



UNIVERSITAS TADULAKO

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

**PENGADAAN JASA KONSULTANSI
BIAYA PERENCANAAN PEKERJAAN RENOVASI GREEN
HOUSE, DAN TEMPAT PRAKTEK DAN PENELITIAN MAHASISWA
FAPERTA, DAN BANGUNAN ASRAMA A MAHASISWA UNTAD**

TAHUN ANGGARAN 2026

KERANGKA ACUAN KERJA

JASA KONSULTANSI

PERENCANAAN PEKERJAAN RENOVASI GREEN HOUSE FAKULTAS PERTANIAN,
TEMPAT PRAKTEK DAN PENELITIAN PEMBIBITAN MAHASISWA FAPERTA DAN
BANGUNAN ASRAMA MAHASISWA UNIVERSITAS TADULAKO

1. Uraian Pendahuluan	Pekerjaan Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad yang akan dilaksanakan adalah merupakan bagian lingkup satuan kerja Universitas Tadulako Bumi Kaktus Tondo Kota Palu, Pemegang Mata Anggaran dalam hal ini adalah Rektor Universitas Tadulako. Uraian singkat pekerjaan tersebut tercantum dalam data proyek sebagai berikut yaitu: - Nama Pekerjaan yaitu Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad - Lokasi Kampus Bumi Tadulako Tondo Jl. Soekarno Hatta Km. 9 palu, Sulawesi Tengah. - Sumber dana APBN 2026 - Tahun anggaran 2026
2. Latar Belakang	Universitas Tadulako sebagai perguruan tinggi negeri memiliki komitmen dalam menyediakan sarana dan prasarana pendidikan yang memadai guna mendukung pelaksanaan pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat. Dalam rangka mewujudkan Tri Dharma Perguruan Tinggi, keberadaan fasilitas penunjang yang layak, fungsional, dan berkelanjutan menjadi kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Tempat praktik dan penelitian Green House Fakultas Pertanian (Faperta) serta bangunan asrama mahasiswa merupakan fasilitas strategis yang berperan penting dalam mendukung kegiatan akademik dan pengembangan sumber daya manusia di lingkungan Universitas Tadulako.

	Green House Fakultas Pertanian Universitas Tadulako berfungsi sebagai sarana praktik, penelitian, dan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanian, khususnya terkait budidaya tanaman, teknologi pertanian, dan inovasi berbasis lingkungan. Fasilitas ini digunakan secara intensif oleh mahasiswa, dosen, dan peneliti untuk kegiatan praktikum, penelitian terapan, serta pengembangan teknologi pertanian berkelanjutan. Namun, seiring dengan bertambahnya usia bangunan dan meningkatnya intensitas pemanfaatan, kondisi fisik dan fungsional Green House mengalami penurunan kualitas yang dapat memengaruhi efektivitas kegiatan akademik dan penelitian. Selain fasilitas Green House, bangunan asrama mahasiswa Universitas Tadulako memiliki peran penting dalam mendukung kehidupan dan aktivitas mahasiswa, khususnya bagi mahasiswa yang berasal dari luar daerah. Asrama tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lingkungan pembinaan karakter, interaksi sosial, serta pendukung keberhasilan studi mahasiswa. Kondisi bangunan asrama yang kurang optimal, baik dari aspek kenyamanan, keamanan, maupun kelayakan fasilitas, dapat berdampak pada kualitas hidup dan prestasi akademik mahasiswa. Berdasarkan uraian tersebut, perencanaan renovasi tempat praktik dan penelitian Green House Fakultas Pertanian serta bangunan asrama mahasiswa Universitas Tadulako merupakan langkah strategis untuk meningkatkan kualitas sarana dan prasarana pendidikan. Perencanaan yang matang diharapkan mampu menghasilkan fasilitas yang aman, nyaman, fungsional, dan berkelanjutan, sehingga dapat mendukung secara optimal kegiatan akademik, penelitian, serta pembinaan mahasiswa dalam rangka mencapai visi dan misi Universitas Tadulako.
--	---

