

## URAIAN SINGKAT PEKERJAAN

Pekerjaan : PEMELIHARAAN RUTIN BANGUNAN GEDUNG DAN RUANGAN  
Lokasi : SMP N 23 SURAKARTA  
T. Anggaran : 2024

---

### 1. MACAM PEKERJAAN

Pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh Penyedia Jasa ialah :  
Pemeliharaan Gedung dan Ruangan , sesuai dengan gambar kerja dan Persyaratan Pelaksanaan Pekerjaan serta perubahannya.

Lingkup dan jenis pekerjaan ini meliputi :

Pemeliharaan Bangunan Gedung- Bangunan Gedung Tempat Kerja- Bangunan Gedung Tempat Pendidikan yang jenis pekerjaannya antara lain meliputi :

- a. Pekerjaan Persiapan
- b. Pekerjaan Dinding dan Langit-langit
- c. Pekerjaan Pintu, Jendela dan Kunci
- d. Pekerjaan Cat-Catan
- e. Pekerjaan Lain – Lain 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 (Aanvulling).
  - d. Petunjuk dan Perintah Direksi / Pengawas Lapangan selama berlangsungnya pelaksanaan pekerjaan.
  - e. Kontrak kerja

### 3. PERBEDAAN

1. Jika dalam gambar tercantum, sedangkan dalam RKS belum/tidak tercantum, maka gambar yang mengikat.
2. Jika terjadi perbedaan-perbedaan antara RAB, RKS dan Gambar maka akan diselesaikan melalui rapat evaluasi pekerjaan.
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 PENGUKURAN

1. Sebelum pekerjaan uitzet dilaksanakan Penyedia Barang / Jasa harus memasang Bouwplank terlebih dahulu.
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.

## 6. PEKERJAAN PERSIAPAN

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 Pasir 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 :
  - a. Penempatan bangunan sementara tersebut ditentukan kemudian dilapangan, sedang pembuatannya harus sepengetahuan dan seijin Pengelola Teknis Kegiatan dan Pengawas Lapangan.
  - b. Penyedia Jasa juga harus membuat bangunan sementara untuk ruang kantor, dan gudang bahan lengkap yang terkunci.
  - c. Gudang penyimpanan bahan bangunan harus terlindung dari hujan, panas dan keamanannya.
  - d. Penyedia Jasa harus memelihara kebersihan lingkungan, ruang direksi serta alat-alat inventarisasinya.
  - e. Keselamatan Kerja Pelaksana harus menjamin keselamatan para pekerja sesuai dengan persyaratan yang ditentukan sesuai Peraturan yang berlaku.

NO	PEKERJAAN	SPESIFIKASI TEKNIS	
		BAHAN / LINGKUP PEKERJAAN	SYARAT – SYARAT PEKERJAAN
1.	Pek. Persiapan		1. Pekerjaan Uitzet dan Pengukuran <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pekerjaan uitzet dilaksanakan bersama – sama antara direksi, Perencana dan Penyedia Barang / Jasa, Pengelola Teknik Kegiatan serta Pengawas Lapangan.</li> <li>b. 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</li> </ol>
2.	Pek. Dinding dan Langit-langit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pek. Langit-langit plafon</li> <li>• Pek. Plesteran</li> <li>• Pek. Acian</li> <li>• Pek. Seponegan</li> </ul>	Persyaratan Pelaksanaan pekerjaan : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Triplek 3mm / 4mm yang digunakan sesuai bahan yang lama karena bersifat tambal sulam untuk kelanjutan agar terlihat rapi / rata permukaan langit-langit tersebut</li> <li>2. Pasir Pasang yang digunakan adalah pasir yang bagus yang jauh dari kadar tanah.</li> <li>3. Semen / perekat yang digunakan sesuai setandar SNI.</li> <li>4. Semua Bahan tersebut harus disahkan / disetujui oleh Direksi lapangan / PPTK.</li> </ol>

			<p>Pelaksanaan Pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Siapkan Jagrak / scapolding untuk mempermudah pekerjaan</li> <li>2. Bongkar bagian langit-langit plafon</li> <li>3. Bongkar Plesteran pada kolom timbul.</li> <li>4. Pasang langit-langit plafon dengan paku sesuai ukuran agar nti permukaan langit-langit plafon terlihat rapi dan rata.</li> <li>5. Plester dinding bagian dalam ruang dengan adukan pasir dan semen untuk semen 1 dan pasir 8 sesuai campuran 1:8 untuk plesteran</li> <li>6. Untuk Mempermudah pekerjaan lod dahulu dinding bata lalu buat kepala plesteran agar nanti terlihat rata dinding tersebut.</li> <li>7. Acian : campur air dengan semen lalu rendam terlebih dahulu selama 1-2jam agar nanti waktu di ratakan dalam plesteran tidak membatu.</li> <li>8. Ratakan semen bercampur air kedalam dinding plesteran tunggu hingga agak mengering lalu usap / ratakan dengan lepan / alat perata lain nya.</li> <li>9. Seponegan Sudutan Kusen :  Gunakan alat kayu / Triplek untuk membuat sudutan kusen terlihat rapi dan lurus.</li> </ol>
3.	Pek. Pintu , Jendela dan Kunci	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pek. Daun Pintu Panil</li> <li>• Pek. Daun Jendela</li> <li>• Pek. Asesoris Pintu dan Jendela.</li> </ul>	<p>Persyaratan Pelaksanaan pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kayu Jati yang sudah kering</li> <li>2. Perlengkapan kunci sesuai standar yang ada</li> <li>3. Semua Bahan – bahan tersebut harus diajukan terlebih dahulu kepada direksi lapangan / PPTK.dan disetujui.</li> </ol> <p>Pelaksanaan Pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bongkar Terlebih dahulu Semua Daun Pintu dan jendela nako lama.</li> <li>2. Cek Terlebih dahulu keadaan kusen kayu jika ada beberapa yang kropos tambal / tutup dengan dempul terlebih dahulu.</li> </ol>

