai Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, selanjutnya terbentuk menjadi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Komersial Bukan Hunian (PPPSRSKBH)

**“Peraturan dan Tata Tertib”** adalah peraturan (termasuk perubahan-perubahannya) yang berhubungan dengan penggunaan Gedung dari sisi keselamatan, tata cara dan pengelolaan Gedung, yang disusun oleh PPPSRSKBH.

**“Kebisingan”** didefinisikan sebagai suara yang tidak diinginkan, adalah salah satu yang gangguan umum dari Occupational Health and Safety (OHS) diukur dengan tingkat kebisingan suara yang berkelanjutan di atas 85dB(A) atau kebisingan sesaat di atas 140 dB(C).

**“Bau Menyengat”** adalah bau yang menyebabkan ketidaknyamanan yang berlebih; sangat menjengkelkan, memicu amarah, atau mengganggu.

## TUJUAN

Tujuan Fit Out Guideline ini adalah untuk memberi informasi penting dan panduan perihal syarat-syarat yang ditentukan oleh Pengelola Gedung mengenai renovasi, penambahan dan perubahan atau pengembalian kondisi asal akan lebih lanjutnya dijelaskan sebagai Pekerjaan Fit Out dan untuk membantu Penghuni dan konsultan/kontraktor yang telah ditunjuk untuk memahami proses dan prosedur sebelum dimulainya pekerjaan Fit Out.

Panduan ini disusun untuk memastikan bahwa setiap pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penghuni atau kontraktor Penghuni untuk unit masing-masing dilaksanakan sebagai berikut:

- Sistematis dan cekatan
- Standar keamanan dan keselamatan yang paling tinggi
- Sadar lingkungan
- Minimalisir gangguan atau ketidaknyamanan penghuni lain atau pengguna bangunan, termasuk properti-properti yang bertetangga
- sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan yang berlaku

## UMUM

1. Seluruh aplikasi yang bertujuan untuk mendapat persetujuan dari Pengelola Gedung dalam hal Fit Out harus dikumpulkan dengan mengisi formulir yang telah disiapkan. Dalam keadaan normal, Pengelola Gedung tidak akan memerlukan waktu lebih dari 14 hari untuk memproses aplikasi jika dianjurkan dan ditujukan kepada:

Building Manager  
Management Office  
Equity Tower, Basement 1 Floor  
Sudirman Central Business District (SCBD) Lot. 9  
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-53  
Jakarta Selatan 12190

2. Jam Operasional Kantor Pengelola Gedung adalah sebagai berikut:  
Senin sampai Jumat                      08.00 wib to 05.00 wib  
Sabtu, Minggu/Hari Libur                Tutup

3. Penghuni dan Kontraktor Pelaksana harus menaati seluruh persyaratan yang telah ditetapkan dalam Fit Out Guideline ini, dengan menandatangani pada dalam surat yang dikeluarkan oleh Pengelola Gedung.
4. Penghuni tidak diperbolehkan melaksanakan pekerjaan fitting out apapun terhadap interior Gedung (termasuk instalasi fasilitas umum di dalamnya), tanpa persetujuan tertulis dari Pengelola Gedung.
5. Disain interior harus mencerminkan kesan kompleks komersil papan atas dan seluruh material termasuk langit-langit, dinding, finishing lantai, pencahayaan, dan perlengkapan dan peralatan harus memiliki kualitas terbaik, dan ketika ada permintaan dari Pengelola Gedung, contoh material harus sudah dipersiapkan untuk disetujui lebih dahulu.
6. Penghuni harus melaksanakan dan melengkapi pekerjaan Fit Out pada Gedung:
  - a) Sesuai dengan rencana dan spesifikasi yang telah disetujui oleh Pengelola Gedung, Konsultan (bila ditunjuk) Pengelola Gedung dan pihak-pihak berwenang yang berkaitan (bila diperlukan);
  - b) Sesuai dengan panduan yang telah ditetapkan dalam Fit Out Guideline ini; dan
  - c) Dalam keadaan baik dan tepat waktu sehingga tidak mengakibatkan gangguan atau campur tangan dengan pekerjaan yang dilakukan Penyewa atau Penghuni Gedung lain dan dengan due diligence; dan
  - d) Sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku
7. Penghuni harus bertanggung jawab untuk mendapatkan segala persetujuan tertulis yang dibutuhkan, termasuk segala biaya dan pengeluaran terkait dengan instansi-instansi terkait dan harus menaati Peraturan Perundang-undangan, AD/ART dan persyaratan lain yang ditetapkan oleh Pihak-Pihak yang berwenang.
8. Penghuni dan Kontraktor Penghuni harus mentaati dan patuh pada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh Gedung.

## PENUNJUKAN PENGAWAS PEKERJAAN OLEH PENGHUNI

1. Sepanjang durasi pekerjaan Fit Out, Penghuni dan Kontraktor Pelaksana diharuskan untuk menunjuk Pengawas yang berwenang untuk mengawasi pekerja yang terlibat di dalam area dan untuk menerima instruksi yang diperlukan dari perwakilan Pengelola Gedung, termasuk dalam keadaan darurat.
2. Pengawas adalah Individu atau Badan Hukum yang berkompeten, yang ditunjuk oleh Penghuni untuk mengawasi pekerjaan Fit Out agar berjalan sesuai dengan perencanaan yang telah disepakati
3. Pengawas ditunjuk dengan Surat Penunjukan yang harus diberikan kepada Badan Pengelola Ketika pekerjaan Fit Out akan dimulai
4. Dengan tujuan memudahkan komunikasi, nama dan nomor telepon Pengawas harus diberitahukan kepada Pengelola Gedung.

5. Jika Pengawas yang ditunjuk berhalangan hadir, mohon segera memberitahukan kepada Fit Out Coordinator atau Petugan perwakilan Pengelola Gedung, agar pekerjaan Fitting Out dapat tetap berjalan.

## PENUNJUKAN KONSULTAN DAN KONTRAKTOR

1. Penghuni harus menunjuk kontraktor atau konsultan spesialis yang kompeten yang dibuktikan dengan legalitas, dan ditunjuk oleh Penghuni dalam rangka penambahan dan/atau perubahan disain Unit, termasuk pada pekerjaan struktural dan perlindungan api. Kontraktor atau konsultan dinominasikan dan ditunjuk oleh Penghuni, dan diketahui oleh Pengelola Gedung untuk segala jenis pekerjaan.
2. Konsultan dan kontraktor yang ditunjuk harus menaati Undang-undang no. 2/2017, tentang Jasa Konstruksi, dan Undang-undang no. 1/1970, tentang keselamatan kerja.
3. Biaya dan pengeluaran kontraktor dan konsultan yang ditunjuk oleh Penghuni harus ditanggung oleh Penghuni. Kontraktor dan konsultan yang ditunjuk oleh Penghuni harus berstatus bukan agen atau karyawan dari Pengelola Gedung, dan Penghuni tidak berhak mengklaim apapun terhadap Pengelola Gedung sehubungan dengan tindakan kelalaian, kesalahan atau kelalaian kontraktor atau konsultan tersebut yang mengakibatkan kerugian material dan nonmaterial
4. Penghuni harus menyerahkan semua dokumen penting yang diperlukan dari konsultan dan kontraktor yang telah ditunjuk, kepada Pengelola Gedung untuk diketahui, sebelum pekerjaan dimulai.

## KONTROL PARA PEKERJA DARI PIHAK KONTRAKTOR

Kontraktor harus bertanggung jawab atas seluruh Pekerja dan harus membatasi para Pekerja hanya akan berada di lokasi pekerjaan Fit Out dan memastikan bahwa mereka tidak masuk tanpa izin ke properti lain di dalam Gedung. Kontraktor harus mengambil segala tindakan pencegahan yang diperlukan untuk mencegah pelanggaran dan gangguan dan akan membebaskan Pengelola Gedung terhadap kerusakan, cedera atau klaim yang timbul sehubungan dengan hal tersebut.

### PENUNJUKAN PENGAWAS

Kontraktor diminta untuk menunjuk dan menempatkan Pengawas dan juga Petugas K3 yang berkompeten (bersertifikasi), selama pekerjaan konstruksi berlangsung, yang diberi wewenang untuk mengontrol dan mengawasi pekerjaan dan juga para pekerja yang terlibat di dalam area dan untuk menerima instruksi yang diperlukan dari perwakilan Pengelola Gedung, termasuk dalam keadaan darurat.

Jika tidak ada Petugas K3, Penghuni atau kontraktor pelaksana wajib memberikan Surat Pernyataan akan bertanggung jawab atas segala resiko yang mungkin akan terjadi kepada Pengelola Gedung

## DEPOSIT FITTING OUT

1. Deposit Fitting Out harus dibayarkan kepada Pengelola Gedung sebelum Penghuni atau Kontraktor Pelaksana melaksanakan pekerjaan fitting out, dengan besaran deposit yang telah ditentukan sesuai Fit Out Guideline.
2. Pengelola Gedung mengenakan Deposit Fitting Out terhadap pekerjaan Fit Out sebagai jaminan atas:
  - a) Jika terjadi kerusakan pada Unit dan/atau Gedung karena pekerjaan Fitting Out
  - b) Kepatuhan daripada Penghuni dan kontraktor pelaksana terhadap kewajibannya dalam kaitan dengan Pekerjaan Fit Out sebagaimana diatur dalam Perjanjian Sewa dan di dalam Fit Out Guideline ini.
3. Apabila Penghuni gagal untuk mentaati hal tersebut di atas, maka Pengelola Gedung akan melakukan pekerjaan yang dianggap perlu dengan menggunakan Deposit Fitting Out untuk memenuhi pengeluaran dan biaya yang telah digunakan oleh Pengelola Gedung.
4. Deposit Fitting Out akan dikembalikan kepada kontraktor (atau Penghuni, sesuai kesepakatan yang membayarkan), bebas bunga dan setelah pengurangan yang layak dari Pengelola Gedung, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan di dalam Fit Out Guideline ini.
5. Deposit Fitting Out harus diambil jika proses Fit Out yang dilakukan oleh kontraktor pelaksana telah selesai dilaksanakan, sesuai dengan ketentuan butir nomor 4 di atas, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah masa berlaku Surat Izin Fitting Out terakhir diperpanjang.
6. Penghuni atau Kontraktor Pelaksana tidak dapat memulai pekerjaan apapun di dalam area mereka, kecuali bila seluruh persyaratan Fitting Out, termasuk Deposit Fitting Out, telah diberikan kepada Pengelola Gedung.