3. Maksud dan Tujuan	1. Maksud Maksud kegiatan adalah melaksanakan Pengadaan Jasa Konsultansi Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad 2. Tujuan Kerangka Acuan Kerja ini merupakan petunjuk bagi Konsultan Perencana Kegiatan Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad Tahun Anggaran 2026 yang berisi masukan, kriteria, keluaran dan proses yang harus dipenuhi dan diperhatikan serta diinterpretasikan ke dalam pelaksanaan tugas perencanaan. Dengan penugasan ini diharapkan Konsultan Perencana dapat melaksanakan tanggung jawabnya dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang memenuhi sesuai KAK ini.
4. Sasaran	Sasaran yang ingin dicapai adalah : 1. Terwujudnya bangunan yang memenuhi persyaratan-persyaratan secara teknis dan fungsional sesuai kebutuhan ruang yang diperlukan, ekonomis dalam biaya, kuat dalam struktur dan konstruksinya dan masih tetap memiliki nilai budaya dan estetis secara Arsitektur. 2. Produk kegiatan adalah melaksanakan Pengadaan Jasa Konsultansi Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad yang dapat memenuhi kebutuhan proses pengadaan baik manual maupun secara elektronik serta dapat dipertanggungjawabkan secara teknis, efisien serta akuntabel dalam pembiayaan pembangunannya
5. Lokasi Kegiatan	Kampus Bumi Tadulako Tondo Jl. Soekarno Hatta Km. 9 palu, Sulawesi Tengah.

6. Sumber Pendanaan dan Perkiraan Biaya	1. Sumber Dana Kegiatan pekerjaan perencanaan bersumber dari dana APBN Tahun Anggaran 2026. a. Biaya Perencanaan : - Pagu anggaran Perencanaan Renovasi Green House yaitu sebesar Rp. 108.419.000,- (Seratus Delapan Juta Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah). - Pagu anggaran Perencanaan Renovasi Tempat Praktek Dan Penelitian Mahasiswa Faperta yaitu sebesar Rp. 115.020.000,- (Seratus Lima Belas juta Dua Puluh Ribu Rupiah). - Pagu anggaran Perencanaan Renovasi Bangunan Asrama A Mahasiswa yaitu sebesar Rp. 212.724.000,- (Dua Ratus Dua Belas Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah). b. Biaya Perencanaan Gabungan : - Pagu anggaran gabungan yaitu sebesar Rp. 436.163.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Enam Juta Seratus Enam Puluh Tiga Ribu Rupiah). c. Dan Nilai HPS sebesar Rp. 436.163.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Enam Juta Seratus Enam Puluh Tiga Ribu Rupiah).
7. Jenis Kontrak	Jenis Kontrak Yang Digunakan Adalah Jenis Kontrak Lumpsum
8. Nama dan Organisasi Pejabat Pembuat Komitmen	Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Satuan Kerja Universitas Tadulako.
9. Standar Teknis / Referensi	1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) ;

	2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi ; 3. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 54 tahun 2016 ; 4. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan Gedung ; 5. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan perubahan peraturan presiden nomor 12 tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia. 6. Peraturan Lembaga LKPP Nomor 12 Tahun 2021 Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia. 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, No 10 Tahun 2021 Tentang Pedoman Sistem Manajemen Konstruksi 8. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara ; 9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung ; 10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 14/PRT/M/2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung ; 11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara ; 12. Surat Edaran kepala LKPP RI No. 8 Tahun 2024 Tentang Pencegahan Korupsi Dalam Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah Pada Tahap Pemilihan Penyedia dan Pelaksanaan Kontrak. 13. Surat Edaran kepala LKPP RI No. 8 Tahun 2024 Tentang Pencegahan Korupsi Dalam Pengadaan Barang / Jasa
--	--

