

# **SPEKIFIKASI TEKNIS**

## **PASAL 1 LINGKUP PEKERJAAN**

Yang dimaksud dengan Lingkup pekerjaan adalah selesainya satu jenis pekerjaan secara menyeluruh hingga berfungsi sempurna, yang secara umum meliputi :

### **PEMELIHARAAN / REHABILITASI GEDUNG KANTOR UKM CENTER**

## **PASAL 2 UMUM**

1. Gambar, RKS dan BOQ merupakan sesuatu kesatuan yang saling mengikat dan melengkapi. Kontraktor Pelaksana harus menjalin hubungan dengan baik dengan Kontraktor Pelaksana yang lain dalam pekerjaan ini sehingga didapat hubungan yang baik untuk secara bersama– sama menyelesaikan pekerjaan ini sesuai dengan jadwal dan spesifikasi teknis yang ditentukan.
2. Kontraktor Pelaksana bertanggung jawab penuh atas mutu bahan (material) dan kualitas hasil pekerjaan.
3. Kontraktor Pelaksana *wajib* bertanggung jawab atas semua pekerjaan.
4. Sebelum memulai pekerjaan, pihak Kontraktor Pelaksana harus memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak PPK, Pengawas atau Tim Teknis maupun Konsultan Pengawas.
5. Penanggung jawab pelaksanaan pekerjaan harus selalu berada di tempat pekerjaan dan dapat mengambil keputusan dengan di konsultasikan bersama direksi, demi kelancaran pekerjaan.

## **PASAL 3 GAMBAR**

### **1. PERBEDAAN GAMBAR**

- a. Kontraktor Pelaksana wajib mengikuti/memenuhi semua persyaratan yang ditulis dalam buku ini, juga wajib memenuhi persyaratan umum yang dikeluarkan oleh Konsultan Pengawas dan Pemberi Tugas.
- b. Apabila ada hal-hal yang disebutkan kembali pada bagian/bab/gambar lain, maka ini harus diartikan bukan untuk menghilangkan satu terhadap yang lain tetapi malah untuk lebih menegaskan masalahnya. Kalau terjadi hal yang saling bertentangan antar gambar atau terhadap spesifikasi teknis maka Kontraktor Pelaksana wajib berkonsultasi dengan Konsultan Pengawas dan Pemberi Tugas.
- c. Perbedaan-perbedaan tersebut tidak boleh dijadikan alasan bagi Kontraktor Pelaksana untuk mengadakan claim pada waktu pelaksanaan.

### **2. PERUBAHAN GAMBAR**

Sebelum melaksanakan pekerjaan, Kontraktor Pelaksana wajib meneliti/memeriksa Gambar Perencanaan dan Spesifikasi Teknis; dan jika Kontraktor Pelaksana menemukan kesalahan dalam gambar-gambar Perencanaan dan/atau spesifikasi teknisnya, maka Kontraktor Pelaksana wajib memberitahukan kepada Konsultan Pengawas secara tertulis untuk mendapatkan penjelasan sebelum masalah tersebut dilaksanakan di lapangan.

## **PASAL 4 PERBEDAAN**

1. Apabila dalam dokumen pengadaan tertulis/tercantum, sedangkan dalam gambar belum tercantum maka dokumen pengadaan yang mengikat.
2. Apabila dalam gambar tertulis sedang dokumen pengadaan belum tercantum/tertulis maka gambar yang mengikat.

3. Jika ada perbedaan antara gambar rencana dan gambar detailnya, maka Penyedia Jasa wajib minta pertimbangan kepada Konsultan Pengawas atau TBPK / Tim Penerima Bangunan
4. Apabila dalam rencana dan dokumen pengadaan tidak tercantum, maka Konsultan Pengawas/TBPK dan Pimpinan Kegiatan yang menentukan.

