

KERANGKA ACUAN KERJA

JASA KONSTRUKSI

**REVITALISASI KAMPUS I UIN SULTAN MAULANA HASANUDDIN
BANTEN TAHUN ANGGARAN 2025**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN MAULANA
HASANUDDIN BANTEN**

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

JASA KONSTRUKSI REVITALISASI KAMPUS I

UIN SMH BANTEN TAHUN ANGGARAN 2025

1. URAIAN PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten hingga saat ini terus berbenah, mengembangkan diri untuk merealisasikan visi dan misi hingga menjadi Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri yang unggul dan terkemuka serta berdaya saing dengan Perguruan Tinggi lain, baik di dalam negeri maupun di dunia internasional. Pencepaian visi dan misi tersebut dilakukan dengan melakukan penambahan sarana dan prasarana, yakni Revitalisasi Kampus I. Pekerjaan tersebut harus dilakukan dengan baik dan benar. Salah satu sasaran dalam pengelolaan proyek adalah terpenuhinya persyaratan mutu dan kualitas yang telah di rencanakan. Untuk memenuhi persyaratan tersebut maka proses pelaksanaan dan pengawasan proyek menjadi sangat penting. Agar tercapai sasaran mutu yang telah ditetapkan maka diperlukan serangkaian tindakan sepanjang siklus proyek mulai dari perencanaan, pengawasan, pemeriksaan dan pengendalian mutu.

Di Kampus I UIN SMH Banten berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Kota Serang, di lokasi tersebut terdapat bangunan gedung Rektorat lama, Masjid, Ruang Kelas, Perpustakaan, Laboratorium serta gedung arsip. Bangunan tersebut perlu direvitalisasi untuk meingkatkan mutu, daya saing serta pemanfaatan gedung untuk menambah pendapatan. Salah satu gedung yang akan dilakukan revitalisasi adalah ruang kelas Fakultas Ushuluddin. Dengan luas bangunan kurang lebih 1.000 m², diharapkan dapat menambah estetika kampus I serta meningkatkan pendapatan UIN SMH Banten untuk pencapaian tujuan visi dan misi BLU UIN SMH Banten.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini merupakan petunjuk bagi pelaksana konstruksi yang memuat masukan, azas, kriteria, proses dan keluaran yang harus dipenuhi dan diperhatikan serta diinterpretasikan kedalam petaksanaan tugas konstruksi.

Dengan penugasan ini diharapkan pelaksana konstruksi dapat melaksanakan tanggung jawabnya dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang memenuhi sesuai KAK ini.

1.3. SASARAN

- a) Penyelesaian pekerjaan tepat waktu,
- b) Biaya pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai anggaran, dan
- c) Terwujudnya bangunan dan halaman yang memenuhi kriteria teknis bangunan yang layak dari segi mutu dan biaya.

1.4. LOKASI PEKERJAAN

Lokasi kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 30 Sumurpecung Serang Banten – Indonesia

1.5. SUMBER PENDANAAN

Sumber pendanaan kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 adalah DIPA BLU UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten Kode Satuan Kerja 423548 kode akun 2132.CBJ.005.052.F.537113 dengan rincian sebagai berikut:

- a. Nilai Pagu **Rp5.122.000.000,- (Lima milyar seratus dua puluh dua juta rupiah)**
- b. Nilai HPS **Rp5.120.288.000,- (Lima milyar seratus dua puluh juta dua ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)**

1.6. NAMA DAN ORGANISASI PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

Nama PPK : Akhmad Taptajani
Satuan Kerja : UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten (Kode Satker : 423548)

2. DATA PENUNJANG

2.1. DASAR HUKUM

- a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penerapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- c) Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah berserta perubahannya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 63) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 67);
- d) Keputusan Menteri Agama Nomor 926 Tahun 2021 tentang Kepala Unit Kerja Pengadaan Barang/Jasa Kementerian pada Kementerian Agama
- e) Keputusan Sekjen Kemenag Nomor 96 tahun 2021 Tentang Personel Organ Unit UKPBJ Kementerian pada Kementerian Agama
- f) DIPA BLU UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun Anggaran 2025

2.2. SYARAT KUALIFIKASI

Penyedia jasa harus memiliki tanda bukti pengakuan terhadap klasifikasi dan kualifikasi atas kemampuan badan usaha Jasa Konstruksi yang dibuktikan dengan Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan KBLI sebagai berikut ;

No.	Klasifikasi	KBLI	Kode	Sub Klasifikasi
1.	Bangunan Gedung Pendidikan	41016	BG006	Bangunan Gedung Pendidikan

3. RUANG LINGKUP

3.1. LINGKUP PEKERJAAN

Ruang lingkup kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 adalah sebagai berikut:

1. Pekerjaan Persiapan lapangan;
2. Pekerjaan SMKK;
3. Pekerjaan Struktur;
4. Pekerjaan Arsitektur;
5. Pekerjaan Lanskap;
6. Pekerjaan Plumbing
7. Pekerjaan Mekanikal dan Elektrikal.

