



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA**



**KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)
PENGADAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI GEDUNG PERKULIAHAN
FAKULTAS USHULUDDIN
UIN SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA
TAHUN 2026**

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

Uraian Pendahuluan

- 1. Latar Belakang** Dengan bertambahnya peminat yang mendaftar ke UIN Syarif Hidayatullah Jakarta serta keterbatasan sarana dan prasarana menjadi penyebab kurang representatifnya kegiatan belajar mengajar pada saat ini. Hal ini merupakan problematika dalam menciptakan suasana proses kegiatan mahasiswa di dalam ruangan. Kurang nyamannya suasana proses kegiatan belajar dan mengajar ini sebagai akibat dari keterbatasan gedung perkuliahan. Keterbatasan ini juga mengakibatkan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta tidak dapat menampung calon mahasiswa yang berminat untuk kuliah di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta yang setiap tahun semakin meningkat.
- Kondisi saat ini pelaksanaan perkuliahan mahasiswa masih menggunakan gedung perkuliahan yang sama dengan mahasiswa Fakultas Dakwah sehingga dalam proses kegiatan perkuliahan mengalami banyak kendala. Sehubungan dengan itu UIN Syarif Hidayatullah Jakarta pada tahun 2026 mengupayakan penyediaan dan peningkatan sarana dan prasarana perkuliahan bidang dalam bentuk pembangunan gedung perkuliahan yang memperhatikan dan mendukung segala macam bentuk kegiatan belajar mengajar serta berkonsep ramah lingkungan (*smartclass*, unsur K3 dan *Green Building*). Untuk ketersediaan gedung perkuliahan ini UIN Syarif Hidayatullah Jakarta mengangarkan pembangunan bersumber dari dana BLU.
- Adapun pembangunan Gedung perkuliahan sebagaimana di atas dilaksanakan dengan beberapa proses kegiatan:
1. Konsultansi Perencana Gedung
 2. Pengadaan Jasa Konsultansi Manajemen Konstruksi
 3. Pengadaan Pekerjaan Konstruksi
- Proses pengadaan konsultansi perencana gedung telah dilaksanakan. Proses selanjutnya adalah pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Pelaksana pekerjaan konstruksi bertugas membantu PPK dalam mewujudkan pembangunan gedung perkuliahan yang memperhatikan dan mendukung segala macam bentuk kegiatan belajar mengajar serta berkonsep ramah lingkungan (*smartclass*, unsur K3 dan *Green Building*).
- 2. Maksud dan Tujuan** Maksud dari Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan dengan tujuan untuk mengatur, mengorganisir dan mengkoordinir suatu pekerjaan yang berkaitan dalam pembangunan Gedung Fakultas Ushuluddin yang lingkup pekerjaannya mencakup pekerjaan struktur, mekanikal elektrik sesuai rancangan konsultan perencana dengan capaian mutu, waktu dan biaya yang diharapkan sesuai standar-standar terkait.
- 3. Sasaran** Dengan terlaksanannya pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta maka dapat diperoleh capaian hasil pelaksanaan pembangunan gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta yang dibutuhkan sesuai dengan mutu, waktu, dan Biaya.

4. **Lokasi Pekerjaan** Kampus 2 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta:
Jl. Kertamukti No.4, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten.
5. **Sumber Pendanaan** Pekerjaan ini dibiayai dari sumber pendanaan:
BLU DIPA UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2026
6. **Nama dan Organisasi PPK** Nama PPK : PPK Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
Satuan Kerja : UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Data Penunjang

7. **Data Dasar** Gedung Laboratorium Fakultas UIN Syarif Hidayatullah Jakarta akan dibangun di atas lahan seluas 1,731,13 m² (Seribu tujuh ratus tiga puluh koma tiga belas meter persegi) yang berlokasi di Jl. Kertamukti No.4, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, Banten. Lokasi yang diperuntukkan untuk pembangunan ini sudah bersertifikat Hak Pakai No. 48 Tahun 2020 atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agama Republik Indonesia. Denah lahan Kawasan ini ada dalam google map dengan koordinat -6.314146692639587, 106.7580583589135
8. Kondisi eksisting lahan pembangunan gedung berupa tanah kosong dengan kontur yang tidak sama. sisi bagian depan berada pada elevasi yang lebih tinggi daripada sisi belakang.



Gedung yang terbangun 7 lantai akan difungsikan sebagai sarana pendidikan untuk menunjang kegiatan belajar mengajar, aktifitas perkantoran dan pertemuan civitas akademi Fakultas Ushuluddin. Didalamnya terdapat ruang kelas, ruang layanan akademik serta ruang lainnya untuk mendukung tujuan pendidikan.