	Pemerintah Pada Tahap Pemilihan Penyedia dan Pelaksanaan Kontrak. 14. Surat Edaran Direktorat Jendral Bina Konstruksi nomor 68/SE/DK/2024 tentang Cara Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat ; 15. Surat Edaran Menteri PUPR Nomor 16/SE/M/2022 tentang Susunan Tenaga Ahli Penyedia Jasa Konsultansi Pengawasan Konstruksi Di Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat; 16. Keputusan Dewan Pengurus INKINDO Nomor 03/SK.DPN/I/2026 Pedoman Standar Minimal Tahun 2026 Remunerasi/Biaya Personil (Billing Rate) Dan Biaya Langsung (Direct Cost) Untuk Badan Usaha Jasa Konsultansi. 17. Peraturan dan standar-standar teknis seperti PBI,SNI,SKBI dan SKSNI.
10. Pendekatan dan Metodologi	Konsultan Perencana harus menyampaikan pemahaman secara sistematis tentang lingkup pekerjaan, identifikasi masalah dan solusi, tanggapan terhadap kerangka acuan kerja, bagan alur kegiatan, struktur organisasi, uraian tugas, matriks tanggung jawab, jadwal penugasan dan alih pengetahuan.
11. Waktu Pelaksanaan	1. Jangka waktu pelaksanaan Perencanaan selama 2 bulan atau 60 (Enam Puluh) hari kalender terhitung sejak terbitkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).
12. Tanggung Jawab Perencanaan	a. Konsultan Perencana bertanggung jawab secara profesional atas jasa perencanaan yang dilakukan sesuai ketentuan peraturan dan perundang-undangan serta harus sesuai dengan kode etik (tata laku) profesi yang berlaku. b. Melakukan koordinasi dengan pihak-pihak yang terkait dengan perencanaan di lokasi yang dimaksud.

	c. Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus memenuhi persyaratan standar hasil karya perencanaan yang berlaku. d. Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah mengakomodasi batasan-batasan yang telah diberikan oleh Pengguna Anggaran termasuk melalui KAK ini seperti dari segi pembiayaan, waktu penyelesaian pekerjaan dan mutu bangunan yang diwujudkan. e. Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah memenuhi peraturan, standar dan pedoman teknis bangunan gedung yang berlaku pada umumnya, sehingga kelak pelaksanaan pembangunan konstruksi Kegiatan mencapai hasil guna dan daya guna yang memenuhi syarat teknis dan syarat ekonomis yang dapat dipertanggungjawabkan.
13. Struktur Organisasi	Konsultan Perencana akan membentuk suatu organisasi kerja sesuai dengan personil yang disyaratkan di dalam KAK ini.
14. Lingkup Kegiatan	Lingkup tugas yang harus dilaksanakan oleh penyedia jasa berpedoman pada ketentuan yang berlaku, yaitu PP 16 tahun 2021. Penyedia Jasa memiliki lingkup pekerjaan/kegiatan yang terdiri dari tahapan penyusunan dokumen rancangan teknis, persiapan dan pendampingan pengadaan konstruksi, serta pengawasan berkala. 1. Penyusunan konsepsi perancangan : b. Mengumpulkan data dan informasi lapangan. c. Membuat interpretasi secara garis besar terhadap kak, d. Konsultasi dengan pemerintah daerah setempat mengenai peraturan daerah/ijin bangunan. e. Membuat gagasan dan interpretasi terhadap program perencanaan dan perancangan sebagai landasan perencanaan dan perancangan yang diwujudkan dalam uraian tertulis, diagram-diagram dan/atau gambar. f. Membuat konsep gagasan 2 (dua) alternatif modeling yang merupakan gambar sketsa dalam skala yang memadai yang menggambarkan gagasan

	perencanaan dan perancangan yang jelas tentang pola pembagian ruang dan bentuk bangunan serta hubungannya terhadap tata ruang luar (Lansekap). g. Melakukan kajian kondisi dan struktur lapisan tanah pada lokasi rencana eksisting serta kajian lainnya yang dianggap perlu berdasarkan data hasil uji Boring guna menentukan konsep sistem struktur yang akan digunakan beserta desain notenya. Penyedia jasa harus melakukan presentasi kepada pengguna jasa/PPK mengenai hasil konsepsi perancangannya agar mendapatkan persetujuan Konsepsi perancangan dari Pengguna Jasa untuk dijadikan dasar perancangan tahap selanjutnya. 2. Penyusunan pra rancangan : a. Membuat gambar rencana massa bangunan gedung yang menunjukkan posisi massa bangunan di dalam tapak dan terhadap lingkungan sekitar berikut kontur tanah. b. Membuat gambar Rencana Tapak yang menunjukkan hubungan denah antar bangunan dan Tata Ruang Luar atau Penghijauan di dalam kawasan tapak. c. Membuat gambar denah yang menggambarkan susunan tata ruang dan hubungan antar ruang dalam bangunan pada setiap lantai dan menerangkan peil atau ketinggian lantai. d. Membuat gambar tampak bangunan yang menunjukkan pandangan ke empat sisi atau arah bangunan. e. Membuat gambar potongan bangunan secara melintang dan memanjang untuk menunjukkan secara garis besar penampang dan sistem struktur dan utilitas bangunan. f. Membuat gambar visualisasi tiga dimensi dalam bentuk gambar dan video animasi komputer. g. Membuat laporan teknis dalam bentuk uraian dan gambar tentang perkiraan luas lantai, informasi penggunaan lahan, bahan dan material, pemilihan
--	---

