

KERANGKA ACUAN KERJA

NAMA PROGRAM / KEGIATAN	:	PENGADAAN JASA KONSULTAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PEMBANGUNAN KANTOR PUSAT LEMBAGA PENJAMIN SIMPANAN DI IBUKOTA NUSANTARA (IKN)
FUNCTIONAL AREA	:	UMM24.02E
MATA ANGGARAN	:	8900 - ADP UMUM
GROUP	:	LAYANAN UMUM
DIREKTORAT	:	DIREKTORAT SUMBER DAYA MANUSIA DAN ADMINISTRASI

1. **LATAR BELAKANG** : Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, setiap pembangunan bangunan gedung negara, baik itu pembangunan baru, perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan bangunan gedung yang sudah ada, dan/atau lanjutan pembangunan bangunan gedung yang belum selesai, dan/atau perawatan (rehabilitasi, renovasi, restorasi), akan melalui tahapan-tahapan mulai dari proses persiapan, perencanaan hingga pelaksanaan konstruksi fisik, serta pengawasan konstruksi. Dalam pelaksanaan konstruksi fisik, diperlukan pengawasan dan pengendalian di lapangan agar penyelenggaraan konstruksi fisik tepat mutu, waktu dan biaya serta tertib administrasi sesuai peraturan yang berlaku / terkait.

Dengan adanya kebutuhan tersebut, maka kegiatan Pembangunan Kantor Pusat Lembaga Penjamin Simpanan di Ibukota Nusantara memerlukan peran Konsultan Manajemen Konstruksi untuk mengendalikan pelaksanaan pembangunan di lapangan agar berjalan dengan baik sesuai yang direncanakan.

2. **MAKSUD DAN TUJUAN** : Mendapatkan Konsultan Manajemen Konstruksi untuk Pekerjaan Pembangunan Kantor Pusat Lembaga Penjamin Simpanan Tahap Pertama (I) di Ibukota Nusantara.
3. **LOKASI PEKERJAAN** : Kantor LPS di Jakarta dan Lokasi Lahan Pembangunan Kantor Pusat LPS di IKN, Kabupaten Penajam Paser, Kalimantan Timur. Detail lokasi pekerjaan tercantum pada **Lampiran 1**.
4. **RUANG LINGKUP PEKERJAAN** : Ruang lingkup Pekerjaan adalah sebagai berikut:
1. Berdasarkan Tahapan Pembangunan Kantor Pusat LPS di IKN terdiri dari :
 - a. Perencanaan Pembangunan Tahap Pertama (I),
 - b. Pembangunan maksimal 5 (lima) lantai dalam 1 bangunan (ekuivalen dengan luas ± 4.540 m²) selesai terbangun.
 - c. Lingkup meliputi bangunan gedung, interior, tata ruang luar, pintu gerbang dan bangunan yang dianggap perlu dibangun sebagai kesinambungan dalam kawasan, di antaranya adalah:
 - i) Sirkulasi Kendaraan dan Orang;
 - ii) Utilitas kawasan; dan

- iii) lain sebagainya.
2. Berdasarkan kriteria Umum Layanan Penyedia yang tercantum pada **Lampiran 2**.
 3. Berdasarkan Fase Pekerjaan, terdiri dari :
 - a. **Fase Perencanaan**
 - i) Mengevaluasi rencana kegiatan yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi, yang meliputi program penyediaan dan penggunaan sumber daya, strategi dan pentahapan penyusunan dokumen tender.
 - ii) Memberikan konsultasi kegiatan perencanaan, yang meliputi penelitian dan pemeriksaan hasil perencanaan dari sudut efisiensi sumber daya dan biaya, serta kemungkinan terlaksananya konstruksi.
 - iii) Mengendalikan perencanaan, melalui kegiatan evaluasi terhadap hasil perencanaan, perubahan-perubahan lingkungan, penyimpangan teknis dan administrasi atas persoalan yang timbul, serta mengusulkan koreksi yang diperlukan.
 - iv) melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terlibat pada tahap perencanaan.
 - v) meneliti kelengkapan dokumen perencanaan.
 - vi) Melakukan review desain pada setiap tahapan penyusunan rencana teknis sebagai acuan persetujuan pengguna jasa.
 - vii) Melaporkan kegiatan konsultasi manajemen konstruksi tahap perencanaan, merumuskan evaluasi status dan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan.
 - viii) mengadakan dan memimpin rapat-rapat koordinasi perencanaan, menyusun notulen rapat dan dibagikan kepada seluruh peserta rapat, serta memonitor realisasinya.
 - ix) Menyusun Sistem Manajemen Keselamatan Kerja Konstruksi (SMK3).
 - x) Memastikan terpenuhinya ketentuan mengenai Aspek Bangunan Gedung Hijau (Skema PUPR), sebagai berikut:
 - xi) Konsultan Manajemen Konstruksi harus memastikan konsultan perencana memasukkan unsur-unsur aspek bangunan gedung hijau masuk dalam perencanaannya.
 - xii) Konsultan Manajemen Konstruksi harus memastikan penyedia jasa konstruksi bahwa semua rancangan, penggunaan material, dan proses pelaksanaan konstruksi yang disediakan oleh Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi berdasarkan perencanaan (konsultan perencana, telah memenuhi kategori sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau.

