

SPEKIFIKASI TEKNIS

- NAMA PROGRAM / KEGIATAN** : SEWA KANTOR PERWAKILAN MAKASSAR
- FUNCTIONAL AREA** : UMM24.02E -Menyediakan ruang kantor LPS jangka panjang
- MATA ANGGARAN** : 50715001 - Sewa Kantor
- GROUP** : LAYANAN UMUM
- DIREKTORAT** : SDM DAN ADMINISTRASI
-
- 1. SPESIFIKASI MUTU/KUALITAS** :
1. Lokasi ruang kantor Gedung Graha Pena, Lantai 17 beralamat Jalan Urip Sumoharjo 20, Makassar – Sulawesi Selatan;
 2. Kriteria ruang kantor yang akan disewa, sekurang-kurangnya :
 - a. Terdapat sistem pendeteksi asap (smoke detector) dan pemadam kebakaran (APAR/ Fire Sprinkler);
 - b. Terdapat lift umum dan lift service dengan akses ke ruang sewa;
 - c. Terdapat toilet di tiap lokasi lantai yang disewa;
 - d. Terdapat pintu akses darurat untuk kejadian luar biasa
 - e. Terdapat minimal 1 dokumen berupa SLF (Sertifikat Laik Fungsi), SLO (Sertifikat Laik Operasi) atau dokumen lain yang menyatakan kelayakan fungsi teknis bangunan (antara lain fungsi lift, alarm, *water sprinkler, hydrant, mechanical, electrical, plumbing*)
 - f. Gedung memiliki asuransi bangunan dengan jenis Property All Risk
 - g. Lantai yang disewakan dapat disewa dengan partial atau Full floors.
-
- 3. SPESIFIKASI JUMLAH** : Ruang kantor di wilayah Makassar di Gedung Graha Pena beralamat di Jalan Urip Sumoharjo 20, Makassar – Sulawesi Selatan, dengan detail di Lantai 17 dengan luas 711 m².
-
- 4. SPESIFIKASI WAKTU** :
1. Jangka waktu sewa kantor perwakilan adalah 24 (dua puluh empat) bulan
 2. Masa tenggang renovasi selama 8 minggu (1 Maret 2024 s.d 31 April 2024)
 3. *Lease Commencement Date*/masa dihitung mulai sewa dihitung sejak 1 Mei 2024 s.d. 3 April 2026.
-
- 5. SPESIFIKASI PELAYANAN** : Spesifikasi pelayanan yang disediakan oleh Penyedia Jasa Sewa sekurang-kurangnya sebagai berikut:

Ketentuan Teknis

- a. Pajak Bumi dan Bangunan dan pajak lain yang-berhubungan dengan unit/ruang yang disewakan ditanggung oleh Penyedia Jasa Sewa;
- b. LPS mendapatkan fasilitas-fasilitas yang terdapat dalam ruang sewa, meliputi sistem kelistrikan, sistem penerangan, sistem pendingin ruangan, sistem pemadam kebakaran, dan sistem air bersih, dengan dikenakan *Service Charge* secara berkala, dengan ketentuan:
 - 1) Biaya *Service Charge* mulai dibayarkan per triwulan saat di mulainya *Lease Commencement Date* (LCD) dengan dengan penyampaian invoice, faktur pajak, dan dokumen pendukung lainnya kepada LPS;
 - 2) *Service Charge* sudah termasuk biaya AC selama jam kerja untuk LPS, biaya perawatan, perbaikan, keamanan dan kebersihan terhadap fasilitas-fasilitas bersama dan area publik;
- c. Fasilitas Tambahan dalam ruang sewa diluar *Service Charge*, antara lain:
 - 1) pemakaian listrik (untuk ruang server apabila ada);
 - 2) kelebihan pemakaian AC di luar jam kerja (pukul 08.00 sampai dengan pukul 17.00), ditagihkan sesuai penggunaan kepada LPS secara berkala;
- d. Fasilitas Tambahan di luar ruang sewa di luar *Service Charge*, antara lain:
 - 1) Tersedia area untuk kegiatan upacara bendera;
 - 2) Terdapat area untuk menempatkan logo LPS di gedung dengan lokasi yang strategis (contoh di fasad gedung dan bagian luar gedung yang menghadap jalan) diluar biaya sewa dan service charge;
- e. Area sewa sudah harus dilengkapi dengan sistem pendingin ruangan, sistem penerangan, sistem kelistrikan dan sistem pemadam kebakaran yang memadai.
- f. Fasilitas parkir sesuai dengan ketentuan Gedung.