Pendanaan pembangunan bersumber dari Badan Layan Umum (BLU) tahun 2026 yang menggunakan skema tahun tunggal. Dengan kata lain gedung harus sudah diselesaikan pada tahun 2026 dan dapat dimanfaatkan pada tahun berikutnya.

9. **Standar Teknis** ASTM, ISO, SNI dll

10. Studi-Studi Terdahulu

Beberapa studi yang pernah dilakukan seputar pengembangan lahan dan bangunan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta:

1. Masterplan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta;
2. Dokumen Studi Kelayakan Proyek (DSKP) SBSN UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
3. Dokumen *Design Engineering Detail* (DED)

11. Referensi Hukum

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 N Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
2. Undang-undang Nomor 20 tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
3. Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 tahun 2005 tentang Standar Pendidikan Nasional;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
6. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas perpres 16 tahun 2018 Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
8. Permen PUPR No. 2 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2020 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia;
10. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.

Ruang Lingkup

12. Lingkup Pekerjaan

Lingkup tugas pekerjaan konstruksi, meliputi :

- a. Melaksanakan kegiatan pekerjaan konstruksi yang mencakup pekerjaan persiapan, pekerjaan arsitektur, struktur, mekanikal elektrikl serta infrastruktur sarana prasarana gedung dengan capaian mutu, waktu dan biaya yang diharapkan sesuai dengan standar-standar terkait;
- b. Menyediakan sumber daya yang sesuai dengan KAK untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi agar mendapatkan hasil bangunan yang optimal dari segi mutu, waktu dan biaya;
- c. Menggunakan material sesuai dengan standar-standar terkait.

13. Keluaran

Keluaran yang diminta dari Pekerjaan Konstruksi berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini adalah lebih diatur dalam surat perjanjian, yang minimal meliputi:

1. Tahap Persiapan
 - a. Daftar Personil Tenaga Ahli
 - b. Tenaga Pendukung
2. Jadwal kerja
 - a. Susunan dan alokasi target waktu kerja pekerjaan konstruksi, mencakup keterlibatan personil dan target produk yang akan dihasilkan.

b. Alokasi waktu koordinasi dengan pemberi tugas dan pihak - pihak yang terkait.

3. Data Progres/Kemajuan Pekerjaan Konstruksi
 - a. Laporan Progres/kemajuan berkala;
 - b. Perubahan Desain, Struktur, dan Spesifikasi Teknis (bila ada).
4. Laporan Akhir Pekerjaan Konstruksi:
 - a. Pelaksanaan Pembangunan Gedung;
 - b. Perubahan Desain, Struktur, dan Spesifikasi Teknis (bila ada).Dokumen keluaran/hasil pekerjaan yang diminta berdasarkan pengarahannya ini adalah Pedoman pemakaian dan pemeliharaan bangunan serta peralatan dimana tercakup dalam dokumen pengadaan barang/jasa.

14. Peralatan, Material, Personel dan Fasilitas dari PPK

Pejabat Pembuat Komitmen didukung dengan:

1. Tim Teknis dari lingkungan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
2. Ruang Rapat

15. Peralatan dan Material dari Pelaksana Pekerjaan Konstruksi

Peralatan yang disediakan sebagaimana diminta dalam Daftar Kuantitas Harga/Bill of Quantity yaitu:

No	Nama Peralatan	Kapasitas	Jumlah
1	Concrete Mixer	0,3 – 0.6 M3	3 (Unit)
2	Dump Truck 3.5 Ton	4-5 M3	3 (Unit)
3	Pompa Air	5,5 Hp	1 (Unit)
4	Concrete Vibrator	2 Hp	3 (Unit)
5	Sewa Concrete Pump Superlongboom 38 meter	>38 meter	1 (Unit)
6	Tower Crane	6-8 Ton	1 (Unit)
7	Generatot Set	5 Kva	2 (Unit)
8	Excavator	Kap, 0.95 M3/250 HP	1 (Unit)
9	Water Tank	3000 – 4500 Liter	1 (Unit)

16. Lingkup Kewenangan Pelaksana Pekerjaan Konstruksi

Tanggung Jawab Profesional

Pelaksana Pekerjaan Konstruksi bertanggungjawab secara professional atas pelaksanaan pekerjaan konstruksi pembangunan gedung yang dilakukan sesuai ketentuan dan standar-standar yang berlaku.

Pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi :

- 1) Pekerjaan Persiapan meliputi persiapan dan pembersihan lahan, pembangunan fasilitas-fasilitas proyek, mobilisasi alat dan pekerja;
- 2) Pekerjaan arsitektur, struktur, mekanikal elektrik serta infrastruktur sarana prasarana gedung meliputi Semua tahapan pekerjaan gedung mempunyai metode pelaksanaan yang disesuaikan dengan desain dari konsultan perencana;

- 3) Mengkoordinasikan & mereview perkiraan biaya per paket pekerjaan sesuai dengan perkembangan design;
- 4) Memberikan rekomendasi dalam aspek biaya, mutu dan waktu mengenai pembelian dan substitusi material;
- 5) Membantu pengurusan dan penyelesaian ijin-ijin yang diperlukan untuk pembangunan Proyek;
- 6) Mengkoordinir, mengarahkan serta mengontrol pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam aspek biaya, waktu dan mutu;
- 7) Mengadakan rapat pra-pelaksanaan (*pre-construction meeting*) dengan Konsultan Perencana, Konsultan Manajemen Konstruksi dan Pejabat Pembuat Komitmen;
- 8) Menyusun semua prosedur-prosedur yang diperlukan, antara lain prosedur lapangan, prosedur pengajuan *shop drawing* dan contoh material, prosedur *change order* (perintah perubahan pekerjaan) dan lain-lain;
- 9) Mengkoordinir pekerjaan fasilitas penunjang sementara (prasarana kerja), misalnya: air kerja, listrik dan daya sementara, kantor lapangan, gudang sementara, jalan darurat dan lain-lain;
- 10) Melaksanakan proses ijin-ijin yang diperlukan selama pelaksanaan;
- 11) Membuat gambar detail pelaksanaan (*shop drawing*) dan contoh- contoh material yang diajukan oleh Kontraktor sesuai dokumen kontrak dan mengkoordinasikan dengan *composite/coordination drawing*;
- 12) Mengadakan rapat koordinasi proyek, baik yang rutin (mingguan) maupun yang khusus;
- 13) Mengkoordinasikan dan merekomendasi hasil evaluasi perintah perubahan pekerjaan (*change order*) serta melaporkan kepada Pemberi Tugas mengenai aspek biaya dan waktu;
- 14) Membuat laporan kemajuan pekerjaan dan laporan Penyerapan setiap bulan;
- 15) Mengkoordinasikan dan merekomendasi perhitungan biaya dan memproses pekerjaan tambah/kurang untuk Kontraktor dan PPK akibat perubahan pekerjaan;
- 16) Mengkoordinasikan dan merekomendasi atas semua revisi rincian biaya proyek secara periodik;
- 17) Mengajukan dan mengkoordinasikan dokumen pembayaran;
- 18) Membuat dokumentasi pembangunan Proyek;
- 19) Melaksanakan pemeriksaan akhir bersama-sama Konsultan Manajemen Konstruksi sebelum penyerahan pertama pekerjaan kepada PPK untuk membuat daftar perbaikan pekerjaan (*defect list*);
- 20) Memeriksa dan memproses Berita Acara penyerahan pertama pekerjaan kepada PPK.

Pada Tahap Pemeliharaan dan Pengoperasian Awal:

- 1) Mengkoordinir, mengarahkan serta mengontrol perbaikan pekerjaan sesuai *defect list*;
- 2) Mengkoordinir agar kegiatan pelaksanaan dan operasional proyek secara bertahap dapat berjalan dengan baik;
- 3) Mengkoordinasikan, mengarahkan, memeriksa dan menyerahkan kepada PPK semua manual (pedoman pemakaian dan pemeliharaan bangunan serta peralatan) yang disiapkan dan dibuat;
- 4) Memproses garansi / jaminan / sertifikat peralatan dan *training operator*;
- 5) Menyiapkan dan memeriksa Berita Acara penyerahan kedua (terakhir) pekerjaan kepada PPK.

17. Jangka Waktu Penyelesaian Pekerjaan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan hal lain yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan Pengadaaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta adalah 275 (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima) hari kalender terhitung setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerja/Kontrak dan diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

18. Personel

No	atan dalam pekerjaan yang akan	Pengalaman Kerja (tahun)	Sertifikat Kompetensi Kerja
1.	Project Manager	4	SKK Jenjang 8, Sarjana Teknik Sipil, Ahli Teknik Bangunan Gedung
2.	Manajer Teknik	3	SKK Jenjang 8, Sarjana Teknik Sipil, Ahli Teknik Bangunan Gedung
3.	Manajer Keuangan	3	Non SKK, Sarjana Ekonomi/Semua Jurusan
4	Ahli K3	SKK J.7 > 3 Tahun SKK J.8 > 0 Tahun	Ahli K3 Konstruksi, Sarjana Teknik

19. Jadwal Tahapan Pelaksanaan Pekerjaan

Penjadwalan meliputi:

1. Persiapan;
2. Pengambilan data-data;
3. Pembuatan Metode Kerja;
4. Presentasi;
5. Penyusunan Jadwal Kerja.

Laporan

20. Laporan Pendahuluan

-

21. Laporan Antara/ Bulanan

Laporan bulanan memuat hasil sementara pelaksanaan kegiatan:

1. Hasil masukan pengguna jasa
2. Perubahan setelah ada masukan
3. dll.

Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya satu minggu setiap akhir bulannya sebanyak 2 (dua) buku laporan.

