

SPEKIFIKASI TEKNIS

PEKERJAAN : PEMELIHARAAN GEDUNG DAN BANGUNAN RUSUNAWA
KEGIATAN : PEMELIHARAAN BARANG MILIK DAERAH PENUNJANG URUSAN
PEMERINTAH DAERAH
SUB KEGIATAN : PEMELIHARAAN / REHABILITASI GEDUNG KANTOR DAN BANGUNAN
LAINNYA
LOKASI : KOTA SURAKARTA
TAHUN : 2024

1. MACAM PEKERJAAN

Pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh Penyedia Jasa ialah :
PEMELIHARAAN GEDUNG DAN BANGUNAN RUSUNAWA sesuai dengan gambar kerja dan
Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan serta perubahannya.

Lingkup dan jenis pekerjaan ini meliputi :

Pekerjaan PEMELIHARAAN GEDUNG DAN BANGUNAN RUSUNAWA yang jenis
pekerjaannya antara lain meliputi :

- a. Pembersihan lokasi
- b. Mobilisasi bahan
- c. Pekerjaan bongkaran
- d. Pekerjaan beton
- e. Pekerjaan cat plafon
- f. Pemasangan Closed duduk
- g. Pemasangan Closed jongkok
- h. Pekerjaan Lantai
- i. Pekerjaan Plafon
- j. Pekerjaan pintu
- k. Pekerjaan Sanitasi
- l. Dan Lain – Lain Pekerjaan sesuai gambar serta perubahan – perubahannya.

Dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, sudah termasuk juga mendatangkan, mengangkut dan
mengerjakan semua bahan – bahan yang tercantum dalam gambar kerja maupun bestek.

2. DASAR – DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

1. Pekerjaan ini harus dilaksanakan berdasarkan :

- a. Rencana kerja dan syarat – syarat
- b. Gambar – gambar kerja/Gambar rencana (Bestek) yang dilampirkan dalam RKS ini,
serta gambar detail yang dibuat oleh Penyedia Jasa dan sudah disahkan oleh
Direksi.
- c. Berita Acara Penjelasan Pekerjaan.
- d. Petunjuk dan Perintah Direksi / Pengawas Lapangan selama berlangsungnya
pelaksanaan pekerjaan.
- e. Kontrak kerja

2. Menurut ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

2.1

- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 45/PRT/M/2007 tentang
Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

- b. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 468KPTS/1998 tanggal 1 Maret 1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan.
 - c. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis pengamanan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungannya.
 - d. Menurut peraturan Pemerintah Daerah setempat yang berhubungan dengan penyelenggaraan pembangunan Gedung Negara.
- 2.2 Standar Konstruksi dan Bangunan
- a. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja.
 - b. PUPI (Peraturan Umum Pembebanan Indonesia) tahun 1987.
 - c. SNI Nomor : 03-2834-1992 tentang : Tata cara pembuatan rencana Campuran Beton Normal.
 - d. Aturan – aturan / syarat – syarat dari PPKI 1961 no.5, kecuali hal – hal yang dalam RKS ini ditentukan.
 - e. Peraturan beton bertulang untuk Indonesia tahun 1971 (PBI tahun 1971) dan SNI 1992.
 - f. Peraturan umum untuk Pemeriksaan bahan – bahan Bangunan pada Penyelenggaraan Bangunan – bangunan di Indonesia (PUBB. 1982).
 - g. Undang – undang No. 13 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
 - h. SNI -1735-1989 F (SKBI 1.3.55-1987) tentang Tata Cara Perencanaan Pembebanan untuk Rencana Gedung.
 - i. SNI -1735 – 1989 (SDKBI 1.3.53-1987) tentang Cara Perencanaan Bangunan dan Lingkungannya untuk Mencegah Bahaya Kebakaran Pada bangunan Rumah dan Gedung.
 - j. SK. SNI-T.15-1991-03 tentang Tata Cara Perhitungan Struktur Beton untuk Bangunan Gedung.
 - k. SNI 04-0225-2000 tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2000(PUIL 2000) dari badan Standarisasi Nasional ICS.91.140.50
 - l. SNI 03-2835-2002 tentang Analisa Biaya Konstruksi Bangunan Gedung dan Perumahan.
 - m. SDT91-0006-2007 tentang Kumpulan Analisa Biaya Konstruksi.

