

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)
PEKERJAAN : BELANJA PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG-BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT KERJA-BANGUNAN GEDUNG KANTOR

Kegiatan	:	Pemeliharaan Barang Milik Daerah Penunjang Urusan Pemerintah Daerah
Sub Kegiatan	:	Pemeliharaan/rehabilitasi gedung kantor dan bangunan lainnya
Paket Pekerjaan	:	Belanja Pemeliharaan Bangunan Gedung-Bangunan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor
Hasil	:	Terfasilitasinya perbaikan WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon pada gedung Bappeda Kabupaten Kebumen
Indikator	:	Memperbaiki WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon pada Kantor Bappeda Kabupaten Kebumen yang representatif

A. LATAR BELAKANG

Berdasarkan Dokumen Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Tahun 2025 pada Bappeda Kabupaten Kebumen, merencanakan pekerjaan: Belanja Pemeliharaan Bangunan Gedung-Bangunan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor pada Sub Kegiatan Pemeliharaan/rehabilitasi Gedung Kantor dan Bangunan Lainnya.

Berdasarkan Peraturan Bupati Kebumen Nomor 127 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Perencanaan Penelitian dan Pembangunan Daerah disebutkan bahwa Bappeda mempunyai tugas membantu Bupati dalam melaksanakan fungsi penunjang urusan Pemerintah Bidang Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan yang menjadi kewenangan Daerah dan tugas pembantuan yang diberikan Kepada Daerah. Dalam rangka melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, dilaksanakan antara lain dengan memfasilitasi koordinasi, konsultasi dengan semua Perangkat Daerah, dan stake holder terkait, oleh karenanya perlu tempat kerja yang representatif.

B. MAKSUD DAN TUJUAN

1. Maksud

Maksud dari pekerjaan ini adalah melaksanakan Kegiatan Pemeliharaan Gedung Kantor. yang mencakup perbaikan WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon yaitu mencakup pekerjaan sanitasi, pekerjaan penutup lantai, pekerjaan pengecatan, pekerjaan langit-langit dan pekerjaan instalasi listrik, sesuai persyaratan teknis maupun peraturan lainnya yang telah ditetapkan, guna mendukung tempat kerja yang representatif.

2. Tujuan

Tujuan utamanya adalah didapatkan hasil pelaksanaan pekerjaan perbaikan WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon yaitu mencakup pekerjaan sanitasi, pekerjaan penutup lantai, pekerjaan pengecatan, pekerjaan langit-langit dan pekerjaan instalasi listrik yang bisa difungsikan dengan baik, pelaksanaan pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu dan sesuai dengan spesifikasi teknis yang direncanakan serta tercapainya umur rencana sesuai yang diharapkan guna mendukung tempat kerja yang representatif.

C. SASARAN KEGIATAN

Sasaran yang hendak dicapai sebagai hasil dari Kegiatan ini adalah terwujudnya tempat kerja yang nyaman dan representatif dalam rangka memfasilitasi pelayanan publik pada Bappeda Kabupaten Kebumen Tahun 2025.

D. LOKASI

Lokasi : Bappeda Kabupaten Kebumen

E. SUMBER PENDANAAN

Sumber pendanaan berasal dari APBDP DAU Kabupaten Kebumen Tahun 2025 Nomor DPA: DPPA/A.2/5.01.5.05.0.00.02.0000/001/2025 tanggal 6 Maret 2025 dengan kode rekening 5.1.02.03.03.0001 pada Sub Kegiatan Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Bangunan Lainnya, dengan pagu anggaran sebesar 20.600.000,-

F. NAMA DAN ORGANISASI PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

Yang bertindak selaku Pejabat Pembuat Komitmen

Nama : BAHRUN MUNAWIR,S.STP,M.Si
NIP : 198608252004121002
Jabatan : Kepala Bappeda Kabupaten Kebumen
Alamat : Jln.Medeka No.2 Gedung F Komplek Setda Kabupaten Kebumen
Tlp : (0287)381570 Kebumen.54311

G. LINGKUP KEGIATAN

1. Pekerjaan sanitasi,
2. Pekerjaan penutup lantai
3. Pekerjaan pengecatan
4. Pekerjaan langit-langit
5. Pekerjaan instalasi listrik

H. KELUARAN

Pemeliharaan/rehabilitasi Gedung kantor dan bangunan lainnya meliputi :
Pekerjaan Belanja Pemeliharaan Bangunan Gedung-Bangunan Gedung Tempat
Kerja-Bangunan Gedung Kantor

I. LINGKUP KEWENANGAN PENYEDIA JASA

Lingkup kewenangan Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud diatas adalah
menggunakan keahliannya untuk mendapatkan hasil pekerjaan yang sesuai

J. JANGKA WAKTU PENYELESAIAN KEGIATAN

Kegiatan dilaksanakan pada Tahun Anggaran 2025 dan jangka waktu untuk bisa
mendapatkan hasil pekerjaan sesuai yang dimaksud dalam KAK ini dilaksanakan
selama 30 (Tiga puluh) hari Kalender.

K. METODE PEKERJAAN

Metodologi pekerjaan dilaksanakan oleh Penyedia jasa menggunakan tenaga dan
tukang yang professional dalam bidangnya.

L. PELAKSANAAN KEGIATAN

Dalam melaksanakan tugasnya penyedia jasa akan menggunakan tenaga yang professional dalam bidangnya.

M. PRODUKSI DALAM NEGERI

Semua Kegiatan Pemeliharaan Barang Milik Daerah Penunjang Urusan Pemerintahan Daerah menggunakan produksi Dalam Negeri.

N. ANGGARAN/PENDANAAN

Anggaran dan pendanaan pelaksanaan kegiatan tersebut bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2025

Kebumen, 3 Maret 2025

**KEPALA BAPPEDA KAB. KEBUMEN
SELAKU
PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN**



**BAHRUN MUNAWIR, S.STP, M.Si
Pembina Tingkat I - IV/b
NIP. 198608252004121002**



**PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN
DAN PENGEMBANGAN DAERAH**

Jalan Merdeka Nomor 2 Gedung F Kompleks Sekretariat Daerah
Kabupaten Kebumen Kode Pos 54311
Telp/Fax. (0287) 381570 Email: bappeda@kebumenkab.go.id
Website: bappeda.kebumenkab.go.id

SPESIFIKASI TEKNIS

Kegiatan	:	Pemeliharaan Barang Milik Daerah Penunjang Urusan Pemerintah Daerah
Sub Kegiatan	:	Pemeliharaan/rehabilitasi gedung kantor dan bangunan lainnya
Pekerjaan	:	Belanja Pemeliharaan Bangunan Gedung- Bangunan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor

**BAPPEDA KABUPATEN KEBUMEN
TAHUN ANGGARAN 2025**

SPESIFIKASI TEKNIS

Paket Pekerjaan	:	Belanja Pemeliharaan Bangunan Gedung-Bangunan Gedung Tempat Kerja-Bangunan Gedung Kantor
Lokasi	:	Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan Daerah (Bappeda) Kabupaten Kebumen
Tahun	:	2025

I. LATAR BELAKANG

Setiap Pembangunan bangunan gedung Negara harus diwujudkan dengan sebaik-baiknya sehingga mampu memenuhi secara optimal fungsi bangunannya, handal dan dapat menjadi teladan bagi lingkungannya serta berkontribusi positif bagi perkembangan arsitektur di Indonesia khususnya Kabupaten Kebumen.