sistem struktur bangunan, pemilihan sistem utilitas bangunan, pemilihan konsep tata lingkungan serta perkiraan biaya dan waktu konstruksi.

Penyedia jasa harus melakukan presentasi kepada pengguna jasa/PPK mengenai hasil Pra Rancangan dan Persetujuan pra rancangan dari Pengguna Jasa untuk dijadikan dasar perancangan tahap selanjutnya.

3. Penyusunan pengembangan rancangan :

- a. Membuat pengembangan arsitektur bangunan gedung berupa gambar rencana arsitektur (beserta uraian konsep dan visualisasi desain dua dimensi dan desain tiga dimensi yang menunjukkan hubungan antara lantai bangunan dan tata ruang luar terhadap garis sempadan bangunan, jalan dan ketentuan rencana tata kota lainnya. Termasuk konsep rancangan desain interior serta rancangan tata ruang terbuka hijau/*landscape* gedung beserta uraian konsep bahan material dan perhitungannya.
- b. Membuat denah yang menunjukkan lantai-lantai dalam bangunan, susunan tata ruang dalam, koordinat bangunan, peil lantai, dan ukuran-ukuran elemen bangunan serta jenis bahan yang digunakan.
- c. Membuat tampak bangunan, yang menunjukan pandangan ke empat arah bangunan dan bahan bangunan yang digunakan secara jelas beserta uraian konsep dan visualisasi desain dua dimensi dan desain tiga dimensi.
- d. Membuat pengembangan konsep sistem struktur, berupa gambar potongan bangunan, secara melintang dan memanjang yang menjelaskan sistem struktur, ukuran dan peil elemen bangunan (pondasi, kolom, balok, lantai, dinding, langit-langit dan atap) secara menyeluruh beserta uraian konsep dan perhitungannya.
- e. Membuat pengembangan sistem mekanikal elektrik, berupa perhitungan kebutuhan daya, gambar detail

	mekanikal elektrik termasuk informasi teknologi, beserta uraian konsep dan perhitungan kebutuhannya. f. Membuat garis besar spesifikasi teknis (<i>outline specifications</i>) atau penggunaan bahan bangunan secara garis besar dengan mempertimbangkan nilai manfaat, ketersediaan bahan, konstruksi, nilai ekonomi, dan rantai pasok dan Tingkat komponen Dalam Negeri (TKDN). g. Menyusun perkiraan Rencana Anggaran Biaya (RAB) konstruksi beserta uraian backup perhitungan terukur dan terinci. h. Melakukan analisa dan perhitungan kebutuhan air bersih. Penyedia jasa harus melakukan presentasi kepada pengguna jasa/PPK mengenai hasil Pengembangan Rancangan dan Persetujuan pengembangan rancangan dari Pengguna Jasa untuk dijadikan dasar perancangan tahap selanjutnya 4. Penyusunan rancangan detail : a. Gambar- Gambar-gambar detail yang terdiri dari gambar detail arsitektur, detail struktur, detail utilitas, interior dan landscape yang sesuai dengan gambar rencana yang telah disetujui. b. Dokumen Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS) yang memuat diantaranya persyaratan umum, persyaratan administratif; dan persyaratan teknis termasuk detail metode pelaksanaan dan pemasangan dan spesifikasi teknis atau bahan atau material dari setiap item pekerjaan yang ada c. Penyusunan rincian volume pelaksanaan pekerjaan (<i>bill of quantity</i>) dan rencana anggaran biaya pekerjaan (RAB) disertai dengan analisa harga satuan pekerjaan (AHSP) tahun 2026 Tentang Tata Cara Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum Dan serta turunan aturan penyusunan Analisa harga pekerjaan konstruksi yang
--	---

terbaru termasuk biaya penerapan SMKK yang mengacu pada PerMen PUPR nomor 10 tahun 2021