3. PERBEDAAN

1. Jika terdapat perbedaan antara gambar dan RKS, maka RKS lah yang mengikat.
 2. Jika dalam gambar tercantum, sedangkan dalam RKS belum/tidak tercantum, maka gambar yang mengikat.
 3. Jika dalam gambar – gambar terdapat perbedaan maka gambar dengan skala yang terbesar lah yang mengikat (gambar detail).
 4. Penyedia barang / jasa diwajibkan meneliti dan mencocokkan RKS dengan gambar-gambar rencana dan detail. Jika terdapat perbedaan/kesalahan harus segera memberitahukan kepada Direksi Lapangan, dan merundingkannya untuk mendapat penyelesaian
- Kesalahan – kesalahan pelaksanaan yang disebabkan karena kesalahan membaca gambar menjadi resiko Penyedia Barang/Jasa.

4. TIMBANGAN DUGA/PEIL

Titik duga (nol) bangunan harus sesuai dengan gambar rencana atau ditentukan kemudian oleh Direksi bersama perencana dilapangan pada saat pengukuran / uitzet dan penjelasan lapangan.

5. UITZET DAN BOUWPLANK

1. Sebelum pekerjaan uitzet dilaksanakan Penyedia Barang / Jasa harus memasang Bouwplank terlebih dahulu. Bouwplank menggunakan kayu papan kruing ukuran 2 x 20 cm yang diketam rapi bagian atas, sedang patok – patok untuk memasang Bouwplank digunakan Kayu Kruing ukuran 5 x 7 cm.
2. Pekerjaan uitzet dilaksanakan bersama – sama antara direksi, Perencana dan Penyedia Barang / Jasa, Pengelola Teknik Kegiatan serta Pengawas Lapangan.
3. Setelah Pekerjaan uitzet selesai dilaksanakan, Penyedia Barang / Jasa bersama-sama dengan Pengawas Lapangan, Pengelola Teknik Kegiatan membuat Berita Acara Uitzet, kemudian dimintakan persetujuan dari Pemberi Tugas.

NO	PEKERJAAN	SPESIFIKASI TEKNIS	
		BAHAN / LINGKUP PEKERJAAN	SYARAT – SYARAT PEKERJAAN
1.	Pembersihan lokasi		<ol style="list-style-type: none">1. Tempat pekerjaan diserahkan pada Penyedia Jasa dalam keadaan seperti waktu pemberian penjelasan pekerjaan.2. Kerusakan jalan masuk menuju lokasi dan tempat pekerjaan yang disebabkan oleh pelaksanaan pembangunan ini, menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa dan wajib memperbaiki sampai baik / seperti semula.3. Melakukan pembersihan dan penataan antara lain penutupan lubang, penutupan bekas bongkaran, penimbunan daerah yang rendah, pemindahan batu dan lain sebagainya demi lancarnya pelaksanaan pekerjaan.4. Penyedia Jasa harus membuat bangunan sementara untuk kantor Pengawas Lapangan/ Pengelola Teknis Kegiatan, barak kerja dan gudang dengan ketentuan sebagai berikut :<ol style="list-style-type: none">a. Penempatan bangunan sementara tersebut

