

SPESIFIKASI TEKNIS PEKERJAAN
PEMELIHARAAN PADA BAGIAN UMUM
berupa
PENGECATAN GEDUNG FISIP
UIN WALISONGO SEMARANG

Tahun Anggaran 2026

Nama Pekerjaan	Pengecatan Gedung FISIP UIN Walisongo Semarang
Lokasi	Gedung FISIP UIN Walisongo Semarang
Tahun Anggaran	2026
Jenis Pekerjaan	Pekerjaan pemeliharaan/ pengecatan bangunan gedung
Satuan Pengukuran Utama	m ² , LS, dan sesuai satuan pada RAB

I. LATAR BELAKANG

Pekerjaan Pengecatan Gedung FISIP UIN Walisongo Semarang dilaksanakan untuk memelihara dan meningkatkan kondisi visual serta perlindungan permukaan dinding bangunan, baik pada area interior maupun eksterior. Pekerjaan meliputi persiapan, perbaikan kondisi permukaan, pengecatan, penggunaan scaffolding pada area yang memerlukan akses kerja di ketinggian, serta pembersihan akhir.

II. MAKSUD DAN TUJUAN

- Menghasilkan permukaan dinding interior dan eksterior yang rapi, bersih, merata, dan memiliki daya lekat lapisan cat yang baik.
- Memberikan perlindungan permukaan bangunan terhadap pengaruh cuaca, kelembapan, jamur, dan kotoran sesuai jenis cat yang digunakan.
- Memastikan seluruh tahapan pekerjaan dilaksanakan sesuai spesifikasi teknis, metode kerja, ketentuan keselamatan kerja, dan arahan PPK/Tim Teknis.
- Menjamin area kerja dikembalikan dalam kondisi bersih dan siap digunakan.

III. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

No.	Kelompok Pekerjaan	Uraian	Satuan
A	Pekerjaan Persiapan	Administrasi & Dokumentasi	LS
A.1	Pekerjaan Persiapan	Pengukuran	LS
A.2	Pekerjaan Persiapan	Pengikisan/pengamplasan permukaan cat lama, per 1 m ²	m ²
B.1	Pekerjaan Pengecatan dan Penyelesaian	Pengecatan Eksterior	m ²
B.2	Pekerjaan Pengecatan dan Penyelesaian	Pengecatan Interior	m ²
B.3	Pekerjaan Pengecatan dan Penyelesaian	Sewa Scaffolding	hari/set atau sesuai RAB
B.4	Pekerjaan Pengecatan dan Penyelesaian	Pembersihan sisa material ke luar lokasi	LS

IV. ACUAN DAN PERSYARATAN TEKNIS

Spesifikasi ini disusun dengan mengacu pada dokumen spesifikasi material yang diunggah untuk proyek UIN Walisongo. Pada dokumen tersebut, pekerjaan pengecatan mensyaratkan antara lain cat dinding dalam/plafon interior berbahan dasar air (waterbased), rendah VOC, serta cat dinding luar/plafon eksterior/lisplank dengan ketahanan terhadap cuaca, perlindungan UV, dan anti-jamur. Dokumen sumber juga mensyaratkan pembuatan mock-up sebelum pekerjaan pengecatan dan persetujuan warna/tekstur oleh PPK/Tim Teknis/Owner/Konsultan terkait.

Dasar spesifikasi material pada dokumen sumber: cat interior dan eksterior serta persyaratan mock-up tercantum pada dokumen spesifikasi material proyek UIN Walisongo.