## INSPEKSI GABUNGAN

1. Sebelum memulai Pekerjaan Fit Out, inspeksi gabungan antara Pengelola Gedung, perwakilan Penghuni dan Kontraktor akan diadakan untuk menginspeksi dan mengidentifikasi apakah terdapat kerusakan pada keadaan dan kondisi Unit pada saat ini. Inspeksi akan didokumentasikan kedalam Fit Out Checklist.
2. Inspeksi gabungan berkala dapat dilakukan oleh tim Pengelola Gedung, ke area Fit Out, dan/atau yang berkenaan dengan Benda-dan-Bagian-Bersama

## PENGUMPULAN GAMBAR, RENCANA DAN JADWAL KERJA

Penghuni atau Kosultan Perencana harus mengumpulkan rencana dan spesifikasi atas Pekerjaan Fit Out yang diajukan kepada Pengelola Gedung untuk disetujui.

1. Seluruh gambar perencanaan harus memiliki dimensi penuh (skala 1:50 atau 1:100) yang menunjukkan tata letak lantai bersama dengan elevasi dan lintas bagian dari pekerjaan baru dan pekerjaan yang sedang berlangsung, dan harus dikumpulkan kepada Pengelola Gedung untuk mendapat persetujuan tertulis. Perencanaan harus menunjukkan posisi sewa yang bersangkutan relatif terhadap lantai dimana penyewaan berlangsung.
2. Untuk semua rencana yang dikumpulkan, Penghuni harus mencantumkan nama, tandatangan dan status pemohon, stempel perusahaan dan tanggal.
3. Seluruh pekerjaan baru harus ditandai dengan warna. Seluruh pekerjaan yang akan berlangsung dan yang diusulkan untuk dibongkar harus ditandai dengan garis putus-putus.
4. Untuk area retail, Penghuni diharuskan untuk mengumpulkan papan contoh bahan/material, gambar perspektif bagian depan toko dan *hoarding design* kepada Pengelola Gedung untuk pemeriksaan dan persetujuan Pengelola Gedung.
5. Persetujuan oleh Pengelola Gedung akan memerlukan waktu kurang lebih 7 hari kerja, dengan catatan telah mengumpulkan seluruh dokumen terkait dan disetujui. Harus mengumpulkan sedikitnya 2 salinan dari rencana Fit Out segala pekerjaan yang telah diajukan (contoh: Arsitektural, Struktural, Perlindungan Api, Elektrikal, Pencahayaan, Pendingin Udara, Ventilasi Mekanik, Pemipaan & Sanitasi, dan Komunikasi dan seterusnya) termasuk keterangan dari pihak Kontraktor dan catatan dari asuransi yang harus diserahkan pada saat pembuatan Aplikasi Permohonan.
6. Ketika persetujuan tertulis diberikan oleh Pengelola Gedung, satu set gambar / rencana yang diusulkan akan disimpan oleh Pengelola Gedung dalam tujuan pemeriksaan langsung di tempat dan catatan sejarah Pekerjaan Fit Out.
7. Selain dari persetujuan Pengelola Gedung, seluruh pekerjaan baru dan demolisi/penghancuran, perubahan pada bangunan *existing* dan pekerjaan struktural, mekanikal dan elektrikal harus tunduk pada persetujuan dari pemerintah terkait atau otoritas hukum jika diperlukan sesuai dengan UU dan Peraturan yang berlaku.
8. Pengelola Gedung berhak menolak rencana pekerjaan apapun atau jadwal kerja atau gambar yang tidak mentaati peraturan sebagaimana telah diatur di dalam panduan ini. Di dalam situasi demikian, revisi harus dibuat sesuai dengan peraturan yang telah diatur untuk pengajuan kembali.

9. Daftar dokumen yang wajib dikumpulkan adalah:

**a) Rancangan Arsitektur**

- i. Rencana Tata Letak Ruangan yang menunjukkan tata letak furniture, serta posisi dan tinggi dari partisi.
- ii. Gambar Potongan yang menunjukkan pembagian dari ruang tertutup, pembagian memanjang dan melintang dari Unit.

**b) Rencana Plafon**

- i. Rencana menunjukkan tata letak langit-langit dengan detail informasi seperti elevasi, metode suspensi dan material/bahan, termasuk dengan posisi outlet listrik dan sakelar, AC diffuser, alat pendeteksi asap dan panas, sprinkler head, speaker, dan seterusnya.

**c) Rencana Elektrikal**

- i. Rancangan single line diagram (skema listrik) yang menggambarkan listrik dengan jelas, menunjukkan detail dari instalasi atau perpanjangannya termasuk peringkat masing-masing pemutus sirkuit dan peralatan yang diusulkan sesuai dengan PUIL Edition 2011 – (Peraturan Umum Instalasi Listrik Edisi 2011).
- ii. Posisi yang tepat dari semua titik lampu/listrik baru dan yang sudah ada harus ditunjukkan secara jelas keberadaannya dan diindikasikan di dalam rencana untuk diserahkan kepada Pengelola Gedung, dan juga titik pencahayaan tertentu untuk dihubungkan ke pasokan darurat Gedung, termasuk Panel sementara dengan proteksi ELCB
- iii. Daftar peralatan dengan rincian spesifikasi (contoh: merek, kapasitas, dimensi dan lain-lain)

**d) Komunikasi**

- i. Rancangan single line diagram atau skema untuk instalasi kabel telepon dan komunikasi yang jelas, dimana menunjukkan detail dari instalasi atau extension yang telah diajukan
- ii. Posisi yang tepat dari semua sambungan baru dan yang sudah ada, lokasi titik komunikasi harus dengan jelas ditunjukkan dan diindikasikan di dalam rencana yang akan diajukan.
- iii. Daftar peralatan dengan rincian spesifikasi (contoh: merek, kapasitas, dimensi dan lain-lain)

**e) Rancangan Perlindungan Kebakaran**

- i. Seluruh perlindungan kebakaran harus dirancang dan digambar oleh orang berkompeten (yang bersertifikasi) yang dipekerjakan oleh Penghuni, dan harus mentaati peraturan otoritas terkait perihal keselamatan dan perlindungan api.
- ii. Gambar rancangan dan gambar single line diagram atau skematik untuk instalasi perlindungan kebakaran mengindikasikan rincian dari instalasi atau perpanjangan pekerjaan pemipaan yang telah diajukan. Seluruh posisi baru dan yang sudah ada dari pipa, valve, sprinkler head, alat pendeteksi asap, titik telepon, hosereel dan yang lainnya harus dengan jelas dan tepat ditunjukkan dalam rencana.
- iii. Gambar harus dengan jelas menunjukkan cross section dan menunjukkan pembagian dari ruang tertutup, pembagian memanjang dan melintang dari Unit termasuk dengan spesifikasi material/bahan.
- iv. Rancangan gambar harus disetujui oleh Konsultan Perencana M&E, dan disetujui oleh Pengelola Gedung.

**f) Pemipaan dan Sanitasi**

- i. Gambar rancangan dan gambar single line diagram atau skematik untuk distribusi pemipaan dan sanitasi harus menunjukkan rincian dari instalasi atau perpanjangan dari pekerjaan pemipaan. Seluruh posisi baru dan yang sudah ada dari pipa, valve, dan floor drain harus dengan jelas dan tepat ditunjukkan dalam rencana.
- ii. Gambar harus dengan jelas menunjukkan ukuran pipa, ukuran valve, rancangan flow rate, dan sepatutnya gambar harus dibuat oleh konsultan perencana MEP yang ditunjuk oleh Penghuni.

**g) Rancangan Pendingin Udara**

- i. Gambar rancangan dan gambar single line diagram atau skematik untuk distribusi pendingin udara mengindikasikan rincian dari instalasi atau perpanjangan dari pekerjaan pemipaan dan saluran. Seluruh posisi baru dan yang sudah ada dari saluran pendingin udara, air diffuser dan return air outlets, harus dengan jelas dan tepat ditunjukkan dalam rencana.
- ii. Gambar harus dengan jelas menunjukkan ukuran saluran, ukuran saluran fleksibel, jumlah udara yang dirancang untuk setiap diffuser dihitung dalam meter kubik per jam (CMH), ukuran diffuser dengan kontrol peredam dan lokasi peredam splitter. Gambar rancangan harus mendapat persetujuan dari Pengelola Gedung.
- iii. Daftar peralatan dengan rincian spesifikasi (contoh: merek, kapasitas, dimensi dan lain-lain)

**h) Gas**

Gambar rancangan dan gambar single line diagram atau skematik untuk distribusi instalasi pipa gas mengindikasikan rincian dari instalasi atau perpanjangan yang diajukan. Instalasi gas harus dilengkapi dengan alat pendeteksi kebocoran gas yang terhubung dengan katup otomatis kendali utama distribusi gas dan panel alarm tanda kebocoran gas.

**i) Material**

Mengumpulkan spesifikasi material/bahan lengkap dengan Lembar Data Keselamatan Material/Bahan.

**j) Jadwal Pekerjaan**

Jadwal pekerjaan yang diajukan berikut dengan perincian deskripsi kerja dan waktu harus diserahkan kepada Pengelola Gedung sebelum dimulainya pekerjaan Fit Out. Pengelola Gedung harus diberitahukan mengenai perubahan-perubahan atau modifikasi setelahnya jika ada.

**k) HSE Plan**

Dokumen yang diperlukan:

1. Prosedur tanggap darurat
2. SOP Pekerjaan kontraktor
3. Hazard Identification Risk Assessment and Determining Control (HIRADC) dan Job Safety Analysis (JSA)
4. Izin kerja pekerjaan beresiko

Semua yang tersebut di atas adalah dokumen pekerjaan Fit Out yang wajib diserahkan kepada Pengelola Gedung untuk mendapat persetujuan

## JAM KERJA

1. Selama jam kerja kantor, Kontraktor dilarang melakukan pekerjaan Fitting Out.
2. Semua pekerjaan pembobokan, penghancuran, pengeboran, yang dapat menimbulkan suara bising dan debu, serta pekerjaan pengeleman dan/atau yang dapat menimbulkan bau menyengat, hanya dapat dilakukan pada akhir pekan atau pada hari libur.
3. Untuk point nomor 2 di atas, kontraktor pelaksana harus memberitahukan kepada Pengelola Gedung paling lambat satu minggu sebelum pekerjaan tersebut dimulai.
4. Pengelola Gedung dapat memberhentikan pekerjaan, jika terdapat keluhan dari penghuni lainnya atau umum, yang diterima oleh Pengelola Gedung.

## PERLINDUNGAN AREA BERSAMA

1. Seluruh finishing dan instalasi di area bersama, seperti pintu, lantai, dinding, karpet, lift, dan yang lainnya, harus dijaga secara baik oleh Penghuni dan kontraktor untuk mencegah kerusakan selama periode Fitting Out. Sebelum memulai pekerjaan Fitting Out, kontraktor harus memberikan lapisan plywood setebal minimal 9 mm dan lapisan lunak lainnya, untuk mencegah kerusakan pada permukaan lantai dan dinding di dalam lift lobby dan koridor bersama.
2. Proteksi pada dinding setidaknya harus setinggi 120 cm dari muka lantai. Kontraktor pelaksana harus memperbaiki setiap kerusakan yang disebabkan oleh pekerjaan Fitting Out.