22. Laporan Akhir

Laporan Akhir memuat:

Laporan Akhir pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pedoman pemakaian dan pemeliharaan bangunan serta peralatan.

Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya: 7 (tujuh) hari kerja setelah Pekerjaan Selesai sebanyak 2 (dua) buku laporan dalam bentuk fisik dan digital (Flasdisk, DVD dll).

Hal-Hal Lain

23. Produksi dalam Negeri

Semua kegiatan pekerjaan konstruksi berdasarkan KAK ini harus dilakukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia kecuali ditetapkan lain dalam angka 4 KAK dengan pertimbangan keterbatasan kompetensi dalam negeri.

24. Persyaratan Kerja Sama

Jika kerja sama dengan penyedia Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta lain diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan jasa konsultasi ini maka persyaratan berikut harus dipatuhi: terhadap standar teknis yang berlaku dan peran serta tanggung jawab masing-masing penyedia sebagaimana diatur dalam Model Dokumen Pemilihan (MDP), Perpres Pengadaan Barang/Jasa yang terkait, Permen PUPR dan aturan lainnya

25. Pedoman Pengumpulan Data Lapangan

Pengumpulan data lapangan harus memenuhi persyaratan berikut (sebagaimana menjadi tugas dan tanggung jawab Pekerjaan Konstruksi):

1. Pekerjaan Persiapan dalam bidang konstruksi
2. Pekerjaan Pelaksanaan konstruksi
3. Laporan

26. Alih Pengetahuan

Jika diperlukan, Penyedia Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin UIN Syarif Hidayatullah Jakarta berkewajiban untuk menyelenggarakan pertemuan dan pembahasan dalam rangka alih pengetahuan kepada personel satuan kerja PPK berikut:

- Pengguna Gedung
- Tim Teknis
- Pokja-pokja yang terkait dalam kegiatan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Perkuliahan Fakultas Ushuluddin

27. Kualifikasi Penyedia

- a. Peserta yang akan mengikuti paket kegiatan ini memiliki kualifikasi badan usaha untuk menjalankan kegiatan/usaha jasa konstruksi (IUK) dan sertifikat badan usaha (SBU) yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) dengan Klasifikasi Non Kecil dengan ketentuan harus memiliki sub bidang dengan kualifikasi sebagai berikut :

1. Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Pendidikan (BG007) dan
2. Jasa Pelaksana Konstruksi Pemasangan Pipa Air (Plumbing) Dalam Bangunan dan Salurannya (MK002) atau Jasa Pelaksana Instalasi Tenaga Listrik Gedung dan Pabrik (EL010).

b. Memiliki Sertifikat :

1. Manajemen Mutu ISO 9001;
2. Manajemen Lingkungan ISO 14001;
3. Manajemen Kesehatan dan Keselamatan Kerja ISO 45001, yang dilengkapi bukti hasil audit eksternal tahun terakhir dan masih berlaku.
4. Manajemen K3 (SMK3) dari Kementerian Tenaga Kerja yang masih berlaku.
5. Memiliki Sertifikat keanggotaan Jamsostek/BPJS Ketenagakerjaan yang dilampiri dengan tanda bukti iuran BPJS 3 (tiga) bulan terakhir.

c. Persyaratan lainnya yang dibutuhkan dari peserta adalah:

1. Surat Izin Lokasi.
2. Memiliki Nomor Induk Berusaha (NIB).
3. Memiliki dan Menguasai Kantor sesuai yang tertera dalam OSS (Online Single Submission).
4. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan status valid konfirmasi Wajib Pajak.
5. Laporan Pajak SPT Tahunan 2021.
6. Menyampaikan Rencana Keselamatan Konstruksi (RKK).
7. Jaminan Penawaran sebesar 3% dari HPS yang diterbitkan dari Bank umum/Swasta.
8. Peserta memiliki pengalaman pada pekerjaan sejenis dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir yang dilengkapi oleh Kontrak dan Berita Acara Serah Terima 1 (PHO) dan Berita Acara Serah Terima 2 (FHO).

28. Pekerjaan Subkontrak

a. Pekerjaan yang wajib disubkontrakkan kepada penyedia jasa spesialis:

1. Pekerjaan Spesialis pada Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi Spesialis)
2. Pekerjaan Tata Udara Gedung dan Ventilasi: MK001 atau KBLI 43222, 43224
3. Pekerjaan Elevator Gedung : MK005 atau KBLI 4329 Pekerjaan Dinding ACP: KT005 atau KBLI 43302

b. Pekerjaan bukan Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi kualifikasi kecil dari provinsi setempat):

- Pekerjaan Bangunan Penunjang BG009 atau KBLI 41019