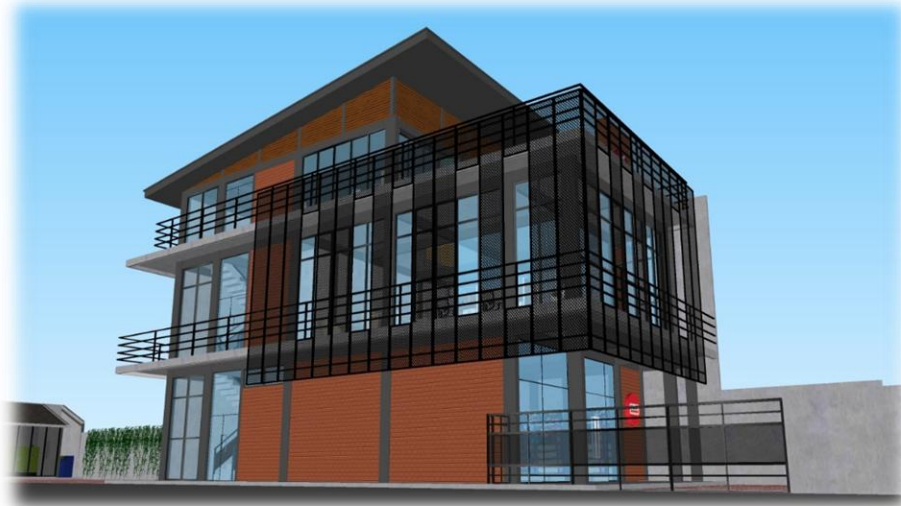


TERM OF REFERENCE (TOR) KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)



PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL; GUDANG KSO; RUMAH GENSET

PERUM LKBN ANTARA

Kantor Pusat Jl.Antara Kav 53-61 Pasar Baru
Jakarta Pusat

Daftar Isi

A. LATAR BELAKANG	3
B. MAKSUD DAN TUJUAN.....	3
C. RUANG LINGKUP PEKERJAAN.....	3
D. GAMBARAN PROYEK	4
1. Gambaran Umum	4
2. Uraian Pekerjaan	4
E. SYARAT UMUM	5
1. Kualifikasi Penyedia.....	5
2. Kualifikasi Tenaga Ahli	6
F. SPESIFIKASI PERANGKAT	7
1. Spesifikasi Teknis.....	7
G. LOKASI PEKERJAAN	7
H. LAMA PEKERJAAN	7
I. SUMBER DANA DAN ANGGARAN BIAYA	7
1. Metode Pelaksanaan Pengadaan.....	7
2. Penanggung Jawab Kegiatan.....	7
J. PENUTUP	8

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

A. LATAR BELAKANG

Perusahaan Umum Lembaga Kantor Berita Nasional Antara (Perum LKBN Antara) adalah kantor berita Indonesia dan merupakan bagian dari BUMN yang diberikan tugas oleh Pemerintah untuk melakukan peliputan dan penyebarluasan informasi yang cepat, akurat, dan penting ke seluruh wilayah Indonesia dan dunia Internasional.

Dengan bertambahnya kegiatan operasional dan dengan meningkatnya kebutuhan akan ruang kerja dan fasilitas penunjang lain di lingkungan perkantoran Perum LKBN Antara maka dipandang perlu adanya penyelenggaraan pengadaan Pembangunan Gedung sebagai kelanjutan dan implementasi dari pekerjaan “Perencanaan Pengembangan Fasilitas Penunjang Kantor LKBN Antara” dan membuat Bangunan Komersil yang akan difungsikan sebagai ruang kantor di Jalan Cikini IV Jakarta Pusat .

B. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dari Pengadaan Barang dan Jasa Kontraktor Pembangunan adalah: Perusahaan Umum Lembaga Kantor Berita Nasional ANTARA adalah Perusahaan Umum yang dibentuk berdasarkan PP No.40 tahun 2007, dengan alamat kantor pusat di Jalan Antara Kav 53-61 Pasar Baru, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut sebagai **Perum LKBN Antara**) dengan ini bermaksud mengundang Perusahaan yang memiliki kemampuan dan pengalaman dalam bidang penyedia jasa kontraktor untuk mengikuti lelang umum/terbuka dengan pekerjaan **“Pengadaan kontraktor pembangunan ruang kerja komersil, gudang KSO dan rumah genset Wisma Antara Cikini”**

C. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup Pengadaan Barang dan Jasa Kontraktor Pelaksana adalah:

Semua peserta lelang wajib memenuhi lingkup pekerjaan dan spesifikasi teknis yang diminta oleh Perum LKBN Antara selaku Pemberi Tugas sebagaimana dijabarkan pada lingkup kerja dibawah dan sesuai dengan konsep2 perencanaan, serta diminta untuk menuliskan/menjabarkan kembali secara lebih mendetail dalam dokumen penawaran sebagai komitmen yang mengikat atas semua lingkup paket pekerjaan “Pengadaan kontraktor pembangunan ruang kerja komersil, gudang KSO dan rumah genset Wisma Antara Cikini”.

Adapun ruang lingkup pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Konstruksi meliputi:

1. Membuat gambar-gambar Detail dan *Shop Drawing* untuk konstruksi di lapangan dan *as-built drawing* sesuai dengan yang telah terpasang dan terbangun sesuai perencanaan.
2. Membuat dokumentasi lapangan secara rutin sesuai dengan laporan.
3. Membuat dokumen laporan harian, laporan mingguan dan laporan bulanan.
4. Membuat *schedule* dan bobot pelaksanaan pekerjaan.

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

5. Menyiapkan kelengkapan dan peralatan lain yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan konstruksi dengan mengutamakan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3)

D. GAMBARAN PROYEK

1. Gambaran Umum

Produk dari pekerjaan Konstruksi Pembangunan ini adalah:

- a. Pelaksanaan Pembangunan yang sesuai dengan gambar perencanaan, volume dan spesifikasi yang telah di tentukan dan untuk perubahan terhadap kondisi lapangan terlebih dahulu dikonsultasikan kepada konsultan perencana dan pemberi tugas.
 - Membuat gambar lapangan dan sketsa oleh *Project Engineer* terhadap rencana di lapangan
 - Material dan *Color Scheme*

Daftar material dan *brosure* yang akan dipergunakan dalam menentukan tekstur, bentuk, ukuran dan warna terlebih dahulu didiskusikan dan dipresentasikan kepada konsultan perencana dan pemberi tugas.

- b. Penerapan Rencana Kerja dan Syarat (RKS) sesuai Lapangan

RKS menjelaskan mengenai proses pembuatan dan pelaksanaan yang lebih terperinci, termasuk didalamnya jenis-jenis dan spesifikasi bahan, material yang akan digunakan.

- c. Membuat *Time schedule* dan bobot realisasi lapangan
- d. Membuat Dokumentasi, laporan dan absensi tenaga ahli yang terlibat langsung di lapangan.
- e. Penyiapan semua *Soft copy* untuk semua dokumen di atas

2. Uraian Pekerjaan

Selain memperhatikan nilai-nilai tersebut di atas, pengelompokan jenis bangunan dan fasilitas penunjang didasarkan pada hubungan antar ruang dan jenis pelayanannya.

Fasilitas Penunjang dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu:

- Bangunan Komersil Cikini
 - Ruang kerja Manager
 - Ruang kerja staff dan administrasi
 - Ruang rapat
 - Ruang arsip
 - Toilet

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

- Gudang
- Ruang kerja *maintenance building*
- Ruang untuk *coffee shop*
- Sarana penunjang/pelengkap Wisma Antara Cikini
 - Ruang genset
 - Toilet
 - Tempat sampah
 - Ruang tunggu supir

Keterlibatan Tim Lelang dan Tim *Counterpart* meliputi :

- a) Memberikan bantuan dan kelengkapan administrasi yang berupa surat menyurat mendukung pelaksanaan pekerjaan proyek agar dapat berjalan dengan lancar dan tepat waktu;
- b) Menyediakan sarana/tempat untuk menempatkan peralatan (ruang, area);
- c) Hal-hal teknis akan dijelaskan pada saat *Aanwijzing* (Penjelasan Pekerjaan).