## PERPARKIRAN

1. Seluruh kontraktor harus memarkir kendaraannya di area parkir yang tersedia. Semua kendaraan yang diparkir secara illegal/tidak pada tempatnya akan pindah paksaan dan akan dikenakan denda.
2. Tidak ada kendaraan yang boleh parkir sepanjang service road atau bagian dari area bersama.
3. Biaya parkir yang berlaku ditetapkan oleh Pengelola Gedung.

## PENGIRIMAN BARANG

1. Penggunaan lift barang diperuntukan sebagai alat transportasi peralatan, material/bahan, puing-puing bangunan, dan seterusnya.
2. Kontraktor pelaksana harus memberitahukan Pengelola Gedung paling lambat 24 jam sebelum penggunaan lift barang untuk penggunaannya dengan cara mengisi formulir yang telah ditentukan.
3. Dilarang menggunakan lift penumpang untuk tujuan Fitting Out.
4. Waktu bongkar muat:
  - Senin – Jumat : 20.00 wib – 05.00 wib
  - Sabtu : 14.00 wib – 05.00 wib
  - Minggu/Libur : 09.00 wib – 05.00 wib
5. Jenis kendaraan yang dapat digunakan adalah kendaraan untuk bongkar muat dengan ketinggian maksimum 2.10 meter

## EKSEKUSI PEKERJAAN FITTING OUT

1. Seluruh pekerjaan kontraktor harus dikerjakan di dalam Unit dan dalam situasi apapun tidak diperbolehkan untuk melakukan pekerjaan di area Benda-dan-Bagian-Bersama, seperti koridor, lift, lobby dan tangga darurat.
2. Dilarang untuk melakukan penyimpanan sementara untuk bahan/material, peralatan, dan lainnya di area Benda-dan-Bagian-Bersama.
3. Kontraktor harus memastikan bahwa koridor dan lorong bebas dari segala macam bahan bangunan dan puing-puing pekerjaan Fitting Out.
4. Kontraktor diminta untuk meminimalisir pekerjaan kasar dan yang bersifat basah di dalam Unit, dan juga untuk menghindari pekerjaan apapun yang dapat menyebabkan debu berlebih dan mengakibatkan kondisi berbahaya.
5. Kontraktor tidak diperkenankan menggunakan selang karet, dan hanya diizinkan menggunakan ember untuk mengangkut air ke Unit mereka.
6. Sudah dapat dipastikan bahwa pekerjaan fitting out penghuni akan menghasilkan puing-puing dalam jumlah cukup banyak dan sisa bahan bangunan. Demi menjaga standar tinggi sanitasi, kebersihan dan keamanan pada area, kontraktor harus membersihkan segala limbah dan puing-puing setiap harinya.

7. Kontraktor dilarang membuang semen/air adukan semen melalui floor drain, floor trap, wastafel, saluran pembuangan air, atau pembuangan lainnya.
8. Untuk mencegah masuknya debu ke dalam pasokan saluran udara di dalam Unit, kontraktor diharuskan untuk memberitahukan Pengelola Gedung sebelum dimulainya pekerjaan.
9. Pada umumnya seluruh hot work yang mengikutsertakan pemotongan dan pengelasan di area tidak diizinkan. Ketika benar-benar diperlukan, persetujuan dari Pengelola Gedung dengan Izin Khusus harus didapatkan setidaknya 5 hari sebelum pekerjaan dimulai. Hot work (pengelasan) dapat direncanakan sekaligus dalam satu waktu untuk memudahkan pemantauan dan pengawasan.
10. Untuk kegiatan pekerjaan yang mengeluarkan bau yang tidak sedap yang dapat berimbas pada sistem pendinginan udara, seperti pekerjaan *varnishing* atau penggunaan bahan *adhesive* atau lem, kontraktor harus menjadwalkan pekerjaan ini untuk dilaksanakan pada akhir pekan dan/atau hari libur.
11. Dilarang merokok di dalam area Penguni dimana renovasi sedang dilakukan, juga termasuk di area Benda-dan-Bagian-Bersama seperti koridor bersama, lift, lobby, toilet, dan tangga darurat.
12. Dilarang mengonsumsi makanan di dalam area Fit Out.
13. Pekerja Kontraktor
  - a) Pengelola Gedung berhak menolak pekerja yang dipekerjakan para Penghuni atau sub-kontraktor dari kontraktor yang dirasa kurang layak oleh Pengelola Gedung.
  - b) Pekerja wajib berpakaian layak dalam seragam yang dapat dengan mudah menunjukan identitas mereka sebagai pekerja kontraktor, dan harus mengenakan tanda pengenal kontraktor, dan alat pelindung diri.
  - c) Kontraktor bertanggung jawab atas perilaku dan tindakan dari para pekerjanya.
  - d) Pekerja kontraktor harus mengumpulkan daftar nama para pekerja di formulir yang telah disediakan.
  - e) Setibanya di lokasi pekerjaan, para pekerja harus melapor pada Security yang bertugas perihal tujuan mereka berkunjung dan menukarkan kartu identitas mereka dengan kartu identitas kontraktor. Pekerja akan didenda apabila menghilangkan kartu identitas kontraktor.

## PEKERJAAN KONTRAKTOR

### A. STRUKTURAL

1. Perubahan pada struktur gedung tidak diperbolehkan. Akan tetapi, perubahan minor mungkin dapat diperbolehkan untuk beberapa permintaan khusus di dalam kondisi tertentu. Setiap permintaan perubahan akan dievaluasi sesuai dengan keadaan dan akan diputuskan oleh kebijakan absolut dari Pengelola Gedung. Ketika dibutuhkan, perubahan-perubahan yang akan dilakukan harus mendapat persetujuan dari otoritas yang berwenang. Pemilik dan/atau Penyewa harus bekerjasama dengan konsultan struktur untuk memeriksa kelayakan dan kemungkinan dari perubahan yang diminta, yang hasilnya kemudian harus diserahkan terlebih dahulu kepada Pengelola Gedung untuk mendapatkan persetujuan.
2. Penggunaan charge fired fasteners, seperti baut atau paku ramset untuk memperbaiki liku lantai atau setiap saluran pada lempengan lantai tidak boleh melebihi kedalaman 75mm dari permukaan lempengan lantai.
3. Menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pemilik dan/atau Penyewa untuk memastikan bahwa tidak ada area yang terbebani melebihi dari kapasitas kemampuan Gedung, dalam bentuk apapun. Merupakan tanggung jawab Pemilik dan/atau Penyewa untuk memberitahukan kepada Pengelola Gedung perihal rencana gambar area di dalam unit mereka dimana beban berat dapat diakibatkan oleh peralatan tertentu, penyimpanan barang seperti brankas, kabinet tahan api, compactors, power files, atau yang lainnya dan bahkan akibat dari pekerjaan tertentu, untuk memungkinkan Pengelola Gedung untuk menilai implikasi struktural terhadap Gedung.
4. Dilarang keras untuk melakukan pekerjaan hacking atau coring pada kolom, balok dan dinding load bearing. Tidak diizinkan untuk membongkar atau melakukan chipping terhadap lantai gedung tanpa persetujuan khusus dari pihak Pengelola Gedung. Dalam kasus yang khusus diperlukan untuk pekerjaan lantai, hanya boleh mempergunakan peralatan yang telah mendapatkan persetujuan dari pihak Pengelola Gedung.

### B. PEKERJAAN DINDING PARTISI

1. Semua pekerjaan harus dilaksanakan oleh pekerja yang terlatih dan berkompeten.
2. Langit-langit harus dibuat dengan bahan tidak mudah terbakar dan tidak akan berada dalam posisi atau ketinggian menghalangi aliran udara kembali. Kontraktor harus membuat manhole atau lubang akses berukuran 600mm x 600mm, yang disediakan untuk sebagai akses untuk perawatan dan perbaikan AC, atau peralatan lainnya.
3. Seluruh partisi interior harus menggunakan material gypsum dengan tebal 12 mm dan rangka hollow dengan lapis anti karat ukuran 40 x 40 x 5 mm.
4. Jika Penghuni menginginkan perubahan dan perubahan langit-langit dan peralatan seperti diffuser linier, alat kelengkapan penerangan, pengeras suara, titik sprinkler, dan yang lainnya yang sudah disediakan oleh Pengelola Gedung, Penghuni harus membuat dengan spesifikasi yang setara atau yang lebih baik. Penghuni tidak diizinkan melakukan perubahan apapun tanpa persetujuan tertulis dari Pengelola gedung.

5. Semua dinding partisi harus menggunakan tipe yang dapat dibongkar kering (dry demountable), misalnya gypsum sandwich panel dengan inti plester ringan atau papan gypsum dengan lapisan insulasi yang terbuat dari serat wool. Hanya dalam kondisi tertentu dimana keamanan atau fire rated enclosure adalah merupakan hal yang sangat diperlukan, maka partisi bata ringan masonry atau metode konstruksi 'wet trade' dapat diperbolehkan dimana persetujuan tertulis harus didapatkan dari Pengelola Gedung terlebih dahulu. Persetujuan dapat diberikan atas dasar kasus per kasus dan mengacu pada kondisi masing-masing kasus. Seluruh material yang digunakan untuk partisi dan Fit Out unit harus menaati Standar Keamanan Api sebagaimana diatur oleh otoritas berwenang.
6. Dilarang untuk memasang permanen perlengkapan atau partisi apapun ke dalam curtain wall mullions, termasuk untuk melakukan pengeboran dan/atau pengencangan baut, sekrup, sisipan dan lainnya ke dalam mullions, kusen jendela, tie-strut aluminum cover pada curtain walling.
7. Tidak diperkenankan untuk meletakkan apapun (partisi, perabotan dan lainnya) dekat atau pada jendela yang mana dapat menghambat penggantian kaca jendela dikemudian hari. Area lantai disekitar fire access panels harus tetap bersih dan terbebas dari segala halangan atau gangguan setiap saat.
8. Perabot, seperti sideboard atau lemari, disepanjang jendela harus diletakan setidaknya 600 mm dari panel jendela, dimana ketinggian tidak boleh melebihi 800 mm.
9. Semua partisi, termasuk yang memiliki ketinggian yang rendah serta semua lemari built-in, tidak boleh menghalangi bukaan setiap panel jendela ketika Unit sudah beroperasi.
10. Pengakhiran partisi penyekat ruangan tidak boleh berhubungan langsung dengan kaca façade gedung dan harus berakhir di bagian kusen aluminium. Detail pertemuan antara partisi pembagi ruang dengan partisi eksisting gedung tidak diperbolehkan menggunakan fixing sekrup atau melubangi kusen aluminium. Pertemuan dengan aluminium dapat dilakukan dengan cara di lem, dimana persetujuan dari Pengelola Gedung harus didapatkan terlebih dahulu.
11. Lantai Unit disiapkan tanpa finishing dan mampu menerima materi finishing dengan ketebalan maksimal  $\pm 50$  mm dan Elevation untuk lantai finishing di area kantor di lantai dasar terhadap lobby - 50 mm dan untuk lantai khas adalah -50 mm.