Persyaratan mock-up dan persetujuan warna/tekstur: Sesuai Request Owner

V. SPESIFIKASI BAHAN/MATERIAL

No.	Material	Spesifikasi Minimum	Contoh/Merk Acuan	Keterangan
1	Cat interior	Akrilik termodifikasi, berbahan dasar air/waterbased, rendah VOC, bebas APEO dan bahan berbahaya	Dulux / Jotun / Mowilex / Propan/Setara	
2	Cat eksterior	Weather resistance/perlindungan terhadap cuaca, 100% akrilik, waterbased, perlindungan UV,	Dulux / Jotun / Mowilex / Propan /Setara	

		anti-jamur; warna sesuai persetujuan		
3	Cat dasar/primer	Sesuai kondisi substrat dan sistem cat yang digunakan; kompatibel dengan cat akhir	Dulux / Jotun / Mowilex / Propan /Setara	
4	Amplas	Jenis dan tingkat kekasaran sesuai kondisi permukaan	Setara	
5	Bahan penutup/proteksi	Plastik terpal/kertas masking/tape dan bahan pelindung lain	Setara	
6	Scaffolding	Kokoh, stabil, lengkap dengan platform kerja, akses, pengaman dan sesuai kebutuhan ketinggian	Setara	

Merk yang tercantum merupakan merk acuan yang terdapat pada dokumen sumber dan/atau contoh produk yang memenuhi karakteristik spesifikasi. Penyedia wajib mengajukan material yang akan digunakan untuk mendapatkan persetujuan PPK/Tim Teknis sebelum aplikasi massal.

VI. URAIAN DAN METODE PELAKSANAAN

A. PEKERJAAN PERSIAPAN

A.1 Administrasi & Dokumentasi

- Penyedia menyiapkan administrasi pelaksanaan, jadwal kerja, personel, peralatan, metode kerja, serta rencana keselamatan kerja.
- Melakukan dokumentasi kondisi awal sebelum pekerjaan dimulai, selama pelaksanaan, dan setelah pekerjaan selesai.
- Menyiapkan area kerja, rambu/pembatas, serta perlindungan terhadap pengguna gedung dan aset yang berada di sekitar area pekerjaan.
- Setiap perubahan kondisi lapangan yang memengaruhi pekerjaan harus dikoordinasikan dengan PPK/Tim Teknis.

A.2 Pengukuran

- Melakukan pengukuran luas bidang yang akan dicat berdasarkan kondisi lapangan dan gambar/data yang tersedia.
- Mengidentifikasi bidang interior dan eksterior, kondisi cat lama, retak, pengelupasan, noda, jamur, kelembapan, serta bagian yang memerlukan perlakuan khusus.
- Hasil pengukuran menjadi dasar pelaksanaan dan pemeriksaan volume pekerjaan.

A.3 Pengikisan/Pengamplasan Permukaan Cat Lama

- Mengikis cat lama yang mengelupas, menggelembung, rapuh atau tidak melekat kuat.
- Mengamplas permukaan sampai diperoleh bidang yang cukup rata, bersih, bebas debu, minyak, kotoran dan bagian cat yang lemah.
- Pada bagian yang rusak/berlubang, dilakukan perbaikan permukaan terlebih dahulu dengan bahan yang sesuai sebelum pengecatan.
- Debu dan sisa pengikisan dikumpulkan dan dibersihkan sebelum aplikasi cat.
- Pengukuran pekerjaan dilaksanakan per m² sesuai bidang yang benar-benar dikerjakan.

B. PEKERJAAN PENGECATAN DAN PENYELESAIAN

B.1 Pengecatan Eksterior

- Pastikan permukaan kering, bersih, kuat dan siap dicat.
- Lakukan perbaikan permukaan dan primer sesuai kebutuhan serta sistem cat yang disetujui.
- Aplikasikan cat eksterior berbahan dasar air/waterbased dengan karakter weather resistance, perlindungan UV dan anti-jamur sesuai spesifikasi material sumber.
- Jumlah lapisan, pengenceran, interval pengeringan dan metode aplikasi mengikuti petunjuk teknis pabrikan produk yang disetujui.
- Hasil akhir harus merata, tidak belang, tidak meleleh, tidak bergelembung, tidak mengelupas, dan tidak terdapat bekas alat aplikasi yang mengganggu tampilan.

- Pengecatan tidak dilakukan pada saat hujan atau ketika kondisi permukaan tidak memenuhi persyaratan aplikasi.

