



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PERUMAHAN**

SPESIFIKASI TEKNIK

**PEKERJAAN :
PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU**

TAHUN ANGGARAN 2024

**SATUAN KERJA PENYEDIAAN PERUMAHAN PROVINSI MALUKU UTARA
BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN MALUKU**

PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU

KEMENTERIAN/ LEMBAGA	: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
UNIT ORGANISASI	: Direktorat Jenderal Perumahan
UNIT KERJA	: Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Maluku Utara, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Maluku
PPK	: Rumah Susun dan Rumah Khusus
DETAIL KEGIATAN	: Tersedianya rumah layak huni bagi Mahasiswa Perguruan Tinggi
OUTPUT KEGIATAN	: Tercapainya Optimalisasi, Pemeliharaan, Operasionalisasi dan Rehabilitasi Rumah Susun yang tepat mutu, tepat waktu dan tepat biaya sesuai yang dipersyaratkan.
LOKASI	: Desa Goal, Kecamatan Sahu Timur, Kabupaten Halmahera Barat
SUMBER PENDANAAN	: APBN TA. 2024
PAGU	: Rp. 901.224.000,- (Sembilan Ratus Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah)
HPS	: Rp. 900.679.488,- (Sembilan Ratus Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah)

I. SPESIFIKASI PROSES / KEGIATAN

A. URAIAN UMUM KEGIATAN

1. LATAR BELAKANG

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan bahwa rumah adalah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Saat ini kondisi pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia masih belum terealisasi sepenuhnya sebagai akibat dari penambahan penduduk setiap tahunnya tidak diimbangi dengan ketersediaan perumahan. Rendahnya kemampuan ekonomi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan papan dan pertumbuhan kebutuhan rumah baru rata-rata 800 ribu unit per tahun, menyebabkan *backlog* di bidang perumahan terus mengalami peningkatan. Sehubungan dengan peningkatan backlog tersebut di atas, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai sasaran khusus dalam bidang rumah susun sesuai dengan Rencana Strategis tahun 2020-2024, yaitu Meningkatnya penyediaan akses perumahan dan infrastruktur permukiman yang layak, aman dan terjangkau, melalui pelaksanaan fasilitasi dan stimulasi pembangunan rumah susun, sebanyak 51.340 unit.

Dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun, diharapkan mendapat suatu hasil pembangunan yang sesuai dengan tujuannya baik dari segi mutu dan waktu. Mengingat kompleksitas permasalahan baik teknis maupun administrasi yang akan dibangun

Beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam Revitalisasi Rumah Susun antara lain :

- Diperlukan penentuan Perencanaan rumah susun yang akan di Revitalisasi sesuai dengan Rumah Susun Existing;
- *Quality Control* untuk menjaga kesesuaian antara perencanaan dan pelaksanaan;
- Mengantisipasi terjadinya perubahan kondisi lapangan yang tidak pasti dan mengatasi kendala terbatasnya waktu pelaksanaan;
- Laporan (*opname*) harian, mingguan, dan bulanan yang dirangkum dalam laporan mingguan dan bulanan pelaksanaan pekerjaan pembangunan diperlukan untuk memantau prestasi dan kemajuan proyek yang telah dicapai ;
- Fungsi manajerial dari manajemen merupakan sistem informasi yang baik untuk kemajuan pekerjaan.

2. MAKSUD

Spesifikasi teknik pemeliharaan dan perawatan rumah susun dimaksudkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pekerjaan Revitalisasi Rumah susun sehingga menghasilkan bangunan Rumah susun yang tepat fungsi, tepat mutu, biaya, serta tepat waktu sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan dan Mengembalikan Fungsi Bangunan Rumah Susun seperti awal.

Sasaran dari pekerjaan pemeliharaan dan perawatan rumah susun adalah :

1. Terpeliharanya Rumah Susun dan perumahan permukiman pada umumnya serta prasarana penunjang yang dibutuhkan;

2. Tersedianya Rumah Susun yang sesuai dengan budaya dan pola hidup masyarakat sehingga dapat menjadi contoh yang baik bagi lingkungan, kawasan dan kotanya;
3. Terlaksananya pekerjaan Revitalisasi Rumah Susun yang berkualitas, tepat waktu, tepat mutu, dalam batas biaya yang tersedia serta diselenggarakan secara tertib.

3. TUJUAN

Sedangkan tujuan pemeliharaan dan perawatan rumah susun adalah mengembalikan dan meningkatkan kualitas rumah susun yang telah terbangun beserta prasarana layak fungsi, tepat mutu, biaya dan tepat waktu sesuai dengan spesifikasi dengan mempertimbangkan budaya dan pola hidup calon penghuni sehingga menjadi contoh yang baik bagi lingkungan, kawasan dan kotanya.