- b. Fase Persiapan Tender Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi**
- i) Menyusun dokumen-dokumen terkait persiapan tender Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi (antara lain: Kerangka Acuan Kerja/*Term of Reference*).
 - ii) Menyusun rencana waktu pelaksanaan tender, serta memberikan bantuan evaluasi proses tendernya.
 - iii) Menyusun Harga Perhitungan Sendiri (HPS) atau Owner's Estimate (OE) berdasarkan data-data pendukung, yang diajukan oleh konsultan perencana pada pekerjaan perencanaan.
 - iv) Terlibat dalam proses prakualifikasi/pasca kualifikasi calon peserta penyedia jasa perencanaan konstruksi.
 - v) Terlibat dalam memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu rapat penjelasan pekerjaan (aanwijzing).
 - vi) Terlibat dalam memberikan masukan kepada LPS dalam pelaksanaan evaluasi terhadap dokumen penawaran.
 - vii) Terlibat dalam persiapan perizinan dan yang terkait dengan pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang meliputi pengendalian dan pelaksanaan kegiatan, yang meliputi detail desain, program penyediaan dan penggunaan sumber daya, strategi dan pentahapan konstruksi.
 - viii) Terlibat dalam persiapan perizinan dan yang terkait dengan Ijin Lingkungan meliputi pengendalian atas kegiatan analisa mengenai dampak lingkungan sampai dengan rekomendasi.
 - ix) Terlibat dalam persiapan perizinan yang terkait dengan analisa dampak lalu lintas mulai dari aspek perencanaan sampai dengan rekomendasi (apabila diperlukan).
- c. Fase Tender Jasa Konstruksi**
- i) Memeriksa kesiapan dokumen Tender yang mencakup dokumen Rencana Kerja dan Syarat-syarat Teknis (RKS), gambar Detail Engineering Drawing (DED), dokumen Bill of Quantity (BOQ) dan juga dokumen Table of Compliance (TOC) pada setiap pekerjaan yang akan diTenderkan.
 - ii) Terlibat dalam proses Tender termasuk di dalamnya:
 - a. penjelasan teknis (aanwijzing)
 - b. evaluasi dan penilaian terhadap dokumen penawaran
 - c. rekomendasi hasil penilaian
 - iii) Terlibat dalam melakukan reuiu terhadap draft surat perjanjian pekerjaan (kontrak) pelaksanaan konstruksi fisik jika diperlukan.
- d. Fase Pelaksanaan Konstruksi**
- i) Persiapan Konstruksi**
 - a. Mengevaluasi dan memberikan persetujuan terhadap dokumen-dokumen yang disiapkan oleh Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi, diantaranya;
 1. *Method of Working Plan (MOWP)*,
 2. Shop Drawing.

3. Persetujuan Material, termasuk usulan perubahan material.
 4. Test Material
 5. Ijin Kerja
 6. Ijin Lembur
 7. Dan lain-lain yang diperlukan selama pelaksanaan konstruksi.
- b. Mereviu Jadwal Induk pelaksanaan pekerjaan untuk seluruh pekerjaan dalam bentuk network planning / based line dengan sudah memperhitungkan sinkronisasi terhadap paket pekerjaan terkait.
 - c. Secara bersama-sama antara LPS, konsultan MK, dan Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi melakukan persetujuan Jadwal Induk.

ii) Pelaksanaan Konstruksi

- a. Mengendalikan dan memastikan pekerjaan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam dokumen kontrak, dokumen IMB, serta Jadwal Induk yang telah ditetapkan termasuk kualitas dan kuantitas.
- b. Membuat dokumentasi dan tahapan pelaksanaan pembangunan dari awal sampai selesai pembangunan.
- c. Memonitor program pencapaian sasaran fisik, penyediaan dan penggunaan sumber daya berupa: tenaga kerja, peralatan dan perlengkapan, bahan bangunan, informasi, dana, program Quality Assurance atau Quality Control, dan program kesehatan dan keselamatan kerja (K3).
- d. Mengendalikan program pelaksanaan konstruksi fisik, dalam lingkup pengendalian biaya, pengendalian waktu, pengendalian mutu, diantaranya:
 1. memeriksa dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran dokumen untuk pelaksanaan konstruksi yang akan dijadikan dasar dalam pengawasan pekerjaan di lapangan.
 2. mengawasi pemakaian bahan, peralatan dan metode pelaksanaan yang telah disetujui.
 3. mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi dari segi kualitas, kuantitas, dan laju pencapaian volume atau realisasi fisik.
 4. mengumpulkan data dan informasi di lapangan untuk memecahkan persoalan yang terjadi selama pekerjaan konstruksi.
 5. menyelenggarakan rapat-rapat lapangan secara berkala, membuat laporan mingguan dan bulanan pekerjaan manajemen konstruksi, dengan masukan hasil rapat-rapat lapangan, laporan harian, mingguan dan bulanan pekerjaan konstruksi fisik

yang dibuat oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.