Ketentuan Administrasi

- a. Denah/gambar rancangan lengkap atas area sewa yang ditawarkan, dalam format CAD atau PDF.
- b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- c. Dokumen legalitas gedung dan administrasi lainnya sesuai peraturan perundangan.

Ketentuan Komersial

- a. Masa sewa awal 24 bulan dengan 2x (dua kali) opsi untuk memperpanjang sewa selama 12 bulan di tiap opsinya;
- b. Masa renovasi adalah selama 8 minggu. Selama masa renovasi, Penyewa bebas dari biaya sewa dan biaya pelayanan. Namun, untuk tagihan listrik tetap akan ditagihkan sesuai pemakaian.
- c. Mulai sewa dihitung sejak masa renovasi berakhir, yaitu tanggal 1

Mei 2024 s.d 31 April 2026.

d. Ketentuan lainnya sehubungan dengan sewa menyewa gedung.

6. **KUALIFIKASI BADAN USAHA PENYEDIA** : Penyedia barang/jasa yang dibutuhkan adalah:
- a. Penyedia jasa sewa ruang kantor terdaftar dalam sistem E-Procurement LPS.
 - b. *Company profile* dari badan usaha penyedia ruang kantor.
7. **PERKIRAAN HARGA ATAU BIAYA PEKERJAAN** : Perkiraan biaya sewa sebesar Rp 1.913.045.040 (satu milyar Sembilan ratus tiga belas juta empat puluh lima ribu empat puluh rupiah) sudah termasuk PPN dengan detail perhitungan sebagai berikut :

Lokasi	Luas Semigross (m2)	Nilai Sewa (per m2 per bulan)	Lama Sewa (bulan)	Total Nilai Sewa
Lantai 17	711	101.000	24	1.723.464.000
Total Sebelum PPN				1.723.464.000
PPN 11%				189.581.040
Total setelah PPN				1.913.045.040

8. **HASIL PELAKSANAAN PEKERJAAN (DELIVERABLES)** : Tersedianya ruang kantor untuk kantor wilayah dengan masa sewa 24 (dua puluh tahun) bulan, sesuai dengan kriteria yang dijabarkan pada spesifikasi mutu/kualitas, jumlah, waktu dan pelayanan, dibuktikan dengan perjanjian kerja sama yang sudah di tanda tangani para pihak
9. **METODE PEMBAYARAN** : Pembayaran atas sewa ruang kantor akan dibayarkan sesuai termin yaitu sebesar 100% dengan ketentuan pembayaran dalam waktu selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah invoice dan dokumen pendukung pembayaran lainnya diterima secara lengkap oleh LPS.

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

**LAMPIRAN
PERHITUNGAN PNP
SEWA KANTOR PERWAKILAN MAKASSAR**

No	Deskripsi	Luas Kantor (m2)	Durasi Sewa (bulan)	Harga Sewa Per m2/ bulan RFI Pakuwon Tower	Harga Sewa Per m2/ bulan Perhitungan KJPP Benedictus Darmapuspita dan Rekan	Sewa Per Bulan/m2 Terendah	Total Biaya
1	Sewa Ruang Kantor Perwakilan LPS Makassar Gedung Graha Pena, Lantai 17, Jalan Urip Sumoharjo 20, Makassar - Sulawesi Selatan	711	24	Rp101.000	Rp119.000	Rp101.000	Rp1.723.464.000
Total Biaya Sewa Sebelum PPN							Rp1.723.464.000
PPN (11%)							Rp189.581.040
Total Biaya							Rp1.913.045.040

