



BADAN PENDAPATAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA

SPESIFIKASI TEKNIS

JASA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN GEDUNG UPPPD KEBAYORAN LAMA



ORGANISASI	: 5.02.0.00.0.00.03.0000 BADAN PENDAPATAN DAERAH
PROGRAM	: 5.02.01 PROGRAM PENUNJANG URUSAN PEMERINTAHAN DAERAH PROVINSI
KEGIATAN	: 5.02.01.1.07 PENGADAAN BARANG MILIK DAERAH PENUNJANG URUSAN PEMERINTAH DAERAH
SUB KEGIATAN	: 5.02.01.1.07.09 PENGADAAN GEDUNG KANTOR ATAU BANGUNAN LAINNYA
AKTIVITAS SUB KEGIATAN	: 001 PEMBANGUNAN GEDUNG UPPPD KEBAYORAN LAMA
KODE REKENING	: 5.2.03.01.01.0001 BELANJA MODAL BANGUNAN GEDUNG KANTOR
PAKET PEKERJAAN	: PEKERJAAN JASA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN GEDUNG UPPPD KEBAYORAN LAMA
NILAI PAGU PAKET	: RP 38.134.620.873,-
TAHUN ANGGARAN	: 2025
LOKASI	: JL. RAYA KBY. LAMA, GROGOL UTARA, KEC. KBY. LAMA, JAKARTA SELATAN

SPESIFIKASI TEKNIS

JASA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN GEDUNG UPPPD KEBAYORAN LAMA

1. LATAR BELAKANG

Sebagai kota yang terus berkembang, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki banyak urusan dalam pelayanan kepada masyarakat yang penuh dinamika, sehingga Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta harus mengantisipasinya melalui pengembangan sarana dan prasarana pendukung. Salah satu instansi yang menyediakan pelayanan publik adalah Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Provinsi DKI Jakarta, saat ini Pelayanan Pajak dilayani di tingkat kecamatan, sehingga dibutuhkan gedung kantor di tiap kecamatan di Provinsi DKI Jakarta untuk mengakomodasi kebutuhan akan gedung kantor yang representatif/memadai terhadap instansi tersebut sangatlah dibutuhkan, hal ini merupakan upaya pemenuhan pelayanan prima Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

Untuk meningkatkan kinerja pelayanan, kinerja petugas pelayanan dan Pimpinan UPPPD dilingkungan Badan Pendapatan Daerah khususnya maka dibutuhkan sarana dan prasarana yang mendukung demi kelancaran terhadap proses pelayanan terhadap masyarakat dibidang perpajakan. Oleh sebab itu kebutuhan akan gedung Kantor sangat diperlukan demi menunjang kinerja pemerintah dalam pelayanan terutama pelayanan perpajakan. Adapun seluruh prosesnya adalah pembangunan gedung baru.

Untuk mencapai Kriteria teknik konstruksi secara kualitas yang disesuaikan dengan pembiayaan yang ada diperlukan adanya kerjasama menyeluruh dalam proses Penyelenggaraan Kegiatan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama yaitu berupa Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama.

Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama direncanakan dengan jumlah lantai sebanyak 6 lapis. Pada Tahun Anggaran 2025, pekerjaan konstruksi akan diselesaikan meliputi pekerjaan struktur lantai dan atap, pekerjaan arsitektur, pekerjaan ME, dan pekerjaan luar bangunan dengan anggaran yang bersumber dari dana DPA SKPD APBD Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2025.

Dalam konteks Kegiatan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama yang tertuang dalam Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)-SKPD Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2025.

Pekerjaan Pelaksanaan Konstruksi akan dilaksanakan oleh Perusahaan Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi yang penunjukannya dilakukan melalui proses Tender

Spesifikasi Teknis ini disusun bagi para Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi dalam rangka mengikuti proses Tender pekerjaan konstruksi yang dimaksud; merupakan petunjuk bagi Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi/ Kontraktor yang memuat masukan, azas, kriteria, keluaran dan proses yang harus dipenuhi dan diperhatikan serta diinterpretasikan ke dalam rencana pelaksanaan tugas melaksanakan pekerjaan konstruksi gedung. Dengan memahami Spesifikasi Teknis ini diharapkan Kontraktor dapat mempersiapkan dokumen penawaran pekerjaan dalam mengikuti tender pekerjaan konstruksi, dan jika berhasil sebagai pemenang tender dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai Pelaksana Konstruksi dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang memadai sesuai Spesifikasi Teknis ini.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

2.1 Maksud

Terlaksananya Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama sesuai dengan azas, kriteria, dan keluaran yang diinginkan oleh pengguna jasa.

2.2 Tujuan

Penyedia jasa Konstruksi wajib mengendalikan waktu, biaya pencapaian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas), dan tertib administrasi dalam Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama, pada tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan masa pemeliharaan, sehingga hasil pelaksanaan pekerjaan fisik dapat dipertanggungjawabkan secara teknis dan administratif.

3. TARGET/SASARAN/KINERJA PRODUK YANG DIHARAPKAN

Target/sasaran yang ingin dicapai dalam pengadaan pekerjaan konstruksi adalah terlaksananya Pekerjaan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama sesuai dengan Spesifikasi Teknis yang telah ditetapkan sehingga mutu, volume dan waktu Pelaksanaan terpenuhi.

Kinerja Produk (*output performance*) yang dibutuhkan oleh Pengguna Jasa adalah sebagai berikut: hasil pekerjaan yang keseluruhan lingkup pekerjaannya dapat yang memenuhi standar sesuai dengan spesifikasi teknis, baik kesesuaian waktu penyelesaian, kesesuaian volume pekerjaan, kesesuaian lokasi, kesesuaian kualitas produk dan standar keamanan, sehingga dapat berfungsi dengan baik serta dapat digunakan oleh pengguna jasa/masyarakat sesuai dengan tujuan pengadaan pekerjaan konstruksi ini pada Angka 2 di atas.