			<p>ditentukan kemudian dilapangan, sedang pembuatannya harus sepengatuan dan seijin Pengelola Teknis Kegiatan dan Pengawas Lapangan.</p> <p>b. Penyedia Jasa juga harus membuat bangunan sementara untuk ruang kantor, dan gudang bahan lengkap yang terkunci.</p> <p>c. Gudang penyimpanan bahan bangunan harus terlindung dari hujan, panas dan keamanannya.</p> <p>d. Penyedia Jasa harus memelihara kebersihan lingkungan, ruang direksi serta alat-alat inventarisasinya.</p> <p>e. Keselamatan Kerja Pelaksana harus menjamin keselamatan para pekerja sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sesuai Peraturan yang berlaku.</p>
2.	Mobilisasi bahan	Lingkup Pekerjaan : a. Semua pekerjaan yang membutuhkan langsir	1. Mobilisasi bahan a. Semua pekerjaan yang membutuhkan langsir agar pekerjaan dapat berjalan lancar
3.	Pekerjaan bongkaran	Lingkup Pekerjaan : 1. Pekerjaan bongkaran meliputi : a. Bongkar closed lama b. Bongkar plafon gipsum c. Bongkar pintu PVC	1 Pekerjaan bongkaran dikerjakan secara hati hati dan atas persetujuan direksi lapangan & sesuai dengan gambar kerja 2.Sisa bongkaran yang tidak terpakai dikeluarkan dari lokasi
4	Pekerjaan beton	Lingkup Pekerjaan : a. Pekerjaan beton	Persyaratan Umum : 1. Semua bahan harus ditunjukkan terlebih dahulu dan mendapat

5	Pekerjaan cat plafon	<p>saluran</p> <p>b. Pekerjaan rabat leveling dak</p> <p>Bahan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Besi beton D 10 & Ø 8 2. Semen PCSek Gresik / Dynamite 3. Semen mortar aci 4. Pasir beton 5. Split 1.2 <p>Lingkup Pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengecatan plafon teras <p>Bahan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cat plafon Sek Catylac 	<p>persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan / Pengawas lapangan dan Direksi / Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan.</p> <p>Persyaratan Pelaksanaan pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Pekerjaan beton saluran dikerjakan setelah galian tanah dan bongkaran dinding lama selesai dikerjakan b. Galian tanah harus sudah sesuai ukuran yang ditentukan dan sudah memenuhi kemiringan yang telah ditentukan c. Setelah galian selesai, pemasangan besi beton dikerjakan dan ditempatkan d. Besi beton harus sesuai dengan ukuran diameter yang ditentukan serta jarak antar besinya e. Setelah besi beton terikat kuat dan terpasang dilanjutkan dengan pekerjaan begesting f. Pekerjaan begesting dikerjakan dengan kuat agar beton tidak bocor keluar begesting g. Untuk melepas begesting harus menunggu umur beton terlebih dahulu <p>Persyaratan Umum :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Semua bahan harus ditunjukkan terlebih dahulu dan mendapat persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan / Pengawas lapangan dan Direksi / Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan. 2 warna cat harus sama dengan gambar kerja & spek yang sebelumnya diajukan & mendapat persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan/ pengawas lapangan dan Direksi/ Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan <p>Persyaratan Pelaksanaan pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Plafon yang akan di cat sudah
---	----------------------	--	---