B.2 Pengecatan Interior

- Permukaan interior harus dibersihkan, dikikis/amplas bila diperlukan, dan diperbaiki sebelum pengecatan.
- Gunakan cat interior akrilik termodifikasi, berbahan dasar air/waterbased, rendah VOC, bebas APEO dan bahan berbahaya sebagaimana karakteristik spesifikasi sumber.
- Aplikasi dilakukan secara merata dengan kuas, roller atau alat semprot sesuai rekomendasi produk.
- Lapisan berikutnya hanya diaplikasikan setelah lapisan sebelumnya memenuhi waktu pengeringan yang dipersyaratkan pabrikan.
- Hasil akhir harus rata, warna seragam, tidak belang, tidak menggumpal, tidak meleleh dan tidak meninggalkan cacat visual.

B.3 Sewa Scaffolding

- Scaffolding digunakan untuk pekerjaan pada area yang tidak aman dijangkau dari lantai.
- Scaffolding harus didirikan pada landasan yang kuat, stabil, tegak, dan dilengkapi platform kerja serta pengaman yang diperlukan.
- Pemasangan, pemindahan dan pembongkaran dilakukan oleh tenaga yang memahami penggunaan scaffolding.
- Sebelum digunakan, kondisi scaffolding diperiksa untuk memastikan tidak ada komponen rusak, longgar atau tidak stabil.
- Scaffolding tidak boleh mengganggu jalur evakuasi, akses pengguna gedung, instalasi utilitas, atau aktivitas kampus tanpa pengamanan dan koordinasi.

B.4 Pembersihan Sisa Material ke Luar Lokasi

- Mengumpulkan sisa cat, kemasan, plastik pelindung, amplas bekas, debu, serpihan cat dan sampah pekerjaan lainnya.
- Membersihkan lantai, kusen, kaca, pintu, perabot dan elemen lain yang terkena cipratan atau debu akibat pekerjaan.
- Sisa material dibawa keluar area/lokasi pekerjaan dan ditangani sesuai ketentuan pengelolaan sampah yang berlaku.
- Setelah pekerjaan selesai, area harus dikembalikan dalam kondisi bersih, rapi dan aman.

VII. MOCK-UP DAN PERSETUJUAN WARNA

- Sebelum pengecatan massal, Penyedia wajib membuat mock-up pada bidang minimal 1 m x 1 m.
- Warna, tingkat kilap/tekstur, dan hasil akhir mock-up harus mendapatkan persetujuan PPK/Tim Teknis/Owner/Konsultan Manajemen Konstruksi/Konsultan Perencana sesuai kewenangan.
- Persetujuan warna/tekstur dituangkan dalam Berita Acara atau dokumen persetujuan yang menjadi acuan pelaksanaan.
- Penyedia tidak diperkenankan melakukan pengecatan massal sebelum mock-up disetujui.

VIII. PERALATAN MINIMAL

No.	Peralatan	Fungsi
1	Meteran/alat ukur	Pengukuran bidang pekerjaan
2	Scraper/kape	Pengikisan cat lama dan perapihan
3	Amplas/alat amplas	Persiapan permukaan
4	Kuas dan roller	Aplikasi cat
5	Wadah cat/mixing tools	Penyiapan dan aplikasi material
6	Tangga/scaffolding	Akses area kerja di ketinggian
7	Terpal/plastik/masking tape	Proteksi area yang tidak dicat
8	Sapu, vacuum/blower, lap	Pembersihan area kerja
9	APD lengkap	Keselamatan pekerja

IX. PERSONEL MINIMAL

- Pelaksana/Pengawas Lapangan: mengoordinasikan pelaksanaan dan memastikan pekerjaan sesuai spesifikasi.
- Tukang cat: melaksanakan persiapan permukaan dan aplikasi cat.
- Pekerja: membantu persiapan, perlindungan area, pemindahan material, scaffolding sesuai kompetensi, dan pembersihan.
- Petugas keselamatan kerja/penanggung jawab K3 sesuai kebutuhan dan risiko pekerjaan.