## **Pasal 5**

### **JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan yaitu 30 ( Tiga Puluh ) hari kalender, Jangka Waktu Pemeliharaan yaitu 180 ( Seratus Delapan Puluh ) hari kalender

## **PASAL 6**

### **PEKERJAAN PERSIAPAN**

1. Tempat pekerjaan diserahkan kepada Kontraktor Pelaksana dalam keadaan seperti pada waktu penjelasan di lapangan.
2. Kerusakan jalan masuk menuju lokasi dan tempat pekerjaan yang disebabkan oleh pelaksanaan pembangunan ini menjadi tanggung jawab Kontraktor Pelaksana , untuk itu diharapkan Kontraktor Pelaksana minta ijin kepada pemilik yang bersangkutan untuk mendapatkan dispensasi jalan menuju lokasi.
3. Kontraktor Pelaksana diwajibkan membuat :
  - Satu buah buku direksi
  - Satu buah buku tamu
  - Satu buah buku harian
  - Menyediakan Kotak PPPK lengkap
4. Pembersihan dan pemerataan / keprasan tanah pada daerah yang direncanakan pekerjaan keprasan / urugan, pembabatan semak, penutupan lubang, penimbunan humus dan tanah yang mengandung bahan – bahan organik.
5. Papan nama Kegiatan.  
Kontraktor Pelaksana diharuskan untuk membuat papan nama kegiatan dengan redaksi sesuai dengan normalisasi dari Kegiatan.
6. Sebelum dimulai dan selama berlangsungnya pekerjaan Kontraktor Pelaksana wajib memasang tanda perhatian/ pengaman lalu lintas :
  - a. Membuat tanda perhatian/ pengaman lalu lintas dan rambu – rambu.
  - b. Perletakan alat – alat dan bahan bangunan harus diusahakan sedapat mungkin tidak mengganggu lalu lintas
  - c. Setiap terjadi kecelakaan yang ditimbulkan oleh kelalaian Kontraktor Pelaksana karena pengamanan tersebut diatas menjadi tanggung jawab Kontraktor Pelaksana .
7. Selama berlangsungnya pekerjaan Kontraktor Pelaksana harus dapat menjaga lingkungan tidak mengganggu oleh jalannya pekerjaan.
8. Sebelum pekerjaan di mulai, Kontraktor Pelaksana harus membuat foto dari 4 (*empat*) sisi pengambilan pada kondisi fisik lahan calon lokasi bangunan dan atau bangunan 0% (untuk bangunan yang berdiri di atas bangunan lama atau bangunan yang menempel pada bangunan lama).
9. Semua biaya untuk prasarana, fasilitas untuk memasuki daerah pekerjaan, serta akomodasi tambahan diluar daerah/area kerja menjadi Kontraktor Pelaksana .
10. Sebelum melaksanakan pekerjaan Kontraktor Pelaksana harus berkonsultasi dengan Konsultan Pengawas/ direksi dan Pejabat Pembuat Komitmen (PPK).

## **PASAL 7**

### **PEMELIHARAAN / REHABILITASI GEDUNG KANTOR UKM CENTER**

#### **(Gambaran Umum)**

1. Pekerjaan awal dari pembangunan ini adalah pengukuran dengan membuat bouwplank – bouwplank sesuai dengan pengukuran bersama dilapangan, sesuai dengan gambar kerja dan petunjuk dari Pengawas / Direksi.

Spesifikasi bangunan secara garis besar adalah :

Gedung A : Gedung UMKM sebelah barat

Gedung B : Kantor UKM Center dan Ruang Pertunjukan

Gedung C : Gedung UMKM Sebelah Timur

## **PASAL 8**

### **PEKERJAAN PEMBONGKARAN DAN PEMBERSIHAN**

1. Pembersihan lahan kerja pada semua pekerjaan yang masuk dalam lingkup pekerjaan seperti yang tercantum dalam gambar kerja yang dinyatakan tidak digunakan lagi menjadi tanggung jawab Kontraktor Pelaksana .
2. Selama pelaksanaan pekerjaan berlangsung Kontraktor Pelaksana harus menjaga keamanan baik bahan/material batu yang akan dipasang maupun bahan/material existing sampai dengan tahap serah terima.
3. Kontraktor Pelaksana harus membuat pengamanan terhadap barang / material yang terpasang dari kerusakan-kerusakan untuk meminimalkan pekerjaan perbaikan