Pemeliharaan Gedung/Kantor Bappeda Kabupaten Kebumen, harus direncanakan dengan sebaik-baiknya sehingga dapat memenuhi kriteria teknis bangunan yang layak baik dari segi mutu, biaya dan administrasi bagi gedung Negara sehingga ketepatan penyediaannya melalui besarnya investasi adalah suatu hal yang sangat penting.

II. MAKSUD DAN TUJUAN

A. Maksud

Maksud dari pekerjaan ini adalah melaksanakan Kegiatan Pemeliharaan Gedung/Kantor. yang mencakup perbaikan WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon yaitu mencakup pekerjaan sanitasi, pekerjaan penutup lantai, pekerjaan pengecatan, pekerjaan langit-langit dan pekerjaan instalasi listrik, sesuai persyaratan teknis maupun peraturan lainnya yang telah ditetapkan, guna mendukung tempat kerja yang representatif.

B. Tujuan

Tujuan utamanya adalah didapatkan hasil pelaksanaan pekerjaan perbaikan WC untuk disabilitas, pengecatan dan perbaikan plafon yaitu mencakup pekerjaan sanitasi, pekerjaan penutup lantai, pekerjaan pengecatan, pekerjaan langit-langit dan pekerjaan instalasi listrik yang bisa difungsikan dengan baik, pelaksanaan pekerjaan dapat diselesaikan tepat waktu dan sesuai dengan spesifikasi teknis yang direncanakan serta tercapainya umur rencana sesuai yang diharapkan guna mendukung tempat kerja yang representatif.

III. TARGET / SASARAN

1. Sasaran yang dicapai penyedia jasa, sebagaimana tercantum dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK)
2. Melaksanakan Pekerjaan Pemeliharaan Gedung/Kantor Bappeda Kabupaten Kebumen dengan baik, secara kuantitas dan kualitas, sehingga pelaksanaan pembangunan dapat tepat sasaran, mutu dan waktu.
3. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak
4. Mengkoordinasikan dan mengevaluasi secara periodik.

5. Membantu menyelesaikan permasalahan yang timbul di lapangan baik teknis maupun administrasi

IV. NAMA ORGANISASI PENGADAAN KONSTRUKSI

1. K/L/D/I : Bappeda Kabupaten Kebumen
Nama PPK : BAHRUN MUNAWIR,S.STP,M.Si
Alamat : Jalan Merdeka Nomor 2 Gedung F Kompleks Sekretariat
Daerah Kabupaten Kebumen Kode Pos 54311

V. LOKASI KEGIATAN

Bappeda Kabupaten Kebumen

VI. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

Waktu pelaksanaan pekerjaan ini adalah selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak SPMKditerbitkan.

VII. SUMBER PENDANAAN

Sumber pendanaan berasal dari APBDP DAU Kabupaten Kebumen Tahun 2025 Nomor DPA: DPPA/A.2/5.01.5.05.0.00.02.0000/001/2025 tanggal 6 Maret 2025 dengan kode rekening 5.1.02.03.03.0001 pada Sub Kegiatan Pemeliharaan/Rehabilitasi Gedung Kantor dan Bangunan Lainnya, dengan pagu anggaran sebesar 20.600.000,-

VIII. PEMBAYARAN TAGIHAN / PEMBAYARAN PRESTASI PEKERJAAN

1. Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara : Sekaligus
2. Pembayaran hanya dilakukan setelah pekerjaan selesai 100% (seratus persen) dan dibuktikan dengan penandatanganan berita acara penyelesaian pekerjaan.

IX. KUALIFIKASI PERUSAHAAN

1. Penyedia jasa konstruksi harus mempunyai kualifikasi bidang Bangunan Gedung;
2. Penyedia yang berbadan usaha harus memiliki Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi(SIUJK) Nasional Usaha Kecil Yang masih berlaku.
3. Sertifikat Badan Usaha (SBU) jasa Jasa Pelaksana untuk konstruksi bangunan; Dengan Kualifikasi SBU Sub Bidang BG 002 Konstruksi Gedung Perkantoran
4. NIB (Perizinan Berusaha Berbasis Risiko) Masih Berlaku;
5. Surat Keterangan Domisili yang masih berlaku;
6. Memiliki NPWP, dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun pajak terakhir SPT tahun 2024.

X. PERSONIL

Personil yang harus dipenuhi/disediakan oleh penyedia untuk melaksanakan pengadaan pekerjaan konstruksi ini adalah :

No.	Posisi	Sertifikat Kompetensi Kerja	Jumlah Orang	Pengalaman Kerja
1.	Pelaksana Lapangan	Memiliki sertifikat keterampilan (SKT) Pelaksana Bangunan Gedung/Pekerjaan Gedung. Pelaksana lapangan ini disyaratkan minimal berpendidikan SMK/ SMA/ sederajat Negeri atau Swasta	2 Org	3 Tahun

XI. PERALATAN DAN PERLENGKAPAN

Peralatan dan perlengkapan minimal yang harus dipenuhi/disediakan oleh penyedia untuk melaksanakan pengadaan pekerjaan konstruksi ini adalah:

No	Jenis Fasilitas/ Peralatan/ Perlengkapan	Jumlah	Kapasitas	Kondisi	Kepemilikan
1	Gerinda listrik	1	-	Baik	Sendiri
2	Electric drill	1	-	Baik	Sendiri
3	Cutter	2	-	Baik	Sendiri
4	Scrap	2	-	Baik	Sendiri
5	Tangga lipat	1	-	Baik	Sendiri
6	Scaffolding	4	-	Baik	Sendiri
7.	Kuas roll	2	-	Baik	Sendiri

XII. KELUARAN PRODUK YANG DIHASILKAN

Keluaran produk yang dihasilkan dari pelaksanaa pengadaan adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan Konstruksi adalah terwujudnya pekerjaan fisik sesuai dengan spesifikasi yang telah direncanakan.
2. Dokumen laporan pelaksanaan Pekerjaan Pemeliharaan Gedung, Kontraktor pelaksana yang terpilih harus mendokumentasikan dan melaporkan setiap kemajuan Pekerjaan yang mencakup adalah :
 - a. Mutual Cek 0% (MC-0)
 - b. Laporan Kemajuan Pekerjaan
 - c. Foto Dokumentasi

XIII. SPESIFIKASI TEKNIS PEKERJAAN KONSTRUKSI

Spesifikasi Teknis Pekerjaan Pemeliharaan Gedung/Kantor Bappeda Kabupaten Kebumen dijelaskan pada Rencana Kerja dan Syarat - Syarat, Bill of Quantity dan Gambar Rencana yang telah dibuat Catatan :

1. Analisa harga satuan pekerjaan mengacu kepada SNI dengan mempertimbangkan uraian koefisien kebutuhan alat yang digunakan;
2. Upah pekerja dan penggunaan alat yang tertuang dalam analisa harga satuan pekerjaan harus diuraikan berdasarkan koefisien dari masing-masing tenaga kerja dan alat yang dibutuhkan sesuai dengan jenis pekerjaan.