			<p>bebas dari debu dan minyak</p> <p>b. Permukaan plafon harus sudah rata</p> <p>c. Pengecatan dikerjakan dengan rapi</p> <p>d. permukaan yang warnanya tidak rata di cat ulang sampai permukaan warna plafon rata</p>
6	Pemasangan Closed duduk	<p>Lingkup Pekerjaan</p> <p>1. Pemasangan closed duduk KM</p> <p>Bahan :</p> <p>1. Closed duduk sek TOTO</p>	<p>Persyaratan Umum :</p> <p>1 Semua bahan harus ditunjukkan terlebih dahulu dan mendapat persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan / Pengawas lapangan dan Direksi / Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan.</p> <p>2 Bahan – bahan yang digunakan harus dalam keadaan baru tanpa cacat serta memenuhi Spesifikasi yang ditentukan</p> <p>Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan :</p> <p>1. Pekerjaan closed jongkok</p> <p>a. Sebelum dipasang closed baru terlebih dahulu closed lama dibongkar</p> <p>b. Jaringan & pasangan dibawah closed diperbaiki agar tidak merembes ke bawah</p>
7	Pemasangan Closed jongkok	<p>Lingkup Pekerjaan</p> <p>1. Pemasangan closed jongkok KM</p> <p>Bahan :</p> <p>1. Closed Jongkok Sek INA</p>	<p>Persyaratan Umum :</p> <p>1 Semua bahan harus ditunjukkan terlebih dahulu dan mendapat persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan / Pengawas lapangan dan Direksi / Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan.</p> <p>2 Bahan – bahan yang digunakan harus dalam keadaan baru tanpa cacat serta memenuhi Spesifikasi yang ditentukan</p> <p>Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan :</p> <p>2. Pekerjaan closed jongkok</p> <p>c. Sebelum dipasang closed baru terlebih dahulu closed lama dibongkar</p> <p>d. Jaringan & pasangan dibawah closed diperbaiki agar tidak merembes ke bawah</p>

8	Pekerjaan Lantai	Lingkup Pekerjaan 1. Pasang keramik lantai 25 x 25 KM 2. Pekerjaan keramik lantai 30 x 30 Bahan : 1. Keramik 25 x 25 Sek ASIA 2. Keramik 30 x 30 Sek Asia	Persyaratan Umum : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Semua bahan harus ditunjukkan terlebih dahulu dan mendapat persetujuan dari Pengelola teknis kegiatan / Pengawas lapangan dan Direksi / Pimpinan Pelaksanaan Kegiatan, baik mengenai warna
9	Pekerjaan plafon	Lingkup Pekerjaan : 1. Pembongkaran rangka plafon lama 2. Pemasangan plafon gipsum 9 mm Bahan : 3. Hollow galvanis 2x4 4. Gipsum 9 mm	Persyaratan Umum : 1. Pekerjaan harus dilaksanakan oleh tenaga kerja yang sudah berpengalaman dibidangnya. 2. Bahan – bahan yang digunakan harus dalam keadaan baru tanpa cacat serta memenuhi Spesifikasi yang ditentukan Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan : <ol style="list-style-type: none"> a. Sebelum dimulai pekerjaan lokasi terlebih dahulu b. Setelah lokasi diukur sesuai gambar kerja ,selanjutnya pemasangan rangka metal studd dikerjakan c. sambungan antar rangka diperkuat dengan skrup dan dipasang secara kuat d. Setelah rangka terpasang board Gypsum bisa dikerjakan E Sambungan antar gipsum dibuat rapi Dan nat diisi dengan compound F Permukaan sambungan yang tidak rata diampelas agar rapi
10	Pekerjaan pintu	Lingkup Pekerjaan : 1. Pasang pintu PVC 2. Pasang pintu harmonika Bahan : 1. Pintu PVC 2. Pintu harmonika	Persyaratan Umum : 1. Pekerjaan harus dilaksanakan oleh tenaga kerja yang sudah berpengalaman dibidangnya. 2. Bahan – bahan yang digunakan harus dalam keadaan baru tanpa cacat serta memenuhi Spesifikasi yang ditentukan 3. Lubang pintu harus sesuai dengan pintu yang baru