#### C. SIGNAGE

1. Directory Signage untuk nomor unit perkantoran telah dipersiapkan di lobby lift pada setiap lantainya dimana Pemilik dan/atau Penyewa berada. Pemilik dan/atau Penyewa tidak diperbolehkan meletakkan atau membuat signboard di luar area sewa/milik mereka.
2. Pemilik atau Penyewa dapat memasang signboard di atas pintu masuk utama bagian dalam area milik/area sewa mereka. Metode instalasi harus mendapat persetujuan dari Pengelola Gedung. Signage Pemilik dan/atau Penyewa diharuskan memiliki disain yang layak dan terbuat dari material berkualitas.

## PEKERJAAN MEKANIKAL, ELEKTRIKAL, & PEMIPAAN

### A. PEKERJAAN ELEKTRIKAL

1. Seluruh instalasi untuk kabel listrik harus dilakukan dan disupervisi oleh kontraktor yang terdaftar dan dibawah kordinasi Pengelola Gedung dengan menggunakan kabel salah satu dari 4 merek kabel ternama ("Kabelindo", "Supreme", "Kabel Metal", atau "Tranka Kabel") yang biayanya ditanggung oleh Pemilik dan/atau Penghuni yang bersangkutan.
2. Semua jalur kabel harus disamarkan dan ditempatkan dalam saluran. Ukuran dan testing kabel harus sesuai dengan PUIL Edisi 2011- (Peraturan Umum Instalasi Listrik, Edisi 2011)
3. Ketika dibutuhkan, seluruh kabel harus melewati tray kabel yang layak di bawah lantai yang sebelumnya telah ditinggikan, atau diatas langit-langit buatan dimana tergantung dari system yang digunakan di dalam area.
4. Dilarang keras untuk melakukan pembobokan struktur kolom, balok, load bearing wall dan lempengan lantai untuk menanam conduit, atau elemen struktur lainnya.
5. Pengaturan tripping amperes untuk MCB/ELCB Pemilik dan/atau Penyewa harus atas dasar rekomendasi Pengelola Gedung.
6. Akses ke layanan Gedung harus diatur dengan Pengelola Gedung dan pekerjaan yang akan dilakukan juga dengan persetujuan Pengelola Gedung.
7. Tidak diperkenankan untuk melakukan relokasi atau perubahan terhadap instalasi mekanikal dan elektrik di dalam unit kecuali bila telah mendapat persetujuan tertulis dari Pengelola Gedung.
8. Tidak diperkenankan untuk meningkatkan suplai daya listrik tanpa persetujuan tertulis dari Pengelola Gedung.
9. Setiap instalasi lampu penerangan harus memenuhi ketentuan dan persyaratan Pengelola Gedung.
10. Lonjakan atau harmonic awal yang dihasilkan oleh peralatan Penghuni tidak boleh melebihi total maksimum distorsi tegangan harmoni pada titik sumber Pengelola Gedung, tidak melebihi dari 5% distorsi tegangan harmonik.

### B. KOMUNIKASI (TELEPON, INTERNET, KABEL DATA DLL)

Setiap instalasi baru atau perubahan pada sistem saluran telepon, kabel data dan internet harus dilakukan oleh kontraktor yang terdaftar dan di bawah pengawasan Pengelola Gedung dengan biaya dari Penghuni.

### C. SISTEM PENDINGIN (AIR CONDITIONING)

Gedung telah dirancang dan dipasang pendingin udara dengan sistem tata udara dan selubung bangunan untuk memenuhi kebutuhan terbaru.

1. Penghuni harus melibatkan konsultan dan kontraktor yang memenuhi syarat untuk merencanakan setiap perubahan sistem dan tata letak AC untuk memastikan bahwa kebutuhan pendinginan di dalam Unit sesuai dengan pedoman yang berlaku atau kode praktek
2. Pelaksanaan perubahan tersebut harus dilakukan oleh kontraktor yang memenuhi syarat sesuai dengan gambar yang telah dikaji ulang dan di setujui oleh Pengelola Gedung
3. Distribusi udara harus dilakukan secara cermat direncanakan untuk memastikan kecukupan pasokan dan kembali udara disediakan untuk semua area kerja.
4. Selama pekerjaan Fit Out berlangsung, tidak diizinkan untuk menggunakan AC di dalam Unit.
5. Bukaan sebagai akses dengan ukuran 600 mm x 600 mm harus disediakan di lokasi yang memadai pada langit-langit untuk pekerjaan pemeliharaan dikemudian hari, misalnya akses ke unit pendingin udara atau AC, saluran untuk servis bulanan dan lain sebagainya.
6. Dimungkinkan bagi Penghuni untuk memasang peralatan sistem tata udara khusus atau tambahan mereka sendiri. Peralatan sistem tata udara dipasang dan dioperasikan oleh Penghuni dengan persyaratan tidak memuat CFC, HCFC atau halon. Disain dan pemasangan peralatan sistem tata udara tambahan diluar peralatan yang telah ada, harus disampaikan ke Pengelola Gedung untuk diperiksa dan disetujui.
7. Penghuni melalui kontraktor, wajib menyerahkan persetujuan kepada Pengelola Gedung semua peralatan sistem tata udara yang akan diinstal oleh Penghuni, mencakup kipas MV, unit CRAC, unit VRF dan peralatan distribusi udara lainnya
8. Penghuni dapat menginstal tambahan unit AC, dengan persyaratan:
  - a) Penghuni memasang jenis yang telah disetujui oleh Pengelola Gedung
  - b) Pipa-pipa harus terisolasi dengan benar untuk menghindari kondensasi
  - c) Pasokan listrik untuk peralatan tambahan harus dihubungkan ke panel distribusi listrik Unit Penghuni
  - d) Semua biaya dalam kaitannya dengan instalasi peralatan AC tambahan, perangkat pengukuran dan biaya lain yang terkait dengan instalasi AC Penghuni akan sepenuhnya ditanggung oleh Penghuni
  - e) Pembayaran biaya pemakaian adalah berdasarkan tarif yang telah ditentukan oleh Pengelola Gedung.
9. Setelah menyelesaikan pekerjaan, pengukuran aliran udara seperti balancing udara dan tekanan statis harus dicatat dan diserahkan kepada Pengelola Gedung oleh orang yang memenuhi syarat. Oleh karena itu, hasil akhir dari laporan test & commissioning Penghuni yang akan digunakan sebagai titik mulainya beroperasi. Sehingga distribusi udara dan kenyamanan di dalam area yang ditempati adalah tanggung jawab Penghuni itu.
10. Ketika saluran AC cabang baru ditambahkan, peredam harus disediakan untuk tujuan udara balancing.

11. Ruangan dengan penggunaan AC 24 jam, tidak diizinkan terletak bersebelahan dengan Penghuni lain. Dinding tersebut harus berlapis dengan papan partisi berlapis material rock wool untuk mencegah kondensasi

#### D. PEKERJAAN PERLINDUNGAN KEBAKARAN

1. Seluruh pekerjaan perlindungan kebakaran harus dikerjakan sesuai dengan rencana yang telah disetujui oleh Pengelola Gedung, serta didukung dan disertifikasi oleh Tenaga Ahli atau Konsultan yang berkompeten (dengan sertifikasi) yang ditunjuk oleh Penghuni.
2. Posisi sprinkler head yang baru (penambahan), atau yang direlokasi harus dirancang dan dipasang oleh orang berkompeten (yang bersertifikasi) yang dipekerjakan oleh Penghuni, dan prosedur pemasangannya harus mematuhi regulasi keselamatan bahaya kebakaran yang telah diberlakukan oleh otoritas terkait.
3. Tata letak interior Penghuni harus dirancang sedemikian rupa agar tidak menghalangi akses menuju tangga darurat dan peralatan darurat (alat pemadam api).
4. Dengan jumlah yang layak untuk luasan Unit, peralatan pemadam kebakaran jenis powder atau CO<sub>2</sub> harus diletakan pada posisi yang terlihat di dalam Unit kerja selama periode Fitting Out.
5. Apabila Pemilik menggunakan panel alarm tambahan, khususnya untuk fire alarm system, maka sistem tersebut harus disambung dengan sistem gedung. Pelaksanaan penyambungan tersebut akan dilakukan oleh kontraktor yang ditunjuk oleh Pemilik dan biaya yang diperlukan menjadi tanggung jawab Pemilik.
6. Penghuni diminta untuk menyerahkan formulir aplikasi dan gambar tata letak sistem perlindungan kebakaran yang akan dikerjakan, minimal 3 (tiga) hari kerja sebelumnya
7. Penghuni harus menginformasikan sebelumnya kepada Pengelola Gedung untuk setiap modifikasi/perubahan pada sistem alarm kebakaran.
8. Penghuni harus menanggung biaya untuk setiap pekerjaan modifikasi/perubahan yang dilakukan untuk sistem alarm kebakaran yang timbul dari pekerjaan Fitting Out.
9. Penghuni harus memberikan akses ke panel dimana detektor asap terletak di bawah panel lantai untuk tujuan pemeliharaan.

#### E. PELINDUNG MATERIAL

1. Untuk penggunaan material kayu wajib dilapisi dengan bahan anti rayap dan diberi lapisan pelindung api AF-21 (fire inhibitor) sebelum finishing duco atau melamik berkualitas.
2. Pekerjaan pelapisan tersebut pada poin 1, harus dilengkapi dengan Berita Acara yang diketahui oleh Pengelola Gedung
3. Penggunaan bahan kayu harus memenuhi kriteria seperti kayu kering oven, yang pemotongannya dilakukan dengan mesin dan isolator getaran (material akustik) di luar gedung.

**F. PEKERJAAN PEMIPAAN DAN SANITASI**

1. Seluruh pekerjaan/perubahan baru terhadap sistem pemipaan dan sanitasi yang telah ada saat ini harus dirancang oleh orang yang memiliki kualifikasi (yang bersertifikasi) yang dipekerjakan oleh Penghuni dan pekerjaannya harus dilaksanakan oleh kontraktor berlisensi. Disain dan instalasi harus mematuhi ketentuan yang berlaku dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh instansi berwenang.
2. Pada dasarnya membuat lubang pada dinding bata (dinding beton) dan/atau pelat lantai tidak diperbolehkan. Jika terjadi kerusakan, penghuni harus bertanggung jawab dan membayar semua biaya dan pengeluaran untuk memperbaiki kerusakan pada gedung atau bagian lainnya, yang diakibatkan dari pembentukan lubang (core holes) tersebut, sampai pihak Pengelola Gedung menyatakan bahwa perbaikan kerusakan telah dirasa memadai.
3. Kontraktor harus memastikan bahwa pekerjaan waterproofing yang sesuai standar telah dilakukan untuk mencegah kebocoran, termasuk kebocoran air ke Unit milik Penghuni lain yang berada di bawahnya.
4. Kontraktor harus bertanggung jawab penuh untuk kekedapan air di area basah setelah pekerjaan fitting out selesai yang dilengkapi dengan Berita Acara.
5. Kontraktor wajib membuat trotoar (setinggi satu buah bata) di sekitar floor trap.
6. Seluruh floor trap yang tidak terpakai dan berada di bawah lantai yang sudah ditinggikan harus dipasangkan rubber stopper untuk mencegah air kembali mengalir dan emisi bau-bauan tidak sedap.