X. KESELAMATAN DAN KESEHATAN KERJA

- Pekerja wajib menggunakan APD sesuai risiko pekerjaan, sekurang-kurangnya helm, sepatu keselamatan, sarung tangan, masker/respirator yang sesuai dan pelindung mata bila diperlukan.
- Pekerjaan di ketinggian wajib menggunakan akses kerja yang aman dan pengaman jatuh sesuai kondisi lapangan.
- Area kerja diberi pembatas dan rambu agar tidak membahayakan pengguna gedung.
- Cat, thinner atau bahan lain yang digunakan harus disimpan sesuai petunjuk keselamatan produk dan jauh dari sumber api.
- Ventilasi harus diperhatikan pada pekerjaan interior.
- Setiap kejadian/kondisi tidak aman wajib segera dihentikan dan dikoordinasikan dengan penanggung jawab pekerjaan.

XI. PENGENDALIAN MUTU DAN PEMERIKSAAN

- Material yang datang diperiksa kondisi kemasan, jenis, warna, tanggal produksi/kedaluwarsa bila tercantum, dan kesesuaian dengan material yang disetujui.
- Permukaan diperiksa sebelum pengecatan untuk memastikan bersih, kering, kuat dan siap menerima lapisan cat.
- Setiap bidang diperiksa secara visual setelah selesai untuk memastikan keseragaman warna, kerataan, daya tutup, dan tidak adanya cacat.
- Perbaikan pada bagian yang tidak memenuhi persyaratan dilakukan oleh Penyedia tanpa mengurangi mutu dan tanpa biaya tambahan yang tidak diperjanjikan.
- Pemeriksaan akhir dilakukan bersama PPK/Tim Teknis sesuai tahapan pekerjaan.

XII. KRITERIA HASIL AKHIR

- Warna sesuai mock-up yang telah disetujui.
- Permukaan cat rata dan seragam.
- Tidak terdapat belang, sagging/meleleh, gelembung, pengelupasan, retak akibat aplikasi, atau noda yang mengganggu tampilan.
- Batas pertemuan warna, kusen, plafon, lantai dan elemen lainnya rapi.
- Tidak terdapat cipratan cat pada elemen yang tidak termasuk objek pengecatan.
- Area kerja bersih dan seluruh sisa material telah dikeluarkan dari lokasi.

XIII. PENGUKURAN DAN PEMBAYARAN

- Pengukuran volume pengecatan dilaksanakan berdasarkan luas bidang yang benar-benar telah dikerjakan dan diterima sesuai ketentuan kontrak/RAB.
- Pekerjaan pengikisan/pengamplasan dihitung dalam satuan m² sesuai volume yang disetujui.
- Scaffolding dihitung sesuai satuan dan durasi yang tercantum dalam RAB/kontrak serta berdasarkan penggunaan yang dapat diverifikasi.
- Administrasi & dokumentasi serta pembersihan akhir dibayar sesuai satuan dalam RAB setelah seluruh keluaran pekerjaan terpenuhi.
- Pembayaran dilakukan berdasarkan hasil pekerjaan yang telah diperiksa dan diterima sesuai ketentuan kontrak.

XIV. DOKUMENTASI DAN KELUARAN

- Dokumentasi kondisi awal (before).
- Dokumentasi proses persiapan dan pengecatan.

- Dokumentasi hasil akhir (after).
- Rekapitulasi volume pekerjaan yang telah dilaksanakan.
- Berita Acara pemeriksaan/serah terima sesuai tahapan kontrak.
- Area Gedung FISIP dalam kondisi bersih, rapi, aman dan siap digunakan.

XV. KETENTUAN PENUTUP

Spesifikasi teknis ini merupakan acuan bagi Penyedia dalam melaksanakan pekerjaan Pengecatan Gedung FISIP UIN Walisongo Semarang. Apabila terdapat kondisi lapangan yang belum tercantum secara rinci dalam dokumen ini, Penyedia wajib melakukan koordinasi dengan PPK/Tim Teknis sebelum pekerjaan dilaksanakan. Seluruh pekerjaan harus menghasilkan mutu, fungsi dan tampilan akhir sesuai yang dipersyaratkan dalam kontrak, RAB, serta persetujuan material dan mock-up.



Pejabat Pembuat Komitmen

Mahm Arnanto, S.Ag., M.Si.
NIP. [REDACTED]