6. Penyusunan pelaporan bulanan kegiatan Konsultan Manajemen Konstruksi mulai tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan sampai merumuskan evaluasi status dan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan.
7. menyusun laporan dan berita acara dalam rangka kemajuan pekerjaan sebagai dasar persyaratan pembayaran termin.
8. Memvalidasi pengajuan gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan (As Built Drawing) sebelum serah terima I untuk Tahapan I Pembangunan.
9. Menyusun daftar cacat atau kerusakan sebelum serah terima I pada tahap pembangunan I, dan mengawasi perbaikannya pada masa pemeliharaan.
10. Bersama-sama dengan penyedia jasa perencanaan konstruksi mengevaluasi dokumen-dokumen petunjuk pemeliharaan dan penggunaan bangunan gedung yang disusun oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi.
11. Mengevaluasi dan validasi berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan.
12. Mengeluarkan surat teguran atas penyimpangan dan atau keterlambatan pekerjaan.
13. mengevaluasi penyimpangan teknis dan manajerial yang timbul, usulan koreksi program dan tindakan turun tangan, serta melakukan koreksi teknis bila terjadi penyimpangan.
14. Sebagai mediator/fasilitator selama koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan konstruksi fisik.
15. Mengadakan dan memimpin rapat-rapat koordinasi lapangan dan membuat notulen rapat yang dibagikan kepada seluruh peserta rapatnya.
16. Mengevaluasi pengajuan apabila terdapat perubahan Kontrak dan memberikan rekomendasi sesuai dokumen kontrak penyedia jasa pelaksana konstruksi.
17. Melakukan verifikasi atas tagihan pembayaran.
18. Penyiapan dokumen untuk proses perizinan termasuk Terlibat memenuhi proses dan prosedur perizinan yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan;

19. Menyelenggarakan rapat permulaan pekerjaan (kick off meeting) serta rapat-rapat lainnya yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan.
 20. Bersama dengan penyedia jasa konstruksi melakukan pemeriksaan lapangan bersama, dan melakukan penyesuaian antara gambar, RAB dengan kondisi lapangan dalam rangka MC 0%, memeriksa dan menerbitkan Berita Acara MC-0% lengkap dengan lampiran teknis;
- e. Melakukan pemeriksaan dan menyatakan kelaikan fungsi bagian gedung terbangun sesuai persyaratan PBG; dan
 - f. Terlibat bersama LPS/pihak yang ditunjuk untuk mewakili LPS dalam penyiapan dan menyusun kelengkapan dokumen Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari Pemerintah Kabupaten atau Kota setempat.

iii) Jaminan Kualitas dan Pengendalian Kualitas (Quality Assurance dan Quality Control)

- a. Bersama dengan Penyedia Jasa Konstruksi melakukan pengukuran awal di lapangan dan menerbitkan Berita Acara Pengukuran Awal atau BA Mutual Check 0%;
- b. Mengevaluasi dan memvalidasi laporan progress kemajuan pekerjaan yang diajukan oleh Penyedia Jasa Konstruksi sesuai item pekerjaan terpasang pada saat pelaksanaan opname lapangan, termasuk persetujuan selaku Konsultan MK terhadap laporan kemajuan pekerjaan sebagai dasar diterbitkannya Berita Acara Opname Lapangan dan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan;
- c. Melakukan pemeriksaan akhir pekerjaan dan menjamin semua item pekerjaan terpasang telah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) Kontrak dan menerbitkan Berita Acara Pemeriksaan Akhir Pekerjaan;
- d. Memastikan pelaksanaan uji mutu dan uji kualitas terhadap semua material yang memerlukan uji mutu dan kualitas serta menerbitkan Berita Acara Uji Mutu dan Kualitas Material sebagai dasar persetujuan material dan kedatangannya;
- e. Memastikan material terpasang dan semua item pekerjaan telah sesuai dengan persetujuan yang telah diberikan sesuai Rencana Kerja dan Syarat-syarat dalam kontrak;
- f. Melakukan opname lapangan terhadap semua pekerjaan terpasang yang merupakan item pekerjaan perubahan termasuk memberikan justifikasi perubahan pekerjaan;
- g. Memberikan rekomendasi Addendum Rencana Kerja dan Syarat (RKS) dan/atau Addendum Kontrak jika ada perubahan lingkup pekerjaan, apabila terdapat justifikasi teknis perubahan yang telah mendapatkan persetujuan para pihak;

- h. Memeriksa dan memastikan *as Built Drawing* sudah sesuai dengan pekerjaan terpasang dan Rencana Anggaran Biaya final;
- i. Dalam hal adanya pekerjaan yang dipersyaratkan dikerjakan oleh Sub Kontraktor, Konsultan MK bertanggung jawab memeriksa dan menyetujui progress kemajuan pekerjaan yang dilakukan oleh Sub Kontraktor termasuk meneliti kelengkapan administrasi Sub Kontraktor;
- j. Memastikan terlaksananya testing dan commissioning yang dihadiri oleh konsultan perencana, dan perwakilan LPS.
- k. Mengevaluasi dan memvalidasi Berita Acara Testing dan Commissioning sesuai kontrak.

e. Fase Pemeliharaan

- i) Menyusun daftar cacat/kerusakan akibat masa pemeliharaan dan mengawasi perbaikannya pada masa pemeliharaan sampai serah terima akhir;
- ii) Menyusun berita acara pemeliharaan pekerjaan dan serah terima akhir pekerjaan konstruksi/ serah terima kedua;
- iii) Menyusun laporan akhir pekerjaan manajemen konstruksi
- iv) Laporan masa pemeliharaan dibuat dan dilaporkan kepada LPS setiap bulan.
- v) Melakukan verifikasi atas kelengkapan dokumen tagihan untuk pembayaran.
- vi) Mendampingi LPS atau yang mewakili dalam hal pelaksanaan audit internal atau eksternal atas proses pekerjaan yang sedang berlangsung dan/atau atas hasil pekerjaan/proyek.