**PEMERIKSAAN DI TEMPAT & INSPEKSI**

1. Kontraktor harus mengizinkan Pengelola Gedung untuk masuk dan memeriksa ke dalam area/Unit dalam hal memastikan apakah pekerjaan Fit Out yang dilakukan sesuai dengan rencana yang telah disetujui.
2. Pengelola Gedung akan melakukan Inspeksi Keselamatan Kesehatan Kerja dan Lingkungan (K3L) secara berkala di area Fitting Out dan penanggung jawab kontraktor wajib tanda tangan pada form inspeksi K3L Fit Out
3. Setiap pekerjaan yang tidak sesuai dengan perencanaan dan atau belum mendapat persetujuan yang ditemukan selama spot check/pemeriksaan, Pengelola Gedung berhak untuk dengan segera menghentikan pekerjaan/kegiatan tersebut. Pekerjaan hanya dapat dilanjutkan dengan penjelasan dari kontraktor atau orang yang memenuhi syarat dengan persetujuan Pengelola Gedung.
4. Perwakilan Pengelola Gedung berhak untuk menginstruksikan kontraktor untuk melakukan pekerjaan yang mendesak, perbaikan yang dianggap perlu untuk kepentingan Gedung

## PEKERJAAN YANG TIDAK SAH

1. Penghuni tidak dapat memulai pekerjaan sebelum mendapatkan persetujuan tertulis dari Pengelola Gedung. Semua pekerjaan yang belum disetujui dianggap sebagai pekerjaan yang tidak sah dan Pengelola Gedung memiliki hak untuk menghentikan pekerjaan yang tidak sah tersebut.
2. Kontraktor harus mengambil semua langkah yang diperlukan untuk memperbaiki setiap standar setelah menerima pemberitahuan dari Pengelola Gedung.

## SANKSI, PINALTI DAN PEMBERHENTIAN PEKERJAAN

Perwakilan dari Pengelola Gedung memiliki hak untuk:

1. Mengeluarkan perintah penghentian pekerjaan ketika dianggap perlu;
2. Menerapkan sanksi dan hukuman untuk setiap pelanggaran aturan yang dilakukan oleh kontraktor sesuai dengan Fit Out Guideline dan/atau peraturan lain yang berlaku

## GANTI RUGI

Kontraktor/Penghuni harus mengganti kerugian atau menjaga Pengelola Gedung terhadap kerugian atas:

1. Kegagalan untuk mendapatkan persetujuan dari instansi terkait sehubungan dengan pekerjaan kontraktor yang ditunjuk oleh Penghuni atau kegagalan untuk mematuhi syarat dan kondisi yang diberlakukan oleh otoritas terkait sebagai syarat untuk persetujuan mereka.
2. Klaim, tuntutan atau proses yang dibawa oleh setiap pemilik bangunan, penghuni atau anggota masyarakat yang ada di sekitar Gedung Equity Tower, yang timbul dari atau terkait dengan pelaksanaan dari pekerjaan Fitting Out.
3. Setiap klaim, kerusakan, kerugian atau biaya akibat atau yang timbul akibat setiap pelanggaran hukum yang dilakukan oleh kontraktor Penghuni/Penghuni dan/atau pegawainya.

## ASURANSI

Sebelum dimulainya pekerjaan Fitting Out, kontraktor Penghuni/Penghuni harus memiliki Asuransi All Risk dan Third Party Liability yang komprehensif terhadap klaim untuk cedera pribadi, kematian atau kerusakan properti atau kerugian lain yang timbul dari kontraktor Penghuni yang bekerja dalam jumlah tidak kurang dari Rp 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) sehubungan dengan setiap 1 (satu) kali kejadian, untuk periode dari dimulainya hingga penyelesaian pekerjaan Fitting Out

1. Asuransi harus diambil dengan biaya dan beban kontraktor Penghuni/Penghuni dari Perusahaan Asuransi terkemuka, Pengelola Gedung dan kontraktor Penghuni sebagai pihak yang juga diasuransikan demi hak dan kepentingan masing-masing
2. Salinan Asuransi harus diberikan kepada Pengelola Gedung sesuai dengan permintaan

## PENGAMANAN KEBAKARAN & KEADAAN DARURAT

1. Selama pekerjaan Fit Out berlangsung, kontraktor pelaksana harus menyediakan tabung APAR (portable) 3 kg, minimal 1 (satu) unit untuk setiap luasan 100 m<sup>2</sup>, dan kotak P3K minimal tipe A (untuk 25 pekerja atau kurang)
2. Pada waktu sprinkler, smoke dan atau heat detector akan direlokasi, semua rute evakuasi harus terbebas dari bahan/material bangunan atau obstruksi lain sepanjang waktu.
3. Adalah tanggung jawab dari Kontraktor Penghuni/Penghuni untuk memastikan bahwa semua pekerja mengetahui dan mengerti prosedur darurat dan rute evakuasi gedung. Dalam situasi darurat, semua pekerja di lokasi pekerjaan harus mematuhi semua instruksi yang diberikan oleh Pengelola Gedung.
4. Dalam keadaan darurat maka kontraktor wajib menyediakan transportasi untuk mengevakuasi pekerjaanya ke rumah sakit yang dirujuk.

## KESELAMATAN & KESEHATAN TEMPAT KERJA

1. Selama pekerjaan Fitting Out berlangsung, Kontraktor Penghuni/Penghuni setiap saat harus memperhatikan dan bertanggung jawab secara penuh mengenai keselamatan, kesehatan dan kesejahteraan semua orang yang mungkin akan terpengaruh dari pekerjaan Fit Out yang dilakukan oleh Kontraktor pelaksana. Dan juga harus menyediakan, memelihara dan menerapkan semua langkah-langkah yang harus diambil untuk menjaga area kerja dan pekerjaan dalam hal keselamatan, kesehatan dan kesejahteraan orang-orang tersebut, termasuk karyawan dan lain-lain (yang tidak menjadi karyawannya) yang mungkin terkena dampak oleh pekerjaan Fit Out yang dilakukan selama pekerjaan berlangsung.
2. Kontraktor Penghuni/Penghuni yang setiap saat harus mematuhi dan memenuhi semua hukum dan peraturan yang berlaku yang berkaitan dengan kesehatan dan keselamatan sekarang dan nanti, dan harus menanggung semua biaya dan pengeluaran yang akan timbul dengan mematuhi ketentuan atau sesuai dengan standar atau persyaratan yang diberlakukan oleh hukum dan peraturan.
3. Sebelum memulai pekerjaan Fit Out, penanggung jawab atau pelaksana yang telah diberikan safety induction oleh pihak HSE Pengelola Gedung, wajib mensosialisasikan kembali kepada seluruh pekerja maupun sub-kontraktornya terkait seluruh hal yang telah disampaikan, hal ini harus dibuktikan dengan Berita Acara kegiatan tersebut yang dilengkapi dengan tanda tangan peserta yang hadir, dan kemudian diserahkan ke pihak Pengelola Gedung

## KUALITAS LINGKUNGAN INDOOR

### A. LINGKUNGAN BEBAS ROKOK

Pengelola Gedung telah melarang untuk merokok di dalam gedung Equity Tower, berdasarkan PERGUB DKI JAKARTA No. 40 Tahun 2020 Tentang Area Dilarang Merokok. Area khusus merokok telah ditentukan oleh Pengelola Gedung, dan Penghuni maupun kontraktor Penghuni wajib untuk mematuhi.

## B. RENCANA AIR QUALITY MANAGEMENT DALAM RUANGAN

Untuk mengurangi masalah kualitas udara dalam ruangan (IAQ) yang dihasilkan dari Pekerjaan Fitting Out dan meningkatkan kenyamanan dan ketentraman pekerja fitting out dan Penghuni. Penghuni harus mengembangkan dan melaksanakan rencana pengelolaan IAQ mereka sendiri pada proses konstruksi dan preoccupancy di Unit.

## C. VENTILASI DAN OUTDOOR AIR

Penghuni dapat merancang sistem sirkulasi udara di dalam Unit untuk mendapatkan ventilasi udara yang sesuai dengan standar. Disain yang diusulkan harus disampaikan terlebih dahulu kepada Pengelola Gedung untuk diperiksa dan disetujui.

Penghuni juga dapat menginstal sensor CO2 tambahan sesuai dengan standar spesifikasi Gedung jika didalam Unit terdapat ruang yang dianggap padat.

# PENYELESAIAN PEKERJAAN RENOVASI

Dalam menyelesaikan Fit Out, pihak Kontraktor harus melengkapi:

1. Menyerahkan kepada Pengelola Gedung as built drawing secara lengkap, termasuk untuk gambar arsitektural, dan juga MEP, yang terpasang di dalam unit, dengan bentuk hard copy (A3) dan soft copy (CAD Version).
2. Pastikan bahwa semua rencana yang diajukan terdapat nama, tanda tangan tenaga ahli (beserta sertifikasinya) sebagai professional terdaftar yang terlibat dan dilibatkan oleh kontraktor utama dalam semua pekerjaan.
3. Pastikan bahwa semua pekerjaan baru maupun pekerjaan penghancuran, perubahan yang sudah ada, serta tata letak sewa yang diusulkan harus mendapat persetujuan dari Pengelola Gedung.
4. Pemeriksaan akhir akan dilakukan oleh tim dari Pengelola Gedung untuk pemeriksaan pekerjaan perapihan atau perbaikan, jika ada, harus didampingi oleh kontraktor utama, baik untuk di dalam Unit Penghuni atau Public Area.
5. Untuk Pengembalian Fit Out Deposit, lengkapi point 1 dan 2 dengan:
  - Surat Permohonan Pengembalian Fit Out Deposit
  - Bukti Bayar Fit Out Deposit
  - Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan 100% antara Kontraktor Utama dengan Penghuni
  - Berita Acara Test and Commissioning dari Engineering Department.

Fit Out Deposit dapat diambil paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Surat Izin Fitting Out terakhir diperpanjang.

