

# **RINGKASAN PEKERJAAN**

PEKERJAAN  
**PEMELIHARAAN GEDUNG/BANGUNAN KANTOR  
POLDA SULTENG**

LOKASI  
**JL. SOEKARNO - HATTA**

TAHUN ANGGARAN  
**2024**

## **A. SYARAT-SYARAT UMUM**

### **1. RINGKASAN PEKERJAAN**

#### **1.1. Uraian Berbagai Pekerjaan yang termasuk dalam Spesifikasi ini**

Ruang lingkup pekerjaan meliputi semua atau salah satu yang berikut ini :

- a. Pekerjaan perbaikan plafond gypsum
- b. Pekerjaan pengecatan
- c. Pekerjaan sanitasi
- d. Pekerjaan perbaikan atap
- e. Pekerjaan pemasangan keramik

### **2. STANDAR RUJUKAN**

#### **2.1. Uraian Umum**

1. Peraturan Peraturan dan standar yang dijadikan acuan dalam Dokumen Kontrak akan menetapkan Persyaratan kualitas untuk berbagai jenis pekerjaan yang harus diselenggarakan, beserta cara yang digunakan dalam spesifikasi atau yang dikehendaki oleh Direksi. Dan menggunakan bahan sesuai dengan TKDN yang telah terdaftar oleh P3DN.
2. Kontraktor harus bertanggung jawab untuk penyediaan bahan-bahan dan kecakapan kerja yang diperlukan untuk memenuhi atau melampaui peraturan-peraturan khusus atau standar-standar yang dinyatakan dalam TKDN yang telah terdaftar oleh P3DN. Demikian dalam spesifikasi.

#### **2.2. Jaminan Kualitas**

1. Selama Pengadaan  
Kontraktor harus bertanggung jawab untuk melakukan pengujian semua bahan-bahan yang diperlukan dalam pekerjaan, dan menentukan bahwa bahan-bahan tersebut memenuhi atau melebihi persyaratan TKDN yang telah ditentukan.
2. Selama Pelaksanaan  
Direksi Teknik mempunyai wewenang untuk menolak bahan bahan, barang barang dan pekerjaan pekerjaan yang tidak memenuhi persyaratan minimum yang ditentukan tanpa kompensasi bagi Kontraktor.
3. Tanggung Jawab Kontraktor  
Adalah tanggung jawab Kontraktor untuk melengkapi bukti yang diperlukan mengenai bahan-bahan, kecakapan kerja atau kedua duanya sebagaimana yang diminta oleh Direksi Teknik atau yang ditentukan dalam Dokumen Kontrak yang memenuhi atau melebihi yang ditentukan dalam standar standar yang diminta. Bukti bukti tersebut harus dalam bentuk yang dimintakan oleh Direksi Teknik secara tertulis, dan harus termasuk satu copy hasil hasil pengujian yang resmi.
4. Standar standar  
Standar standar yang dipakai menjadi acuan termasuk, namun tidak terbatas pada standar yang dicantumkan di bawah ini :
  - 1) Pedoman Plumbing Indonesia, tahun 1979.
  - 2) Standard Industri Indonesia ( SII ).
  - 3) Peraturan Cat Indonesia – N4.

### **2.3. Jangka Waktu Mobilisasi**

1. Mobilisasi harus diselesaikan dalam waktu 30 hari setelah penandatanganan kontrak, terkecuali dinyatakan lain secara tertulis oleh Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan.
2. Pembayaran mobilisasi untuk pekerjaan yang diuraikan sebelumnya harus dimasukkan dalam item yang dinyatakan dalam daftar item pembayaran, dan tidak boleh ada pembayaran terpisah untuk item ini.

### **2.4. Penyiapan Lapangan**

1. Kontraktor akan menguasai lahan yang diperuntukan bagi kegiatan kegiatan pengelolaan dan pelaksanaan pekerjaan di dalam daerah kegiatan.
2. Kontraktor harus mengikuti hal hal berikut:
  - 1) Memenuhi persyaratan Peraturan peraturan Nasional, Peraturan peraturan Propinsi dan Peraturan-peraturan Kabupaten.
  - 2) Mencegah sesuatu polusi terhadap milik di sekitarnya sebagai akibat dari operasi pelaksanaan.
3. Pekerjaan tersebut juga akan mencakup demobilisasi dari lapangan pekerjaan setelah selesai kontrak, meliputi pembongkaran semua instalasi, plant dan peralatan konstruksi. serta semua bahan bahan lebihan, semuanya berdasarkan persetujuan Direksi Teknik.