- 5. KOMPETENSI BADAN USAHA PENYEDIA** : Persyaratan Kualifikasi
- Memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha.
- a. Peserta yang berbadan usaha harus memiliki Izin Usaha Jasa Konstruksi berupa Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) dan/atau perizinan usaha jasa konstruksi yang diterbitkan oleh OSS
 - b. Memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dengan Kualifikasi Usaha Menengah [Kecil/Menengah/Besar], serta disyaratkan sub bidang klasifikasi/layanan 403 [sesuai dengan sub bidang klasifikasi/layanan SBU yang dibutuhkan, 71101 Aktivitas Arsitektur dan/atau 71102 Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI.
 - c. Memiliki NPWP.
 - d. Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan perusahaan (apabila ada perubahan)
 - e. Tidak masuk dalam Daftar Hitam, keikutsertaannya tidak menimbulkan pertentangan kepentingan pihak yang terkait, tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau yang bertindak untuk dan atas

nama Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana, dan pengurus/pegawai tidak berstatus pegawai LPS.

f. Memiliki pengalaman paling kurang 2 (dua) pekerjaan jasa Manajemen Konstruksi baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak, dengan minimum nilai masing-masing kontrak Rp. 1.500.000.000 terhitung sejak tanggal 1 Januari 2018 sampai dengan batas waktu penyampaian penawaran.

6. **KOMPETENSI TENAGA AHLI** : Kompetensi Personel/ Tenaga Ahli adalah sebagaimana tercantum pada **Lampiran 3**.
7. **PERKIRAAN HARGA ATAU BIAYA PEKERJAAN** :
 1. Total perkiraan biaya yang diperlukan untuk pengadaan jasa konsultansi adalah Rp **3.564.492.000.00** (*terbilang : tiga miliar lima ratus enam puluh empat juta empat ratus sembilan puluh dua ribu rupiah*) sudah termasuk PPN 11% atau ketentuan perpajakan yang berlaku. (*lampiran rincian perkiraan harga*).
 2. Apabila dalam Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi mengalami keterlambatan, Penyedia Jasa tidak mengenakan penambahan biaya kepada LPS.
 3. Biaya penempatan awal dan pemulangan akhir masing-masing Personel / Tenaga Ahli ke dan dari lokasi Pekerjaan dibiayai oleh LPS secara *at cost* sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sesuai kebutuhan dan persetujuan LPS.
8. **PERKIRAAN JANGKA WAKTU PEKERJAAN** : Jangka waktu pelaksanaan dan penyelesaian pekerjaan adalah 18 bulan terhitung sejak Kontrak ditandatangani oleh para pihak.
9. **HASIL PELAKSANAAN PEKERJAAN (DELIVERABLES)** : Laporan pelaksanaan yang terdiri atas:
 1. Program Kerja
 2. Laporan Hasil Reviu Desain
 3. Laporan Tender Pelaksana Konstruksi
 4. Laporan Mingguan (termasuk diantaranya Laporan Pra Construction Meeting (PCM) dan Laporan Pelaksanaan Uji Material)
 5. Laporan Bulanan
 6. Laporan Pelaksanaan Test Commissioning
 7. Laporan Akhir
 8. Laporan Bulanan Selama Masa Perawatan dan Pemeliharaan Berkala (termasuk Laporan akhir Masa Pemeliharaan)
 9. Laporan Monitoring Program Keselamatan Konstruksi (RKK)

Masing-masing dokumen disampaikan sebanyak 3 (tiga) eksemplar hardcopy dan softcopy.

10. METODE PEMBAYARAN

: Pembayaran atas pekerjaan akan dibayarkan 6 (enam) termin pembayaran, yaitu:

Termin	Nilai Termin	Keterangan
I	10%	Dibayarkan setelah penunjukan penyedia Jasa Konstruksi Pekerjaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi Kantor LPS di IKN, dibuktikan dengan Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP) yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa Manajemen Konstruksi
II	10%	Termin II dibayarkan 10% setelah progres pelaksanaan pekerjaan penyedia Jasa Pelaksanaan mencapai minimal 25%, dibuktikan dengan Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP) yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa Konsultan Manajemen Konstruksi
III	25%	Dibayarkan setelah progres pelaksanaan pekerjaan penyedia Jasa Pelaksanaan mencapai minimal 50%, dibuktikan dengan Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP) yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa Konsultan Manajemen Konstruksi;
IV	30%	Dibayarkan setelah progres pelaksanaan pekerjaan penyedia Jasa Pelaksanaan mencapai minimal 80%, dibuktikan dengan Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan (BAPP) yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa Konsultan Manajemen Konstruksi;
V	15%	Dibayarkan setelah progres pelaksanaan pekerjaan penyedia Jasa Pelaksanaan mencapai minimal 100%, dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima ke-1 (BAST 1) yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa Konsultan Manajemen Konstruksi;
VI	10%	Dibayarkan setelah masa pemeliharaan berakhir, dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima ke-2 (BAST 2) Pekerjaan yang ditandatangani LPS dan Penyedia Jasa MK