11	Pekerjaan Sanitasi	Lingkup Pekerjaan : 1. Pemasangan jaringan air kotor watafel 2. Pemasangan pipa pembuangan 3. Perbaikan wastael Bahan : 1. Pipa pvc 2" Sek Maspion 2. Pipa pvc 4 " Sek Maspion 3. Kran air 4. avoor	Persyaratan Umum : 4. Pekerjaan harus dilaksanakan oleh tenaga kerja yang sudah berpengalaman dibidangnya. 5. Bahan – bahan yang digunakan harus dalam keadaan baru tanpa cacat serta memenuhi Spesifikasi yang ditentukan Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan : a. jalur jaringan harus sesuai dengan gambar kerja b. Bobokan tembok yang dilalui jaringan pipa harus dikembalikan seperti sebelumnya c. Pemasangan pipa harus benar dan kuat d. Sambungan pipa harus diberi lem pvc untuk menmgindari kebocoran e. Untuk jaringan pipa yang didalam tanah ,kedalaman dan kemiringan pipa harus diperhitungkan agar aliran air dapat lancar
12	Pek Lain lain	Lingkup Pekerjaan : 1.Perkuatan dinding shaff	Persyaratan Umum : 1. Perkuatan dinding shaff dikerjakan dengan kuat dan rapi
13.	Persyaratan bahan – bahan bangunan 1. Yang disebut dengan bangunan adalah semua bahan yang digunakan dalam pelaksanaan sebagai tertera dalam uraian pekerjaan dan persyaratan pelaksanaan ini serta gambar. 2. Semua bahan – bahan bangunan harus berkualitas baik dan sesuai dengan syarat – syarat yang telah tercantum dalam PUBBPBI '71, AV, PTO, AVE dan PKKI. 3. Penyedia Jasa harus mengirimkan kepada Pengelola Teknis Kegiatan contoh bahan bangunan termasuk warna dan bentuknya yang akan dipakai sebelum pelaksanaan pekerjaan – pekerjaan untuk mendapatkan persetujuan mengenai mutu/kualitas bahan yang akan dipakai tersebut. 4. Contoh – contoh harus sesuai dengan macam dan kualitas keadaan bahan – bahan yang dipergunakan. 5. Pengelola Teknis Kegiatan berhak untuk meminta keterangan selengkapnya tentang bahan tersebut diperoleh.		

6. Air untuk bangunan.
 - a) Untuk pembangunan ini, air yang dipergunakan haruslah air tawar yang bersih dan bebas dari mineral zat organik, bebas lumpur, larutan air kali dan lain – lainnya.
 - b) Jika dari sumber air yang ada tidak mencukupi, maka Penyedia Jasa harus mengadakan sumber air sendiri yang memenuhi syarat.
7. Semen Portland.
 - a) Semen menggunakan semen sekualitas produk Nusantara yang memenuhi persyaratan NI. 8.
 - b) Semen yang sudah mulai mengeras ditempat pekerjaan tidak boleh digunakan.
 - c) Kantong pembungkus tidak boleh rusak jahitannya sebelum sampai ke tempat lokasi pekerjaan.
8. Batu Belah.
 - a) Batu belah harus dari jenis yang keras, tidak boleh berpori dengan minimum 3 muka pecah dan bergradasi.
 - b) Batu belah yang sudah ditumbuk dilokasi pekerjaan harus dalam keadaan siap pakai.
9. Pasir, Split, dan Bekisting.
 - a) Pasir yang digunakan harus bersih, bebas kotoran, bahan lumpur dan bahan organik lain.
 - b) Split yang digunakan dengan gradasi 2-3 cm, bersih dari bahan organik atau kotoran lain.
 - c) Kayu Bekisting dari kayu yang sesuai dengan PBI'71, kuat dan cukup tebal sehingga tidak terjadi lenturan.
10. Batu Bata.
 - a) Batu bata kualitas baik, pembakaran matang, warna merah merata dan mendapat persetujuan dari Direksi.
 - b) Pada penyerahan ditempat pekerjaan hanya diijinkan maksimum pecah 5 %.
 - c) Bata yang dipergunakan harus dari satu ukuran atau sekualitas, perbedaan satu sama lain tidak boleh lebih dari 3 cm.
11. Keramik
Keramik kualitas baik sekualitas merk "ASIA", granitile sekualitas Indogress lepas dari cacat – cacat seperti retak, tidak rata warna dan corak merk keramik yang akan ditentukan pemakaiannya ditentukan sesuai dengan RKS.
12. Kayu.
Semua kayu yang dipergunakan harus berkualitas baik, kering udara, tidak cacat dan lurus. Kayu jenis dari Kalimantan harus diawetkan dengan teer atau residu lainnya dan semua kayu memenuhi persyaratan NI-.5 – PKKI'71.
13. Besi Beton.