- d. Laporan perancangan yang terdiri dari diantaranya
- Laporan arsitektur;
 - Laporan perhitungan struktur berdasarkan data penyelidikan tanah (*Sondir Test*);
 - Laporan perhitungan mekanikal, elektrik, dan sistem pemipaan (*plumbing*);
- e. Dokumen Rancangan Konseptual SMKK termasuk identifikasi bahaya dan penetapan tingkat risiko Keselamatan Konstruksi pada Pekerjaan Konstruksi.
- f. Analisa dan penetapan tingkat kompleksitas pekerjaan, apakah termasuk pekerjaan kompleks atau tidak kompleks (*sesuai pasal 47 ayat 6 PP 22/2020*).

Penyedia jasa harus melakukan presentasi kepada pengguna jasa/PPK mengenai hasil rancangan detail. Rancangan detail yang telah final yang akan digunakan untuk penyusunan dokumen teknis pada dokumen tender konstruksi fisik.

5. Persiapan dan Pendampingan Pengadaan Konstruksi

- a. Membantu pihak pengguna atau pejabat pembuat komitmen didalam menyusun dokumen persiapan pengadaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari KAK/Spesifikasi Teknis dan Rancangan Kontrak, Rincian komponen pembentuk HPS Konstruksi dan dokumen pendukung lainnya beserta revisi/perbaikannya (jika ada) dan membantu dalam menyusun program dan pelaksanaan proses Pengadaan Konstruksi.
- b. Membantu pihak pengguna pada waktu penjelasan pekerjaan (*Aanwizjing*), termasuk menyusun Berita Acara Penjelasan Pekerjaan, memberikan pendapat saran teknis dan membantu menjawab sanggahan/sanggah banding dari peserta tender, serta membantu menyusun kembali dokumen tender, dan melaksanakan tugas-tugas yang sama apabila terjadi tender ulang.

	6. Pengawasan Berkala a. Pihak penyedia jasa melakukan pengawasan berkala, seperti memeriksa kesesuaian pelaksanaan pekerjaan dengan rencana secara berkala, melakukan penyesuaian gambar dan spesifikasi teknis pelaksanaan bila ada perubahan, memberikan penjelasan terhadap persoalan-persoalan yang timbul selama masa konstruksi, memberikan rekomendasi tentang penggunaan bahan, dan membuat laporan akhir pengawasan berkala. b. Penyusunan laporan akhir pekerjaan Perancangan yang terdiri atas perubahan Perancangan pada masa pelaksanaan konstruksi, petunjuk penggunaan, pemeliharaan, dan perawatan bangunan gedung, termasuk petunjuk yang menyangkut peralatan dan perlengkapan mekanikal elektrik bangunan. Penyedia diharapkan dapat membantu PPK dalam menindaklanjuti hasil audit dari APIP/Auditor eksternal, sebelum maupun pasca pelaksanaan konstruksi.
18. Kriteria	1. Kriteria umum Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh pihak penyedia jasa seperti yang dimaksud pada KAK harus memperhatikan kriteria umum bangunan, yang disesuaikan berdasarkan fungsi dan kompleksitas bangunan, yaitu: a. Persyaratan peruntukan dan intensitas 1) Menjamin bangunan gedung didirikan berdasarkan ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang ditetapkan di daerah yang sesuai peruntukannya; 2) Menjamin bangunan dimanfaatkan sesuai fungsinya; 3) Menjamin keselamatan pengguna, masyarakat, dan lingkungan. b. Persyaratan arsitektur dan lingkungan

	1) Kesesuaiaan Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang didirikan berdasarkan karakteristik lingkungan, ketentuan wujud bangunan, dan budaya daerah, sehingga seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya. 2) Menjamin terwujudnya tata ruang hijau yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan terhadap lingkungan; 3) Menjamin bangunan gedung dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. c. Persyaratan struktur bangunan 1) Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia (gempa dll); 2) Menjamin keselamatan manusia dari lingkungan kecelakaan atau luka disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan; 3) Menjamin keselamatan manusia dari kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur; 4) Menjamin properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur. d. Persyaratan ketahanan terhadap kebakaran 1) Menjamin terwujudnya sistem proteksi pasif dan aktif pada bangunan gedung; 2) Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang dibangun sedemikian rupa sehingga mampu secara struktural stabil selama kebakaran, sehingga : i. Cukup waktu bagi penghuni melakukan evakuasi secara aman; ii. Cukup waktu dan mudah bagi pemadam kebakaran memasuki lokasi untuk memadamkan api; iii. Dapat menghindari kerusakan pada properti lainnya.
--	---