XIV. RUANG LINGKUP PERKERJAAN

1. PEKERJAAN SANITASI
 - a. Pemasangan 1 Buah Closet Duduk/MoNoblock
 - b. Pemasangan 1 buah kran diameter $\frac{1}{2}$ " atau $\frac{3}{4}$ "
2. PEKERJAAN PENUTUP LANTAI
 - a. Pemasangan Lantai Keramik 20 x 20 cm
 - b. Pembongkaran 1 m2 penutup lantai/penutup dinding lama
3. PEKERJAAN PENGECATAN
 - a. Pengikisan / pengerokan 1 m2 Permukaan Cat Tembok Lama
 - b. Pengecatan 1 m2 Tembok Lama (1lap. Cat dasar, 2lap Cat Penutup) interior (lobi bawah)
 - c. Pengecatan 1 m2 Tembok Lama (1lap. Cat dasar, 2lap Cat Penutup) interior (litbang)
4. PEKERJAAN LANGIT-LANGIT
 - a. Pemasangan 1 m2 Rangka Besi Hollow Galvanis 40.40 mm. Modul 60x60cm. untuk Plafond
 - b. Memasang Langit-langit Gypsu Board, Ukuran (120x240) tebal 9 mm
5. PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK
 - a. Pemasangan 1 buah lampu RD 150 E27 LEDBULB 6W
 - b. Pemasangan 1 buah stop kontak 16A, 1ph, umum(wall type)
 - c. Lampu LED striplight

XV. RENCANA KESELAMATAN KERJA (RKK)

NO.	JENIS/TYPE PEKERJAAN	IDENTIFIKASI JENIS BAHAYA DAN RESIKO K3
1	2	3
A. PEKERJAAN PENDAHULUAN/PERSIAPAN		
	Mobilisasi	a. Kecelakaan saat perjalanan --> luka berat/meninggal.
	Pengendalian Lalu Lintas	a. Rawan Kecelakaan b. Keselamatan Pekerja. c. Keselamatan pengguna jalan
B. PEKERJAAN PEMELIHARAAN GEDUNG		
I. PEKERJAAN STRUKTUR		
	Pekerjaan Struktur Atap dan pekerjaan dinding	a. Terkena alat pemotong besi luka berat. b. Dijatuhi bahan material dari atas c. Pekerja terjatuh dari ketinggian (>5 meter)

		d. Pekerja tertimpa baja dan material lainnya Pekerja terluka oleh alat kerja
C. PEKERJAAN ARSITEKTUR		
	Pengecatan Tembok	a. Jatuh dari ketinggian b. Mata pekerja terkena percikan cat atau pelarut cat Iritasi kulit terkena percikan cat atau pelarut cat

XVI. DASAR HUKUM

Secara umum persyaratan teknis bangunan mengikuti ketentuan sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan;
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2018 tanggal 14 September 2018 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
4. Standar Nasional Indonesia tentang Bangunan Gedung serta standar teknis yang terkait.

XVII. SPESIFIKASI TEKNIS PEKERJAAN

1. Pekerjaan Sanitasi

A. Lingkup Pekerjaan

Sebelum tahap pemasangan, lakukan persiapan terlebih dahulu. Pemasangan instalasi pipa air bersih dan air kotor dilakukan sebelum proses finishing dinding dan lantai. Untuk saluran air bersih dengan menggunakan ukuran pipa tiga per empat inci dan dipasang di dinding (belakang kloset). Pipa pembuangan air kotor berukuran empat inci dan pastikan bagian ujung pipa sejajar dengan lantai keramik. Jarak pipa pembuangan air kotor ke dinding (Rough In) pada kloset biasanya berbeda-beda menyesuaikan desain klosetnya, untuk itu pemasangan pipa pembuangan air kotor harus berpedoman pada spesifikasi/drawing kloset. Setelah seluruh pekerjaan ruang kamar mandi telah selesai, baik pada bagian dinding, ceiling dan lantai, maka barulah dilakukan pemasangan kloset, hal ini untuk menghindari kerusakan pada kloset akibat pekerjaan ruangan kamar mandi.

B. Bahan Utama

Sebelum proses pemasangan, siapakah beberapa peralatan yang akan dibutuhkan agar nantinya tidak lagi perlu mencari-carinya lagi. Beberapa peralatan tersebut di antaranya adalah :

- Lem silikon
- Gergaji besi
- Bor listrik
- Obeng plus dan minus

- Kunci Inggris
 - Meteran tukang
 - Tang kakak tua
 - Kunci 10 dan 12
 - Seal tape
 - Periksa kelengkapan Kloset (Bowl, Tank, Seat Cover dan kelengkapan aksesoris sesuai yang tertera pada buku panduan pemasangan)
- Pastikan sudah menyiapkan peralatan tersebut, sebelum pemasangan dimulai.

C. Pelaksanaan

a. Memasang Stop Kran

Sebelum memulai pemasangan bowl, sebaiknya stop kran dipasang terlebih dahulu untuk mempermudah proses pemasangan berikutnya. Gunakan seal tape pada ulir stop kran yang masuk ke saluran instalasi air bersih ke dinding.

b. Pemasangan Bowl (Badan Kloset) Membuka Penutup Kloset Duduk

Dalam proses pemasangan bowl ini, langkah yang perlu dilakukan adalah dengan memasang baut kaki untuk mengikat kloset ke lantai dan memasang seal konektor pada saluran pipa pembuangan dari kloset ke lantai. Lakukan pemasangan baut kaki sesuai dengan ukuran yang tertera pada buku pedoman pemasangan. Setelah posisi kedua baut kaki kloset ditandai dengan pensil/spidol pada lantai, langkah selanjutnya adalah melubangi kedua titik tadi dengan menggunakan bor listrik dengan diameter 10 mm dengan kedalaman sesuai dengan ukuran fischer. Setelah itu masukkan fischer dan pasang seal konektor pada lubang pipa pembuangan air kotor yang ada di lantai. Kemudian pada akhir tahapan ini, letakkan bowl pada lantai, pastikan lubang pembuangan air kotor pada toilet sejajar dengan pipa pembuangan air kotor pada lantai. Setelah pas, pasang screw di lubang baut kaki dan kencangkan menggunakan kunci pas 10 secukupnya.

c. Memasang Tangki

Dalam tahap ini, sebelum tangki dipasang diatas bowl terlebih dahulu dilakukan pemasangan peralatan bagian dalam tangki (tank trim) karena peralatan ini biasanya belum dipasang oleh pabrik. Lakukan pemasangan Flush Valve (alat pembilas), Inlet Valve (pelampung) dan Push Button (tombol bilas) sesuai dengan petunjuk pemasangan. Setelah itu baru pasang flexible hose ke inlet valve. Setelah langkah di atas dilakukan, berikutnya adalah memasang tangki diatas bowl, dengan menggunakan dua plastik bolt dan nut yang sudah tersedia, dan kencangkan secukupnya. Pasang tutup tangki, pastikan ukuran panjang tuas Push Button telah sesuai. Hubungkan flexible hose ke stop kran (jangan menambahkan seal tape pada sambungan ini, karena flexible hose telah dilengkapi dengan karet seal untuk mencegah kebocoran).

d. Melapisi Silikon

Gunakan silikon putih/clear secara merata pada bagian sekeliling kaki kloset agar air dan kotoran tidak masuk ke bagian dalam kloset.

e. Memasang Seat & Cover

Memasang seat & cover adalah tahap akhir dalam proses memasang kloset, pastikan bagian depan seat cover rata dengan bodi kloset, pasang baut pengikat dan kencangkan secukupnya. Jika kloset belum digunakan, pasang plastik pembungkus seat & cover untuk melindungi dari debu maupun kotoran.

f. Test Flushing

Setelah tahapan diatas dilakukan, perlu dilakukan test flushing guna memeriksa kebocoran sekaligus kemampuan bilas kloset. Tekan tombol bilas (push button) dan periksa setiap sambungan, pastikan tidak ada kebocoran.