	<p>Besi beton dan bendrat harus memenuhi syarat – syarat sebagaimana ditentukan dalam PBI'71</p> <p>14. Penutup plafon Penutup plafon digunakan kalsiboard tebal 6 mm, sekualitas produk Gresik, gypsum tebal 9 mm sekualitas Jayaboard, woodplank 8 mm , teakwood tebal 4 mm atau sesuai gambar kerja.</p> <p>15. Semua bahan yang dipakai untuk pekerjaan ini yang bersifat fabrikasi harus sekualitas, seperti besi / baja / PVC. Dimensi yang dipakai sesuai dengan SII (Standart Industri Indonesia).</p> <p>16. Kaca yang digunakan adalah kaca bening tebal 5 mm dan kaca flora 4 mm atau disesuaikan dengan gambar kerja.</p> <p>17. Genteng Genteng / atap yang digunakan adalah asbes sirap dan kerpus menggunakan tembaga.</p> <p>18. Lain – lain.</p> <p>a) Semua bahan – bahan dan perlengkapan yang akan diperoleh atau dipasang pada bangunan ini, sebelum dipergunakan harus telah diperiksa dan diluluskan oleh Direksi.</p> <p>b) Penggunaan bahan yang tidak sesuai dengan syarat – syarat bahan tersebut akan ditolak atau dikeluarkan atas perintah Direksi dengan segala resiko Penyedia Jasa.</p> <p>c) Apabila diperlukan pemeriksaan di Laboratorium atas bahan, maka biaya pemeriksaan ditanggung oleh Penyedia Jasa.</p>
14.	<p>Syarat – Syarat Cara Pemeriksaan Bahan Bangunan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Semua bahan – bahan bangunan yang didatangkan harus memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam Bestek ini. 2. Pengawas Lapangan berwenang menanyakan asal bahan dan Penyedia Jasa wajib memberitahukan. 3. Semua bahan bangunan yang akan dipergunakan harus diperiksa dulu pada Pengawas Lapangan untuk mendapatkan persetujuan. 4. Bahan bangunan yang telah didatangkan oleh Penyedia Jasa di Lapangan Pekerjaan, tetapi ditolak pemakaiannya oleh Pengawas Lapangan, harus segera dikeluarkan dari Lokasi Lapangan pekerjaan selambat – lambatnya dalam waktu 2 x 24 jam terhitung dari jam penolakan. 5. Pekerjaan atau bagian pekerjaan yang telah dilakukan Penyedia Jasa tetapi ternyata ditolak oleh Pengawas Lapangan, harus segera dibongkar atas biaya Penyedia Jasa. 6. Apabila Pengawas Lapangan merasa perlu meneliti suatu bahan lebih lanjut, 7. Pengawas Lapangan berhak mengirimkan bahan tersebut kepada Balai Penelitian bahan – bahan (Laboratorium) yang terdekat untuk diteliti. Biaya pengiriman dan penelitian menjadi tanggungan Penyedia Jasa, apapun hasil penelitian bahan tersebut.

15	<p>Pekerjaan Lain – lain</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Segala sesuatu yang belum diatur dalam RKS ini dan diperlukan, akan dicantumkan dalam Berita Acara Penjelasan Pekerjaan (Aanwijzing). 2. Hal – hal yang timbul kemudian dalam pelaksanaan dan diperlukan penyelesaian di lapangan akan dibicarakan dan diatur oleh Pemimpin Proyek, Pengawas Lapangan dan Penyedia Jasa. Dan bila diperlukan akan dibicarakan untuk mendapatkan penyelesaian.

Surakarta,,, 2024

**Mengetahui/ Menyetujui
Pejabat Pembuat
Komitmen**

ISWAN FITRADIAS P, ST
NIP. 19800811 200604 1 019