## **PASAL 9**

### **PEKERJAAN BETON BERTULANG**

1. Bahan dan material
  - a. Koral beton dan pasir beton harus bersih bebas dari lumpur dan bebas dari kotoran bahan organik yang bisa merusak beton. Koral beton yang digunakan mempunyai gradasi 2/3 cm dan dapat memenuhi syarat PBI 71 NI-2.
  - b. Air yang digunakan harus air tawar yang bersih, tidak berwarna, tidak berbau, tidak mengandung bahan kimia/asam alkali.
  - c. Tulangan besi beton yang digunakan harus bebas minyak, kotoran cat, berkarat dan lain-lain yang dapat merusak beton. Semua tulangan menggunakan tulangan baja diameter sesuai dengan gambar.
2. Bekisting dan perancah
  - a. Bahan bekisting menggunakan Kayu Klas III yang cukup umur kering dan keras dengan ketebalan 2 cm, untuk penggunaannya dengan persetujuan Direksi.
  - b. Pasang bekisting harus kuat, rapi dan kaku untuk menahan getaran dan kejutan gaya yang diterima tanpa mengubah bentuk. Kerapihan dan ketelitian pemasang bekisting harus diperhatikan agar setelah bekisting dibongkar memberikan bidang yang datar dan rata.
  - c. Celah-celah antar papan harus rapat agar pada waktu pengecor air tidak merembes keluar. Sebelum pengecoran bagian dalam bekisting harus bersih dari kotoran dan dibasahi dengan air.
  - d. Perancah yang dipasang sebelum diadakan pengecoran harus dicek kekuatan dan kerapihan dari Direksi.
3. Penulangan

Pemasangan tulangan beton, baik jumlah maupun dimensinya, menyesuaikan dengan gambar kerja dan RAB. Penyetelan dan pemasangan besi tulangan harus dipasang pada posisi yang tepat sehingga tidak

dapat berubah dan bergeser pada waktu adukan digetarkan. Penyetelan besi tulangan harus diperhitungkan dengan tebal selimut beton terhadap ukuran yang ditentukan.

4. Adukan
  - a. Adukan beton bertulang menggunakan beton K-175
  - b. Adapun untuk pengadukan agar beton mempunyai mutu yang sesuai, sebaiknya dipakai Molen.
5. Pengecoran
  - a. Sebelum pengecoran dimulai, bekisting harus dicek terhadap kerusakan, kerapihan, kekuatan dan kebersihannya.
  - b. Pada dinding bekisting diberi beton tahu setebal 2 cm.
  - c. Alat penggetar menggunakan viberator yang ujungnya bulat dengan diselingi pengecoran secara perlahan-lahan.
  - d. Beton sebaiknya menggunakan molen. Sisa adukan yang sudah mengeras tidak boleh dipakai.
  - e. Pembongkaran bekisting baru diperbolehkan setelah beton mengalami periode pengerasan sesuai dengan PBI 1971/seijin Direksi.
  - f. Curring beton harus dilakukan dengan cara menyiram atau menutup dengan karung–karung basah untuk menjaga proses pengeringan secara mendadak.
  - g. Penyetelan dan Pemasangan besi Tulangan  
Semua Tulangan harus dipasang pada posisi yang tepat hingga tidak dapat berubah dan bergeser pada waktu adukan digetarkan. penyetelan besi tulangan harus diperhitungkan dengan tebal selimut beton dengan ukuran yang ditentukan.
  - h. Apabila pekerjaan Beton telah mencapai 5 m<sup>3</sup> harus dilakukan pengetesan dengan Slump Test dan Uji Kubus atau diuji mutu beton di laboratorium

#### **PASAL 10**

##### **PEKERJAAN PASANGAN DAN PLESTERAN**

- a. Pemasangan ½ Bata merah dengan perbandingan semen dan pasir adalah 1:6
- b. Pekerjaan plesteran dengan perbandingan semen dan pasir yaitu 1:6
- c. Pekerjaan acian dinding yang telah di plester dan acian tersebut membentuk sudut 90 derajat

#### **PASAL 11**

##### **PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING**

- a. Pemasangan Keramik dinding dapur 25 x 40 cm
- b. **Pekerjaan** Pemasangan Keramik meja dapur 40 x 40 cm
- c. Pemasangan Keramik lantai 25 x 25 cm anti selip
- d. Pekerjaan Plint Keramik Dinding Dapur 5 x 20 cm