2. Pekerjaan Penutup Lantai

A. Lingkup pekerjaan

1. Lingkup pekerjaan ini meliputi penyediaan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan dan alat- alat bantu lainnya yang digunakan dalam pelaksanaan, hingga dapat dicapai hasil pekerjaan yang bermutu baik dan sempurna.
2. Pekerjaan ini meliputi pembongkaran lantai
3. Dalam mengerjakan pasangan keramik untuk lantai, kita perlu mengacu pada rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) yang telah ditetapkan dan disepakati bersama oleh kontraktor. RKS Pasangan Keramik berikut ini memuat berbagai spesifikasi teknis dan metode pelaksanaan pemasangan keramik pada lantai agar mendapatkan hasil yang baik sesuai yang diharapkan. RKS atau spesifikasi teknis Pemasangan Keramik ini juga sering dibutuhkan dalam proyek-proyek pemerintah dan swasta sebagai dokumen pelengkap selain gambar dan RAB. Seluruh bahan Keramik yang harus datang di proyek dengan lengkap bahan dan baru diperkenankan sudah mendapat persetujuan PPK.
4. RKS Pasangan Keramik ini menjelaskan banyak hal-hal teknis tentang pemasangan keramik mulai dari standar bahan keramik yang dipilih, ukuran-ukuran, jenis semen grouting yang digunakan, metode pemasangan dan pattern, plin keramik, cara menempelkan keramik termasuk bagaimana pertemuan sudut lantai dengan dinding.
5. Accessories : sesuai dengan yang ditentukan oleh standar pabrik.

B. Bahan Utama

Leveling concrete atau spesi 1 pc : 5 ps untuk lantai biasa dan spesi 1 pc : 2 ps untuk lantai toilet. Mortar 1 pc : 3 ps. Keramik, atau bahan lain atas petunjuk PPK. Keramik 20 x 20 cm, semen, palu karet/ mortal, meteran tukang

C. Pelaksanaan

Syarat-syarat Pelaksanaan

- a. Lantai yang akan dipasang keramik harus dipersiapkan dengan teliti terlebih dahulu mengenai kepadatan, kerataan, maupun elevasi setiap lantainya.

- b. Pola pemasangan keramik harus ditentukan terlebih dahulu, dengan memasang keramik kepala dan memilih keramik yang warna dan ukuran yang sama dan dibuat contoh pemasangan minimal 1 m²
- c. Siar diisi dengan adukan 1 pc : 2 ps halus sesuai dengan warna keramik ditambah bahan aditive yang disetujui oleh PPK sampai mengisi penuh celah siar, tetapi tidak berlebihan.
- d. Bekas – bekas semen harus segera dibersihkan dari permukaan keramik sampai bersih benar, dan pemakaian dan pemakaian pembersih kimia tidak diperkenankan tanpa persetujuan PPK.
- e. Keramik yang baru dikerjakan minimal selama tiga hari tidak boleh diganggu, diinjak atau diberi beban lainnya.

Hasil akhir yang dikehendaki

- a. Lantai tidak bergelombang.
- b. Kerataan atau kemiringan harus sesuai dengan gambar rencana.
- c. Air harus dapat mengalir dengan lancar ke floor drain.
- d. Lantai harus bersih dari sisa-sisa adukan semen, cat atau kotoran lainnya.
- e. Dibawah keramik tidak ada rongga sehingga keramik dapat melekat dengan baik.

Syarat Pemeliharaan Kontraktor wajib memperbaiki pekerjaan yang rusak/cacat, sampai dengan perbaikan pekerjaan tersebut diterima oleh PPK. Perbaikan dilaksanakan sedemikian rupa hingga tak mengganggu pekerjaan finishing lainnya. Biaya yang timbul untuk pekerjaan perbaikan menjadi tanggung jawab Kontraktor. Pengamanan

- a. Biaya yang diperlukan untuk pengamanan ini menjadi tanggung jawab Kontraktor, sampai hasil pekerjaan diterima dengan baik.
- b. Bahan-bahan perlindungan dilaksanakan sesuai ketentuan yang ditetapkan pada persyaratan bahan dan persyaratan lain (sesuai ketentuan pabrik).

3. Pekerjaan Langit-langit (plafon)

- a. Lingkup Pekerjaan
Lingkup Kegiatan ini meliputi Pemasangan 1 m² Rangka Besi Hollow Galvanis 40.40 mm. Modul 60x60cm untuk Plafond dan Memasang Langit-langit Gypsu Board, Ukuran (120x240) tebal 9 mm
- b. Bahan/ Material
Bahan Utama : Gypsu Board, Ukuran (120x240) tebal 9 mm, Rangka Besi Hollow Galvanis 40.40 mm. Modul 60x60cm untuk Plafond, Palu, tang, Gerinda listrik, Electric drill, Cutter, Scrap, Tangga lipat dan Scaffolding
- c. Pelaksanaan.
 - 1) Membuat pola rangka dari besi Hollow Galvanis 40.40 mm. Modul 60x60cm untuk Plafond di plafon mengelilingi ruangan berukuran 50 cm
 - 2) Penutup Plafon dengan Kalsiboard, Ukuran (120x240) tebal 9 mm dan list Langit-langit (plafon) Gypsum Profil
 - 3) Bahan-bahan yang digunakan sebelum dipasang terlebih dahulu

harus diserahkan contoh kepada PPK untuk mendapatkan persetujuan.

- 4) Bila ada kelainan dalam spesifikasi dan lainnya, maka Kontraktor harus segeramelaporkan kepada PPK.
- 5) Setelah dilakukan perkuatan dengan skrup, dilanjutkan dengan pekerjaan finishing Pengomponan area sambungan dan bekas baut-baut skrup pada permukaan Plafon.
- 6) Pengupasan/ perataan permukaan dinding lama dengan menggunakan peralatan yang sudah di tentukan .
- 7) Metode pembongkaran yaitu dengan menggunakan perancah sementara yang saat digeser agar memudahkan pekerja saat melakukan pembongkaran
- 8) Proses pembongkaran dimulai dari membongkar penutup plafond dengan cara mencabut paku/skrup pengikat penutup plafond hingga penutup plafond terlepas dari rangka plafond.
- 9) Kemudian dilanjutkan dengan membersihkan puing-puing sisa pembongkaran menuju gudang sementara dan disusun sedemikian rupa agar tidak mengganggu pekerja
- 10) Penyedia harus memperhatikan keadaan sekeliling lokasi pekerjaan serta keselamatan pengguna lahan tempat bongkaran
- 11) Penyedia harus menginventarisasi komponen-komponen yang akan digunakan kembali sebelum dibongkar dan sesudah dibongkar dan memberi catatan tentang cacat dan rusak atas persetujuan PPK
- 12) Penyedia harus mengamankan barang yang akan digunakan kembali dan menyimpannya pada tempat yang aman.
- 13) Penempatan hasil bongkaran/ puing-puing tidak boleh mengganggu tahapan pekerjaan selanjutnya dan lingkungan sekitar.