Keluaran/produk yang akan dihasilkan pada Kegiatan Pengadaan Jasa Konstruksi Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama meliputi:

a. Fisik Bangunan

- 1) Pekerjaan struktur.
- 2) Pekerjaan arsitektur.
- 3) Pekerjaan mekanikal dan elektrikal.
- 4) Pekerjaan site development (lansekap).

b. Laporan-laporan:

- 1) Back up Quality
- 2) Back up Quantity
- 3) Laporan Harian
- 4) Laporan Mingguan
- 5) Laporan Bulanan
- 6) Laporan Akhir (3 rangkap)

c. Gambar

- 1) Pada saat pelaksanaan kegiatan konstruksi penyedia wajib membuat gambar pelaksanaan (Shop drawing).
- 2) Pada akhir pelaksanaan kegiatan, Pelaksana Konstruksi harus membuat Gambar Terbangun (As Built Drawing) sebanyak 3 rangkap.

d. Foto

Foto-foto dan video drone dokumentasi yang diambil pada setiap tahapan kemajuan pelaksanaan konstruksi fisik.

e. Dokumen/manual pemeliharaan dan perawatan

Manual pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, termasuk petunjuk yang menyangkut pengoperasian dan perawatan peralatan dan perlengkapan mekanikal-elektrikal bangunan.

f. Dokumen Perijinan Bangunan.

Dokumen perijinan lainnya yang terkait dengan fungsi perlengkapan/kelengkapan bangunan yaitu antara lain: SLO Lift, Genset, NIDI Instalasi Listrik.

4. DASAR HUKUM

Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
4. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
5. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
6. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemenuhan Sertifikat Standar Jasa Konstruksi Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Perizinan Berusaha Bagi Pelaku Usaha Jasa Konstruksi
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi;
11. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah melalui Penyedia.
12. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.
13. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 142 Tahun 2013 Tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 161 Tahun 2014.
14. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 70 tahun 2022 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2023

5. REFERENSI TEKNIS

Referensi Teknis yang menjadi acuan dalam penyusunan spesifikasi teknis adalah sebagai berikut:

1. SNI 1727:2020 tentang Beban desain minimum dan kriteria terkait untuk bangunan gedung dan struktur lain.
2. SNI 1726:2019 tentang Tata Cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan non-gedung.
3. SNI 2847:2019 tentang Persyaratan beton struktur untuk bangunan gedung.
4. SNI 2052:2017 tentang Baja tulangan beton
5. SNI 8153-2015, Sistem Plambing pada Bangunan Gedung.
6. SNI 6773:2008 Spesifikasi Unit Paket Instalasi Pengolahan Air.
7. SNI 6774-2008 Tata Cara Perencanaan Unit Paket Instalasi Pengolahan Air.
8. SNI 03-2453-2002, Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan Untuk Lahan Pekarangan – 2002.

9. SNI 8456 – 2017, Sumur dan Parit Resapan Air Hujan
10. SNI 06-0162-1987, Pipa PVC Untuk Saluran Buangan Didalam Dan Diluar Bangunan
11. SNI 03-3989-2000, tentang Tata Cara Perencanaan Pemasangan System Sprinkler Otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
12. SNI 03-1735-2000, Tata Cara Perencanaan Akses Bangunan Dan Akses Lingkungan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung.
13. SNI 03-1736-2000, Tata Cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung.
14. SNI 03-1745-2000, tentang Tata Cara Perencanaan Dan Dan Pemasangan Sistem Pipa Tegak & Slang Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Gedung.
15. SNI 03-1746-2000, Tata Cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.
16. SNI 03-1746-1989, Metode Pemasangan Pemadam Api Ringan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangun Rumah dan Gedung.
17. SNI 03-3987-1995, tentang Panduan Pemasangan Pemadam Api Ringan Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah Dan Gedung.
18. SNI No. 03-6572-2001, tentang Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung.
19. SNI No. 03-6571-2001, tentang Sistem Pengendalian Asap Kebakaran pada Bangunan Gedung.
20. SNI No. 05-3095-1992, tentang Uji Ketahanan terhadap Kebakaran Pipa-pipa Ventilasi.
21. SNI No. 03-6767-2002, tentang Sistem Ventilasi Mekanis dan Sistem Tata Udara sebagai Pengendali Asap Kebakaran dalam Bangunan.
22. SNI No. 0225-2:2020, tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL 2020)
23. SNI 03-2190-1999, Syarat-syarat umum Konstruksi Lif Penumpang yang dijalankan dengan Motor Traksi.
24. SNI 03-6247.1-2000, Syarat-syarat umum konstruksi lif penumpang
25. SNI 03-7017.1-2004, Pemeriksaan dan Pengujian Lif Traksi pada Bangunan Gedung, Pemeriksaan dan Pengujian serah terima.
26. SNI 03-6573-2001, Tata Cara Perancangan Sistem Transportasi Vertikal Dalam Gedung (Lif).
27. SNI 08-0460-2004, Lift Penumpang
28. SNI 03-7017.2-2004, Pemeriksaan dan Pengujian Lif Traksi pada Bangunan Gedung, Pemeriksaan dan Pengujian Berkala.
29. SNI 05-7052-2004 Syarat-syarat umum konstruksi lift penumpang yang dijalankan dengan motor traksi tanpa kamar mesin
30. SNI EN 1808:2015 Persyaratan keselamatan untuk mesin pengangkat (Suspended access equipment-SAE) / gondola – Perhitungan desain, kriteria stabilitas, konstruksi, penilaian dan pengujian (EN 1808:2015, IDT)
31. SNI No. 03 - 7013 - 2004 tentang Sistem Proteksi Petir pada Bangunan Gedung.
32. SNI 04-7019-2004, tentang Sistem Pasokan Daya Listrik Darurat menggunakan Energi Tersimpan.
33. SNI 04-7018-2004, tentang Sistem Pasokan Daya Listrik Darurat dan Siaga
34. SNI No 03 – 6573 – 2001 tentang Tata Cara Perancangan Pencahayaan darurat, Tanda Arah dan Sistem Peringatan Bahaya pada Bangunan Gedung

35. SNI No 03 – 6575 - 2001 tentang Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Buatan Pada Bangunan Gedung.
36. SNI 03 6575 2001 tentang Tata Cara Perancangan Pencahayaan buatan
37. SNI 03 – 6573 – 2001 tentang Tata Cara Perancangan Pencahayaan darurat, Tanda Arah dan Sistem Peringatan Bahaya pada Bangunan Gedung
38. SNI 03-7015-2004, tentang Sistem Proteksi Petir pada Bangunan Gedung.
39. SNI 04-7018-2004, tentang Sistem Pasokan Daya Listrik Darurat dan Siaga (SPDD).
40. SNI 03-3985-2000, tentang Tata Cara Perencanaan, Pemasangan dan Pengujian Sistem Deteksi dan Alarm Kebakaran untuk Pencegahan pada Bangunan Gedung.

