

**KERANGKA ACUAN KERJA  
PEKERJAAN SEWA GEDUNG BAKRIE JI. RASUNA SAID  
KEMENTERIAN PPN/BAPPENAS  
TAHUN ANGGARAN 2024**

**I. Latar Belakang**

Kementerian PPN/Bappenas merupakan Lembaga negara yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan nasional untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Kementerian PPN/Bappenas memiliki Gedung Kantor yang berlokasi di JL. Taman Suropati No.2 dan Jl Proklamasi.

Gedung Kantor sebagai salah satu fasilitas kerja yang mendukung proses penyelenggaraan tugas dan fungsi pekerjaan di Kementerian PPN/Bappenas sehingga ketersediaan gedung kantor sangat berpengaruh dalam menunjang pencapaian kinerja pegawai. Seiring dengan meningkatnya peran dan tugas yang diemban oleh Bappenas menyebabkan semakin bertambahnya jumlah pegawai di Kementerian PPN/Bappenas. Agar dapat melaksanakan peran dan tugas tersebut diperlukan dukungan dari berbagai aspek, salah satu unsur penting dalam dukungan manajemen organisasi pemerintahan tersebut adalah ketersediaan fasilitas kerja yang dapat mendukung kinerja pegawai dalam organisasi tersebut. Salah satu fasilitas kerja yang dapat menunjang pencapaian kinerja pegawai tersebut adalah keberadaan ruang kerja yang layak dan sesuai dengan standar yang berlaku.

Selain untuk ruang kerja, untuk mendukung sistem kerja integrated digital workspace – smart office (IDW-SO) yang diterapkan sejak tahun 2020 di Kementerian PPN/Bappenas, sehingga mulai pada pertengahan tahun 2021 dibutuhkan tambahan sewa ruangan yang akan dipergunakan untuk ruang coworking space sebagai salah satu fasilitas pendukung dari sistem kerja IDW-SO tersebut.

Kantor Kementerian PPN/Bappenas yang berada di Jl. Taman Suropati dan Jl Proklamasi sudah tidak mampu untuk menampung seluruh pegawai yang bekerja di Kementerian PPN/Bappenas. Hal ini terlihat dari penumpukan pegawai di beberapa ruangan kerja, selain itu total luas bangunan yang terdapat di kantor Kementerian PPN/Bappenas tidak memenuhi standar luasan ruang

kerja pada Peraturan Menteri PUPR No.22 Tahun 2018 mengenai Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

## **II. Maksud dan Tujuan**

Maksud dan Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk dapat menyediakan ruangan kerja yang sesuai dengan standar kebutuhan sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang kerja dan dapat menunjang kegiatan seluruh pegawai Kementerian PPN/Bappenas.

## **III. Dasar Hukum**

1. Surat Menteri Keuangan No. S-611/MK.06/2018 tanggal 14 Agustus 2018 tentang Permohonan Persetujuan Pengakhiran Perjanjian BOT Gedung Wisma Bakrie II antara Kementerian PPN/Bappenas dengan PT.Bakrie Swasakti Utama;
2. Surat Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan No. S-486/MK.6/2018 tentang Perubahan Hasil Penelaahan Rencana Kebutuhan Barang Milik Negara Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Bappenas Tahun 2018;
3. Surat Sekretaris Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Sekretaris Utama Bappenas No. 10999/SES/10/2018 tanggal 8 Oktober 2018 perihal Kebutuhan Ruang Kerja Kementerian PPN/Bappenas

## **IV. Hasil Keluaran**

Diperoleh ruang kantor yang memadai, layak dan sesuai standar yang dapat menampung pegawai Kementerian PPN/Bappenas pada Tahun Anggaran 2024 sesuai dengan spesifikasi dan kriteria yang dibutuhkan.

## **V. Metoda Pemilihan Penyedia**

Metode Pemilihan Penyedia Sewa Ruang Kantor yang diusulkan mengacu kepada Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa yang Dikecualikan pada Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yaitu dengan melakukan pengadaan Barang/Jasa yang dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang sudah mapan.

## **VI. Kriteria dan Spesifikasi**

Adapun kriteria dan spesifikasi ruang kerja yang dibutuhkan oleh Kementerian PPN/Bappenas adalah sebagai berikut:

1. Luas minimal ruang kerja adalah 14.305,40 m<sup>2</sup>;
2. Jarak dengan kantor Kementerian PPN/Bappenas maksimal 3 km;
3. Dekat dengan fasilitas angkutan umum.
4. Kondisi ruang kerja dalam keadaan kosong
5. Minimal fasilitas yang dimiliki antara lain:
  - a. Area parkir yang dapat menampung  $\pm$ 250 kendaraan roda 4;
  - b. Memiliki infrastruktur MEP seperti sistem listrik, AC central, air bersih dan air kotor;
  - c. Tersedia fasilitas umum seperti kamar mandi;
  - d. Memiliki infrastruktur keselamatan dan keamanan seperti tangga darurat, fire extinguisher dan titik kumpul darurat;