4. Pemasangan Instalasi listrik

- a. Lingkup Pekerjaan: titik lampu listrik (Pemasangan lampu RD 150 E27 LEDBULB 6W , Pemasangan stop kontak 16A, 1ph, umum(wall type), Lampu LED striplight)
- b. Bahan/ Material: Pemasangan lampu RD 150 E27 LEDBULB 6W , Pemasangan stop kontak 16A, 1ph, umum(wall type), Lampu LED striplight
- c. Pelaksanaan.
 - a. Untuk semua pekerjaan pemasangan instalasi listrik harus dipasang dan dilaksanakan oleh instalatir yang sudah ditunjuk dan disahkan oleh PLN setempat
 - b. Pemasangan instalasi listrik harus menurut gambar rencana yang sudah ditentukan dan selanjutnya harus menurut peraturan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan PLN setempat.
 - c. Semua kabel yang dipergunakan untuk instalasi listrik harus memenuhi peraturan PUIL 2000/LMK. Semua kabel/ kawat harus baru dan harus jelas ditandai dengan ukurannya, jenis kabelnya, nomor dan jenis pintalannya.

- d. Jenis Kabel untuk instalasi penerangan adalah NYM/NYA dengan conduit High Impact PVC
- e. Armatur Down Light terdiri dariudukan dan diffuser, dimana dudukan harus dari bahan aluminium silicon alloy atau dari moulded plastic. Diffuser harus dari bahan gelas susu atau satin etached opal plastic. Armatur down light tersebut harus tahan terhadap bahan kimia maupun gas kimia. Konstruksi armatur Down Light harus kuat untuk dipasang dengan lampu HPLN 250 W maupun PL-13 W/SL-18 W.
- f. Pipa yang menuju ke stop kontak, saklar dan sekering / MCB dan lian – lain ditanam dalam tembok atau dinding dan tidak boleh gepeng atau kemasukan adukan semen yan dapat merusak kualitas kabel.
- g. Di dalam pipa listrik tidak boleh ada sambungan kabel, hanya boleh dilakukan pada doos PVC max 2 buah sambungan kemudian diisolasi.
- h. Sebelum penyerahan pekerjaan, pemborong harus melakukan pengetesan seluruh system jaringan instalasi dan apabila ada kerusakan harus segera diperbaiki kemudian dicoba lagi sampai betul – betul dapat dioperasikan dengan sempurna

5. Pekerjaan Pengecatan

a. Lingkup Pekerjaan

Lingkup Pekerjaan Pengecatan yaitu pada Pekerjaan Pengecatan ruangan dan bagian plafon. Pekerjaan ini meliputi penyediaan bahan, tenaga dan semua peralatan yang diperlukan untuk pekerjaan ini. Meliputi Pengikisan / pengerokan 1 m2 Permukaan Cat Tembok Lama, Pengecatan 1 m2 Tembok Lama (1lap. Cat dasar, 2lap Cat Penutup) interior dan Pengecatan 1 m2 Tembok Lama (1lap. Cat dasar, 2lap Cat Penutup) interior

b. Bahan Utama :

Cat : nippon paint 900 ekstra white

Spesifikasi : interior

Warna : Dilakukan Pengajuan (Request) terlebih dahulu

c. Pelaksanaan

- 1) Bahan-bahan yang digunakan sebelum dipasang terlebih dahulu harus diserahkan contoh kepada PPK untuk mendapatkan persetujuannya, baik type maupun warna.
- 2) Bila ada kelainan dalam spesifikasi dan lainnya, maka Kontraktor harus segera melaporkan kepada PPK.
- 3) Semua peralatan serta perlengkapan lainnya, instalasi lampu dan benda-benda sejenisnya yang berhubungan langsung dengan permukaan yang akan dicat, harus dilepas atau ditutupi/ dilindungi, sebelum persiapan permukaan dan pengecatan dimulai
- 4) Pekerjaan harus dilakukan oleh orang-orang yang memang ahli dalam bidang tersebut;
- 5) Permukaan yang akan dicat harus bersih sebelum dilakukan

persiapan permukaan ataupun pelaksanaan pengecatan.

- 6) Pengecatan dilakukan dengan menggunakan Roll dan menggunakan kuas pada sudut-sudut yang susah dijangkau
- 7) Pekerjaan pembersihan dan pengecatan harus diatur sedemikian rupa sehingga debu dan pecemar lain yang berasal dari proses pembersihan tersebut tidak jauh diatas permukaan cat yang baru dan basah.

6. Lain – Lain Dan Penutup

- a. Pelaksanaan seluruh pekerjaan harus sesuai dengan Gambar Pelaksanaan dan mendapat persetujuan dari PPK Kegiatan terlebih dahulu.
- b. Pekerjaan lain-lain yang merupakan komponen pelengkap fasilitas fisik bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan spesifikasi diatas.
- c. Apabila di dalam spesifikasi teknis ini tidak disebutkan hal-hal yang dipasang, dibuat, dilaksanakan dan disediakan, tetapi dalam pelaksanaan pekerjaan hal ini menjadi bagian yang nyata dilaksanakan dan diselesaikan, maka harus dianggap bagian tersebut telah dimuat dalam spesifikasi ini, jadi tidak terhitung sebagai pekerjaan tambah.
- d. Sebelum pekerjaan diserahkan, bangunan harus dirawat dan dibersihkan dari
- e. segala kotoran dan dirapikan kekurangan-kekurangan yang ada, merapikan, membersihkan dan merawat pekarangan/ halaman sehingga bangunan dapat difungsikan.
- f. Pemasangan dan penggunaan yang tidak sesuai dengan syarat – syarat alat tersebut akan ditolak atau dikeluarkan atas perintah PPK dengan segal resiko pemborong.
- g. Apabila diperlukan pemeriksaan laboratorium bahan-bahan material, maka
- h. pemeriksaan ditanggung pemborong / kontraktor.
- i. Hal-hal lain yang belum diatur dalam spesifikasi ini yang dianggap perlu, akan ditentukan kemudian dalam naskah Berita Acara Penjelasan Pekerjaan /Kontrak.