6. STRUKTUR ORGANISASI PENGADAAN BARANG/JASA

1.	K/L/D/I	:	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
2.	SKPD	:	Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta
3.	PA	:	Kepala Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta
4.	KPA	:	Sekretaris Badan Pendapatan Daerah Yuandi Bayak Miko
5.	PPK	:	Sekretaris Badan Pendapatan Daerah Yuandi Bayak Miko
6.	Unit Pengadaan	:	UPPBJ Balaikota

7. SUMBER DANA

Sumber dana yang diperlukan untuk membiayai pengadaan jasa Konstruksi Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama berasal dari anggaran keseluruhan pekerjaan yang dibebankan pada dana APBD Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2025, DPA Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan nilai **RKA Rp. 38.134.620.873,- (Tiga Puluh Delapan Milyar Seratus Tiga Puluh Empat Juta Enam Ratus Dua Puluh Ribu Delapan Ratus Tujuh Puluh Tiga Rupiah).**

8. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

8.1 Lingkup Kegiatan

Lingkup Kegiatan berupa Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama yang dimaksud di atas adalah Gedung bertingkat 6 Lapis. Pembangunannya direncanakan dengan konstruksi pondasi dalam dan struktur beton bertulang. Pembangunan gedung akan dilaksanakan sesuai dengan ketersediaan anggaran pembangunan pada tahun 2025.

8.2 Lingkup Pekerjaan

a. Tahap Persiapan Konstruksi

- 1) Membuat interpretasi secara garis besar terhadap Spesifikasi Teknis, pengumpulan data dan informasi lapangan (termasuk penyelidikan tanah) termasuk gambar rencana tapak, perijinan-perijinan, pra-rencana bangunan dan gambar detail bangunan yang akan dilaksanakan, serta konsultasi dengan Pemerintah Daerah setempat mengenai peraturan daerah/perijinan bangunan.
- 2) Melaksanakan Rapat Persiapan Pelaksanaan Pekerjaan (Pre Construction Meeting/ PCM)

b. Tahap Pelaksanaan Konstruksi

- 1) Pelaksanaan pekerjaan persiapan meliputi: pembersihan lapangan dan perataan, pembuatan papan nama proyek, pembuatan direksi keet, pembuatan gudang, pembuatan bedeng pekerja, pembuatan pos jaga,

pengukuran dan pemasangan bouwplank, penyambungan listrik dan air kerja selama proyek, foto/dokumentasi proyek, pengadaan perlengkapan K3, sewa/pengadaan peralatan kerja, pembuangan puing sampah, cctv yang sekurang-kurangnya terpasang pada akses keluar/masuk proyek, menghadap 4 sisi proyek serta dihubungkan dengan perangkat dari PPK (*mobile*) dan hal lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).

- 2) Pelaksanaan pekerjaan infrastruktur meliputi: pekerjaan pematangan lahan, pekerjaan paving dan kansteen, pekerjaan saluran, pekerjaan lapangan tenis, pekerjaan tangga akses, dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 3) Pelaksanaan pekerjaan struktur meliputi: pekerjaan pondasi, struktur bawah, struktur atas (pekerjaan kolom, balok, plat lantai, tangga, dinding geser, dan lantai atap) dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 4) Pelaksanaan pekerjaan arsitektur meliputi: pekerjaan dinding, pekerjaan kusen, pintu/jendela termasuk finishing dan accessories, pekerjaan langit-langit, pekerjaan finishing lantai dan dinding, pekerjaan sanitair, pekerjaan pengecatan, pekerjaan atap canopy, pekerjaan facade, pekerjaan fire stop system dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 5) Pelaksanaan pekerjaan mekanikal meliputi: pekerjaan ventilasi mekanis dan tata udara, pekerjaan transportasi dalam gedung (lift), parking system, pekerjaan sistem plumbing, pekerjaan sistem fire fighting dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 6) Pelaksanaan pekerjaan elektrik meliputi: pekerjaan panel-panel distribusi, pekerjaan MCB Box, pekerjaan kabel feeder, pekerjaan rak kabel, pekerjaan instalasi penerangan, pekerjaan penangkal petir dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum Kerja, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 7) Pelaksanaan pekerjaan elektronikal meliputi: pekerjaan sistem fire alarm, pekerjaan sound system, pekerjaan sistem CCTV, dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 8) Pelaksanaan pekerjaan gedung penunjang dan fasilitas eksternal meliputi: pekerjaan sewage treatment plant (STP), pekerjaan raw water tank (RWT), pekerjaan ruang genset/power house, pekerjaan *signage*, pekerjaan landscape dan lain-lain (sesuai gambar perencanaan, Spesifikasi Umum, RAB, RKS dan *outline specifications*).
- 9) Mengurus penyambungan daya PLN
- 10) Membuat jaringan instalasi PDAM sampai rumah water meter dan fasilitas pendukungnya sesuai kebutuhan.
- 11) Mengurus penyambungan PDAM.
- 12) Melaksanakan Testing Commissioning.

c. Tahap Serah Terima Pertama

- 1) Membuat dan menyerahkan as built drawing (gambar yang sesuai dengan yang dilaksanakan) dalam bentuk soft copy (external SSD) dan hard copy sebanyak 3 (tiga) rangkap.
- 2) Menyampaikan dokumen hasil pelaksanaan pekerjaan.
- 3) Menyiapkan daftar inventaris barang berupa mesin dan peralatan bangunan (KIB B)
- 4) Menyiapkan manual/ pedoman pemakaian dan pemeliharaan bangunan serta peralatan.
- 5) Menyiapkan garansi / jaminan / sertifikat peralatan dan training operator.
- 6) Melaksanakan perbaikan pekerjaan sesuai defect list.
- 7) Mengajukan Serah Terima pertama kepada Pemberi Tugas untuk mendapatkan Berita Acara Serah Terima Pertama (BAST-I/PHO).

d. Tahap Pemeliharaan dan Serah Terima Akhir

- 1) Melaksanakan pemeliharaan Gedung selama 6 bulan.
- 2) Menyiapkan Sumber Daya, melaksanakan pekerjaan pemeliharaan atas hasil pekerjaan dan berkewajiban memperbaiki segala cacat atau kerusakan serta kekurangan yang terjadi selama masa pemeliharaan.
- 3) Dalam masa pemeliharaan semua peralatan yang dipasang di dalam dan di luar bangunan harus diuji coba sesuai fungsinya. Apabila terjadi kekurangan atau kerusakan yang menyebabkan peralatan tidak berfungsi, maka harus diperbaiki sampai berfungsi dengan sempurna.
- 4) Mengajukan Serah Terima Kedua kepada Pemberi Tugas untuk mendapatkan Berita Acara Serah Terima Akhir (BAST-II/FHO).