			<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Buat seponegan kusen jendela untuk jendela kaca.</li> <li>4. Pasang Daun Jendela Dengan 2 Engsel atas.</li> <li>5. Pasang Daun Pintu dengan 3 engsel atas tengah dan bawah.</li> <li>6. Pasang Asesoris Perlengkapan Kunci dengan Baik agar tidak mudah rusak.</li> </ol>
4.	Pekerjaan Cat-catan	<p>Lingkup Pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengecatan Pintu dan Jendela</li> </ol>	<p>Persyaratan Pelaksanaan pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cat yang digunakan sudah disetujui jenis dan warnanya oleh direksi lapangan</li> <li>2. Meliputi pengecatan tembok/dinding, kayu maupun besi bagian eksterior dan interior.</li> </ol> <p>Pelaksanaan Pekerjaan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bersihkan permukaan Kayu dari debu dan kotoran dengan kain lap.</li> <li>2. Gunakan sekrap untuk memperbaiki bagian Kayu yang retak dan kurang rata dengan plamir, tunggu sampai kering. Untuk dinding bagian luar tidak digunakan plamir tapi digunakan sealer.</li> <li>3. Haluskan plamur/sealer yang telah kering dengan amplas.</li> <li>4. Cek apakah permukaan kayu sudah rata.</li> <li>5. Aduk cat sesuai dengan petunjuk dari pabrik.Lakukan pengecatan dasar dengan alat rol pada bidang yang luas dan dengan kuas untuk bidang yang sempit.Jika cat dasar sudah kering lakukan pengecatan ulang tahap selanjutnya sampai finish dan hasilnya benar - benar rata.</li> </ol>
15.	<p><b>Persyaratan bahan – bahan bangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Yang disebut dengan bangunan adalah semua bahan yang digunakan dalam pelaksanaan sebagai tertera dalam uraian pekerjaan dan persyaratan pelaksanaan ini serta gambar.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. Contoh – contoh harus sesuai dengan macam dan kualitas keadaan bahan – bahan yang dipergunakan.</li> </ol>		

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Pengelola Teknis Kegiatan berhak untuk meminta keterangan selengkapnya tentang bahan tersebut diperoleh.</li> <li>5. Lain – lain. <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Semua bahan – bahan dan perlengkapan yang akan diperoleh atau dipasang pada bangunan ini, sebelum dipergunakan harus telah diperiksa dan diluluskan oleh Direksi.</li> <li>b) Penggunaan bahan yang tidak sesuai dengan syarat – syarat bahan tersebut akan ditolak atau dikeluarkan atas perintah Direksi dengan segala resiko Penyedia Jasa.</li> <li>c) Apabila diperlukan pemeriksaan di Laboratorium atas bahan, maka biaya pemeriksaan ditanggung oleh Penyedia Jasa.</li> </ol> </li> </ol>
16.	<p><b>Syarat – Syarat Cara Pemeriksaan Bahan Bangunan</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Semua bahan – bahan bangunan yang didatangkan harus memenuhi syarat – syarat yang ditentukan dalam Bestek ini.</li> <li>2. Pengawas Lapangan berwenang menanyakan asal bahan dan Penyedia Jasa wajib memberitahukan.</li> <li>3. Semua bahan bangunan yang akan dipergunakan harus diperiksa dulu pada Pengawas Lapangan untuk mendapatkan persetujuan.</li> <li>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.</li> <li>5. Pekerjaan atau bagian pekerjaan yang telah dilakukan Penyedia Jasa tetapi ternyata ditolak oleh Pengawas Lapangan, harus segera dibongkar atas biaya Penyedia Jasa.</li> <li>6. Apabila Pengawas Lapangan merasa perlu meneliti suatu bahan lebih lanjut,</li> </ol> <p>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.</p>
17.	<p><b>Pekerjaan Lain – lain</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hal – hal yang timbul kemudian dalam pelaksanaan dan diperlukan penyelesaian dilapangan akan dibicarakan dan diatur oleh Pemimpin Proyek, Pengawas Lapangan dan Penyedia Jasa. Dan bila diperlukan akan dibicarakan untuk mendapatkan penyelesaian.</li> </ol>