



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

KERANGKA ACUAN KERJA

PEKERJAAN	:	PENGADAAN JASA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN GEDUNG PUSTIPANDA UIN SYARIF HIDAYATULLAH JAKARTA
LOKASI	:	LOKASI PEKERJAAN BERADA DI JL. PURI INTAN 1, PISANGAN, KEC. CIPUTAT TIM., KOTA TANGERANG SELATAN, BANTEN 15419
PAGU ANGGARAN	:	Rp. 28.410.700.000,- (DUA PULUH DELAPAN MILYAR EMPAT RATUS SEPULUH JUTA TUJUH RATUS RIBU RUPIAH)
WAKTU PELAKSANAAN	:	180 (Seratus Delapan Puluh) Hari Kalender
TAHUN ANGGARAN	:	2026

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

Uraian Pendahuluan

1. Latar Belakang

Dalam rangka untuk menjadi pusat ilmu pengetahuan dan peradaban Islam di Indonesia maupun dunia sulit untuk dapat terwujud tanpa adanya dukungan yang kuat dari pemerintah dalam hal ini kementerian Agama terkait pembiayaan kegiatan-kegiatan pengembangan lembaga di bidang akademik maupun penyediaan sarana prasarana yang memadai dan mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Sesuai amanat Undang-Undang Dasar 1945 pasal 31 bahwa mendapatkan pengajaran merupakan hak seluruh warga Negara Indonesia, oleh karena itu adalah menjadi kewajiban pemerintah menyediakan sarana prasarana dan memberikan kesempatan seluas-luasnya bagi warga negaranya untuk memperoleh Pendidikan tinggi. Pemerintah dalam hal ini kementerian agama harus menambah daya tampung Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (PTKIN).

Pada sarana prasarana yang dimiliki UIN Jakarta dianggap belum memadai untuk menjadi World Class University dan menampung animo Masyarakat untuk mendapatkan Pendidikan tinggi pada perguruan tinggi negeri dengan biaya yang relatif terjangkau dan lebih murah dibandingkan dengan perguruan tinggi swasta dengan mutu yang kredibel.

Adapun tujuan makro dari kehadiran PUSTIPANDA secara kelembagaan di UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, adalah untuk Menghadirkan layanan dan fasilitas teknologi informasi yang berkualitas untuk tata kelola sistem manajemen mutu perguruan tinggi yang berlandaskan Good University Governance (GUG), University's Performance Improvement (UPI), Competitive Academic University (CAU), dan Global Recumized University (GRU). Secara mikro tujuan kelembagaan PUSTIPANDA sebagai berikut:

- 1) Mengembangkan layanan teknologi informasi untuk peningkatan mutu perguruan tinggi yang bereputasi global;
- 2) Mengembangkan fasilitas teknologi informasi untuk pengelolaan sistem manajemen perguruan tinggi yang berkualitas;
- 3) Mengembangkan tata Kelola teknologi informasi untuk pendidikan dan pengajaran yang inovatif dan kreatif.

2. Maksud dan Tujuan

Maksud dari Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Pustipanda UIN Syarif Hidayatullah Jakarta adalah suatu proses pekerjaan yang dilakukan dengan tujuan untuk mengatur, mengorganisir dan mengkoordinir suatu pekerjaan yang berkaitan dalam pembangunan Pusat Teknologi Informasi dan Pangkalan Data atau yang dikenal dengan PUSTIPANDA merupakan salah satu Unit Pelaksana Teknis (UPT) yang lingkup pekerjaannya mencakup pekerjaan struktur,arsitektur, mekanikal elektrik sesuai rancangan konsultan perencanaan dengan capaian mutu, waktu dan biaya yang diharapkan sesuai standar-standar terkait.

3. Sasaran

Dengan terlaksanannya pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Pustipanda UIN Syarif Hidayatullah Jakarta maka dapat diperoleh capaian hasil pelaksanaan pembangunan gedung perkuliahan yang dibutuhkan sesuai dengan mutu, waktu, dan Biaya.