B. DASAR HUKUM

Dasar Hukum dalam Revitalisasi Rumah Susun antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- e. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- f. Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
- g. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60 Tahun 1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi;
- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
- k. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 07 tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus;
- l. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 08 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemenuhan Sertifikat Standar Jasa Konstruksi Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Perizinan Berusaha Bagi Pelaku Usaha Jasa Konstruksi;
- m. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia;
- n. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/SE/M/2021 Tahun 2021 tentang Pedoman Operasional Tertib Penyelenggaraan Persiapan Pemilihan untuk Pengadaan Jasa Konstruksi di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

- o. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/SE/M/2021 Tentang Tata Cara Pemenuhan Persyaratan Perizinan Berusaha, Pelaksanaan, Sertifikasi, Kompetensi Kerja Konstruksi, dan Perberlakuan Sertifikat Badan Usaha, serta Sertifikat Kompetensi Kerja Konstruksi.
- p. Surat Sekretaris Jenderal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : KU.0504-SJ/259 Tentang Penentuan Tarif Baru Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Final Atas Konstruksi.
- q. Surat Keputusan Direktorat Jenderal Bina Konstruksi Nomor : 33/KPST/DK/2023 tentang Penetapan Jabatan Kerja dan Konversi Jabatan Kerja Eksisting serta Jenjang Kualifikasi Bidang Jasa Konstruksi.
- r. Surat Direktur Pengadaan Jasa Konstruksi tanggal 8 Februari 2022 tentang Tata Cara Pemeriksaan Masa Berlaku Sertifikat Badan Usaha (SBU).
- s. Surat Direktur Pengadaan Jasa Konstruksi Nomor PB 0201-Kj/890 Tanggal 23 Mei 2023 Perihal Arahan Terkait Evaluasi Teknis Peralatan Utama.

C. LOKASI KEGIATAN

Lokasi Kegiatan PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU berlokasi di Kawasan Sekolah Tinggi Pertanian dan Kewirausahaan (STPK) Banau, Desa Goal, Kec. Sahu Timur, Kab. Halmahera Barat, Provinsi Maluku Utara. Titik Koordinat 1.213531, 127.534605.



D. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

Jangka Waktu Pelaksanaan PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU adalah **90 (sembilan puluh)** hari kalender terhitung sejak Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) ditandatangani.

E. TATA CARA PENGUKURAN DAN TATA CARA PEMBAYARAN

a. Jenis Kontrak

Pekerjaan ini menggunakan Kontrak Harga Satuan

b. Tata Cara Pengukuran

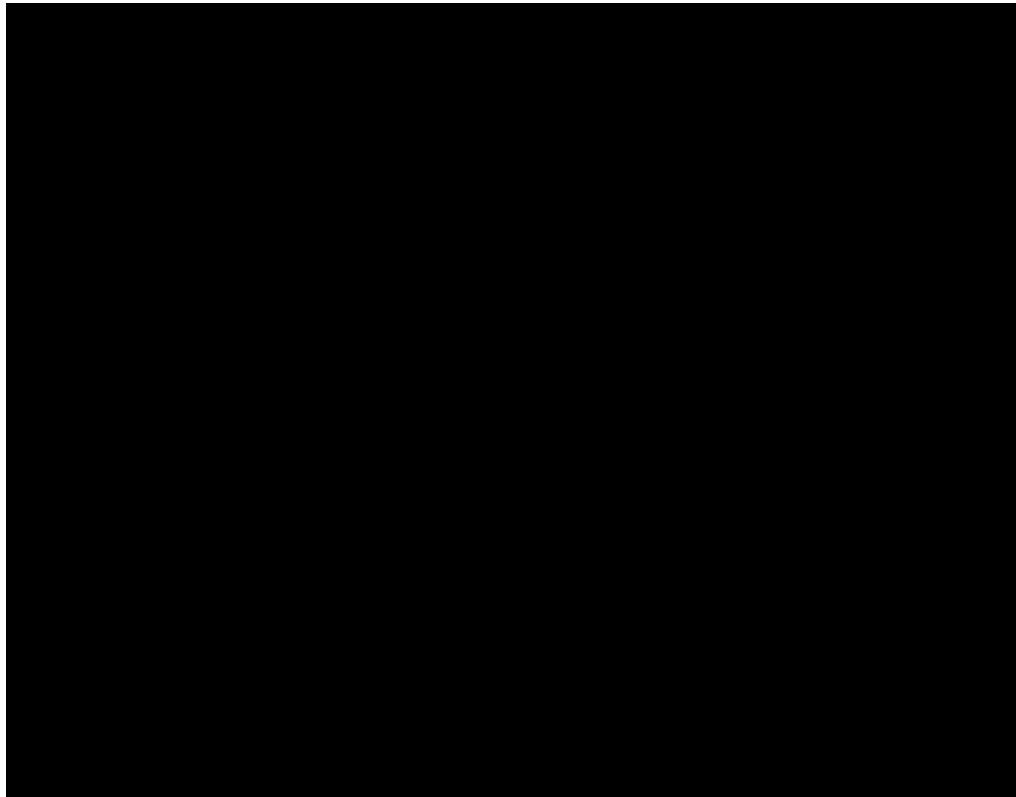
Pekerjaan ini Menggunakan Kontrak Harga Satuan dengan menyampaikan Laporan Progres harian, Mingguan dan Bulanan, serta Backup Data yang menggambarkan ukuran Volume pekerjaan terpasang.