Kebumen, 3 Maret 2025

Pejabat pembuat Komitmen



Bahrin Munawir, S.STP, M.Si

Pembina Tingkat I - IV/b

NIP.198608252004121002



**PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH**

Jl. Merdeka No.2 Gedung F Kompleks Setda Kabupaten Kebumen 54311

Telp./Fax (0287) 381570 Email : bappeda @kebumenkab.go.id

Website bappeda.kebumenkab.go.id

GAMBAR RENCANA

**KEGIATAN
PEMELIHARAAN BARANG MILIK DAERAH
PENUNJANG URUSAN PEMERINTAH DAERAH**

**SUB KEGIATAN
PEMELIHARAAN / REHABILITASI GEDUNG KANTOR DAN BANGUNAN LAINNYA**

**PEKERJAAN
BELANJA PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG - BANGUNAN GEDUNG
TEMPAT KERJA - BANGUNAN GEDUNG KANTOR**

**TAHUN ANGGARAN
2025**



PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH
Jl. Merdeka No. 2 Ujung P. Kempluk Senda
Kabupaten Kebumen 54311
Telp./Fax (0287) 341370 Email : bapda@kebumenkab.go.id
Website : bapda.kebumenkab.go.id

KEGIATAN

PEMELIHARAAN BARANG
MILIK DAERAH
PENUNJANG URUSAN
PEMERINTAH DAERAH

SUB KEGIATAN

PEMELIHARAAN / REHABILITASI
GEDUNG KANTOR DAN
BANGUNAN LAINNYA

PEKERJAAN

BELANJA PEMELIHARAAN
BANGUNAN GEDUNG -
BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA
- BANGUNAN GEDUNG KANTOR

MENYETUJUI

SELAKU PEJABAT
PEMBUAT KOMITMEN

[Signature]
BAHRUN MUNAWIR, S.STP, M.Si.
NIP. 19860825 200412 1 002

DIPERIKSA

SELAKU PEJABAT
PELAKSANA TEKNIS KEGIATAN

[Signature]
DEFITA PANJIASMARA, S.Ak.
NIP. 19860609 201012 2 001

GAMBAR

SKALA

- DENAH EXISTING LT.1

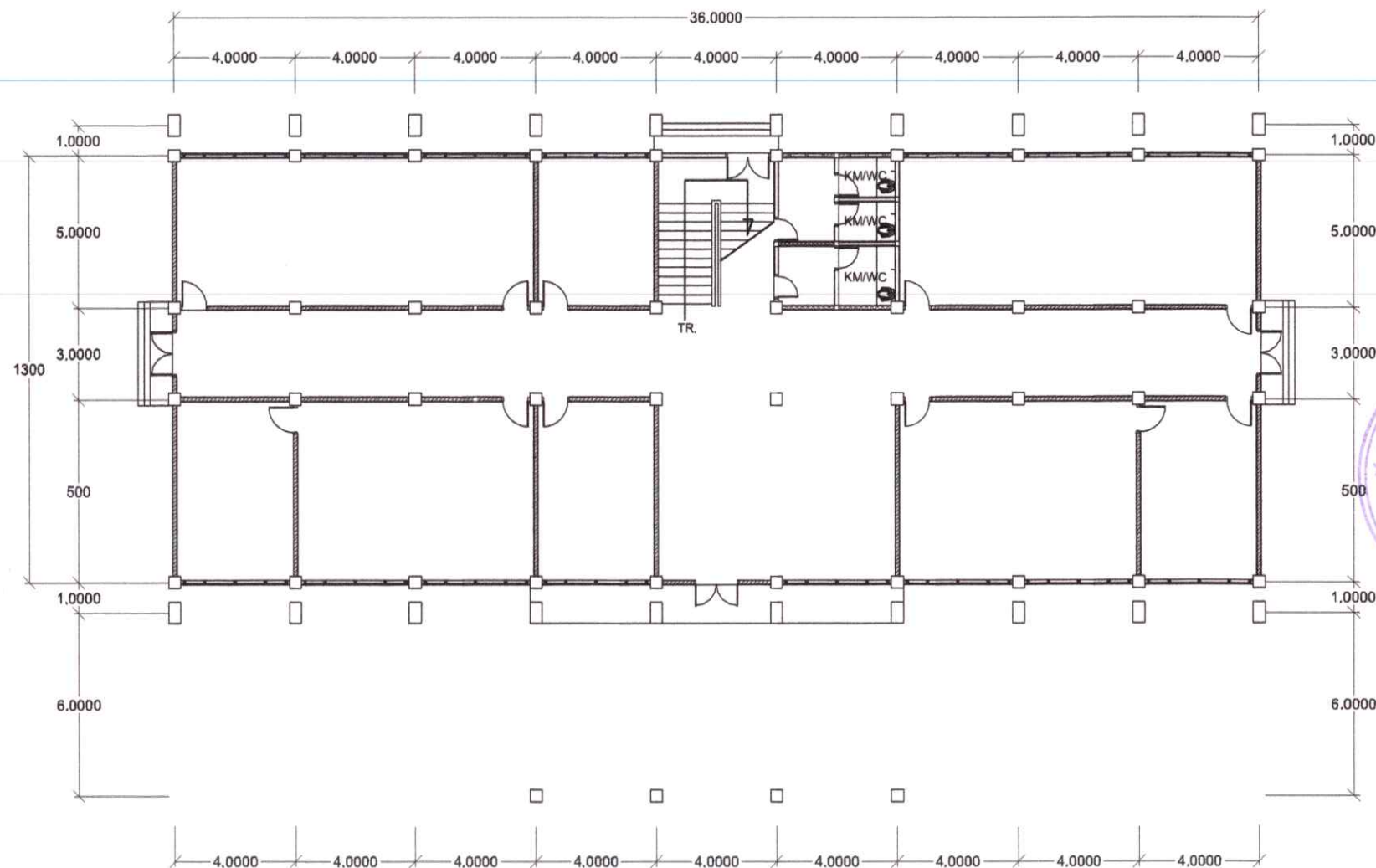
1 : 150

JUMLAH LEMBAR

LBR KE

4

1



 **DENAH EXISTING LT. 1**
Skala 1 : 150



PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH
Jl. Merdeka No.2 Gedung F Kompleks Senda
Kabupaten Kebumen 54311
Telp./Fax (0287) 281576 Email : bapredekab@kebumenkab.go.id
Website : bapreda.kebumenkab.go.id