## LAMPIRAN

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| <b>Lampiran 1</b> | <b>Spesifikasi Umum Gedung</b> |
| <b>Lampiran 2</b> | <b>Persyaratan Fitting Out</b> |
| <b>Lampiran 3</b> | <b>Tarif dan Denda</b>         |
| <b>Lampiran 4</b> | <b>Formulir</b>                |

## SPESIFIKASI UMUM GEDUNG EQUITY TOWER

### A. DATA GEDUNG

1. Nama Bangunan : Equity Tower
2. Lokasi : Kawasan SCBD lot. 9 Jl. Jend. Sudirman
3. Fungsi : Perkantoran
4. Total Area Bangunan/GFA : 142.193 m<sup>2</sup>
5. Total Area Perkantoran : 86.797,5 m<sup>2</sup> (Semi Gross)
6. Total Area Lahan : 9.534 m<sup>2</sup>
7. Arsitek Perencana : DP Architect Pte. Ltd
8. Kontraktor Utama : PT Acset Indonusa Tbk
9. Kapasitas Parkir
  - a. Mobil : 907 lots
  - b. Motor : 473 lots
10. Sumber Listrik : PLN + Generator set (full back up capacity)
11. Sistem Pendingin ruangan : VRV III (Variable Refrigerant Volume 3<sup>rd</sup> generation) - DAIKIN
12. Lift
  - a. Lift Penumpang : 16 unit (8-unit Lower Zone & 8 unit High Zone)
  - b. Executive Lift : 1 unit
  - c. Lift Barang : 2 unit (salah satunya adalah Fire Lift)
  - d. Lift Parkir : 3 unit
  - e. Fire Lift : 1 unit
13. STP (Sewage Treatment Plan) : N/A (BAPPEDAL)
14. Fire Alarm/Fire Fighting : Detectors/Sprinkler – (NFPA-20)
15. Surveillance & Security System : Camera, Centralized Monitoring CCTV, X-Ray Machines

### B. SPESIFIKASI & PERSYARATAN

#### Lantai

Standar ketinggian lantai dan plafon di dalam unit strata title adalah sebagai berikut :

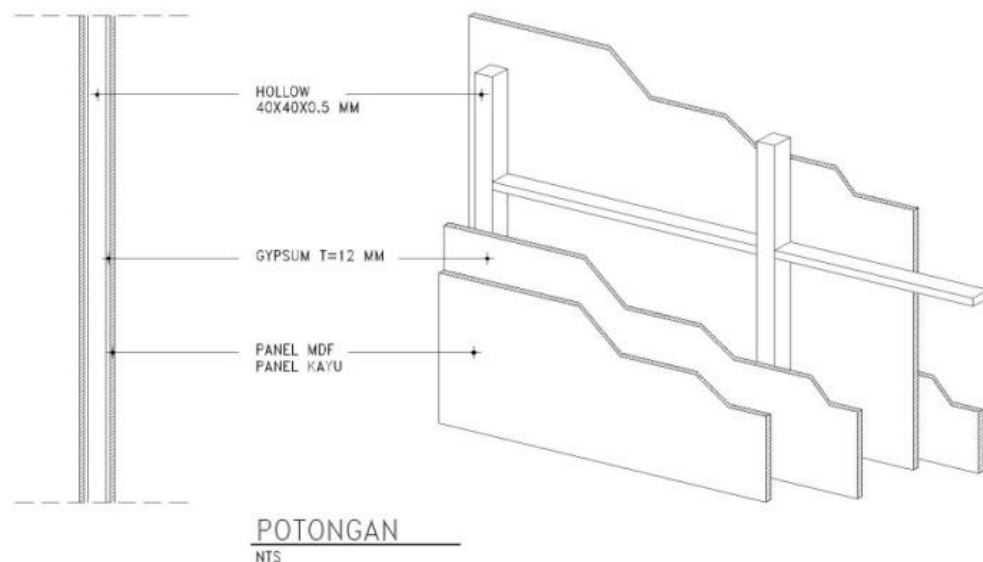
| Floor              | Floor to Ceiling     |
|--------------------|----------------------|
| LG                 | 2.700 mm             |
| GF (unit A & B)    | 7.500 mm             |
| GF (unit D)        | 3.500 mm to 5.000 mm |
| 8th to 47th floor  | 2.900 mm             |
| 48th to 50th floor | 4.000 mm             |

- a. Material lantai yang diizinkan adalah granit, marmer/batu alam poles, keramik (setara homogeneous tiles), karpet dan parquet.
- b. Pekerjaan finishing material lantai harus memiliki ketinggian yang sama dengan finishing lantai di area koridor publik dan sambungan antara dua material yang berbeda harus dipasang list berupa stainless atau aluminium.
- c. Tidak diizinkan untuk melakukan pembongkaran/chipping, termasuk coring pada lantai tanpa persetujuan tertulis dari Pengelola Gedung.
- d. Lantai telah dipersiapkan tanpa finishing dan dapat menerima material finishing dengan ketebalan maksimum  $\pm 50$  mm dan ketinggian finishing lantai pada area kantor di ground floor terhadap lobby adalah - 50 mm dan untuk lantai tipikal adalah - 50 mm.

- e. Penempatan benda yang memiliki beban lantai melebihi 250kg/m<sup>2</sup> (berat benda) harus diajukan terlebih dahulu untuk mendapatkan persetujuan dari Pengeloal Gedung dengan memberikan detail informasi mengenai berat beda dalam keadaan kosong & isi serta dijelaskan perletakkan benda tersebut dalam ruangan serta cara pendistribusian berat di lantai.

### **Dinding**

- a. Penggunaan panel kayu, MDF atau material lain yang mudah terbakar sebagai partisi interior tidak diizinkan. Khusus untuk area lobby, panel kayu atau MDF yang ditempelkan pada partisi gypsum diizinkan selama tidak menempel langsung pada rangka hollow.

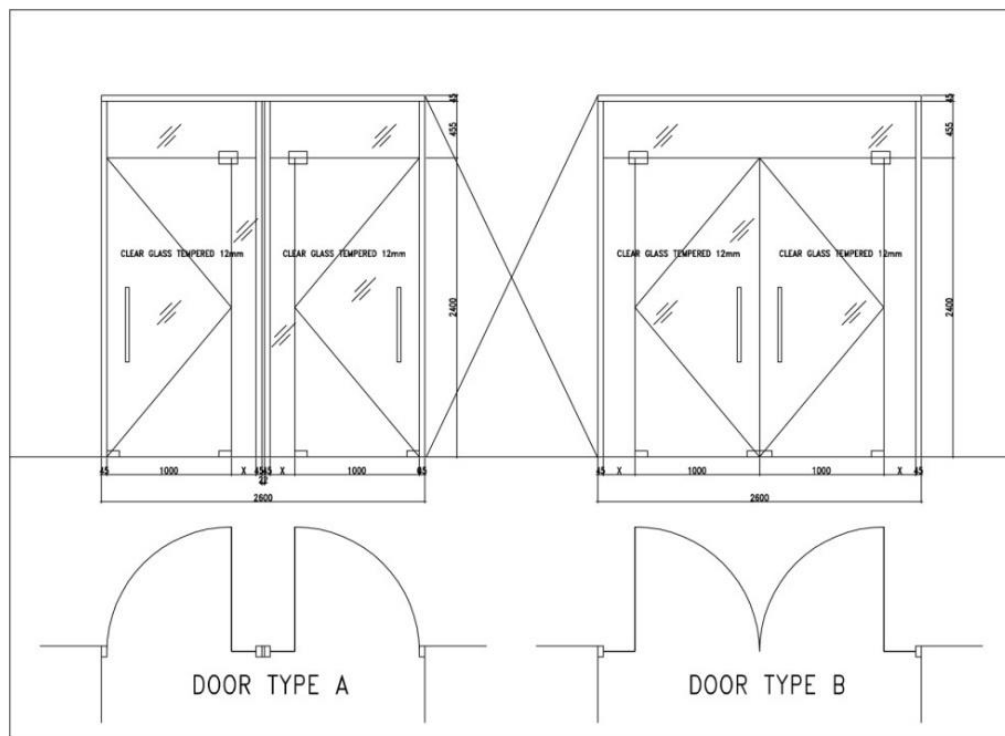


- b. Rangka hollow untuk partisi tidak diperkenankan diikat ke rangka plafon tetapi diikat ke slab lantai di atasnya.
- c. Bagian atas partisi yang bertemu dengan plafon agar diperhatikan untuk tidak melintang pada lampu, diffuser AC, grill return air, speaker, dan sprinkler head yang sudah terpasang di plafon. Jika hal ini diperlukan karena keperluan dari layout ruangan, maka seluruh peralatan ME tersebut harus dipindahkan dan tidak boleh dihilangkan.
- d. Bagian dari rangka alumunium untuk kaca façade gedung seperti mullion, transom, sill (atas dan bawah) serta kaca tidak diizinkan untuk dilapisi dengan material apapun (contoh: kayu, wallpaper, marmer, keramik, dll).
- e. Untuk ruangan yang direncanakan memiliki tingkat getaran atau kebisingan cukup tinggi, diharuskan untuk memasang peredam suara. Disain peredam suara dan isolator getaran harus mendapat persetujuan dari Fit Out Coordinator sebelum pekerjaan dilaksanakan.

### **Shop Front & Kaca Gedung**

Standar ketinggian shop front dengan ketebalan 12 mm adalah sebagai berikut:

| <b>Lantai</b>    | <b>Ketinggian Shopfront</b> | <b>Ketinggian Pintu Kaca</b> |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| LG               | 2.700mm                     | 2.400mm                      |
| GF (A-B)         | 7.500mm                     | 2.800mm                      |
| GF (D)           | 3.500mm – 4.900mm           | 2.800mm                      |
| 8th – 50th floor | 2.800mm – 2.900mm           | 2.400mm                      |



- a. Standar kaca jendela yang menjadi perimeter dari Equity Tower adalah NSG 12 mm reflective glass. Kontraktor Fit Out yang ditunjuk Pemilik harus berhati-hati untuk tidak menimbulkan goresan pada kaca jendela yang dilapisi kaca film khusus dari pabrik. Jika terjadi goresan, biaya untuk penggantianannya adalah menjadi beban Pemilik.
- b. Pintu masuk Unit Kantor yang dibeli memiliki spesifikasi kaca tempered 12 mm.
- c. Tidak diizinkan melakukan perubahan terhadap material pintu yang telah disediakan gedung untuk menjaga konsistensi disain di area Benda-dan-Bagian-Bersama. Adanya penambahan material sebagai bagian dari keperluan disain pemilik harus diajukan dan mendapatkan persetujuan khusus dari Pengelola Gedung.
- d. Apabila perubahan yang dimaksud di poin b dilakukan maka pemilik unit berkewajiban mengembalikan ke kondisi semula ketika pada unit tersebut terjadi pemindahan kepemilikan.
- e. Pemasangan tirai pada kaca façade perimeter unit harus menggunakan roller blind (tirai) dengan warna yang polos, tidak bercorak, dan yang tidak akan mengganggu penampilan arsitektur gedung. Pada saat instalasi, tidak diizinkan membuat lubang untuk sekrup pada rangka aluminium façade gedung. Contoh dari material roller blind (tirai) harus diserahkan kepada Pengelola Gedung untuk mendapatkan persetujuan.
- f. Tone warna yang digunakan pada kaca façade Equity Tower adalah cream (krem).
- g. Tidak diizinkan:
  1. Memasang/menempelkan stiker pada kaca gedung sebagai pelapis kaca gedung.
  2. Memasang ornamen estetik pada kaca gedung
- h. Pemilik harus memperhatikan dan menjaga agar tidak terjadi kerusakan/goresan pada kaca dan rangkanya yang merupakan Benda-dan-Bagian-Bersama. Apabila hal ini terjadi maka pihak manajemen akan membebankan biaya perbaikannya kepada pemilik.