8.3 Ketentuan

Untuk pekerjaan Pembangunan Proyek ini berlaku ketentuan-ketentuan seperti Standar, Pedoman dan Peraturan-peraturan yang berlaku antara lain:

- 1) Ketentuan yang diberlakukan untuk pekerjaan yang bersangkutan, yaitu Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan dan Ketentuan-ketentuan sebagai dasar perjanjian.
- 2) Peraturan Pembangunan Pemerintah Daerah Setempat.
- 3) Normalisasi teknis yang berlaku di Indonesia.

a) Kriteria Umum

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh Kontraktor seperti yang dimaksud pada Spesifikasi Teknis harus memperhatikan kriteria umum bangunan disesuaikan berdasarkan fungsi dan kompleksitas bangunan, yaitu:

i. Persyaratan Peruntukan dan Intensitas:

- Bangunan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya.
- Keselamatan pengguna, masyarakat dan lingkungan.

ii. Persyaratan Arsitek dan Lingkungan:

- Tata ruang kerja konstruksi yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian terhadap lingkungannya.
- Bangunan gedung dibangun dan dimanfaatkan dengan baik tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

iii. Persyaratan Struktur Bangunan:

- Terwujudnya bangunan yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia.
- Keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan arsitektur bangunan,

- Kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur,
- Perlindungan *property* lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur.

iv. Persyaratan Ketahanan Terhadap Kebakaran:

- Terwujudnya bangunan yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia.
- Terwujudnya bangunan gedung yang dibangun sedemikian rupa, secara struktur stabil selama kebakaran sehingga:
- Cukup waktu bagi penghuni melakukan evakuasi secara aman.
- Cukup waktu bagi pasukan pemadam kebakaran memasuki lokasi untuk memadamkan api.
- Dapat menghindari kerusakan pada properti lainnya.

b) Kriteria Khusus

Kriteria khusus dimaksudkan untuk memberikan syarat-syarat yang khusus, spesifik berkaitan dengan bangunan sarana dan prasarana kawasan kompleks yang akan dibangun, baik dari segi fungsi khusus bangunan tersebut dan segi teknis lainnya yaitu sebagai berikut:

i. Kesatuan pembangunan kawasan kompleks dengan lingkungan yang ada di sekitar, seperti dalam rangka implementasi penataan tata ruangan dan lingkungan.

ii. Tata ruang kerja konstruksi bangunan berada pada bangunan yang sudah ada diupayakan semaksimal mungkin menyesuaikan modul kegiatan atas prasarana bangunan yang ada.

iii. Proses Konstruksi

- Dalam proses pelaksanaan pekerjaan Konstruksi untuk menghasilkan keluaran – keluaran yang diminta, Kontraktor harus menyusun jadwal pertemuan berkala dengan Pengelola Proyek.
- Dalam pertemuan berkala tersebut ditentukan produk awal, antara dan pokok yang harus dihasilkan Kontraktor sesuai dengan rencana keluaran yang ditetapkan dalam Spesifikasi Teknis ini.
- Dalam melaksanakan tugas, Kontraktor harus selalu memperhitungkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah mengikat.

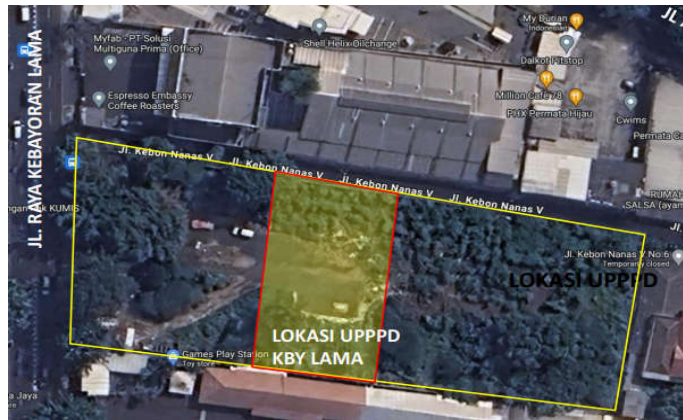
iv. Informasi

- Untuk melaksanakan tugasnya kontraktor harus mencari informasi yang dibutuhkan selain dari informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas termasuk melalui Spesifikasi Teknis ini.
- Kontraktor harus memeriksa kebenaran informasi yang digunakan dalam pelaksanaan tugasnya, baik yang berasal dari Pemberi Tugas, maupun yang dicari sendiri.

Kesalahan/kelalaian pekerjaan Konstruksi sebagai akibat dari kesalahan informasi menjadi tanggung jawab Kontraktor dan pihak-pihak lain yang terkait.

9. Lokasi Kegiatan

Lokasi kegiatan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama berada di JL. Kebayoran Lama Raya, Kel. Kebayoran Lama Utara, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.



Gambar 1. Lokasi Proyek Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama

Kondisi eksisting pada area lokasi yang akan dilakukan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama berupa lahan kosong.

Mobilisasi material proyek menuju lokasi Proyek Gedung UPPPD KEBAYORAN LAMA yang akan dibangun dapat diakses melalui Jl. Kebayoran Lama Raya kemudian masuk melalui Jl. Kebon Nanas V.

Lebar jalan di depan area proyek selebar 3 m', kontraktor harus membuat perhitungan terkait akses material maupun alat berat di lokasi proyek.