KEGIATAN

PEMELIHARAAN BARANG
MILIK DAERAH
PENUNJANG URUSAN
PEMERINTAH DAERAH

SUB KEGIATAN

PEMELIHARAAN / REHABILITASI
GEDUNG KANTOR DAN
BANGUNAN LAINNYA

PEKERJAAN

BELANJA PEMELIHARAAN
BANGUNAN GEDUNG -
BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA
- BANGUNAN GEDUNG KANTOR

MENYETUJUI

SELAKU PEJABAT
PEMBUAT KOMITMEN

[Signature]
FAHRUN MUNAWIR, S.STP, M.Si.
NIP. 19860825 200412 1 002

DIPERIKSA

SELAKU PEJABAT
PELAKSANA TEKNIS KEGIATAN

[Signature]
DEBITA PANJI ASMARA, S.Ak.
NIP. 19860609 201012 2 001

GAMBAR

SKALA

- DENAH REHAB LT.1

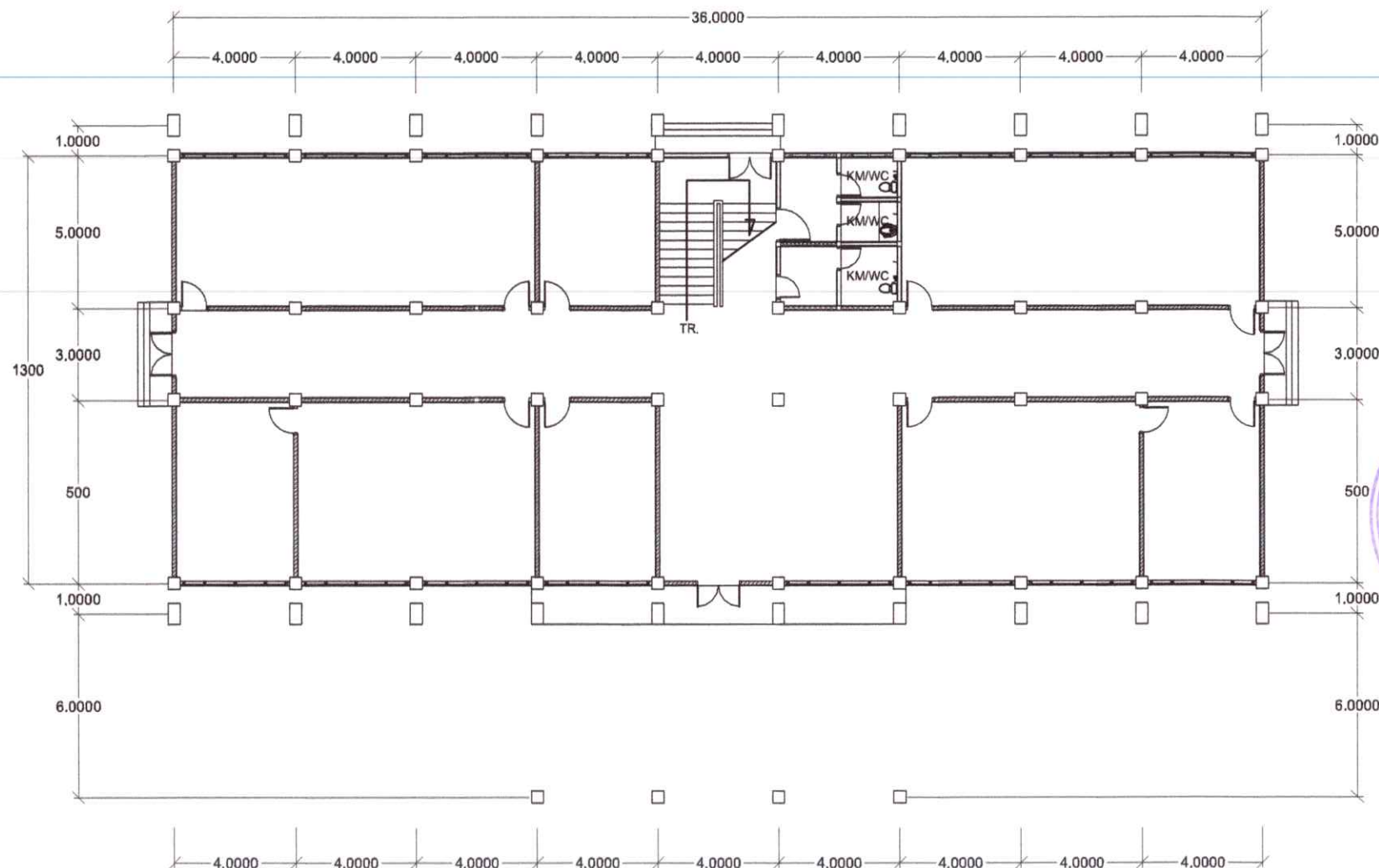
1 : 150

JUMLAH LEMBAR

LBR KE

4

2



 **DENAH REHAB LT. 1**
Skala 1 : 150



PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH
Jl. Merdeka No. 2 Ujung P. Komplek Senda
Kabupaten Kebumen 54311
Telp./Fax (8287) 363376 Email : bappda@kebumenkab.go.id
Website : bappda.kebumenkab.go.id