E. SYARAT UMUM

1. Kualifikasi Penyedia

Semua peserta lelang wajib menyertakan dokumen dan data perusahaan sebagai pemenuhan persyaratan administrasi, seperti:

- 1.1. *Company Profile* lengkap dengan foto hasil karya.
- 1.2. Akte Pendirian dan Akte Perubahan Perusahaan (bila ada).
- 1.3. Keputusan Menteri Hukum dan Surat Keterangan Domisili.
- 1.4. Laporan Pajak 3 (tiga) tahun terakhir, SPT tahunan, PKP, NPWP, NIB Perusahaan.
- 1.5. Laporan Keuangan/Neraca Perusahaan.
- 1.6. Susunan struktur organisasi perusahaan, KTP dan NPWP pimpinan perusahaan.
- 1.7. Pengalaman Kerja 3 (tiga) tahun terakhir.
- 1.8. Nama Bank dan Nomor Rekening Bank atas nama perusahaan.
- 1.9. Salinan SIUJK dan SBU Konstruksi yang masih berlaku.
- 1.10. Sertifikasi ISO K3.

 ANTARA KANTOR BERITA INDONESIA	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
--	--	--

- 1.11. Salinan sertifikasi keanggotaan pada suatu Asosiasi sesuai dengan kualifikasi perusahaan Kontraktor (Gapensi, AKLI, Gapeknas, dan lain-lain).
- 1.12. Pakta Integritas.
- 1.13. Surat Pernyataan tidak ada benturan kepentingan perusahaan.

2. Kualifikasi Tenaga Ahli

Penyedia/Kontraktor diharapkan memiliki kemampuan yang memadai dalam Proses Pembangunan. Untuk itu penyedia diharapkan memiliki tenaga ahli dengan spesifikasi sebagai berikut:

Untuk menyelesaikan paket pekerjaan ini Penyedia diwajibkan membuat struktur organisasi proyek yang minimal melibatkan beberapa tenaga ahli di lapangan :

- 2.1. *Project Coordinator/Site Manager* S1 Sipil/Arsitektur : 1 (satu) orang.
- 2.2. Ahli Struktur S1 : 1 (satu) orang.
- 2.3. Ahli Mekanikal Elektrikal S1 : 1 (satu) orang.

Sebagai jaminan atas penyelesaian paket pekerjaan ini sesuai dengan spesifikasi teknis dan jadwal yang telah ditetapkan di atas, maka peserta lelang diwajibkan memberikan daftar data personil dan pengalaman kerja dari semua tenaga inti yang diuraikan dalam Struktur Organisasi Proyek di atas. Semua daftar pengalaman kerja tenaga ahli tersebut harus mampu menjabarkan nama klien (pemberi proyek) – lokasi proyek – jangka waktu/periode proyek – nilai proyek – jabatan masing-masing tenaga inti dalam setiap proyek – salinan sertifikasi pendidikan terakhir – dan tanda tangan masing-masing tenaga inti.

Adapun minimal kualifikasi semua tenaga inti yang diperlukan untuk penyelesaian paket pekerjaan ini adalah:

- a. *Project Coordinator / Site Manager* bertanggung jawab dan menguasai pekerjaan bidang arsitektur dan keterkaitannya dengan struktur dan mekanikal elektrikal, *plumbing* bangunan. Personil yang diusulkan sebagai Ahli Kepala/ Koordinator / *Site Manager* adalah sarjana teknik arsitektur atau *civil engineer* yang berpengalaman minimal 12 (dua belas) tahun di bidang pekerjaan arsitektur dan struktur bangunan gedung.
- b. Ahli Struktur bertanggung jawab untuk memberi masukan dan rekomendasi bidang disain struktur *civil engineering* bangunan gedung dan aplikasi di lapangan, personil

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

yang diusulkan adalah seorang Sarjana Sipil *Engineering* berpengalaman minimal 7 (tujuh) tahun dalam bidang pekerjaan struktur bangunan gedung .

- c. Ahli Mekanikal Elektrikal yang bertanggung jawab dan mampu untuk memberikan masukan dalam hal yang berhubungan dengan elektrikal listrik arus kuat dan listrik arus lemah, ruang dalam dan luar serta juga menguasai aplikasi-aplikasi mekanikal elektrikal dan *plumbing*. Personil berpengalaman minimal 7 (tujuh) tahun.

F. SPESIFIKASI PEMBAGUNAN

Spesifikasi Teknis

Data Pengadaan Pekerjaan Konstruksi

Penyedia akan diberikan data yang diperlukan yaitu:

- a. Gambar Disain Perencanaan.
- b. Bill of Quantity (BQ).
- c. RKS dan Spesifikasi Teknis.