10. WAKTU PELAKSANAAN

Waktu pelaksanaan konstruksi yaitu selama 7 bulan atau 210 (Dua Ratus Sepuluh) hari kalender sejak dikeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dengan jadwal sebagai berikut:

TAHAPAN	TA 2024		TAHUN ANGGARAN 2025										TA 2026				
	NOV	DES	JAN	FEB	MAR	APR	MEI	JUN	JUL	AGST	SEPT	OKT	NOV	DES	JAN	FEB	
PERSIAPAN																	
PELAKSANAAN SELEKSI PENGAWAS																	
PELAKSANAAN PEKERJAAN PENGAWAS																	
MASA PEMELIHARAAN																	

11. PERSYARATAN KUALIFIKASI PENYEDIA

Penyedia Barang/Jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa wajib memenuhi persyaratan, yakni sebagai berikut:

Penyedia Barang/Jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa wajib memenuhi persyaratan, yakni sebagai berikut:

- Peserta yang melakukan Kerja Sama Operasi (KSO) maka jumlah anggota KSO dapat dilakukan dengan batasan paling banyak 3 (tiga) perusahaan dalam 1 (satu) kerjasama operasi;
- Peserta yang berbadan usaha harus memiliki perizinan berusaha di bidang jasa konstruksi berupa:
 - SIUJK; atau
 - NIB + Sertifikat Standar (SS);
 - Dalam hal sertifikat standar sebagaimana dimaksud pada huruf b belum terverifikasi, peserta menyampaikan NIB, sertifikat standar belum terverifikasi dan tangkapan layar laman OSS yang mencantumkan bahwa Sertifikat standar sedang menunggu verifikasi.
- Memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dengan Kualifikasi Usaha Menengah, serta disyaratkan sub klasifikasi BG 004 Jasa Pelaksana Konstruksi Bangunan Komersial

(menurut Permen PUPR No. 19 Tahun 2019) / BG 002 Konstruksi Gedung Perkantoran (Menurut Permen PUPR No. 6 Tahun 2021)

- d. Memiliki Kemampuan Dasar (KD) dengan nilai KD sama dengan $3 \times NPt$ (Nilai pengalaman tertinggi dalam 15 tahun terakhir). Pengalaman pekerjaan sesuai sub klasifikasi SBU yang disyaratkan pada angka 3;
- e. Memiliki pengalaman paling kurang 1 (satu) pekerjaan konstruksi dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak;
- f. Memenuhi Sisa Kemampuan Paket (SKP) dengan perhitungan:
 $SKP = KP - P$
KP = nilai Kemampuan Paket, dengan ketentuan:
 - (1) untuk Usaha Kecil, nilai Kemampuan Paket (KP) ditentukan sebanyak 5 (lima) paket pekerjaan; dan
 - (2) untuk usaha non kecil (Menengah dan Besar), nilai Kemampuan Paket (KP) ditentukan sebanyak 6 (enam) atau 1,2 (satu koma dua) N.

P = jumlah paket yang sedang dikerjakan.
N = jumlah paket pekerjaan terbanyak yang dapat ditangani pada saat bersamaan selama kurun waktu 5 (lima) tahun terakhir
- g. Memiliki status valid keterangan Wajib Pajak berdasarkan hasil Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP) dan telah melunasi pajak tahunan atau SPT tahun 2024;
- h. Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan perusahaan (apabila ada perubahan), Surat Kuasa apabila dikuasakan, bukti bahwa yang diberikan kuasa merupakan pegawai tetap (apabila dikuasakan) dan Kartu Tanda Penduduk;
- i. Menyetujui Surat pernyataan Peserta yang berisi:
 - 1) yang bersangkutan dan manajemennya tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, dan kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;
 - 2) badan usaha tidak sedang dikenakan sanksi daftar hitam;
 - 3) yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi daftar hitam lain;
 - 4) keikutsertaan yang bersangkutan tidak menimbulkan pertentangan kepentingan;
 - 5) yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana;
 - 6) pimpinan dan pengurus badan usaha bukan sebagai pegawai Kementerian/Lembaga/Perangkat Daerah atau pimpinan dan pengurus badan usaha sebagai pegawai Kementerian/Lembaga/Perangkat Daerah yang sedang mengambil cuti diluar tanggungan Negara;
 - 7) Pernyataan untuk tidak menuntut ganti rugi apabila pekerjaan pembangunan tidak dapat dilaksanakan;
 - 8) data kualifikasi yang diisikan dan dokumen penawaran yang disampaikan benar, dan jika dikemudian hari ditemukan bahwa data/dokumen yang disampaikan tidak benar dan ada pemalsuan maka peserta bersedia dikenakan sanksi administratif, sanksi pencantuman dalam daftar hitam, gugatan secara perdata, dan/atau pelaporan secara pidana kepada pihak berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- j. Dalam hal peserta melakukan KSO:
- 1) evaluasi persyaratan pada angka 2, 3, 5, 6, 7, 8 dan 9 dilakukan untuk setiap perusahaan yang tergabung dalam KSO; dan
 - 2) evaluasi pada angka 4 hanya dilakukan kepada *leadfirm* KSO.

12. SPESIFIKASI JABATAN KONSTRUKSI:

- a. Memiliki kemampuan menyediakan personel manajerial untuk proses pemilihan, yaitu:

No	Jabatan dalam pekerjaan yang akan dilaksanakan	Sertifikat Kompetensi Kerja/ Pengalaman Kerja
1.	Manajer Pelaksanaan	SKA / SKK Ahli Madya Teknik Bangunan Gedung (4 Tahun)
2.	Manajer Teknik Ahli Teknik Mekanikal	SKA / SKK Ahli Madya Mekanikal (4 Tahun)
3.	Manajer Keuangan	S1 Ekonomi/Akuntansi (4 Tahun)
4.	Ahli K3 Konstruksi	SKA /SKK Ahli Madya (0 Tahun)/ Ahli Muda K3 Konstruksi (4 Tahun)

- b. Memiliki kemampuan menyediakan Personel/tenaga kerja yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan konstruksi ini adalah sebagai berikut:

No	Jabatan dalam pekerjaan yang akan dilaksanakan
1.	Manajer Pelaksanaan
2.	Manajer Teknik Ahli Teknik Mekanikal
3.	Manajer Keuangan
4.	Ahli K3 Konstruksi
5.	Manajer Teknik Arsitektur/Struktur
6.	Pelaksana Lapangan Arsitektur
7.	Pelaksana Lapangan Struktur
8.	Pelaksana Lapangan Mekanikal dan Elektrikal
9.	Quantity Surveyor
10.	Drafter
11.	Logistik
12.	Surveyor
13.	Admin