### **2.5. Pengukuran dan Pembayaran**

Pembayaran untuk pekerjaan yang sudah selesai yang didiskusikan di dalam bab ini harus dimasukkan dalam daftar item pembayaran, dan tidak boleh ada pembayaran terpisah untuk item ini.

## **3. PENGUJIAN DAN PEMERIKSAAN MATERIAL**

### **3.1. Umum**

1. Semua material yang didatangkan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan.
2. Kontraktor harus menyelenggarakan pengujian bahan bahan dan kecakapan kerja untuk pengendalian mutu yang dilaksanakan sesuai dengan spesifikasi dan menurut perintah Direksi Teknik.
3. Pengujian pengujian akan dilaksanakan oleh laboratorium kabupaten atau propinsi yang sesuai dengan pengaturan oleh Direksi Teknik, Pengujian khusus di laboratorium pusat harus juga dilaksanakan bila diminta demikian oleh Direksi Teknik.

### **3.2. Pemenuhan terhadap Spesifikasi**

1. Semua pengujian harus memenuhi seperangkat, standar di dalam spesifikasi. Bilamana hasil pengujian tidak memuaskan, Kontraktor harus melakukan pekerjaan perbaikan dan peningkatannya jika diperlukan oleh Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan atau Direksi Teknik, dan harus melengkapi pengujian pengujian untuk menunjukkan terpenuhinya spesifikasi.
2. Material yang telah didatangkan oleh Kontraktor di lapangan pekerjaan tetapi ditolak pemakaiannya oleh Direksi Teknik harus segera dikeluarkan dari lapangan pekerjaan selambat-lambatnya 2 (dua) kali 24 jam terhitung dari jam penolakan.
3. Pekerjaan atau bagian pekerjaan yang telah dilakukan oleh kontraktor tetapi ternyata ditolak Direksi Teknik harus segera dihentikan dan selanjutnya dibongkar atas biaya kontraktor dalam waktu yang ditetapkan oleh Direksi Teknik.
4. Apabila Direksi Teknik merasa perlu meneliti suatu bahan lebih lanjut, Direksi Teknik berhak mengirimkan bahan tersebut kepada Balai Penelitian Bahan-bahan (Laboratorium)

yang terdekat untuk diteliti. Biaya pengiriman dan penelitian menjadi tanggungan Kontraktor.

### **3.3. Pengukuran dan Pembayaran**

Kontraktor harus bertanggung jawab membayar biaya semua pengujian yang dilaksanakan untuk memenuhi persyaratan spesifikasi. Biaya untuk pengujian "Pengendalian Mutu" yang ditetapkan di dalam bab ini, harus dimasukkan ke dalam item pembayaran yang bersangkutan dan tidak ada pembayaran terpisah yang akan dibuat untuk pengujian.

## **4. PELAKSANAAN PEKERJAAN**

### **4.1. Umum**

#### **1. Pengelola Lapangan dari Kontraktor**

- 1) Untuk menjamin kualitas, ukuran dan kinerja pekerjaan yang benar, kontraktor harus menyediakan staf teknik berpengalaman yang cocok sebagaimana ditentukan dan memuaskan Direksi Teknik. Staf teknik tersebut jika dan bilamana diminta harus mengatur pekerjaan lapangan, melakukan pengujian lapangan untuk pengendalian mutu bahan bahan dan kecakapan kerja, mengendalikan dan mengorganisasi tenaga kerja kontraktor dan memelihara catatan catatan serta dokumentasi kegiatan.
- 2) Personalia Organisasi Lapangan Kontraktor, minimal terdiri dari :
  - Seorang Penanggung Jawab Kegiatan dalam hal ini Direktur Perusahaan atau kuasanya yang menandatangani kontrak dengan pemilik.
  - Seorang Penanggung Jawab Lapangan (Site Manager), pengalaman minimal 5 tahun sebagai Site Manager.
  - Tenaga Ahli Sipil.
  - Tenaga Pelaksana Lapangan.
- 3) Penanggung Jawab Lapangan, Tenaga Ahli dan Pelaksana Lapangan harus mendapat kuasa penuh dari Kontraktor untuk bertindak atas namanya dan senantiasa harus di tempat pekerjaan.
- 4) Dengan adanya Pelaksana, tidak berarti bahwa Kontraktor lepas dari tanggung jawab sebagian maupun keseluruhan terhadap kewajibannya.
- 5) Kontraktor wajib memberi tahu secara tertulis kepada Tim Pengelola Teknis dan Direksi Teknik, nama dan jabatan pelaksana untuk mendapatkan persetujuan.