G. LOKASI PEKERJAAN

Lokasi pekerjaan yaitu:

Wisma Antara, Jl. Cikini IV No. 11, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat 10350

H. LAMA PEKERJAAN

Pengadaan Barang dan Pekerjaan Kontraktor Pembangunan diselesaikan dalam waktu **6 (enam)** bulan atau 192 hari kalender.

I. SUMBER DANA DAN ANGGARAN BIAYA

Sumber dana yang diperlukan untuk pengadaan barang/jasa ini adalah dari RKAP Perum LKBN ANTARA Tahun 2025.

Pagu untuk pengadaan tersebut sebesar **Rp.3.813.508.926,-** (*Tiga milyar delapan ratus tiga belas juta lima ratus delapan ribu sembilan ratus dua puluh enam rupiah*), **belum termasuk** Pajak-pajak yang berlaku.

1. Metode Pelaksanaan Pengadaan

Metode pengadaan barang/jasa ini adalah pemilihan penyedia barang/jasa dengan **metode lelang umum/terbuka** dan diadakan dalam satu tahun anggaran untuk 1 (satu) kali pengadaan/pekerjaan.

2. Penanggungjawab Kegiatan

- 1) Penanggungjawab adalah Direktur Utama Perum LKBN ANTARA;

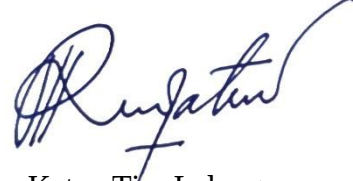
	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

2) Perencanaan dan pelaksanaan oleh Divisi Umum dan Aset;

J. PENUTUP

Demikian dokumen ini dibuat untuk menjadi acuan dalam Pelaksanaan Lelang Kontraktor pembangunan ruang kerja komersil, gudang KSO dan rumah genset Wisma Antara Cikini.

Jakarta, September 2025



Ketua Tim Lelang
Perum LKBN ANTARA

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

Lampiran 1

LOGO PERUSAHAAN

SURAT PERNYATAAN KESEDIAAN UNTUK MENGIKUTI & TUNDUK PADA SEMUA TAHAPAN DAN KETENTUAN LELANG DI PERUM LKBN ANTARA

Kami yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama Penanggung Jawab Perusahaan :

Nama Perusahaan :

Alamat Perusahaan :

Telpon / Fax :

Jabatan Dalam Perusahaan :

Dalam hal ini mewakili dan bertindak atas nama Perusahaan kami diatas, dengan ini menyatakan dengan sungguh – sungguhnya bahwa kami akan mengikuti semua tahap pelelangan dan tunduk terhadap semua peraturan dan ketentuan lelang yang telah ditetapkan Perum LKBN Antara sehubungan dengan pelelangan paket pekerjaan “**Kontraktor pembangunan ruang kerja komersil, gudang KSO dan rumah genset Wisma Antara Cikini**”.

Apabila dikemudian hari didapati atau diketemukan pelanggaran baik secara langsung atau tidak langsung terhadap sebagian atau semua peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan Perum LKBN Antara, maka kami akan bersedia dan siap menerima sanksi untuk dikeluarkan atau diskualifikasi dari keikut sertaan dalam proses pelelangan di Perum LKBN Antara .

Deimikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dari pihak manapun dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

....., 2025

PT/CV
Direktur Utama / Penanggung Jawab

(Nama Jelas)

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

Lampiran 2

LOGO PERUSAHAAN

No. : 2025

Kepada Yth.,
Ketua Panitia Lelang
Perum LKBN Antara
Jl. Antara Kav.53-61
Pasar Baru Jakarta Pusat

SURAT PENAWARAN HARGA (SPH)*

Nomor _____

Dalam rangka pengadaan pekerjaan yang dilakukan di Perum LKBN Antara tanggal _____ untuk paket pekerjaan _____

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : _____

Jabatan : _____

NPWP Pribadi : _____

Bertindak untuk

Dan atas nama : PT/CV _____

Alamat : _____

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama perusahaan tersebut diatas, menyatakan bahwa:

- (1) Setelah mempelajari dokumen pengadaan (*Term of Reference*), dengan ini kami bersedia melaksanakan pekerjaan tersebut diatas dengan harga penawaran yang sudah terhitung adalah sebesar Rp _____ terbilang (_____), sebelum pajak-pajak yang berlaku.
- (2) Harga penawaran tersebut diatas maupun harga-harga satuan terlampir berlaku mengikat sampai _____ (_____) hari kalender terhitung dari tanggal penawaran ini, kecuali jika sebelum berakhirnya waktu tersebut diatas pelaksanaan pekerjaan diserahkan kepada kami, dalam hal ini tetap berlaku harga penawaran maupun harga-harga satuan terlampir sampai selesainya pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Sanggup menyelesaikan pekerjaan dalam waktu (.....) hari kalender terhitung sejak tanggal diterbitkannya Surat Perintah Kerja (SPK). Demikian Surat Penawaran Harga (SPH) ini dibuat dengan sebenar-benarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang mengajukan penawaran
PT/CV _____

Materai Rp. 10.,000.-

Direktur

*) Surat Penawaran Harga ini digunakan pada Surat Penawaran sistem 1 (satu) sampul dan pada sampul 2 (dua) untuk pengadaan yang menggunakan sistem dua sampul/dua tahap dan satu tahap.

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

Lampiran 3

LOGO PERUSAHAAN

Lampiran Surat Penawaran Harga

No. :

Tanggal, 2025

No.	NAMA PEKERJAAN/BARANG & SPESIFIKASI	VOLUME / QUANTITY	HARGA SATUAN (IDR)	HARGA TOTAL (IDR)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

	PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	---	---

Lampiran 4

LOGO PERUSAHAAN

SURAT PERNYATAAN KESEDIAAN UNTUK MENGIKUTI & TUNDUK PADA SEMUA KETENTUAN KESELAMATAN KERJA DI PERUM LKBN ANTARA

Kami yang bertanda tangan dibawah ini

Nama Penanggung Jawab Perusahaan :

Nama Perusahaan :

Alamat Perusahaan :

Telpon / E-mail :

Jabatan Dalam Perusahaan :

Dalam hal ini mewakili dan bertindak atas nama Perusahaan kami diatas, dengan ini menyatakan dengan sungguh – sungguhnya bahwa bila dalam akhir proses pelelangan ini kami ditunjuk sebagai Pemborong / pelaksana paket pekerjaan ‘.. ‘ini, maka kami akan bersedia mengikuti semua Ketentuan Keselamatan Kerja yang telah ditetapkan dan berlaku di Perum LKBN Antara.

Apabila dikemudian hari didapati atau diketemukan pelanggaran baik secara langsung atau tidak langsung terhadap sebagian atau semua Peraturan dan Ketentuan Keselamatan Kerja yang telah ditetapkan Perum LKBN Antara, maka kami bersedia dan siap menerima semua sanksi yang akan diberikan oleh Perum LKBN Antara.

Deimikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dari pihak manapun dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

....., 2025

PT/CV
Direktur Utama / Penanggung Jawab

(Nama Jelas)

	"PENGADAAN KONTRAKTOR PEMBANGUNAN ALFAMART, RUANG KERJA KOMERSIL, GUDANG KSO, RUMAH GENSET DAN RENOVASI RUANG HARMONI PASAR BARU"	Panitia Pengadaan Barang dan Jasa Perum LKBN ANTARA
---	--	--

INFORMASI PERUSAHAAN

LAMPIRAN 5

1. Nama Perusahaan * :
2. Alamat / Domisili * :
3. Sub-bidang Pekerjaan :
(melampirkan photo copy sertifikat)
4. Nomor Telephone & E-mail* :
5. Nomor NPWP & PKP * :
6. Akte Perusahaan/Perubahan :
7. Informasi Rekening Bank*
 - No. Rekening Bank :
 - Nama Pemilik Rekening :
(Atas Nama Perusahaan)
 - Nama Bank :
 - Cabang :
 - Alamat Bank Lengkap :
8. Wakil yang dapat dihubungi :
perihal Administrasi/Tagihan*
9. Pejabat untuk penandatanganan SPK/Kontrak*
 - Nama Pejabat :
 - Jabatan :
 - Specimen Tanda Tangan :
10. Rangkuman Pemilik / Pemegang Saham :

No.	Nama	Kepemilikan Saham		Keterangan
		Nilai	Prosentase	
1				
2				
3				
4				
5				
6				