3.2. KELUARAN

a. Masa Pelaksanaan

1. Keluaran kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 meliputi:
 - a. Ruang Kantor dan kelas Fakultas Dakwah yang direvitalisasi sesuai dengan yang direncanakan;
 - b. Landsekap, parkir dan taman sesuai yang direncanakan.
2. Laporan kemajuan pelaksanaan kegiatan, harian, mingguan, bulanan, dan akhir kegiatan,
3. Membuat backup kualitas dan kuantitas terlaksana harian, mingguan, bulanan, dan akhir kegiatan,
4. Gambar Shop Drawing dan As Built Drawing,
5. Dokumentasi 0%-25%-50%-75%-100%,
6. Foto dan Video dokumentasi,
7. Laporan hasil pelaksanaan kegiatan beserta dokumentasinya.

b. Masa Pemeliharaan

1. Berita Acara Serah Terima Kedua (FHO)
2. Manual pemeliharaan dan perawatan bangunan Gedung termasuk petunjuk yang menyangkut pengoperasian dan perawatan peralatan dan perlengkapan mekanikal-elektrikal bangunan
3. Garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan (plumbing)

3.3. PERALATAN, MATERIAL, PERSONEL DAN FASILITAS DARI PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

Pejabat Pembuat Komitmen menunjuk Konsultan Pengawas sebagai pengawas lapangan pekerjaan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025.

3.4. PERALATAN, MATERIAL DAN KESEDIAAN NURSERY DARI PENYEDIA

Penyedia jasa berkewajiban menyediakan peralatan kerja dan material konstruksi sesuai dengan Analisa Harga Satuan Pekerjaan mulai dari persiapan hingga akhir pelaksanaan kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 kebutuhan sebagai berikut:

a. Peralatan, alat yang harus disediakan penyedia jasa adalah sebagai berikut;

No	Jenis Peralatan/ Perlengkapan	Kuantitas		Ukuran Kapasitas atau Daya	Bukti kepemilikan
1.	Concrete Mixer	2	Unit	0.35-1 m ³	Sewa/milik
2.	Genset	1	Unit	10 kVa	Sewa/milik
3	Welding Machine	1	Unit	900 Watt	Sewa/milik
4.	Pick Up	1	Unit	1 Ton	Sewa/milik
5.	Pompa Alr	1	Unit	3600 Rpm	Sewa/milik

Catatan:

1. Bukti kepemilikan peralatan (contoh STNK, BPKB, invoice) untuk peralatan dengan status milik sendiri;
2. Bukti pembayaran Sewa Beli (contoh invoice uang muka, angsuran) untuk peralatan dengan status sewa beli; dan/atau
3. Surat perjanjian sewa beserta bukti kepemilikan/penguasaan terhadap peralatan dari pemberi sewa untuk peralatan dengan status sewa

b. Material

No	Nama Material	Spesifikasi	Persyaratan
1.	Semen PCC Type 1, PPC	Warna abu-abu, Kemasan 40 Kg/50 Kg	SNI 15-7064-2014
2.	Besi Beton	BJTP280, BJTS 280	SNI 2017
3.	Homogenous Tile 60 x 60 Polish	Bending strength minimal 400 kg/cm ²	SNI 03-0349-2002
4.	Homogenous Tile 60 x 60 Unpolish	Bending strength minimal 400 kg/cm ²	SNI 03-0349-2002
5.	Rangka Plafon Holow 40x40 mm	Galvalum/galvanis, tebal 0.8 mm	SNI 7971:2013
6.	U-Ditch 60x60x120 cm	beton bertulang dengan mutu K-350 dan menggunakan tulangan baja	SNI 03-6966-2003, SNI 7394:2008
7.	Baja ringan canai dingin C75	Kanal C galvalum atau zinalume, lebar 75 mm, tebal 0.75 mm panjang 6 M	SNI 7971:2013
8.	Atap Metal	Plat galvalum atau zinalume, dilapisi Pasir Tebal 0.4 mm panjang 6 M	SNI 15-7018-2006

3.5. LINGKUP TUGAS DAN WEWENANG PENYEDIA JASA

1. Melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan sesuai dengan spesifikasi Teknik dan gambar rencana;
2. Menyediakan tenaga ahli, material, peralatan dan alat berat, dan tempat kerja;
3. Menjaga mutu material;