## Langit-langit

| Floor              | Floor to Floor       |
|--------------------|----------------------|
| LG                 | 4.000 mm             |
| GF (unit A & B)    | 9.600 mm             |
| GF (unit D)        | 5.000 mm to 6.500 mm |
| 8th to 47th floor  | 4.200 mm             |
| 48th to 49th floor | 5.300 mm             |
| 50th floor         | 5.900 mm             |

- Unit di Equity Tower memiliki spesifikasi plafon akustik type OWA system expose ukuran 600 x 1,200 mm. Dengan dimensi rangka hollow 40 x 40 x 0.5 mm.
- Plafon sementara harus dibangun dengan bahan yang tidak mudah terbakar dan tidak boleh berada dalam posisi atau ketinggian yang menyumbat arus pertukaran udara, serta harus menyediakan akses panel berukuran minimal 450 mm x 450 mm untuk memungkinkan akses untuk servis pendingin udara.
- Material yang diizinkan untuk mengakomodir disain khusus plafon (seperti drop plafon, dan yang lainnya) adalah gypsum board 12 mm, plafon akustik dengan rangka hollow dilapis anti karat. Rangka penggantung plafon harus diikat ke slab lantai yang ada diatasnya dan tidak diperkenankan menggantung rangka plafon pada instalasi ME yang ada di atas plafon.

## Elektrikal

Kapasitas Daya Listrik per Unit di Equity Tower

| Unit | Lantai 8 - 45 | Lantai 46 - 50 |
|------|---------------|----------------|
| A    | 100 A         | 80 A           |
| B    | 63 A          | 100A           |
| C    | 63 A          | 80 A           |
| D    | 100 A         | 80 A           |
| E    | 100 A         | 125 A          |
| F    | 63 A          | 80 A           |
| G    | 63 A          | -              |
| H    | 100 A         | -              |

Spesifikasi:

- Unit memiliki spesifikasi penerangan standar double T5 2 X 28 Watt dan kontak-kontak dengan standar 1 phase 2P+N DIN standar dengan jumlah sesuai dengan perencanaan gedung.
- Kabel untuk instalasi listrik : Kabel Metal, Kebelindo, Supreme, Tranka, dengan type NYM minimal ukuran 2.5mm.
- Moulded Case Circuit Breaker (MCCB) dan Miniatur Circuit Breaker (MCB) : MG, ABB.
- Conduit khusus listrik : EGA, Clipsal.
- Magnetic Contractor : Siemens, Fuji, Mistubishi, GE.
- Lighting fixtures : Philips, Artolite, Interlite, Metosu.
- Switch, socket, outlet : Legrand, Berker, MK.
- Cable tray : Metosu, NOBI, Interrach
- Lampu : T5, downlight

- j. Kabel diatas plafon dan di dalam partisi harus dilindungi dengan conduit clipsal – PVC dan dipasang (diklem) di slab atau menggunakan cable tray. Tidak diperbolehkan hanya diletakkan diatas plafon saja.
- k. Kabel di dalam partisi harus dilindungi dengan conduit dan atau sejenisnya
- l. Kabel dari slab lantai ke fitting atau ke partisi harus menggunakan flexible conduit.

Standar warna:

- 1. Standar warna listrik : putih (conduit) + putih (clamp)
- 2. Standar warna sound system : hitam (conduit) + coklat (clamp)
- 3. Standar warna telepon : hitam (conduit) + putih (clamp)

- m. Pembuat Panel harus yang memiliki sertifikasi ISO / APPI (PT Siemens, PT Schnider Indonesia) atau yang disetujui oleh Pengelola Gedung.
- n. Pengelola Gedung akan mengenakan biaya untuk megger test ruang dan test commissioning sesuai yang tercantum dalam Standar Biaya Fitting Out (lihat lampiran 1).
- o. Untuk penambahan daya diluar standar gedung, Pemilik harus menyediakan dan memasang sendiri panel listrik beserta atribut-atributnya dan KWH meter dengan ukuran dan kapasitas sesuai kebutuhan Pemilik. Panel harus dipasang di area Pemilik namun KWH meter harus dipasang di area Benda-dan-Bagian-Bersama.
- p. Kebutuhan listrik Pemilik akan menentukan jenis KWH meter yang harus dipasang, yaitu : KWH meter yang digunakan harus menggunakan KWH meter double tariff.
- q. KWH meter listrik harus dikalibrasi dan mendapat sertifikat dari LKM. Apabila KWH meter tersebut belum dikalibrasi, maka Pengelola Gedung akan melaksanakannya dan biayanya dibebankan kepada Kontraktor Pemilik.

### Sistim Tata Udara

- a. Unit Strata Title memiliki spesifikasi fasilitas pendingin ruangan dengan sistem VRV III (Variable Refrigerant Volume 3rd generation) di dalam Unit lengkap dengan ducting, diffuser, thermostat, kontrol pengatur suhu, return grill sesuai dengan perencanaan gedung. Bila Pemilik atau Kontraktor yang ditunjuk oleh Pemilik hendak melakukan relokasi jalur AC maka harus benar – benar memperhatikan keseimbangan atau balancing antara fresh air dan return air. Biaya penambahan atau pemindahan dari diffuser, return grill akan ditanggung oleh Pemilik.
- b. Apabila diperlukan penambahan ducting, material standar adalah BJLS 60 diisolasi dengan rockwool dan aluminium foil. Dimensi mengikuti existing.

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Ducting insulasi          | Insuglass, ACI, Parawool, Inwool                 |
| Alumunium Foil            | Flamestop 525, Insfoil 430, Thermalfoil, Polyfor |
| Duct Metal Sheet          | Lockfoam atau setara                             |
| Flexible round duct       | DEC, Kandyflex, Insflex, Modulflex               |
| Grill, Diffuser, Slot     | Comfort Air, Modul                               |
| Fire Damper, Smoke Damper | Pricetius, Handy Product                         |

### Fire & Safety

- a. Gedung telah menyediakan beberapa titik sprinkler yang jumlahnya disesuaikan dengan rancangan disain fire fighting. Pipa jenis mild steel schedule 40 dipergunakan sebagai sprinkler system dan didisain sesuai dengan standard NFPA 13 (202) dan sesuai dengan peraturan pemerintah daerah setempat. Penambahan/perubahan titik mendapatkan izin Pengelola Gedung dan semua biayanya akan menjadi tanggung jawab Pemilik.

- b. Gedung telah dilengkapi dengan evacuation/public address speaker yang terpasang di plafon, dengan jumlah sesuai dengan perencanaan gedung. Evacuation/public address speaker berfungsi untuk mendapatkan informasi sehubungan dengan keadaan darurat seperti kebakaran, gempa bumi, dan lain-lain. Penambahan dan relokasi speaker harus atas sepengetahuan dan izin Pengelola Gedung dan semua biayanya akan menjadi tanggung jawab Pemilik.
- c. Sesuai dengan Rules and Regulation Equity Tower (Peraturan dan Tata Tertib), bahwa gas dan instalasinya hanya diperkenankan untuk tenant yang terdaftar sebagai tenant Food and Beverages di Ground dan Lower Ground Floor.

#### **Area Basah**

- a. Equity Tower dilengkapi dengan pantry umum di setiap lantai untuk difungsikan sebagai tempat mencuci peralatan gelas, cangkir, piring, sendok-garpu, dan fasilitas Toilet Umum.
- b. Oleh karena itu pihak pemilik hanya diizinkan untuk membuat penambahan dapur/pantry kering saja di dalam areanya.
- c. Apabila diperlukan adanya private toilet atau dapur di dalam area pemilik maka penempatannya harus berdekatan dengan shaft plumbing pada Benda-dan-Bagian-Bersama dan area tersebut harus dibuat peninggian lantai dan dilakukan pekerjaan waterproofing dengan membran bakar 2-layer, serta test genang selama 2 x 24 jam.
- d. Semua pelaksanaan pada tersebut diatas harus didahului oleh tahapan persetujuan dari pihak Pengelola Gedung, yang dilengkapi dengan dokumen pelengkap, melalui Fit Out Coordinator.

#### **Pemipaan**

- |                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| a. Pipa Air kotor       | : PVC klas 10kg (Pralon, Rucika, Wavin, Vinilon) |
| a. Pipa Air Bersih      | : PPR SNI (Rucika, Toro, Danco, Vinilon)         |
| b. Galvanized Iron Pipe | : PPI (medium class)                             |
| c. Grease Trap          | : Untuk F&B harus dari bahan stainless steel.    |

Spesifikasi pemipaan:

- |                                   |                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| d. Pipa Air kotor (PVC klas 10kg) | : Pralon, Rucika, Wavin, Vinilon              |
| e. Pipa Air Bersih                | : PPR SNI (Rucika, Toro, Danco, Vinilon)      |
| f. Galvanized Iron Pipe           | : PPI (medium class)                          |
| g. Grease Trap                    | : Untuk F&B harus dari bahan stainless steel. |

Pekerjaan Wet Area jika memang terdapat didalam perencanaan, harus melakukan:

- a. Tes Genang 2 x 24 jam
- b. Waterproofing 2 layers dengan membrane bakar, dengan ketinggian waterproofing 40 cm dari muka lantai, untuk bagian vertikal
- c. Tes tekan plumbing untuk air bersih 2 x 24 jam, dengan pressure sebesar 10 Bar
- d. Flushing Test untuk grey water

#### **Window Stool**

- a. Gedung telah dilengkapi dengan window stool pada sekeliling lantai yang berbatasan dengan kaca façade perimeter gedung. Fungsi dari window stool ini adalah untuk menutup celah antara kaca façade dengan slab lantai. Material yang digunakan adalah plywood yang didalamnya telah dilapisi oleh insulasi rock wool. Tidak diizinkan adanya perubahan atau pembongkaran terhadap window stool tanpa seizin pihak Pengelola Gedung.

- b. Window stool tidak boleh didisain menjadi tempat meletakkan material atau benda apapun.