#### **PASAL 12**

##### **PEKERJAAN LANGIT LANGIT**

- a. **Pek. Tambal Sulam Rangka Besi Hollow Galvanis 40 x 40 mm**
- b. Pek. Plafond Gypsum Board 120/240
- c. Pek. List Gypsum

#### **PASAL 13**

##### **PEKERJAAN PENGECATAN**

1. Pengecatan tembok dan beton
  - a. Pengecatan dilaksanakan pada semua dinding sesuai RAB / gambar

- b. Cat yang digunakan adalah kualitas B dan warna cat yang akan digunakan terlebih dahulu harus mendapat persetujuan dari Direksi/Konsultan Pengawas.
- c. Semua dinding yang akan dicat harus mendapat persetujuan dari Konsultan Pengawas (Direksi)
- d. Pengecatan dilaksanakan minimal 3 (tiga) kali hingga rata.
- e. Pek. Pengecatan Plafond
- f. Pek. Pencucian Permukaan Tembok yang Pernah Dicat

### **PASAL 13**

#### **PEKERJAAN KITCHEN SET**

- a. Pek. Kitchen Set Multiplek + Taco Sheet & Accesoris
- b. Pek. Tutup Meja Dapur Multiplek + Taco Sheet & Accesoris

### **PASAL 14**

#### **PEKERJAAN LISTRIK**

- a. Pek. Pemasangan Instalasi Listrik
- b. Pek. Pas. Stop Kontak
- c. Pek. Pas. Saklar Tunggal + Instalasi
- d. Pek. Pas. Lampu LED 12 Watt + Fitting
- e. Pek. Pas. Lampu Baret LED 12 Watt

### **PASAL 15**

#### **PEKERJAAN SANITASI**

- a. Pek. Kitchen Sink Stainless
- b. Pek. Kran Stainless (Type leher angsa)
- c. Pek. Pipa AW 3/4"
- d. Pek. Pipa AW 2 1/2"

### **PASAL 16**

#### **PEKERJAAN KACA FILM**

- a. Pek. Kaca Film Warna Hitam

### **PASAL 17**

#### **PEKERJAAN TANAH**

- a. Pek. Urugan Tanah

### **PASAL 18**

#### **PEKERJAAN PAPAN NAMA**

- a. Pek. Tulisan Acrylic T=25cm
- b. Pek. Tulisan Acrylic T=20cm
- c. Pek. Rangka Besi Hollow 2x2 + Pengecatan

### **PASAL 19**

#### **PEKERJAAN LANSEKAP**

- a. Pek. Penanaman Rumput Gajah
- b. Pek. Penanaman Tanaman Asoka Jepang t=10cm
- c. Pek. Penanaman Tanaman Pucuk Merah t=15cm
- d. Pek. Penanaman Tanaman Tapak Dara

**PASAL 14**  
**PERATURAN PENUTUP**

1. Sebelum penyerahan pertama, Kontraktor Pelaksana wajib meneliti semua bagian pekerjaan yang belum sempurna harus diperbaiki, semua ruangan harus bersih, halaman harus ditata rapi dan semua yang tidak berguna harus ditata rapi dan semua yang tidak berguna harus disingkirkan dari lokasi kegiatan.
2. Meskipun telah ada pengawas dan unsur-unsur lainnya, semua penyimpangan dari ketentuan bestek dan gambar menjadi tanggung jawab pelaksana, untuk itu pelaksana harus menyelesaikan pekerjaan sebaikbaiknya.
3. Selama masa pemeliharaan, Kontraktor Pelaksana wajib merawat, mengamankan, memperbaiki segala cacat yang ditimbulkan, sehingga sebelum penyerahan kedua dilaksanakan pekerjaan harus benar-benar telah sempurna.
4. Semua yang belum tercantum dalam RKS akan ditentukan dalam rapat penjelasan (Aanwijzing).

Kajen

2024

KEPALA DINAS KOPERASI, USAHA KECIL  
dan MENENGAH dan TENAGA KERJA  
SELAKU PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

**ABDUL BAQI, SH, Sp.N**  
**NIP. 196503161992031014**