4. Membuat gambar pelaksanaan (*Shop Drawing*);
5. Menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;
6. Membuat *Time Schedule (S Curve)*, *Manpower* dan *Equipment Schedule*;
7. Membuat laporan kemajuan harian, mingguan, bulanan, antara, dan akhir kegiatan;
8. Membuat gambar terlaksana (*As Built Drawing*), dokumentasi kegiatan untuk setiap kemajuan pelaksanaan kegiatan 0%-25%-50%-75%-100%, dan membuat video dokumentasi udara terhadap hasil kegiatan;
9. Laporan pelaksanaan konstruk terdiri dari laporan harian, laporan mingguan dan laporan bulanan termasuk laporan uji mutu;
10. Berita Acara Pelaksanan Konstruksi terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pekerjaan pertama (PHO), dan berita acara lainnya berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi;
11. Melaksanakan pemeliharaan yang bersifat memperbaiki yang rusak, sampai serah terima akhir (FHO), dilampiri dengan Berita Acara Pelaksanaan Pemeliharaan Pekerjaan Konstruksi dan pemeriksaan pekerjaan;
12. Berhak menerima pembayaran 100% setelah penandatanganan Berita Acara FHO.

3.6. JANGKA WAKTU PENYELESAIAN PEKERJAAN

Jangka waktu pelaksanaan kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 adalah 120 (Seratus Dua Puluh) hari kalender dan masa pemeliharaan 180 (seratus delapan puluh) hari kalender

3.7. PERSONEL

Kualifikasi dan kebutuhan personel kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 dijabarkan dalam tabel matriks sebagai berikut;

No	Jabatan dalam pekerjaan yang akan dilaksanakan	Pengalaman Kerja (Tahun)	Bidang Keahlian	Profesi dan keahlian
1	Pelaksana lapangan	Minimal 1 Tahun	Sipil	SKK Pelaksana Lapangan Pekerjaan Gedung Jenjang 4
2	Petugas K3	0 Tahun	Kesehatan/Semua Jurusan	Ahli Muda

Dalam pembentukan personel, penyedia jasa wajib melampirkan dokumen kepada Pejabat Pembuat Komitmen yang meliputi :

1. Scan Ijazah,
2. Scan SKK pelaksana lapangan,
3. Scan KTP,
4. Scan NPWP
5. Melampirkan referensi/ surat keterangan bekerja pada instansi/ lembaga pemberi kerja.

3.8. Identifikasi Resiko dan SMK

Identifikasi resiko dari pekerjaan yang dinilai memiliki pekerjaan dgn resiko tinggi:

NO	DISKRIPSI RESIKO			Persyaratan pemenuhan peraturan	PENGENDALIAN AWAL	PENILAIAN RISIKO				PENGENDALIAN LANJUTAN	PENILAIAN RISIKO				KETERANGAN
	URAIAN JENIS/ TYPE PEKERJAAN	IDENTIFIKASI BAHAYA & RESIKO K3	JENIS BAHAYA (Type Kecelakaan)			KEMUNGKINAN	KEPARAHAN	NILAI RESIKO			KEMUNGKINAN	KEPARAHAN	NILAI RESIKO	TINGKAT RISIKO	
1	Pekerjaan Pemasangan Atap	Pekerja jatuh dari ketinggian	Mengakibatkan Luka ringan, luka berat, Terkena Alat, cacat anggota tubuh, meninggal Dunia Tejadi Gangguan Kesehatan/Tubuh, akibat kondisi lingkungan kerja yang tidak memenuhi syarat,	Undang-Undang No. 1 Tahun 1970, Undang-Undang No. 2 Tahun 2017, Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003, Permen PU No. 5 Tahun 2014, PP No. 20 Tahun 2012, KEP.174.MEN.1986 No. 104-KPTS-1986, , Permen PUPR No. 02 Tahun 2018. Surat Edaran No. 11 Tahun 2019. Pemenaker No. 01 Tahun 1980, Pelaksanaan Pekerjaan yang merujuk pada ketetapan/Aturan Resmi dari Pemerintah	A. Membuat standar operation prochedure (SOP), metode pelaksanaan dan spesifikasi teknis, membuat Dokumen Rencana dan pelaksanaan Keselamatan Konstruksi B. Mengatur Lalu lintas Pengiriman alat dan bahan dengan Mengatur penempatan turunnya dan Memperhatikan rambu Penggunaan bahan material dan peralatan kerja yang baik C. Memperhatikan rambu dan instruksi kerja Melakukan pelatihan pada pekerja menggunakan peralatan kerja dengan kehati-hatian Pekerja dilengkapi atau menggunakan	3	3	9	3	Administratif 1. Menggunakan Metode 2. Menyusun Instruksi Kerja 3. Melakukan Pelatihan 4. Penggunaan APD yg sesuai 5. Mengikuti Standar Protokol Kesehatan: Mengacu KMK Nomor HK.01.07/MENKES/38 2/2020.	N/A	N/A	N/A	N/A	