- c. Ketentuan Spesifikasi Jabatan Kontruksi

- 1) Personel Manajerial sebagaimana pada tabel angka 1 di atas disyaratkan pada saat pemilihan/tender dan ditetapkan sebagai persyaratan teknis pada Lembar Data Pemilihan;
- 2) Tatacara evaluasi personel manajerial sebagaimana pada table angka 1 berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Lampiran Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021;
- 3) Evaluasi terhadap personel manajerial ditetapkan dalam dokumen pemilihan;
- 4) Mempunyai kemampuan untuk melakukan proses manajemen risiko (identifikasi bahaya, penilaian risiko dan pengendalian risiko) yang terkait dengan disiplin ilmu

dan pengalaman profesionalnya, dan dapat memastikan bahwa semua potensi bahaya dan risiko yang terkait pada bentuk rancangan, spesifikasi teknis dan metode kerja/konstruksi tersebut telah diidentifikasi dan telah dikendalikan pada tingkat yang dapat diterima sesuai dengan standar teknik dan standar Keselamatan Konstruksi yang berlaku;

- 5) Setiap kegiatan/pekerjaan pelaksanaan, pemasangan, pembongkaran, pemindahan, pengangkutan, pengangkatan, penyimpanan, perletakan, pengambilan, pembuangan, pembongkaran dan sebagainya harus dilakukan oleh tenaga ahli dan tenaga terampil yang berkompeten berdasarkan gambar, spesifikasi teknis, manual, pedoman dan standar serta rujukan yang benar dan sah atau telah disetujui oleh tenaga ahli yang terkait;
- 6) Setiap tenaga ahli dan tenaga terampil di bidang K3 Konstruksi di atas harus melakukan analisis keselamatan pekerjaan (*job safety analysis*) setiap sebelum memulai pekerjaannya, untuk memastikan bahwa potensi bahaya dan risiko telah diidentifikasi dan diberikan tindakan pencegahan terhadap kecelakaan kerja dan/atau penyakit di tempat kerja.

13. SPESIFIKASI PERALATAN KONSTRUKSI DAN PERALATAN BANGUNAN

a. Peralatan Konstruksi dan Peralatan Bangunan

Pada setiap pelaksanaan pekerjaan konstruksi, peralatan menjadi faktor yang sangat signifikan dalam menentukan proses pelaksanaan pekerjaan tersebut supaya memperoleh hasil yang optimal sesuai dengan spesifikasi sehingga pekerjaan tepat mutu, tepat waktu dan tepat biaya.

Peralatan minimal yang dipersyaratkan pada paket pekerjaan harus mencakup peralatan utama untuk semua lingkup pekerjaan. Peralatan utama adalah peralatan yang mendukung langsung dan sesuai kebutuhan untuk melaksanakan pekerjaan utama (major item).

b. Peralatan yang diperlukan dalam Pekerjaan (Semua Alat yang dipakai saat pelaksanaan)

Jenis peralatan yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan ini adalah sebagaimana diuraikan pada tabel berikut ini:

No.	Jenis Alat
1.	Mobile crane
2.	Dump Truck
3.	Excavator
4.	Material Hoist
5.	Concrete Mixer
6.	Concrete Pump
7.	Alat Pancang/HSPD
8.	Alat PDA Test
9.	Tamping Hammer
10.	Tronton
11.	Mobil Pick Up

No.	Jenis Alat
12.	Generator Set
13.	Total Station
14.	Chain Blok
15.	Bar Cutter & Bar Bender
16.	Concrete Vibrator (mesin bensin)
17.	Schafolding

c. Jenis, kapasitas dan jumlah peralatan minimal yang dipersyaratkan sebagai persyaratan teknis pada saat proses pemilihan/tender adalah sebagai berikut:

No	Jenis	Kapasitas Minimal	Jumlah
1.	Dump truck	8 m ³	3 Unit
2.	Mobile Crane	25 Ton	1 Unit
3.	Excavator	0.93 m ³	1 Unit
4.	Material Hoist	1,3 Ton	1 Unit
5.	Concrete Vibrator (mesin bensin)	10 Hp	2 Unit
6.	Generator Set	250 kVA	1 Unit

d. Ketentuan Peralatan Konstruksi

- 1) Peserta menyampaikan Daftar Isian Peralatan Utama dan Peralatan Pendukung saat berkontrak serta melampirkan bukti kepemilikan;
- 2) Mobilisasi peralatan sebagaimana tercantum pada tabel Point 2, paling lambat harus sudah mulai dilaksanakan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterbitkan SPMK, atau sesuai kebutuhan dan Rencana Kerja yang disepakati saat Rapat Persiapan Pelaksanaan Kontrak;
- 3) Peralatan Utama yang ditempatkan dan digunakan untuk pelaksanaan pekerjaan adalah peralatan yang laik operasi;
- 4) Alat dan perkakas yang digunakan harus dipastikan telah diberi sistem perlindungan atau kelengkapan pengaman untuk mencegah paparan (expose) bahaya secara langsung terhadap tubuh pekerja;
- 5) Informasi tentang jenis, cara penggunaan/pemeliharaan/pengamanannya alat dan perkakas dapat diperoleh dari manual produk dari pabrik pembuatnya, ataupun dari pedoman/peraturan pihak yang kompeten.
- 6) Semua peralatan yang digunakan harus dipastikan baik, laik fungsi dan mempunyai sistem perlindungan atau kelengkapan pengaman untuk mencegah paparan (expose) bahaya secara langsung terhadap tubuh pekerja sesuai standar cara kerja alat oleh pabrikan;
- 7) Ketentuan lebih lanjut mengenai peralatan konstruksi diatur dalam SSUK dan SSKK;
- 8) Dalam hal peralatan yang disyaratkan dalam proses pemilihan/tender, Pokja Pemilihan menetapkan daftar peralatan pada tabel Point 3 ke dalam Lembar Data Pemilihan sebagai bagian dari persyaratan teknis Dokumen Pemilihan;
- 9) Dalam hal evaluasi teknis peralatan pada saat proses pemilihan mengacu kepada Pasal 28.12 Bab III Instruksi Kepada Peserta (IKP) Dokumen Pemilihan Pekerjaan Konstruksi.