c. Tata cara Pembayaran

Tata cara dalam pembayaran dalam pekerjaan ini adalah Termin dengan bukti Laporan yang harus disampaikan kepada pengguna jasa dalam hal ini Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Rumah Susun dan Rumah Khusus adalah :

Laporan kemajuan pekerjaan harian, mingguan dan bulanan, Back Up Data, Shop Drawing dan As Build Drawing serta detail dokumentasi pekerjaan per unit masing-masing.

F. RUANG LINGKUP PEKERJAAN



G. RENCANA KESELAMATAN KERJA K3

Tabel identifikasi Risiko K3

No	Jenis Pekerjaan/Tipe Pekerjaan	Identifikasi Bahaya
1	Pekerjaan Persiapan	
2	Pekerjaan Arsitektur	
3	Pekerjaan Mekanikal Elektrikal Plumbing	
4	Pekerjaan Atap	
5	Pekerjaan Luar Gedung	
6	Pekerjaan Tambahan	

(Kebutuhan Bertender)

No	Jenis pekerjaan / Tipe Pekerjaan	Identifikasi Bahaya	Tingkat Resiko
1	Pekerjaan Atap	Terjatuh dari ketinggian	Sedang

H. BESARNYA JUMLAH PAGU, SUMBER DANA, DAN IDENTITAS PENGGUNAAN ANGGARAN

Pengguna Jasa adalah Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Rumah Susun dan Rumah Khusus, Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Maluku Utara. Nilai pagu pelaksanaan pekerjaan PEMELIHARAAN DAN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU ini **Rp.901.224.000.- (Sembilan Ratus Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah)**, dan Nilai HPS pelaksanaan pekerjaan PEMELIHARAAN DAN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN RUMAH SUSUN STPK BANAU ini **Rp. 900.679.488,- (Sembilan Ratus Juta Enam Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah)** termasuk pajak-pajak yang berlaku, bersumber dari dana APBN Tahun Anggaran 2024 Satuan Kerja Penyediaan Perumahan Provinsi Maluku Utara pada Nomor DIPA 033.07.1.401686/2024 Tanggal 15 Maret 2024.

I. PERSYARATAN BADAN USAHA

SERTIFIKASI BADAN USAHA

Peserta Kualifikasi badan usaha harus memiliki surat ijin usaha jasa konstruksi (SIUJK) kegiatan usaha Jasa Pelaksana Konstruksi Kecil dan Sertifikat Badan Usaha (SBU) Bangunan Gedung (Kecil).

No	Izin Usaha	Klasifikasi
1	Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB)	KBLI F41011 (Konstruksi Gedung Hunian)
2	Sertifikat Badan Usaha (SBU) Bangunan Gedung (kecil)	BG-001 (Umum Bangunan Gedung)

II. SPESIFIKASI BAHAN BANGUNAN KONSTRUKSI

A. Penggunaan Standar Nasional Indonesia (SNI):

SNI yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Spesifikasi bahan bangunan Indonesia, SNI 03 –6861 –2002;
2. Peraturan umum instalasi listrik (PUIL) tahun 2000.
3. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 66/SE/M/2016, Tentang Biaya Penyelenggaraan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3) Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum.

B. Syarat Penggunaan Bahan

No.	Bahan	Spesifikasi	Merk	Keterangan
A				
B				
C				
D				
E				
F				
H				

No.	Bahan	Spesifikasi	Merk	Keterangan
I				
K				
L				
M				

No.	Bahan	Spesifikasi	Merk	Keterangan
N				

C. Syarat Pengujian Bahan

D. Merk dan Kriteria Kinerja Produk

Produk

(Merk lokal).