#### **2. Tempat Tinggal ( domisili) Kontrak dan Pelaksanaan.**

Menjaga kemungkinan diperlukan kerja diluar jam kerja apabila terjadi hal-hal yang mendesak, Kontraktor dan Pelaksana Wajib memberitahukan secara tertulis, alamat dan nomor telepon di lokasi kepada Tim Pengelola dan Direksi Teknik.

#### **3. Pemeriksaan Lapangan**

- 1) Sebelum pematokan dan pengukuran di lapangan (setting out), Kontraktor harus mempelajari gambar gambar kontrak dan bersama sama dengan Direksi Teknik mengadakan pemeriksaan daerah kegiatan, dan khususnya mengukur/memasang lebar jalan, plan bangunan, dan jaringan utilitas, serta melakukan satu pemeriksaan yang terinci terhadap semua bangunan yang ada. Perubahan tempat/volume dari pemeriksaan tersebut di atas harus dicatat pada Shop Drawings. Shop Drawings ini harus diserahkan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sesudah Surat Perintah Kerja ditandatangani, kepada Direksi Teknik untuk persetujuannya.
- 2) Pada daerah daerah perkerasan dimana satu pekerjaan perataan dan/atau lapis permukaan harus dibangun, satu profil memanjang sepanjang sumbu jalan harus diukur, serta penampang melintang diambil pada interval tertentu untuk menentukan

kelandaian dan kemiringan melintang, dan untuk menentukan pengukuran ketebalan serta lebarnya konstruksi baru.

#### **4.2. Pengendalian Mutu Bahan dan Kecakapan Kerja**

1. Semua bahan yang dipasok harus sesuai dengan spesifikasi dan harus disetujui oleh Direksi Teknik. Sertifikat ujian pabrik pembuat harus diserahkan untuk semua item item yang dibuat pabrik termasuk semen, kapur, baja konstruksi dan kayu.
2. Kontraktor harus menyediakan contoh contoh semua bahan bahan yang diperlukan untuk pengujian dan mendapatkan persetujuan sebelum digunakan di lapangan dan bilamana Direksi Teknik meminta demikian, sertifikasi harus disediakan atau pengujian-pengujian dilaksanakan untuk menjamin kualitas, sesuai Tabel Jadwal Frekuensi Minimum "Pengujian Pengendalian Mutu", dalam Prakonstruksi.
3. Semua kecakapan kerja harus memenuhi uraian dan persyaratan spesifikasi dokumen kontrak dan harus dilaksanakan sampai memuaskan Direksi Teknik. Bahan harus diuji di lapangan atau di laboratorium selama konstruksi dan masa pemeliharaan sesuai jadwal pengujian minimum yang tercantum dalam "Jadwal Frekuensi Minimum Pengujian Pengendalian Mutu". atas permintaan Direksi Teknik dan Kontraktor harus membantu serta menyediakan peralatan dan tenaga untuk pemeriksaan, pengujian dan pengukuran.
4. Desain campuran untuk beton harus disiapkan dan diuji sesuai dengan spesifikasi dan tidak ada campuran boleh digunakan pada pekerjaan-pekerjaan kegiatan terkecuali memenuhi persyaratan spesifikasi dan memuaskan Direksi Teknik.
5. Hasil semua pengujian termasuk pemeriksaan kualitas bahan di lapangan dan desain campuran, harus direkam dengan baik dan dilaporkan kepada Direksi Teknik.

#### **4.3. Pengendalian Lingkungan**

1. Kontraktor harus menjamin bahwa akan di berikan perhatian yang penuh terhadap pengendalian pengaruh lingkungan dan bahwa semua syarat-syarat desain serta persyaratan spesifikasi yang berhubungan dengan polusi lingkungan dan perlindungan taman serta lintasan air di sekitarnya akan ditata.
2. Kontraktor tidak boleh menggunakan kendaraan kendaraan yang memancarkan suara sangat keras (gaduh), dan di dalam daerah pernukiman suatu peredam kebisingan harus dipasang serta dipelihara selalu dalam kondisi baik pada semua peralatan dengan motor, di bawah pengendalian Kontraktor.
3. Kontraktor harus juga menghindari penggunaan peralatan berat atau peralatan yang berisik sampai larut malam.
4. Untuk mencegah polusi debu selama musim kering, Kontraktor harus melakukan penyiraman secara teratur kepada jalan angkutan tanah atau jalan angkutan kerikil dan harus menutupi truk angkutan dengan terpal.