14. SPESIFIKASI PROSES/PELAKSANAAN KEGIATAN

a. Rencana Keselamatan Konstruksi (RKK)

No.	Deskripsi Resiko			
	Uraian Pekerjaan	Identifikasi Bahaya	Dampak/ Resiko	Pengendalian Resiko
1	2	3	4	5
1.	Pekerjaan ACP	Kecelakaan terjatuh dari ketinggian, Tertimpa material	Resiko luka berat/ Kematian	Penggunaan APD, Pemasangan Jaring Pengaman (<i>Safety Net</i>), Pemasangan Rambu Peringatan

b. Spesifikasi Proses/Kegiatan

Secara garis besar pelaksanaan pekerjaan terdiri dari proses persiapan, pelaksanaan dan pemeliharaan. Secara umum, setiap proses/kegiatan dari tahapan tersebut harus memperhatikan hal-hal berikut:

- 1) Spesifikasi proses kegiatan/pekerjaan mengacu pada standar umum pekerjaan bidang bangunan Gedung dengan mengutamakan aspek K3 Konstruksi (Kesehatan dan Keselamatan Kerja Konstruksi);
- 2) Setiap proses/kegiatan harus dilengkapi dengan prosedur kerja, sistem perlindungan terhadap pekerja, perlengkapan pengaman, dan rambu-rambu peringatan dan kewajiban pekerja menggunakan alat pelindung diri (APD) yang sesuai dengan potensi bahaya pada proses tersebut;
- 3) Setiap jenis proses/kegiatan pekerjaan yang berisiko tinggi, atau pekerjaan yang berisiko tinggi pada keadaan yang berbeda, harus lebih dulu dilakukan analisis keselamatan pekerjaan (Job Safety Analysis) dan tindakan pengendaliannya;
- 4) Setiap proses/kegiatan yang berbahaya harus melalui prosedur izin kerja lebih dulu dari penanggung-jawab proses dan Ahli/Petugas K3 Konstruksi;
- 5) Setiap proses dan kegiatan pekerjaan hanya boleh dilakukan oleh tenaga kerja dan/atau operator yang telah terlatih dan telah mempunyai kompetensi untuk melaksanakan jenis pekerjaan/tugasnya, termasuk kompetensi melaksanakan prosedur keselamatan konstruksi yang sesuai pada jenis pekerjaan/tugasnya tersebut.
- 6) Dalam melaksanakan kegiatan agar menjaga dan menyelamatkan aset-aset negara yang peruntukannya atau sifatnya untuk kepentingan umum.
- 7) Seluruh tenaga kerja/pekerja wajib diasuransikan/dijaminkan keselamatannya pada Asuransi Penjamin Keselamatan Kerja (BPJS Ketenagakerjaan) saat pelaksanaan pekerjaan.

c. Penetapan Tingkat Resiko Pekerjaan

Pengguna Jasa mengacu pada hasil dokumen pekerjaan jasa Konsultasi Konstruksi perancangan dan/atau berkonsultasi dengan Ahli K3 Konstruksi dalam menetapkan uraian pekerjaan, identifikasi bahaya, dan penetapan tingkat Risiko Keselamatan Konstruksi pada Pekerjaan Konstruksi. Tingkat Resiko Keselamatan Konstruksi untuk pekerjaan utama ini adalah : Sedang

d. Bagian Pekerjaan yang disubkontrakkan:

No.	Jenis Pekerjaan yang wajib disubkontrakkan
Pekerjaan Spesialis pada Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi Spesialis)	
1.	Pekerjaan Tiang Pancang (SP007/KK001)
2.	Pekerjaan Beton Ready Mix (SP010/KK012)
Pekerjaan bukan Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi kualifikasi kecil)	
1.	Pekerjaan Saluran

e. Mata Pembayaran Utama (MPU)

NO.	URAIAN PEKERJAAN	SAT.
1	Besi Beton	kg
2	Pasang Alluminium Composite Panel (ACP) pvd 0,5/4 mm dinding + rangka lengkap dgn asesories	m2
3	Pekerjaan tiang pacang kotak uk.30 x30 cm L= 21 m'	m'
4	Beton F'c 35 Mpa K.425	m3
5	Pasang keramik lantai Homogenous tile uk. 100x100 cm roman polished	m2
6	LIFT SERVICE (LIFT S1)	Unit
7	Biaya Pemancangan dengan Jacking pile	m'
8	LIFT PASSENGER (LIFT P1)	Unit
9	CW1 (Curtain wall) lengkap dengan asesories Lt.2 s/d3	m2
10	Bekisting triplek tebal 12 mm	m2
11	Bekisting triplek 12 mm	m2
12	Fiber Water Tank Kapasitas : 144 m ³	Unit
13	Bekisting triplek tebal 12 mm	m2
14	Sewa mobil Crane + biaya oprator dan BBM (solar) kap 25 ton termasuk mob-demob	bln
15	Automatic Diesel Pump	Unit
16	Plesteran bata ringan dgn MU 100 perekat, 10 mm sampai bawah plat lantai dan balok	m2
17	Rangka hollow 20 x 40 x 0,45mm dan 40 x 40 x 0,45mm (60 x 120) + penggantung	m2
18	Electric Fire Hydrant Pump	Unit
19	Plafond PVC Twin Wall	m2
20	Pipa menggunakan Black Steel Pipe (BSP), SCh.40 Diameter 150 mm	M'
21	PP - POMPA NYY 4 x 6 mm ²	M'
22	Pasang keramik dinding toilet Homogenous tile uk.60x60 cm roman	m2
23	Pasang bata ringan uk.7,5x20x60 cm dengan MU 380	m2
24	Biaya Penyambungan (BP) dan Uang Jaminan Lagganan (UJL) 197 kVA ke PLN, TM	lot
25	Skim coat (acian) beton kolom dan tangga	m2
26	Single Split Ceilling Cassette 18.000 Btu/h (EVB + CU) – 2.5 s/d 2.7	Unit
27	FRC 4 x 1C x 150 mm ²	M'
28	Passenger & Material twin hois (1 unit) kap 1000kg termasuk mob-demob	bln
29	Diesel Silent Type power 100 kVA	Unit
30	Pekerjaan instalasi Penerangan dan Stop Kontak lengkap kabel NYM 3 x 2,5 mm ² , konduit, T-does, dan accessorie Instalasi Penerangan	Titik
31	Pintu PB 01 lengkap dengan asesories	unit
32	Pengecatan tembok bagian dalam (1 Lapis Cat Dasar, 3 Lapis Cat penutup) Interior (propan DI 400)	m2
33	Partisi PT.3 dari Phenolic Board d' Cubicle tebal 18 mm sesuai gambar	unit