### Telepon

Setiap perubahan atau instalasi pada sistem saluran telepon, kabel data, tv dan internet dapat langsung menghubungi:

**PT ARTHA TELEKOMINDO**

Sudirman Central Business District

Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53

Jakarta 12190, Telp. 021-5150000, Fax. 021-5150006

Sebagai rekanan yang dapat membantu Pemilik dalam melaksanakan pekerjaan instalasi telepon/data, pemasangan antenna, dan lain-lain yang berhubungan dengan peralatan komunikasi.

### Pengantaran Material

- a. Gedung telah menyediakan 2 buah service lift dengan kapasitas maksimum beban adalah 1600 kg.
- b. Ukuran bagian dalam dari lift tersebut adalah 210 cm x 170 cm x 280 cm.
- c. Maksimum tinggi kendaraan yang dapat masuk menuju loading dock di Lower Ground floor adalah 2.30 meter

## PERSYARATAN MULAI PEKERJAAN FITTING OUT

1. Surat Penunjukan Kontraktor
2. Deposit dan Biaya Fit Out
  - Deposit : (Luas Area Semigross sqm x Rp 25.000,-), atau minimum Rp 5.000.000,-
  - Biaya : (Luas Area Semigross sqm x Rp 11.000,-), atau minimum Rp 550.000,-
 Pemilik dan/atau Penghuni berhak mengambil Fit Out deposit sesuai dengan nominal yang tersisa dari Pengelola Gedung paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa berlaku surat Izin Fit Out terakhir. Apabila Pemilik dan/atau Penghuni tidak menggunakan haknya untuk mengambil Fit Out deposit dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal berakhirnya masa berlaku surat Izin Fit Out terakhir, maka Fit Out deposit dianggap hangus.
3. Fasilitas Kerja:
  - Air Kerja : (Luas Area Semigross sqm x Rp 1.000,-)
  - Sampah : (Luas Area Semigross sqm x Rp 1.500,-)
4. Untuk Pembayaran Fit Out Deposit, dapat dilakukan dengan nomor rekening:  
**Bank Permata Cabang Menara Batavia a/n PPPSRKBH EQUITY TOWER nomor rekening 702172365**
5. Gambar Kerja Fit Out Final Lengkap dalam format A3.
6. Copy Asuransi CAR (Contractor All Risk).

Third Party Liability Insurance Coverage dihitung berdasarkan total luas area:

| Total Area                       | Nilai Pertanggungan |
|----------------------------------|---------------------|
| < 100 m2 Semigross / floor       | US\$ 100,000        |
| 100 <= 300 m2 semigross / floor  | US\$ 200,000        |
| 300 <= 1000 m2 semigross / floor | US\$ 500,000        |
| >1000 m2 semigross / floor       | US\$ 1,000,000      |

7. Time Schedule/jadwal kerja.
8. List Pekerja dan Fotocopy KTP.
  - Pemilik dan/atau Penghuni diwajibkan membayar Fit Out deposit sebesar Rp 25,000 per sqm kepada Pengelola Gedung sebelum melakukan pekerjaan Fit Out yang bertujuan untuk menjaga tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama dari kerusakan yang ditimbulkan oleh pekerjaan Fit Out. Pengelola Gedung berhak memotong Fit Out deposit sesuai dengan kerusakan di area bersama yang ditimbulkan oleh kontraktor Pemilik dan/atau Penghuni yang bersangkutan.
  - Penghuni diharuskan untuk mengumpulkan formulir aplikasi dan dokumen gambar, serta pembayaran di muka minimal 1 (satu) hari kerja sebelum pekerjaan dimulai.
  - Selama proses fitting out berlangsung, pastikan shop front tertutup secara penuh dan rapih dengan hoarding berwarna putih polos. Pemasangan yang tidak rapih akan diminta untuk memasang ulang hoarding tersebut.
  - Surat Izin Fit Out harus ditempelkan pada glass door unit, agar detail dari pekerjaan fitting out bias diketahui. Pengelola Gedung dapat mengenakan sanksi, jika Surat Izin yang berlaku, tidak ditempelkan pada glass door Unit
  - Pengelola Gedung dapat menolak untuk memperkenalkan para Pekerja yang dipekerjakan oleh Penghuni atau Sub-Kontraktor dari Kontraktor yang mana dirasa Pengelola Gedung kurang layak.
  - Para Pekerja harus berpakaian rapi dengan layak yang dapat dengan jelas mengidentifikasi mereka sebagai pekerja dari pihak Kontraktor, serta mengenakan tanda pengenal dari Kontraktor yang berkaitan.
  - Harus menggunakan sepatu dengan sole karet (rubber) dalam kondisi yang masih baik.
  - Kontraktor harus bertanggung jawab atas segala tindakan dan perilaku para perkerjanya.
  - Para pekerja dari kontraktor hanya dipekenankan untuk menggunakan lift barang dan tidak sekalipun diperbolehkan untuk menggunakan lift penghuni.
  - Kontraktor harus mengumpulkan daftar nama pekerja sesuai KTP, beserta salinan KTP dari para pekerja.
  - Setelah tiba di lokasi pekerjaan, para pekerja harus memberitahu Security yang sedang bertugas perihal tujuan kunjungan, serta menyerahkan kartu identitas (KTP atau SIM) mereka untuk ditukarkan dengan tanda pengenal Kontraktor. Kehilangan tanda pengenal akan dikenakan denda.
  - Pekerja Fitting Out hanya dapat menggunakan toilet di Basement 3.
  - Pengelola Gedung berhak untuk menambah atau merevisi syarat dan ketentuan. Revisi dan penambahan tersebut akan segera berlaku.

## TARIF DAN DENDA

### PERSYARATAN TES SELAMA FITTING OUT BERLANGSUNG

| Jenis Tes                       | Biaya              |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Sprinkler</b>                |                    |
| Drain Sprinkler + Pressure Test | Rp. 1.000.000/zona |
| <b>Electrical</b>               |                    |
| Megger Test                     |                    |
| <500 sqm                        | Rp. 1.000.000      |
| >500 sqm                        | Rp. 1.500.000      |
| Test & Commissioning            | Rp. 2.000.000      |

biaya tersebut diatas dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan keputusan dari Pengelola Gedung dan akan diinformasikan kepada para Pemilik.

### Denda Atas Pelanggaran

| No | Jenis Pelanggaran                                                                                                                                    | Denda                       |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1  | Tidak ada supervisor yang mengawasi pekerja                                                                                                          | Rp5,000,000/ditemukan       |
| 2  | Tidak tersedia alat pemadam api ringan                                                                                                               | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 3  | Mengotori area koridor (sampah proyek, bercak cat)                                                                                                   | Rp1,000,000/ditemukan       |
| 4  | Menyalahgunakan fungsi ruangan atau fasilitas gedung                                                                                                 | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 5  | Melakukan pekerjaan yang menimbulkan kebisingan, bau dan debu selama jam Operasional (mengebor, memotong keramik, cat duco, mengelem, dll)           | Rp1,500,000/ditemukan       |
| 6  | Melakukan pengelasan atau pengecatan tanpa surat izin tertulis dari Fit Out Coordinator                                                              | Rp1,500,000/ditemukan       |
| 7  | Keteledoran yang mengakibatkan kecelakaan pekerja                                                                                                    | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 8  | Membuang puing atau sampah tidak di area yang ditentukan                                                                                             | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 9  | Kerusakan partisi penutup                                                                                                                            | Rp1,000,000/ditemukan       |
|    | Membuka partisi penutup tanpa izin Property Management Office                                                                                        | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 10 | Pelanggaran terhadap spesifikasi material dan standarisasi peraturan Fit Out                                                                         | Rp2,000,000/ditemukan       |
| 11 | Kerusakan dalam bentuk apapun terhadap Benda-dan-Bagian-Bersama                                                                                      | Sesuai nilai kerusakan      |
| 12 | Kerusakan terhadap fasilitas dan property Pemilik unit lain di Equity Tower                                                                          | Sesuai nilai kerusakan      |
| 13 | Pekerja tidak memakai rompi safety dan tanda pengenalan di dalam area Equity Tower                                                                   | Rp500,000/orang/ditemukan   |
| 14 | Pekerja berkeliaran di dalam area Benda-dan-Bagian-Bersama pada saat operasional dengan pakaian kumuh                                                | Rp500,000/orang/ditemukan   |
| 15 | Pekerja buang air kecil atau air besar di lokasi Fit Out                                                                                             | Rp 500,000/orang/ditemukan  |
| 16 | Pekerja merokok di dalam lokasi Fit Out                                                                                                              | Rp2,000,000/orang/ditemukan |
| 17 | Tidak memiliki surat izin Fitting Out                                                                                                                | Rp 1,000,000/kejadian       |
| 18 | Menyalahgunakan surat izin Fitting Out (Kontraktor Pemilik yang bersangkutan dicabut izin kerjanya dan harus diganti oleh Pemilik yang bersangkutan) | Rp 5,000,000/kejadian       |
| 19 | Ditemukan minuman keras dan obat-obatan terlarang, senjata tajam, dan berbuat asusila                                                                | Rp 5,000,000/ditemukan      |

## Sanksi Komersial Atas Pelanggaran yang diberlakukan oleh Pengelola Kawasan Sudirman Central Business District (SCBD)

Sanksi komersial yang diberlakukan oleh PT Danayasa Arthatama, sebagai Pengelola Kawasan, yang berkaitan dengan peningkatan Upaya Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dalam setiap kegiatan di dalam kawasan SCBD:

| No | Jenis Pelanggaran                                                         | Sanksi Komersial       |
|----|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1  | Denda kelalaian minimimun                                                 | Rp200,000,000/kejadian |
| 2  | Denda kelalaian kerja mengakibatkan kematian                              | Rp500,000,000/kejadian |
| 3  | Biaya Pemadam Kebakaran oleh Unit Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran | Rp50,000,000/kejadian  |

1. Biaya tersebut diatas dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan keputusan dari Pengelola Gedung dan akan diinformasikan kepada para Pemilik.
2. Pemilik Unit/Tenant harus ikut bertanggung jawab atas kerusakan yang dilakukan oleh pekerja Kontraktor Pemilik.
3. Apabila ada pekerja Kontraktor Pemilik Unit/Tenant melanggar peraturan ini akan dikenakan denda dengan memotong Fit Out deposit.

## PERSYARATAN PENGEMBALIAN DEPOSIT FITTING OUT

1. Surat Permohonan Pengembalian Fit Out Deposit
2. Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan 100% antara Kontraktor Utama dengan Penghuni/Pemilik Unit
3. Berita Acara Commissioning Test dari Engineering Department.
4. Menyerahkan Bukti Bayar Fit Out Deposit
5. Menyerahkan as built drawing dari Unit yang dilakukan pekerjaan Fitting Out (soft copy dan hard copy/A3)