



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS
DAN TEKNOLOGI
INSTITUT SENI INDONESIA YOGYAKARTA**

Jalan Parangtritis Km. 6,5 Kotak Pos 1210 Yogyakarta 55001

Telepon dan Fax. (0274) 379133, 373659

Telepon dan Fax Rektor. (0274) 371233

Laman www.isi.ac.id

URAIAN SINGKAT PEKERJAAN

Pekerjaan :

**Pemeliharaan Gedung Fakultas Seni Rupa dan Desain
ISI Yogyakarta**

Lokasi :

Kampus ISI Yogyakarta

Tahun 2025

URAIAN SINGKAT PEKERJAAN

A. PENDAHULUAN

1. Uraian Umum

Sebelum melaksanakan pekerjaan, Kontraktor harus mempelajari dengan benar dan berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang tertulis pada Gambar Kerja dan Dokumen Pengadaan ini beserta lampirannya.

- a. Daerah Kerja (*Construction Area*) akan diserahkan kepada Kontraktor selama waktu pelaksanaan pekerjaan dalam keadaan seperti pada saat penjelasan pekerjaan (*Aanwijzing*) dan dianggap bahwa Kontraktor telah benar-benar mengetahui tentang:
 - 1) Letak bangunan yang akan dikerjakan;
 - 2) Batas persil/lahan maupun kondisi pada saat itu;
 - 3) Keadaan permukaan tanah/kontur tanah eksisting;
 - 4) Spesifikasi teknis material.
- b. Sebelum melaksanakan pekerjaan Kontraktor harus memaparkan metode kerja, teknis dan administrasi di depan PPK, Tim Teknis, Konsultan Pengawas, dan Konsultan Perencana dalam sebuah forum atau rapat PCM (Pre Construction Meeting) paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterbitkannya SPMK/Surat Perintah Mulai Kerja dan hasilnya dituangkan dalam sebuah Berita Acara yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, PPK, Tim Teknis, Konsultan Pengawas, dan Konsultan Perencana.
- c. Kontraktor wajib melaksanakan Uitzet bersama PPK, Tim Teknis, Konsultan Pengawas, dan Konsultan Perencana dengan alat yang disediakan oleh Kontraktor dan hasilnya disepakati dalam sebuah Berita Acara.
- d. Kontraktor diwajibkan melapor kepada Konsultan Pengawas setiap akan melakukan kegiatan pekerjaan di lapangan.
- e. MC-0 (Mutual Check Nol), harus sudah disepakati dan disahkan maksimal 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani SPMK.
- f. Apabila terdapat perbedaan dokumen, maka gambar Arsitek dan detailnya digunakan sebagai acuan, dan berkonsultasi terlebih dahulu dengan Konsultan Pengawas/Tim Teknis dan atau Konsultan Perencana sebelum dikerjakan, apabila terdapat perbedaan Dokumen Gambar Kerja, RKS, dan BQ, maka Kontraktor diharuskan melapor kepada Konsultan Pengawas/Tim Teknis dan atau Konsultan Perencana untuk segera mendapatkan keputusan tertulis dan dibuatkan Berita Acara oleh Konsultan Pengawas. Akibat dari perbedaan tersebut Kontraktor wajib membuat shop drawing yang hasilnya harus disetujui oleh Konsultan Pengawas/Tim Teknis dan atau Konsultan Perencana.

Uraian Singkat Pekerjaan

- g. Kontraktor wajib menyediakan sekurang-kurangnya 3 (tiga) set lengkap Gambar Kerja dan Dokumen Pengadaan di tempat pelaksanaan pekerjaan untuk dapat dipergunakan setiap saat oleh Konsultan Pengawas/Tim Teknis.
- h. Kontraktor diharuskan membuat shop drawing untuk setiap bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan yang disetujui Konsultan Pengawas/Tim Teknis.
- i. Dalam mengajukan approval semua material, Kontraktor harus meminta persetujuan PPK, Konsultan Pengawas, dan atau Konsultan Perencana.