Disiapkan Oleh Kepala Divisi Logistik dan Rumah Tangga selaku Pengguna Barang/Jasa,	Ditetapkan Oleh Direktur Group Layanan Umum selaku Pejabat Pengguna Barang/Jasa,
Ahadiano Arhata	Hasan Ashari

*disesuaikan sesuai tiering berdasarkan PDK Pengadaan

Lampiran I.

Data dan Informasi Lokasi Pekerjaan

i. Rencana Pembangunan

LPS memiliki rencana untuk Pembangunan Tahap I yang terdiri dari Pembangunan 5 (lima) lantai dalam 1 bangunan (ekuivalen dengan luas \pm 4.540 m²) selesai terbangun. Lingkup meliputi bangunan gedung, interior, tata ruang luar, pintu gerbang dan bangunan yang dianggap perlu dibangun sebagai kesinambungan dalam kawasan, di antaranya adalah:

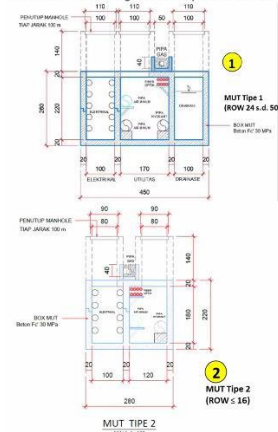
- Sirkulasi Kendaraan dan Orang;
- Utilitas kawasan; dan
- lain sebagainya.

ii. Informasi Lahan

Lokasi : Kantor LPS di Jakarta dan kantor proyek LPS di Penajam Paser Utara, Kalimantan Timur (IKN)

Lokasi LPS

Data Urban Design Development 2023



TITIK KOORDINAT:

ID	Latitude	Longitude
1	-0.96200547	116.70663253
2	-0.96195446	116.70673458
3	-0.96214682	116.70778697
4	-0.96218270	116.70780601
5	-0.96289488	116.70747702
6	-0.96287734	116.70674957
7	-0.96265530	116.70618876

BATAS LAHAN :

- Lembaga Badan Tipe A
- Lembaga Badan Tipe B
- Lembaga Badan Tipe B
- Taman Komunitas

Penyesuaian lahan berdasarkan data pemutakhiran merujuk pada Surat Menteri PUPR kepada Presiden RI no CK 0402-Mn/702 Tanggal 28 Maret 2023



KETERANGAN :

- Jaringan Distribusi Pembagi
- Jaringan Distribusi Utama
- Jaringan Primer Air Limbah Block 1
- Jaringan Pipa Sekunder Air Limbah
- SUNGAI
- ROW 41, Kolektor Sekunder (Aspal, MUT) terbangun 2024
- Riparian
- Pemerintahan
- Puang Terbuka Hijau
- Komersial Niaga
- Curbside Bin
- Outfall
- Tapping Point Primer
- Tapping Point Sekunder
- Manhole
- Inspection Chamber
- Jaringan 5G
- Gardu Hubung
- Koordinat
- Elevasi Parsimpangan

TOTAL LUAS LAHAN :
1,25 hektar

KDB : 0.3 - 0.5
KLB : 1.5 - 2.6
KB : 8 - 14

Batas-batas Lahan*

Utara : Kantor Otoritas Jasa Keuangan
Timur : Komisi Aparatur Sipil Negara
Selatan : Taman Komunitas
Barat : Kantor Bank Indonesia
Elevasi Tapak : Info Peil Banjir PG.SG-82
Rencana EL Q100 D3, Elevasi tertinggi Banjir per 100 tahun: 13.68

EL Q050 D3, Elevasi tertinggi Banjir per 50 tahun: 13,65
EL Q002 D3, Elevasi tertinggi Banjir per 2 tahun: 13.44

iii. Data Proyek

Luas	:	Lahan : +/- 12.500 m2 (bruto) (aturan konfirmasi ke PUPR)
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	:	30%
Koefisien Dasar Hijau	:	30 - 35 %
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	:	1,5-2,6
Ketinggian Bangunan	:	tinggi bangunan dibatasi 4-5 lapis.
Ukuran Lahan	:	+140 meter x 90 meter
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	:	15 m (Jalur Utama), 11 m (jalur <i>secondary</i>)
Lapis Bangunan Minimum	:	8 lapis (Bangunan Utama)
Massa Bangunan	:	Lebih dari 1 (sesuai pentahapan)
Ruang Luar	:	Parkir kendaraan listrik, parkir motor listrik, parkir sepeda, taman, olah raga ringan (jogging track, basket, futsal), lapangan upacara, fungsi penunjang bangunan dan pagar hidup (tanaman) dan gate/ pintu gerbang.