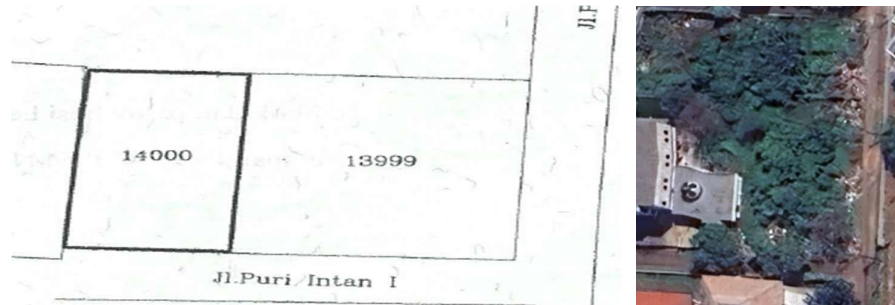
4. Lokasi Pekerjaan

Lokasi pekerjaan berada di Jl. Puri Intan 1, Pisangan, Kec. Ciputat Tim., Kota Tangerang Selatan, Banten 15419 dengan titik koordinat -6.313987764412981, 106.75777071211475

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 5. Sumber Pendanaan | Pekerjaan ini dibiayai dari sumber pendanaan: BLU Tahun 2026, dengan Pagu Rp.28.410.700.000,00 (Dua Puluh Delapan Milyar Empat Ratus Sepuluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah). |
| 6. Nama dan Organisasi PPK | Nama Pejabat Pembuat Komitmen: PPK Gedung Pustipanda
Satuan Kerja : UIN Syarif Hidayatullah Jakarta |

Data Penunjang

- | | |
|----------------------|---|
| 7. Data Dasar | <p>Gedung PUSTIPANDA BLU UIN Syarif Hidayatullah Jakarta akan dibangun di atas lahan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi terdapat di lahan seluas 550 m2(lima ratus lima puluh meter persegi) Kampus 2 UIN Jakarta Jl. Puri Intan 1, Pisangan, Kec. Ciputat Tim., Kota Tangerang Selatan, Banten 15419 dengan titik koordinat - 6.313987764412981, 106.75777071211475. Tanah ini sudah bersertifikat Hak Pakai No. 00057 Tahun 2023 atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agama Republik Indonesia. Kondisi lahan berupa tanah kosong dengan kontur permukaan rata. Pada lokasi ini akan dibangun Gedung PUSTIPANDA lengkap dengan infrastrukturnya. |
|----------------------|---|



- | | |
|---------------------------------|---|
| 8. Standar Teknis | ASTM, ISO, SNI dll |
| 9. Studi-Studi Terdahulu | <p>Beberapa studi yang pernah dilakukan seputar pengembangan lahan dan bangunan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Masterplan UIN Syarif Hidayatullah Jakarta; 2. Rencana Tata Ruang 3. Dokumen <i>Design Engineering Detail</i> (DED) |
| 10. Referensi Hukum | <ol style="list-style-type: none"> 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 Beserta Perubahannya; 7. Permen PUPR No. 2 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara; |

8. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.

Ruang Lingkup

- 11. Lingkup Pekerjaan** Lingkup tugas pekerjaan konstruksi, meliputi :
- a. Melaksanakan kegiatan pekerjaan konstruksi yang mencakup pekerjaan persiapan, pekerjaan arsitektur, struktur, mekanikal elektrikal 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.

- 12. 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.

13. Peralatan, Material, Personel dan Fasilitas dari PPK

Pejabat Pembuat Komitmen didukung dengan:

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

14. Peralatan dan Material dari Pelaksana Pekerjaan Konstruksi

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

No	Peralatan	Kapasitas	Jumlah	Status Alat
A. Peralatan Utama				
1	HSPD (SILO Masih Berlaku)	240 Ton	1 Unit	Milik Sendiri/ Sewa
2	Tower Crane (SILO Masih Berlaku)	20 ton (Panjang lengan 40 meter, beban ujung 2 ton)	1 Unit	Milik Sendiri/ Sewa