2. Lingkup Pekerjaan

Pekerjaan yang dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- a. Pekerjaan Persiapan
- b. Pekerjaan Sipil
- c. Pekerjaan Arsitektur
- d. Pekerjaan Mekanikal
- e. Pekerjaan Elektrikal
- f. Pekerjaan Plumbing

3. Situasi Pekerjaan

- a. **Pekerjaan** yang dilaksanakan adalah Pekerjaan **Pemeliharaan Gedung Fakultas Seni Rupa dan Desain ISI Yogyakarta** secara lengkap, jenis pekerjaan tersebut dapat dilihat pada gambar, dokumen pengadaan dan tercantum pada *Bill of Quantity* (BQ)
- b. **Lokasi pekerjaan** ini terletak di **Fakultas Seni Rupa dan Desain , Kampus ISI yogyakarta**
- c. Waktu pelaksanaan pekerjaan selama 75 hari Kalender
- d. Masa pemeliharaan minimum 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- e. Pada saat *Aanwizjing* lapangan lokasi akan ditunjukkan pekerjaan yang akan dilaksanakan, Kontraktor wajib meneliti situasi tapak, terutama keadaan tanah, sifat dan luasnya pekerjaan, dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi harga penawaran. untuk itu setiap rekanan diharuskan meneliti dengan seksama setiap detail bangunan rencana.
- f. Di dalam kasus ini Kontraktor tidak dapat mengajukan “klaim” biaya pekerjaan tambah, sebelum melakukan pemindahan/pembongkaran segala sesuatu yang ada di lapangan, Kontraktor diwajibkan melaporkan dahulu ke Konsultan Pengawas.
- g. Kelalaian, kurang cakap atau kurang telitian Kontraktor dalam hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk mengajukan klaim baik dari segi mutu, waktu maupun biaya.
- h. Lahan bangunan akan diserahkan kepada Kontraktor dengan kondisi seperti pada saat *aanwizjing* lapangan, seluruh biaya yang dikeluarkan untuk meneliti dan meninjau lapangan adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Kontraktor.

Uraian Singkat Pekerjaan

4. Peraturan Teknis Bangunan yang Digunakan

Dalam melaksanakan pekerjaan, bila ditentukan lain dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS), berlaku dan mengikat ketentuan-ketentuan di bawah ini termasuk segala perubahan dan tambahannya:

5. Tenaga Kerja Kontraktor

- a. Di lapangan pekerjaan, Kontraktor wajib menunjuk seorang Kuasa Kontraktor Pelaksana yang cakap dan ahli untuk memimpin pelaksanaan pekerjaan di lapangan dan mendapat kuasa penuh dari Kontraktor dan mempunyai kewenangan dalam pengambilan keputusan dalam setiap masalah.
- b. Pelaksana yang ditunjuk harus sesuai dengan persyaratan dokumen lelang.
- c. Dengan adanya Pelaksana tidak berarti bahwa Kontraktor lepas tanggung jawab sebagian maupun keseluruhan terhadap kewajibannya.
- d. Kontraktor wajib memberitahu secara tertulis kepada Pemimpin/Ketua Proyek dan Konsultan Pengawas, nama dan jabatan Pelaksana untuk mendapat persetujuan.
- e. Bila dikemudian hari menurut pendapat PPK/Tim Teknis dan Konsultan Pengawas bahwa Pelaksana dianggap kurang mampu atau tidak cukup cakap memimpin pekerjaan, maka akan diberitahukan kepada Kontraktor secara tertulis untuk mengganti Pelaksana.
- f. Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dikeluarkan Surat Pemberitahuan, Kontraktor harus sudah menunjuk Pelaksana yang baru atau Kontraktor sendiri (Penanggung Jawab/Direktur Perusahaan) yang akan memimpin pelaksanaan pekerjaan.

6. Konsultan Pengawas

- a. Semua instruksi dari Konsultan Pengawas harus dilaksanakan secara baik oleh Kontraktor, jika Kontraktor keberatan menerima petunjuk/instruksi Konsultan Pengawas tersebut, maka harus mengajukan secara tertulis kepada Konsultan Pengawas dalam waktu 2 x 24 jam.
- b. Apabila dalam batas waktu tersebut di atas Kontraktor tidak mengajukan keberatan maka dianggap telah menyetujui dan menerima petunjuk Konsultan Pengawas untuk segera dilaksanakan. Kontraktor diharuskan merekam atau mencatat setiap petunjuk/instruksi Konsultan Pengawas dalam buku harian lapangan/pelaksanaan dan memintakan tanda tangan atau persetujuan Konsultan Pengawas.

Uraian Singkat Pekerjaan

7. Kebutuhan Sumber Daya Manusia (SDM)/Pekerja (dan Persyaratan) dan Peralatan (Umum dan Khusus)

Kontraktor harus menyediakan tenaga kerja yang ahli, bahan-bahan, peralatan berikut alat bantu lainnya untuk melaksanakan bagian-bagian pekerjaan serta mengadakan pengamanan, pengawasan dan pemeliharaan terhadap bahan-bahan/material, alat-alat kerja maupun hasil pekerjaan selama masa pelaksanaan berlangsung sehingga seluruh pekerjaan selesai dengan sempurna sampai dengan diserahterimkannya pekerjaan tersebut kepada Pemberi Tugas.