## **VII. Persyaratan Penyedia Jasa**

Adapun persyaratan penyedia jasa adalah sebagai berikut:

1. Penyedia jasa memiliki izin usaha yang bergerak di bidang penyewaan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Memiliki NPWP dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun pajak terakhir.
3. Surat pernyataan bahwa Gedung tidak dalam status sengketa
4. Memahami mekanisme dan aturan pelaksanaan pengadaan sewa menyewa dengan Pemerintah;

## **VIII. Waktu Pelaksanaan**

Pelaksanaan kegiatan sewa ruang kantor ini adalah selama 36 (tiga puluh enam) bulan dihitung dari bulan Januari 2024 hingga Desember 2026 dengan menggunakan skema kontrak payung dengan kontrak pelaksanaan tiap tahun pada Tahun 2024, 2025 dan 2026.

## **IX. Pembiayaan**

Pembiayaan pengadaan sewa ruang kantor Kementerian PPN/Bappenas ini menggunakan dana yang bersumber dari DIPA Kementerian PPN/Bappenas dan dibebankan kepada Pejabat Pembuat Komitmen Program DM V dan Pelaksanaan Tugas Teknis Lainnya pada Tahun Anggaran 2024, 2025 dan 2026.

## **X. Kontrak**

Paket pekerjaan yang akan dilaksanakan berdasarkan kontrak kerja sama antara penyedia Barang/Jasa dengan PPK dalam hal ini PPK Program Dukungan Manajemen V Dan Pelaksanaan Tugas Teknis Lainnya, dalam bentuk kontrak payung selama 3 tahun mulai dari Tahun 2024 – 2026, dimana setiap tahunnya akan dibuatkan kontrak pelaksanaan. Kontrak pelaksanaan tergantung dengan ketersediaan anggaran yang tersedia. Harga satuan tiap tahunnya akan di atur dan disepakati dalam kontrak pelaksanaan.

Jakarta    Desember 2023  
Pejabat Pembuat Komitmen  
Program Dukungan Manajemen V



Nurpi.SE  
NIP. 19710821 199802 1 001

LAMPIRAN I

**Analisa Kebutuhan Luas Ruangan**

<b>No</b>	<b>Nama Ruangan</b>	<b>Luas Standar (m2)</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Luas Total (m2)</b>
1	Menteri	223	1	223,00
2	Eselon I	102	16	1.632,00
3	Eselon II	70	29	2.030,00
4	Eselon III/Koordinator	37	95	3.515,00
5	Ruang Sekretaris	5	7	35,00
6	Staf	5	1217	6.085,00
7	Ruang Wartawan, PPID, Development Channel			234,25
8	Ruang Rapat			621,50
9	Ruang Coworking Space (lantai GF dan MZ)			983,89
10	Sirkulasi			721,36
	<b>Luas Total</b>			<b>14.305,40</b>

LAMPIRAN II  
**KAJIAN TEKNIS/ANALISIS PERBANDINGAN  
 GEDUNG YANG AKAN DISEWA TA 2024**

No.	Kriteria/Spesifikasi	Wisma Bakrie 2	The Sima Office Tower	Plaza BP Jamsostek
1	Memiliki luas ruang minimal 14.305,4 m2	Ya	Ya, 53.000 m2	Tidak
2	Jarak dengan kantor Kementerian PPN/Bappenas Jl Taman Suropati maksimal ± 3 km	Ya	Tidak	Ya
3	Dekat dengan fasilitas angkutan umum	Ya	Ya	Ya
4	Dapat menampung 250 kendaraan roda 4	Ya	Ya	Ya
5	Memiliki infrastruktur MEP seperti sistem listrik, AC central, air bersih dan air kotor	Ya	Ya	YA
6	Tersedia fasilitas umum seperti kamar mandi	Ya	Ya	Ya
7	Memiliki infrastruktur keselamatan dan keamanan seperti tangga darurat, fire extinguisher dan titik kumpul darurat	Ya	Ya	Ya
8	Harga Sewa/bulan/m2	Rp 294.536	Rp 350.000	Rp 250.000
9	Harga service charge/bulan/m2	Rp 84.750	-	-

Berdasarkan data di atas dapat dianalisa beberapa hal berikut:

1. Gedung yang memenuhi persyaratan kebutuhan luasan ruangan adalah gedung Wisma Bakrie 2 dan gedung The Sima Office Tower
2. Hanya Gedung Wisma Bakrie 2 yang memenuhi persyaratan lainnya;
3. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Gedung kantor yang akan disewa pada pekerjaan sewa gedung kantor ini adalah Gedung Wisma Bakrie 2 yang berada di JL HR Rasuna Said Kav-2, dengan mempertimbangkan hal berikut antara lain:
  - a. Gedung sewa Wisma Bakrie 2 adalah gedung sewa eksisting yang disewa saat ini serta telah dilakukan penyesuaian (rehabilitasi) sesuai dengan kebutuhan pegawai di Kementerian PPN/Bappenas.
  - b. Gedung sewa Wisma Bakrie 2 telah dilakukan rehabilitasi sesuai dengan kebutuhan ruang kerja dan fasilitas lain untuk pegawai Kementerian PPN/Bappenas, sehingga dengan menyewa kembali gedung wisma bakrie 2 tidak diperlukan anggaran tambahan untuk dilakukan rehabilitasi atau penyesuaian dengan kebutuhan yang ada.

## Lampiran III

**PERBANDINGAN HARGA DENGAN TAHUN 2023**

No	Uraian Kegiatan	Harga Kontrak Tahun 2022 (per bulan/m2)	Harga Satuan (per bulan/m2)	Kenaikan Harga	
	<b>SEWA</b>				
1	Area Kantor	Rp 275.267,00	Rp 294.536,00	Rp 19.269,00	7 %
2	Area Tambahan	Rp 137.633,00	Rp 147.268,00	Rp 9.635,00	7 %
3	Area Kantor Lt GF	Rp 275.267,00	Rp 294.536,00	Rp 19.269,00	7 %
4	Area Kantor Lt MZ	Rp 275.267,00	Rp 294.536,00	Rp 19.269,00	7 %
	<b>SERVICE CHARGE</b>				
1	Area Kantor	Rp 84.750,00	Rp 84.750,00	-	
2	Area Tambahan	Rp 42.375,00	Rp 42.375,00	-	
3	Area Kantor Lt GF	Rp 84.750,00	Rp 84.750,00	-	
4	Area Kantor Lt MZ	Rp 84.750,00	Rp 84.750,00	-	
1	Biaya Parkir	Rp 500.000,00	Rp 500.000,00	-	

Kesepakatan terkait dengan kenaikan harga terdapat dalam Nota Kesepahaman (MOU) sewa antara Kementerian PPN/Bappenas dengan PT.Bakrie Swasakti Utama Nomor NKB 01/SES/01/2019 terutama pada Pasal 5 poin (1).a.3.c) yang menyatakan bahwa kenaikan biaya sewa tidak boleh melebihi 7% (tujuh persen).



**HARGA PERKIRAAAN SENDIRI (HPS)  
PEKERJAAN SEWA GEDUNG BAKRIE JI. RASUNA SAID  
KEMENTERIAN PPN/BAPPENAS  
TAHUN ANGGARAN 2024**

No	Uraian Kegiatan	Volume	Jangka waktu	Harga Satuan (per bulan/m2)	Total Harga
<b>A</b>	<b>SEWA</b>				
1	Area Kantor	11.892,00 m2	12 bulan	Rp 294.536,00	Rp 42.031.465.344,00
2	Area Tambahan	1.429,51 m2	12 bulan	Rp 147.268,00	Rp 2.526.252.944,16
3	Area Kantor Lt GF	786,21 m2	12 bulan	Rp 294.536,00	Rp 2.778.805.782,72
4	Area Kantor Lt MZ	197,68 m2	12 bulan	Rp 294.536,00	Rp 698.686.517,76
<b>Jumlah (A)</b>					<b>Rp 48.035.210.588,64</b>
<b>B</b>	<b>SERVICE CHARGE</b>				
1	Area Kantor	11.892,00 m2	12 bulan	Rp 84.750,00	Rp 12.094.164.000,00
2	Area Tambahan	1.429,51 m2	12 bulan	Rp 42.375,00	Rp 726.905.835,00
3	Area Kantor Lt GF	786,21 m2	12 bulan	Rp 84.750,00	Rp 799.575.570,00
4	Area Kantor Lt MZ	197,68 m2	12 bulan	Rp 84.750,00	Rp 201.040.560,00
1	Biaya Parkir	215,00 Lot	12 bulan	Rp 500.000,00	Rp 1.290.000.000,00
<b>Jumlah (B)</b>					<b>Rp 15.111.685.965,00</b>
<b>Total Harga</b>					<b>Rp 63.146.896.553,64</b>
<b>PPN 11%</b>					<b>Rp 6.946.158.620,90</b>
<b>Total Harga</b>					<b>Rp 70.093.055.174,54</b>

Jakarta, Desember 2023  
Pejabat Pembuat Komitmen  
Program Dukungan Manajemen V



Nurpi.SE  
NIP. 19710821 199802 1 001