III. SPESIFIKASI PERALATAN KONSTRUKSI DAN PERALATAN BANGUNAN

A. Macam, Jenis, Kapasitas, dan Jumlah Peralatan Utama yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan :

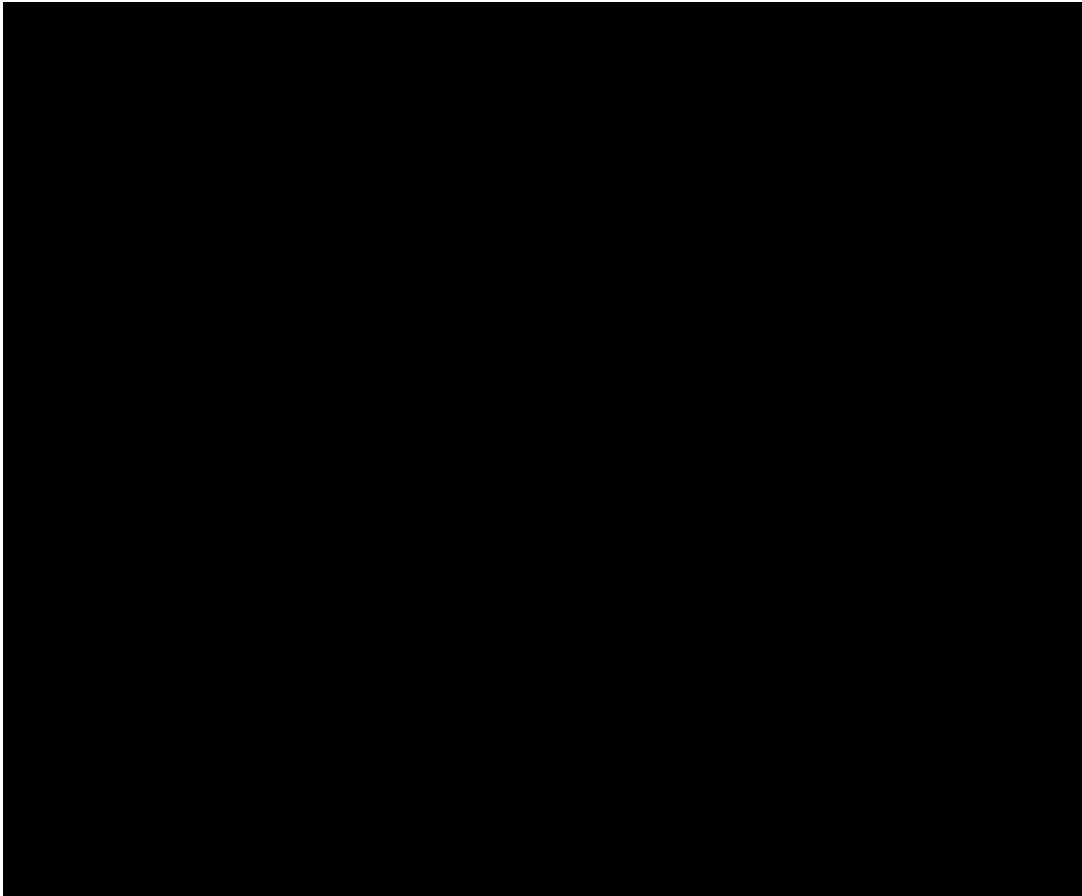
No.	Peralatan	Jumlah	Kapasitas	Status	Ket.
1	Scaffolding	100 Unit		Milik/Sewa Beli/Sewa dengan Perjanjian	

Sebagai persyaratan bartender :

No.	Peralatan	Jumlah	Kapasitas	Status	Ket.
1	Scaffolding	3 Unit		Milik/Sewa Beli/Sewa dengan Perjanjian	

IV. SPESIFIKASI METODE KONSTRUKSI / METODE PELAKSANAAN / METODE KERJA

A. METODE PELAKSANAAN LOGIS, REALISTIS, AMAN, BERKESELAMATAN DAN DAPAT DILAKSANAKAN



PAPAN NAMA PROYEK

Bila diharuskan oleh Pemerintah Daerah setempat maka Kontraktor harus memasang Papan Nama Proyek sesuai dengan ketentuan yang berlaku atas biaya Kontraktor (sesuai dengan Angka Jumlah Penawaran Kontraktor Pelaksana).

PEKERJAAN ARSITEKTUR PEKERJAAN PERBAIKAN LANTAI, DINDING DAN WATTERPROFING PEKERJAAN PERBAIKAN LANTAI