					Alat Pelindung Diri (APD) (Safety Helmet, Masker, Safety shoes, Sarung Tangan). Memasang rambu rambu - tersedianya Peralatan K3 dilapangan D. Pengawasan terhadap mutu dan hasil pekerjaan										
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3.9. JADWAL TAHAPAN PELAKSANAAN PEKERJAAN

Jadwal Tahapan Kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 adalah sebagai berikut :

No.	Tahapan Kegiatan	Masa Pelaksanaan Pekerjaan				Masa Pemeliharaan
		Bulan				
		1	2	3	4	6 bulan
1	Rapat Pendahuluan/ PCM					
2	Persiapan Pelaksanaan; Rekayasa Lapangan; Shop Drawing; Mobilisasi					
3	Pelaksanaan Kegiatan Konstruksi					
4	Laporan Kemajuan Pekerjaan					
5	Pembuatan Gambar <i>As Built Drawing</i> dan Dokumentasi					
6	Rencana Mutu Kontrak					
7	Laporan Akhir Kegiatan; Album Gambar Dokumentasi					
8	Pemeliharaan					

4. LAPORAN

4.1. RENCANA MUTU KONTRAK

Rencana Mutu Kontrak ini memuat tentang lingkup prosedur jaminan mutu dan tujuan mutu kontrak dalam proses pelaksanaan untuk menjadi pedoman proses pengendalian pelaksanaan pekerjaan. Selambat-lambatnya dikumpulkan 7 (tujuh) hari setelah rapat pendahuluan (PCM), dalam bentuk dokumen sebanyak 5 (lima) eksemplar.

4.2. LAPORAN MINGGUAN

Laporan mingguan memuat capaian kemajuan pekerjaan harian dan dokumentasinya dalam 7 (tujuh) hari kalender. Diserahkan selambat-lambatnya awal minggu berikutnya dalam bentuk digital (*soft file*) dan dokumen (*hard file*) sebanyak 5 (lima) eksemplar.

4.3. LAPORAN BULANAN

Laporan bulanan memuat capaian kemajuan pekerjaan dokumentasinya dalam 30 (tiga puluh) hari kalender. Diserahkan selambat-lambatnya awal bulan berikutnya dalam bentuk digital (*soft file*) dan dokumen (*hard file*) sebanyak 5 (lima) eksemplar.

4.4. LAPORAN AKHIR

Laporan akhir merupakan laporan pekerjaan 100% di akhir pelaksanaan kegiatan konstruksi, memuat realisasi capaian akhir pekerjaan dan dokumentasi pekerjaan. Diserahkan selambat-lambatnya sebelum serah terima pertama, dalam bentuk digital (*soft file*) dan dokumen (*hard file*).

4.5. ALBUM GAMBAR DOKUMENTASI

Album gambar ini memuat foto-foto dokumentasi capaian pekerjaan dan pelaksanaan kegiatan manajemen konstruksi selama kegiatan berlangsung. Album ini diserahkan selambat-lambatnya 5 (lima) hari sebelum serah terima pertama (PHO), dalam format A3 sebanyak 5 (lima) eksemplar.

5. HAL-HAL LAIN

5.1. PRODUK DALAM NEGERI

Penyedia jasa berkewajiban menghitung Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN) yang dipakai dalam kegiatan Revitalisasi Kampus I UIN SMH Banten Tahun Anggaran 2025 dan disampaikan pada awal kegiatan dengan menggunakan harga penawaran. Sebagai acuan dalam menghitung nilai TKDN adalah Permen Perindustrian No. 16 Tahun 2011 atau peraturan terbaru sebagai penggantinya.

5.2. PEDOMAN PENGUMPULAN DATA DI LAPANGAN

Pengumpulan data lapangan harus memenuhi persyaratan yang sudah disepakati pada *Pre Construction Meeting* (PCM) dengan Pejabat Pembuat Komitmen dan Direksi Teknis/ Lapangan.

5.3. PENYERAHAN LAPORAN AKHIR KEGIATAN

Pada akhir kegiatan Penyedia jasa berkewajiban menyerahkan laporan keseluruhan dalam bentuk dokumen dan soft file yang diberikan dalam 1 (satu) buah *Hard Drive/ Hard Disk/ Solid State Drive*.

Serang, 26 Juni 2025

Dibuat Oleh:
Pejabat Pembuat Komitmen

Ttd
Akhmad Taptajani