3	Passenger Hoist (SILO Masih Berlaku)	4 ton	1 Unit	Milik Sendiri/ Sewa
4	Dump Truck (STNK, KIR Berlaku)	5 kubik/m ³	2 Unit	Milik Sendiri/ Sewa
5	Excavator (SILO Masih Berlaku)	bucket size 0.5 m3	2 unit	Milik Sendiri/ Sewa
6	Genset	25 Kva	2 Unit	Milik Sendiri/ Sewa
B. Peralatan Pendukung				
1	Molen Mixer	0.3 m3	2 Unit	Milik Sendiri/ Sewa
2	Pickup (STNK, KIR Berlaku)	1.5 m3	2 unit	Milik Sendiri/ Sewa
3	Mesin las listrik	200 A	2 unit	Milik Sendiri/ Sewa

15. 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 elektrikl 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.

16. Jangka Waktu Penyelesaian Pekerjaan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan hal lain yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Pustipanda UIN Syarif Hidayatullah Jakarta adalah 180 (Seratus Delapan Puluh) hari kalender terhitung setelah ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerja/Kontrak dan diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

17. Personel

Posisi	Kualifikasi					
	Tingkat Pendidikan	Jurusan	Keahlian	Pengalaman (tahun)	Status Tenaga Ahli	Jumlah Orang Bulan
Tenaga Ahli:						
1. Manajer Proyek	S1	Arsitek/ Sipil	Ahli Madya Manajemen Proyek	4	Tetap/Tidak Tetap	1
2. Manajer Teknik	S1	Sipil	Ahli Madya Teknik Bangunan gedung	4	Tetap/Tidak Tetap	1

3. Manajer Keuangan	S1	Akutansi		4	Tetap/Tidak Tetap	1
4. Ahli K3 Konstruksi / Ahli Keselamatan Konstruksi	S1	Segala Jurusan	Ahli Muda K3 sertifikat/ Ahli K3 Konstruksi/Ahli Keselamatan Konstruksi, tidak boleh dibatasi hanya yang diterbitkan oleh salah satu lembaga sertifikasi profesi atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan	3	Tetap/Tidak Tetap	1

18. Jadwal Tahapan Pelaksanaan Pekerjaan

Penjadwalan meliputi:

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

Laporan

19. Laporan Pendahuluan

-

20. 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.

21. 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

22. 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.

23. Persyaratan Kerja Sama	Jika kerja sama dengan penyedia Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Pustipanda 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
24. 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
25. Alih Pengetahuan	Jika diperlukan, Penyedia Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Gedung Pustipanda 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 Gedung Pustipanda UIN Syarif Hidayatullah Jakarta
26. Kualifikasi Penyedia	a. Peserta yang akan mengikuti paket kegiatan ini memiliki sertifikat badan usaha (SBU) yang diterbitkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) dengan Klasifikasi Menengah dengan ketentuan harus memiliki sub bidang dengan kualifikasi sebagai berikut : 1. Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Pendidikan (BG006) dan SBU PL008 Pemasangan Perancah (Steiger). b. Memiliki Sertifikat (dibuktikan saat rapat persiapan penandatanganan kontrak) 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 2024. 6. Menyampaikan Rencana Keselamatan Konstruksi (RKK). Dengan uraian pekerjaan struktur beton, dan identifikasi bahaya terjepit, terbentur, dan tertimpa alat berat. 7. Jaminan Penawaran sebesar 3% dari HPS yang diterbitkan dari Bank/Asuransi.

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).

27. Pekerjaan Subkontrak

Pekerjaan yang wajib disubkontrakkan kepada penyedia jasa spesialis

Pekerjaan Spesialis pada Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi Spesialis)	
1.	Pekerjaan Instalasi Pendingin dan Ventilasi Udara (IN008) KBLI 43224
2.	Pekerjaan Instalasi Mekanikal (IN001) KBLI 43291
Pekerjaan bukan Pekerjaan Utama (kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi kualifikasi kecil)	
1.	Pekerjaan Bangunan Penunjang BG009 atau KBLI 41019
2.	Pekerjaan data center BS009