Lampiran 2. Kriteria Umum Layanan Penyedia

1. Konsultan Manajemen Konstruksi memiliki tugas:

- a. Melaksanakan penjaminan mutu (quality assurance) pelaksanaan pekerjaan mulai dari tahapan pelaksanaan konstruksi, sampai dengan serah terima akhir pekerjaan;
- b. Terlibat pengguna jasa dalam melakukan persetujuan atau penolakan perubahan Kontrak;
- c. Melakukan verifikasi atas tagihan pembayaran;
- d. Terlibat pengguna jasa dalam menghitung nilai perolehan aset barang milik negara; dan
- e. Terlibat pengguna jasa ketika dilakukan audit hasil pekerjaan/proyek setelah serah terima akhir pekerjaan
- f. Melaksanakan tugas dan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam kontrak.
- g. Memahami dan melaksanakan ketentuan-ketentuan hukum yang tercantum dalam dokumen kontrak, terutama yang berhubungan dengan pemenuhan kewajiban dan tugas konsultan perencana dan kontraktor.
- h. Membuat Method of Working Plan (MOWP), melaksanakan evaluasi keadaan lapangan.
- i. Membuat master schedule pelaksanaan pekerjaan untuk seluruh pekerjaan dalam bentuk network planning / based line dengan sudah memperhitungkan sinkronisasi terhadap tahap tahap pekerjaan yang terkait.
- j. Terlibat pemberi tugas dalam melaksanakan tugas mengendalikan dan memastikan pekerjaan agar dalam diselesaikan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam dokumen kontrak serta jangka waktu/schedule yang telah ditetapkan termasuk kualitas dan kuantitas.
- k. Membuat dokumentasi dan tahapan pelaksanaan pembangunan dari awal sampai selesai pembangunan.
- l. Melakukan pemeriksaan/review terhadap hasil perencanaan termasuk didalamnya gambar for construction apabila menurut pelaksana pekerjaan tidak dapat melaksanakan.
- m. Menyampaikan hasil review perencanaan dalam bentuk usulan alternative desain jika ada.
- n. Mengintegrasikan rencana kerja konsultan perencana dan kontraktor agar sejalan dengan master schedule.
- o. Mengendalikan jadwal pelaksanaan kegiatan secara keseluruhan terutama lintasan kritis (critical path) dalam rencana kerja terinci (network planning/base line programme).
- p. Mengarahkan, dan mengontrol pelaksanaan pekerjaan konsultan perencana dan kontraktor dalam aspek biaya, waktu, dan mutu.
- q. Mengkoordinir dan Terlibat memprosesan izin kerja yang diperlukan selama pelaksanaan pekerjaan.
- r. Menyelenggarakan rapat permulaan pekerjaan (kick off / pre construction meeting) serta rapat lainnya yang terkait dengan pelaksanaan pekerjaan.
- s. Merencanakan skema Pentahapan pekerjaan, termasuk skema pengoreksian runway eksisting dengan runway baru pengembangan saat pelaksanaan pekerjaan masih berlangsung.

- t. Mengkoordinir penempatan fasilitas penunjang sementara (prasarana kerja), missal jalan kerja, air kerja, suplai listrik sementara, kantor lapangan, barak pekerja, gudang sementara, jalan darurat, dan lain-lain.
- u. Mengkoordinir penempatan peralatan konstruksi (construction plants), pos-pos keamanan, lokasi-lokasi penimbunan material, disposal, dan komunikasi antar sesama kontraktor.
- v. Mengkoordinir persiapan pekenjaan, jadwal mobilisasi-demobilisasi, survey, Persiapan lahan, personal, material, dan peraiatan.
- w. Menyusun dan rnengawasi sistem keamanan dan keselamatan (security & safety) yang diberiakukan daiam lingkungan proyek, Melaporkan kepada pemberi tugas semua masalah sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan termasuk keterlambatan pencapaian target fisik serta usaha-usaha penanggulangan dan tindakan yang diperlukan.
- x. Memberi saran/rekomendasi kepada pernberi tugas bilamana terjadi perselisihan dilapangan dengan memperhatikan aspek biaya, waktu, dan mutu.

2. Standar Teknis

Di dalam penyelenggaraan konstruksi, maka Konsultan manajemen konstruksi harus memeriksa standar teknis terbaru dan terbaik yang dapat dilakukan pengecekan terkait dengan pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia jasa mulai dari tahap perencanaan hingga pembangunan dan pengawasan. Adapun beberapa Peraturan dan Standar Teknis yang berlaku (SNI/ SKNI/SKBI dan lain-lain), diantaranya:

1. SNI 03-7065-2005 Tata Cara Perencanaan Sistem Plambing;
2. SNI 7971:2013 Struktur Baja Canai Dingin
3. SNI 7973:2013 Spesifikasi desain konstruksi kayu
4. SNI 6880:2016 Spesifikasi beton Struktural
5. SNI 2052:2017 Baja Tulangan Beton;
6. SNI 8399:2017 Profil Rangka Baja Ringan
7. SNI 8460:2017 Persyaratan Perancangan Geoteknik;
8. SNI 8493:2019 Spesifikasi untuk Profil Baja Struktural
9. SNI 7860:2020 Ketentuan Seismik untuk Bangunan Gedung Baja Struktural
10. SNI 7972:2020 Sambungan Terprakualifikasi untuk Rangka Momen Khusus dan Menengah Baja pada Aplikasi Seismik
11. SNI 1726:2019 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan nongedung
12. SNI 1727:2020 Beban desain minimum dan kriteria terkait untuk bangunan gedung dan struktur lain
13. SNI 03-1734-1989 Beton bertulang dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, Petunjuk perencanaan
14. SNI 2847:2019, Persyaratan beton struktural untuk bangunan gedung dan penjelasan (ACI 318M-14 dan ACI 318RM-14, MOD)
15. SNI 03-3430-1994 Bangunan rumah dan gedung. Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang
16. SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan dan pengecoran beton
17. SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal
18. SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuranbeton ringan dengan agregat ringan
19. SNI 1729:2020 Spesifikasi untuk bangunan gedung baja struktural (ANSI/ AISC 360-16, IDT)
20. SNI 2407:2008 Tata cara pengecatan kayu untuk rumah dan Gedung
21. SNI 03-1977-1990 Koordinasi modular untuk bangunan rumah dan gedung, Spesifikasi

22. SNI 03-2394-1991 Bangunan kedokteran nuklir di rumah sakit, Tata cara perencanaan dan perancangan
23. SNI 03-2395-1991 Bangunan radiologi di rumah sakit, Tata cara perencanaan dan perancangan
24. SNI 03-2397-1991 Bangunan sederhana tahan angin, Tata cara perancangan
25. SNI 2404:2015 Tata cara pengendalian serangan rayap tanah pada bangunan rumah dan gedung prakonstruksi
26. SNI 2405:2015 Tata cara pengendalian serangan rayap tanah pada bangunan rumah dan gedung paska konstruksi
27. SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan akses bangunan dan akses lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung
28. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung
29. SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung
30. SNI 03-1745-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung
31. SNI 03-3985-2000 Tata cara perencanaan, pemasangan dan pengujian sistem deteksi dan alarm kebakaran untuk pencegahan bahaya pada bangunan Gedung
32. SNI 03-3989-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem sprinkler otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung
33. SNI 03-6571-2001 Sistem pengendalian asap kebakaran pada bangunan gedung
34. SNI 03-0712-2004 Sistem manajemen asap dalam mal, atrium,
35. dan ruangan bervolume besar
36. SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif)
37. SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung
38. SNI IEC 60038:2013 Tegangan standar IEC
39. Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL) 2020
40. SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga
41. SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energy tersimpan (SPDDT)
42. SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung
43. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan
44. SNI 6197:2011, Konservasi energi pada system pencahayaan
45. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan system pencahayaan alami pada bangunan gedung
46. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan system pencahayaan buatan pada bangunan gedung
47. SNI 8153:2015 Sistem plambing pada bangunan gedung
48. SNI 2398:2017 Tata cara perencanaan tangki septik dengan pengolahan lanjutan (sumur resapan, bidang resapan, up flow filter, kolam sanita)
49. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan tata cara pemasangan perangkap bau
50. SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan Kesehatan
51. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan
52. SNI 06-2459 2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan
53. SNI 8456:2017 Sumur dan parit resapan air hujan
54. SNI 6389:2011 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan
55. SNI 6196:2011 Prosedur audit energi pada bangunan gedung

56. SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan
57. Peraturan SNI terkait lainnya yang berlaku. Standar Teknis lainnya yang berlaku dan terbaru (SNI/ SKNI/SKBI dan lain-lain).

3. Studi-Studi Terdahulu

1. Studi Masterplan/Rencana Induk IBUKOTA Negara yang disusun oleh Kementerian PPN/Bappenas;
2. Dokumen Urban Design Development Kawasan Inti Pusat Pemerintahan IBUKOTA Negara Tahun 2020 dan 2021.

4. Referensi Hukum

1. Undang - Undang No. 3 Tahun 2022 tentang IBUKOTA Negara;
2. Undang - Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
3. Undang - Undang No. 28 Tahun 2022 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
6. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk IBUKOTA Nusantara;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah;
8. Peraturan Presiden RI No. 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Gedung Negara;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan
12. Peraturan Menteri PUPR No. 14 tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui Penyedia;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2017 tentang Standar Remunerasi Minimal Tenaga Kerja Konstruksi pada Jenjang Ahli untuk Layanan Jasa Konsultansi Konstruksi;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2009, tentang Pedoman Teknis Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 26/PRT/M/2008, tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60/PMK.02/2021 tentang Standar Biaya Masukan Tahun Anggaran 2022;
17. Peraturan Menteri LHK Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perencanaan Kehutanan, Perubahan Peruntukan Kawasan Hutan dan Perubahan Fungsi Kawasan Hutan serta Penggunaan Kawasan hutan;
18. Peraturan Menteri LHK nomor 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup atau Surat pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup;

19. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia;
20. Keputusan Menteri PU No. 897/KPTS/M/2017 tentang Besaran Remunerasi Minimal Tenaga Kerja Konstruksi pada Jenjang Jabatan Ahli untuk Layanan Jasa Konsultasi Konstruksi;
21. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/SE/M/2019 Tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Biaya Penyelenggaraan Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi;
22. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/SE/M/2019 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penjaminan Mutu dan Pengendalian Mutu Pekerjaan Konstruksi di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
23. Undang - Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan UU No. 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang Bangun Melalui Penyedia;
25. Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
26. Peraturan Pemerintah RI No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
27. Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
28. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 119/PMK.02/2020 tentang Standar Biaya Masukan Tahun Anggaran 2021;
29. Keputusan Menteri PU No. 524/KPTS/M/2022 tentang Besaran Remunerasi Minimal Tenaga Kerja Konstruksi pada Jenjang Jabatan Ahli untuk Layanan Jasa Konsultasi Konstruksi;
30. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada bagian lampiran yang menyinggung tentang penggunaan BIM;
31. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau;
32. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2023 Tentang Bangunan Gedung Cerdas;
33. Peraturan Daerah setempat yang berlaku.

Lampiran 3. Kompetensi Tenaga Kerja

No	Kebutuhan Tenaga Kerja	Volume (Org)	Sat	Pendidikan dan Jurusan Minimal		SKK / SKA			Lama Pengalaman Minimal (Thn)	Bidang	Keterangan
						Bukti Keahlian	Keahlian	Jenjang Keahlian Minimal			
1	Tenaga Profesional										
a	Team Leader	1	org	S1/ Setara	Teknik Arsitektur/ Teknik Sipil	SKK/SKA dari LPJK/BNSP	Ahli Manajemen Konstruksi (601)	Utama/Jenjang 9	10	Konstruksi	
b	Ahli Arsitektur	1	org	S1/ Setara	Teknik Arsitektur	SKK/SKA dari LPJK/BNSP/DAI	Ahli Arsitek (101)	Madya / Jenjang 8	5	Konstruksi	
c	Ahli Bangunan Gedung	1	org	S1/ Setara	Teknik Sipil	SKK/SKA dari LPJK/BNSP	Ahli Teknik Bangunan Gedung (201)	Muda/ Jenjang 7	7	Konstruksi	Alternatif kualifikasi
								Madya/ Jenjang 8	5		
d	Ahli Mekanikal	1	org	S1/ Setara	Teknik Mesin	SKK/SKA dari LPJK/BNSP	Ahli Teknik Mekanikal (301)	Muda/ Jenjang 7	7	Konstruksi	Alternatif kualifikasi
								Madya/ Jenjang 8	5		
e	Ahli Elektrikal/ Elektronik	1	org	S1/ Setara	Teknik Elektro	SKK/SKA dari LPJK/BNSP/ES	Ahli Teknik Tenaga Listrik (401)	Muda/ Jenjang 7	7	Konstruksi	Alternatif kualifikasi

						DM/KEMENPUP R		Madya/ Jenjang 8	5		
f	Ahli K3	1	org	S1/ Setara	Semua Jurusan	SKK/SKA dari LPJK/BNSP/ KEMENAKER	Ahli K3 Konstruksi (603)	Muda/ Jenjang 7	7	Semua Bidang	Alternatif kualifikasi
								Madya/ Jenjang 8	5		
g	Ahli Interior	1	org	S1/ Setara	Interior/ Teknik Arsitektur	SKK/SKA dari LPJK/BNSP	Ahli Desain Interior (102)	Muda/ Jenjang 7	7	Konstruksi	Alternatif kualifikasi
								Madya/ Jenjang 8	5		
h	Ahli BGH (Bangunan Gedung Hijau)	1	org	S1/ Setara	Teknik	Sertifikat BGH	Sertifikat BGH	N/A	4	Konstruksi	
i	Ahli BIM (Building Information Modelling)	1	org	S1/ Setara	Teknik	Sertifikat BIM	Sertifikat BIM	N/A	4	Konstruksi	
2	Tenaga Penunjang										
a	Inspector Arsitektur Bangunan 1	1	org	S1	Teknik Arsitektur/ Sipil	Non			3	Konstruksi	
b	Inspector Bangunan Gedung 1	1	org	S1	Teknik Sipil	Non			3	Konstruksi	

c	Inspector Mekanikal	1	org	S1	Teknik Mesin	Non			3	Konstruksi	
d	Inspector Elektrikal/ Elektronik	1	org	S1	Teknik Elektro	Non			3	Konstruksi	
e	Inspector K3	1	org	S1	Semua Jurusan	Non			3	Semua Bidang	
f	Inspector Interior	1	org	S1	Interior/ Arsitektur	Non			3	Konstruksi	
g	Inspector lanskap	1	org	S1	Arsitektur/ Arsitektur lanskap	Non			3	Konstruksi	
3	Tenaga Pendukung										
a	Estimator/ QS	1	org	D3	Teknik Sipil	Non			3	Konstruksi	
b	Administrasi	1	org	SMK/SMA	Sederajat	Non			3	Konstruksi	