8. Tenaga Kerja

- a. Kontraktor selaku pelaksana pekerjaan ini wajib menugaskan personalia yang cakap dan berpengalaman sesuai bidang tugasnya untuk menyelesaikan tugas-tugas di lapangan.
- b. Semua tenaga kerja yang terlibat di dalam pekerjaan ini harus menyerahkan foto kopi kartu identitas yang masih berlaku kepada Konsultan Pengawas/Tim Teknis.
- c. Tenaga kerja dari proyek yang diperbantukan pada pelaksanaan pekerjaan ini, misalnya: operator, mekanik, pengemudi (*driver*) menjadi tanggungan Kontraktor.
- d. Tenaga kerja yang dikerahkan untuk pelaksanaan pekerjaan ini diusahakan menggunakan tenaga kerja setempat. Dalam hal tenaga kerja setempat kurang/tidak mencukupi tenaga, dapat mendatangkan tenaga kerja dari luar daerah.
- e. Apabila Kontraktor mendatangkan tenaga kerja dari luar daerah, maka pada pekerjaan selesai, Kontraktor diwajibkan mengembalikan tenaga kerja tersebut ke tempat asalnya (demobilisasi).
- f. Tenaga Kerja yang memadai dan berpengalaman dengan jenis dan volume pekerjaan yang akan dilaksanakan.

9. Peralatan Bekerja

Kontraktor menyediakan alat-alat bantu seperti Scaffolding, gergaji, mesin las, alat bor, alat-alat pengangkat, dan pengangkut light truck, pick up, dll) serta peralatan-peralatan lain yang benar-benar diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan ini.

10. Bahan-bahan Bangunan

Kontraktor menyediakan bahan-bahan bangunan dalam jumlah yang cukup untuk setiap jenis pekerjaan yang akan dilaksanakan serta tepat pada waktunya dengan disertai bukti PO (*Purchasing Order*).

Uraian Singkat Pekerjaan

11. Penyediaan Air dan Listrik untuk Bekerja

- a. Air untuk bekerja harus disediakan oleh Kontraktor dengan membuat sumur pompa sementara di lokasi proyek atau disuplai dari luar dengan biaya yang masuk dalam dokumen lelang.
- b. Air harus bersih, bebas dari: bau, lumpur, minyak dan bahan kimia lainnya yang merusak. Penyediaan air harus sesuai dengan petunjuk dan persetujuan dari Konsultan Pengawas.
- c. Kontraktor harus menyediakan penerangan yang cukup di lapangan, terutama pada waktu lembur, jika Kontraktor menggunakan aliran listrik dari bangunan/komplek, diwajibkan bagi Kontraktor untuk memasang meter sendiri untuk menetapkan sewa listrik yang dipakai yang dibayar tiap bulan ke bagian keuangan setelah diverifikasi bagian Rumah Tangga, dan Kontraktor wajib menyiapkan backup genset dengan biaya sendiri.

B. PEKERJAAN PERSIAPAN

1. Pembersihan Lokasi
2. Papan Nama Proyek
3. Pembuatan Direksi Keet, Gudang Alat/Bahan dan Bedeng Kerja.
4. Penyediaan Kebutuhan Kerja dan Pekerja
5. Jam Kerja
6. Mobilisasi dan Demobilisasi
7. Metode, Persyaratan dan Jadwal/*Time Schedule* Pelaksanaan
8. Analisis K3 (Keamanan, Kesehatan dan Keselamatan Kerja) Pelaksanaan Pekerjaan

C. PEKERJAAN SIPIL

1. Pekerjaan Bongkaran
2. Pekerjaan Pondasi Batu Kali
3. Pekerjaan Kayu
4. Pekerjaan Plafon
5. Pekerjaan Finishing Lantai dan Dinding
6. Pekerjaan Dinding Partisi Kalsiboard 6 mm
7. Pekerjaan Pasangan Keramik
8. Pekerjaan pengecatan
9. Pekerjaan Waterproofing
10. Pekerjaan Kaca
11. Pekerjaan Kusen Aluminium Pintu, Jendela dan Boven

Uraian Singkat Pekerjaan

D. PEKERJAAN ELEKTRIKAL

E. PEKERJAAN MEKANIKAL

F. PENUTUP

Yogyakarta, 14 / 08 / 2025

Pejabat Pembuat Komitmen

Wijono, S.I.P.

NIP 19670715 198902 1 001