KEGIATAN

PEMELIHARAAN BARANG
MILIK DAERAH
PENUNJANG URUSAN
PEMERINTAH DAERAH

SUB KEGIATAN

PEMELIHARAAN / REHABILITASI
GEDUNG KANTOR DAN
BANGUNAN LAINNYA

PEKERJAAN

BELANJA PEMELIHARAAN
BANGUNAN GEDUNG -
BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA
- BANGUNAN GEDUNG KANTOR

MENYETUJUI

SELAKU PEJABAT
PEMBUAT KOMITMEN


FAHRUN MUNAWIR, S.STE, M.M.
NIP. 19860825 200412 1 002

DIPERIKSA

SELAKU PEJABAT
PELAKSANA TEKNIS KEGIATAN



DEFITA PANJI ASMARA, S.Ak.
NIP. 19860609 201012 2 001

GAMBAR

SKALA

- DENAH POLA LANTAI

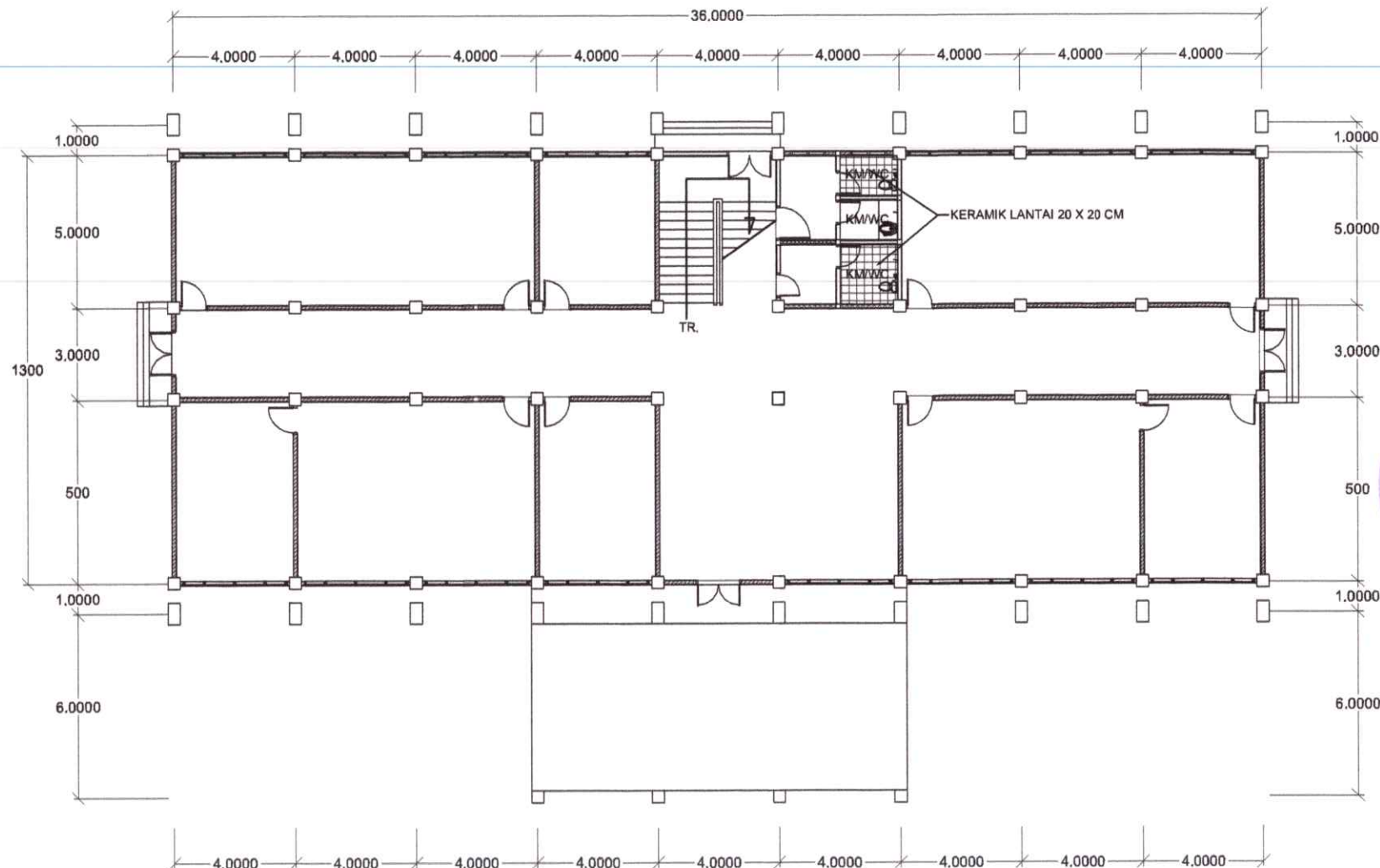
1 : 150

JUMLAH LEMBAR

LBR KE

4

3



 **DENAH POLA LANTAI**
Skala 1 : 150



PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
BADAN PERENCANAAN, PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN DAERAH
Jl. Merdeka No.2 Gedung P. Korpri Kota Sate
Kabupaten Kebumen 54311
Telp./Fax (0297) 261376 Email : bappeda@kebumenkab.go.id
Website : bappeda.kebumenkab.go.id

KEGIATAN

PEMELIHARAAN BARANG
MILIK DAERAH
PENUNJANG URUSAN
PEMERINTAH DAERAH

SUB KEGIATAN

PEMELIHARAAN / REHABILITASI
GEDUNG KANTOR DAN
BANGUNAN LAINNYA

PEKERJAAN

BELANJA PEMELIHARAAN
BANGUNAN GEDUNG -
BANGUNAN GEDUNG TEMPAT KERJA
- BANGUNAN GEDUNG KANTOR

MENYETUJUI

SELAKU PEJABAT
PEMBUAT KOMITMEN

Bahrun Munawir
BAHRUN MUNAWIR, S.STE, M.Si.
NIP. 19860825 200412 1 002

DIPERIKSA

SELAKU PEJABAT
PELAKSANA TEKNIS KEGIATAN

Defita Panjasmara
DEFITA PANJASMARA, S.Ak.
NIP. 19860609 201012 2 001

GAMBAR

SKALA

AREA PENGECATAN

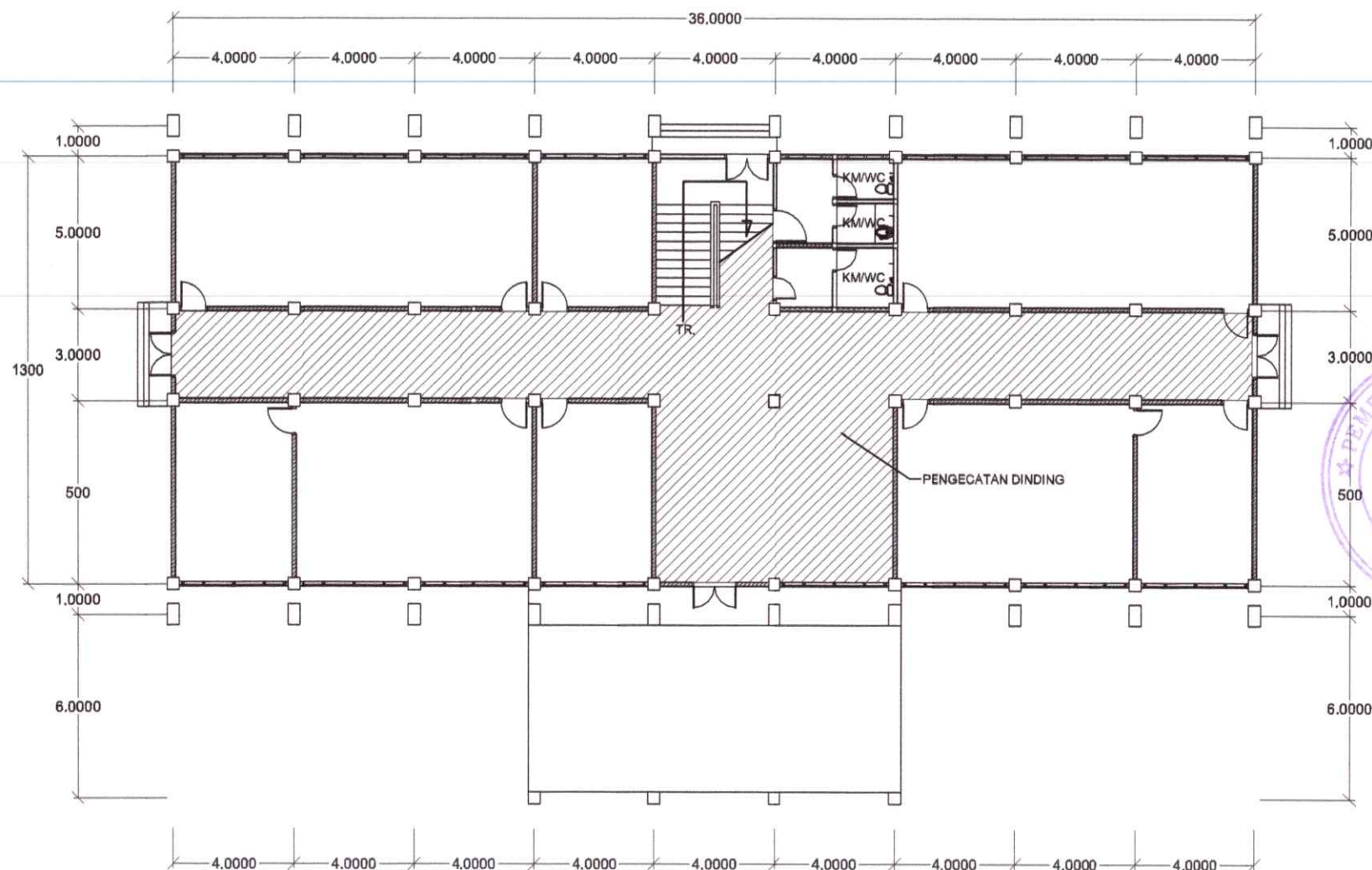
1 : 150

JUMLAH LEMBAR

LBR KE

4

4



AREA PENGECATAN

Skala 1 : 150