NO.	URAIAN PEKERJAAN	SAT.
34	CCTV Colour Camera Standar Type Indoor c/w Braket	Unit
35	Tiang WF uk. 250x125x6x 9 mm	kg
36	Pasang keramik lantai toilet Homogenous uk. 60x60 cm roman unpolished	m2
37	CW3 (Curtain wall) lengkap dengan asesories Lt.2 s/d3	m2
38	Biotech Package FRP	Packaged
39	Besi wiremesh M6	kg
40	CW2 (Curtain wall) lengkap dengan asesories Lt.2 s/d3	m2
41	Gate Valve 16 K, diameter 150 mm	Buah
42	Joint / sambungan Pengelasan tiang pancang uk.30x30 cm	ttk
43	Pipa Refrigerant lengkap dengan Isolasi Liquid & Gas : Diameter 15,9 mm	M'
44	PANEL UTAMA	Unit
45	SDP - UTAMA	Unit
46	Single Split Ceilling Cassette 25.000 Btu/h (EVB + CU) – 1.1	Unit
47	Pasang paving blok tebal 8 cm ukuran 20 x 20 cm K300 Cisangkan	m2
48	Pipa Refrigerant lengkap dengan Isolasi Liquid & Gas : Diameter 12,7 mm	M'
49	Galian pile cap sedalam s/d 2 m'	m3
50	Kloset Duduk TOTO CW500PJ lengkap aksesoris dan jet shower	unit
51	Pipa Tegak Air Buangan Dapur, diameter 100 mm	M'
52	Urinoir UW 447 JNM standar muslim lengkap aksesoris	bh
53	Single Split Wall Mounted 7.500 Btu/h (EVB + CU) – 1.2 & 1.3	Unit
54	Pipa Refrigerant lengkap dengan Isolasi Liquid & Gas : Diameter 9,5 mm	M'
55	Kabel Tray Listrik 300 x 50 mm	M'
56	Pintu P.03 lengkap dengan asesories	unit
57	Instalasi Receptacle 220V/50Hz/1Ph/10A lantai dan data	Titik
58	Kolom praktis uk.11x11 cm K. 175	m'
59	Split Duct 100.000 Btu/h (EVB + CU) – 6.1 & 6.2	Unit
60	Recessed Mounted Down Light Smart Bright Led PLC-1 x 15 Watt	Buah
61	Pintu PB 03 lengkap dengan asesories	unit
62	Pasang keramik plint lantai uk. 10x100 cm roman polished	m'
63	Bekisting triplek tebal 12 mm	m2
64	Led Tube 2 x 16 watt Recessed Mounted c/w Reflector & Louvre M2	Buah
65	Screed balkon atas water profing tebal 5 cm ad. 1pc : 3ps	m2
66	Ring balok uk.10x15 cm K. 175	m'
67	Besi pipa stainless Steel SS Blue Star 304 Ø 2,5" tebal 1,5 mm	m'
68	Instalasi Data	Titik
69	Closet jongkok CE9/TV150NWV12J lengkap aksesoris	bh
70	Digital Matrix Mixer (Equalizer Built in)	Unit
71	UPS 10 KVA (Inverter, Rectifier, Battery Backup 4 jam)	Unit
72	Pressurization Fan (Press.Fan) – 1.1 & 1.2	Unit
73	PANEL PLN NYFGbY 4 x 240 mm ²	M'
74	Pressure Reducing Valve (PRV), diameter 150 mm	Buah
75	Pasang saluran terbuka U Ditch dusaspun uk.30x30 cm + galian	m'

15. JENIS KONTRAK DAN CARA PEMBAYARAN

a. Kontrak yang digunakan adalah Kontrak Harga Satuan dengan metode pembayaran termin (Draft kontrak, SSUK dan SSKK terlampir).

b. Tata Cara Pembayaran

Pada tahap awal kontrak, PPK bersama Pengawas Pekerjaan dan Penyedia Jasa melakukan Pengukuran bersama sesuai ketentuan pada SSUK Pasal 25.1 sd Pasal 25.3.

Untuk setiap pengajuan pembayaran, selanjutnya PPK bersama Pengawas Pekerjaan dan Penyedia Jasa melakukan Pengukuran bersama atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Pengukuran dilakukan berdasarkan ketentuan yang telah diatur dalam spesifikasi umum Cipta Karya.

c. Tata Cara Pengajuan dan Pembayaran

Tata cara Pengajuan Pembayaran sebagai berikut:

- 1) Pada pengajuan pembayaran akan dilaksanakan secara simultan sesuai dengan prestasi kemajuan pekerjaan yang dilaksanakan di lapangan. Data pendukung yang diajukan oleh penyedia jasa diperiksa oleh pengawas pekerjaan dan disetujui oleh direksi pekerjaan dan diketahui oleh PPK;
- 2) Selanjutnya permohonan pembayaran tersebut disampaikan kepada PPK, setelah ditandatangani oleh PPK dan mendapat persetujuan KPA untuk diajukan ke bagian keuangan;
- 3) Keterlambatan pengajuan dari penyedia jasa yang mengakibatkan kegagalan pembayaran sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyedia jasa.

d. Data Pendukung Pembayaran

Data pendukung yang harus ada untuk pengajuan Bulanan (MC) adalah:

- 1) Backup Quantity;
- 2) Backup Quality;
- 3) Foto Dokumentasi;
- 4) Laporan Harian, Mingguan dan Bulanan.

16. METODE PENGADAAN

Metode yang akan digunakan untuk menentukan Kontraktor Pelaksana adalah dengan menggunakan metode tender pasca kualifikasi satu file, harga terendah system gugur, kontrak harga satuan.

17. PENUTUP

- a. Demikian Spesifikasi Teknis ini dibuat, untuk dipergunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan Pembangunan Gedung UPPPD Kebayoran Lama.
- b. Apabila terdapat hal yang bertentangan dengan ketentuan, peraturan, pedoman dan kebijakan pemerintah yang berlaku maka segala sesuatu yang termaksud di dalam Spesifikasi Teknis ini diteliti dan ditinjau kembali.
- c. Hal-hal yang belum diatur dalam Spesifikasi Teknis ini, jika dianggap perlu akan ditetapkan kemudian.
- d. Demikian Spesifikasi Teknis ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 6 Desember 2025

Sekretaris Badan Pendapatan Daerah

Selaku

Pejabat Pembuat Komitmen,



Yuandi Bayak Miko

NIP.