#### **4.4. Pemakaian Ukuran**

1. Kontraktor tetap bertanggung jawab dalam menepati semua ketentuan yang tercantum dalam rencana kerja dan gambar kerja berikut tambahan dan perubahannya.
2. Kontraktor wajib memeriksa kebenaran dari ukuran-ukuran keseluruhan maupun bagian-bagiannya dan memberitahukan Direksi Lapangan tentang setiap perbedaan yang ditemukannya didalam Rencana Kerja dan Syarat dan Gambar Kerja maupun dalam Pelaksanaan. Kontraktor baru diijinkan membetulkan kesalahan gambar dan melaksanakannya setelah ada persetujuan tertulis dari Direksi Lapangan.
3. Pengambilan ukuran-ukuran yang keliru dalam pelaksanaan, didalam hal apapun menjadi tanggung jawab Kontraktor. Oleh karena itu sebelumnya, kepadanya diwajibkan mengadakan pemeriksaan menyeluruh terhadap semua gambar kerja yang ada.

#### **4.5. Rencana Kerja**

Kontraktor harus membuat Rencana Pelaksanaan Pekerjaan berupa “ Time schedule/Kurva S “ dan disahkan oleh Direksi Teknik dan diketahui oleh Pemberi Tugas. Kontraktor berkewajiban melaksanakan pekerjaan menurut rencana ini, hanya dengan persetujuan Direksi harus menyimpan dari rencana semula, maka kerugian yang dideritanya adalah tanggung jawab Kontraktor.

#### **4.6. Tanggung Jawab Kontraktor**

Kontraktor bertanggung jawab atas :

1. Ketelitian/ kebenaran hasil pelaksanaan yang dilakukan oleh pelaksana harus sesuai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat serta Gambar – gambar pelaksanaan.
2. Kesehatan/Kesejahteraan/Penginapan Karyawan selama pelaksanaan pekerjaan.
3. Kelancaraan Pelaksanaan Pekerjaan.
4. Keamanan/Kerusakan dari equipment yang dipakai selama pelaksanaan pekerjaan.
5. Penerangan pada tempat pelaksanaan pekerjaan.
6. Penjagaan Keamanan Lapangan Pekerjaan.
7. Tidak diperkenankan :
  - 1) Pekerja menginap di tempat pekerjaan kecuali dengan ijin Direksi Lapangan.
  - 2) Memasak ditempat bekerja kecuali dengan ijin Direksi Lapangan.
  - 3) Membawa masuk penjual-penjual makanan, buah, minuman, rokok dan sebagainya ke tempat pekerjaan.
  - 4) Keluar masuk dengan bebas.

#### **4.7. Pekerjaan Di Waktu Malam**

Kontraktor harus meminta ijin kepada Direksi Teknik /Direksi Pelaksana dalam hal untuk melaksanakan pekerjaan atau bagian pekerjaan dimalam hari. Ijin akan diberikan kalau penerangan cukup atau memakai penerangan PLN/Generator.

### **Penutup**

Meskipun dalam Ringkasan pekerjaan tersebut dinyatakan kata-kata yang harus disediakan atau yang harus dibuat oleh Kontraktor, tetapi pekerjaan dan bahan-bahan nyata menjadi bagian pekerjaan maka pekerjaan tersebut tetap dianggap dan dimuat dalam Spesifikasi Teknis.

Pekerjaan yang nyata menjadi bagian dari pekerjaan yang dikerjakan, akan tetapi tidak diuraikan atau dimuat dalam Spesifikasi Teknis / Gambar, tetapi harus diselenggarakan dan diselesaikan oleh Kontraktor maka dianggap pekerjaan tersebut diuraikan dan dimuat dalam Spesifikasi Teknis ini demi menuju penyerahan pekerjaan yang lengkap, sempurna dan selesai dengan hasil yang memuaskan direksi.