	e. Persyaratan sarana jalan masuk dan keluar 1) Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang mempunyai akses yang layak, aman dan nyaman kedalam bangunan dan fasilitas serta layanan di dalamnya; 2) Menjamin terwujudnya upaya melindungi penghuni dari cedera atau luka saat evakuasi pada keadaan darurat; 3) Menjamin tersedianya aksesibilitas yang ramah bagi penyandang cacat, khususnya untuk sarana fasilitas umum dan sosial. f. Persyaratan instalasi listrik, penangkal petir dan komunikasi 1) Menjamin terpasangnya instalasi listrik secara cukup dan aman dalam menunjang terselenggaranya aktifitas kerja sesuai dengan fungsinya. 2) Menjamin terwujudnya keamanan bangunan gedung dan penghuninya dari bahaya akibat petir; 3) Menjamin tersedianya sarana komunikasi yang memadai dalam menunjang aktifitas kerja di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya. g. Persyaratan sanitasi bangunan gedung dan lingkungannya 1) Menjamin tersedianya sarana sanitasi yang memadai dalam menunjang bangunan gedung dan lingkungan sesuai dengan fungsinya; 2) Menjamin terwujudnya kebersihan, kesehatan dan memberikan kenyamanan bagi penghuni bangunan dan lingkungan; 3) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan sanitasi secara baik. h. Persyaratan ventilasi dan pengkondisian udara 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang
--	---

	terselenggaranya aktifitas kerja dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya; 2) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik. i. Persyaratan pencahayaan 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya aktifitas kegiatan dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya; 2) Menjamin upaya beroprasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik. j. Persyaratan kebisingan dan getaran menjamin terwujudnya aktifitas bekerja yang nyaman dari gangguan suara dan getaran yang tidak di inginkan dengan melakukan upaya pengendalian dan atau mencegah kerusakan pada lingkungan sekitar; 2. Kriteria Khusus Kriteria khusus dimaksudkan untuk memberikan syarat-syarat yang khusus, spesifik berkaitan dengan gedung yang akan direncanakan, baik dari segi fungsi khusus bangunan, segi teknis lainnya, misalnya : a. Mengakomodir kebutuhan bangunan yang terkait dengan standar persyaratan perancangan sebuah bangunan perkantoran berdasarkan kebutuhan aktifitas pengguna yang akan diwadahi utamanya fasilitas difabel. b. Kesatuan perancangan bangunan dengan lingkungan yang ada di sekitar perlu diperhatikan, dalam rangka implementasi keselarasan penataan bangunan dan lingkungannya. c. Solusi dan batasan-batasan konseptual, seperti faktor sosial budaya setempat, geografis, klimatologi dll.
19. Proses Pekerjaan Perencanaan	1. Dalam proses perencanaan untuk menghasilkan keluaran-keluaran yang diminta, konsultan Perencana harus

	menyusun jadwal pertemuan berkala dengan Pengguna Anggaran. 2. Dalam pertemuan berkala tersebut ditentukan produk awal, produk antara dan produk-pokok yang harus dihasilkan konsultan sesuai dengan rencana keluaran yang ditetapkan dalam KAK ini. 3. Dalam pelaksanaan tugas, konsultan harus selalu memperhitungkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah mengikat.
20. Program Kerja	1. Penyedia jasa harus segera menyusun program kerja minimal meliputi : a. Jadwal kegiatan secara detail. b. Alokasi tenaga yang lengkap (disiplin dan keahliannya) tenaga-tenaga yang diusulkan oleh penyedia jasa harus mendapatkan persetujuan dari Pengguna Jasa. c. Metoda dan pendekatan dalam melakukan perancangan bangunan gedung d. Tema-tema dasar dalam isu perancangan bangunan gedung e. Konsep penanganan pekerjaan perancangan. 2. Program kerja secara keseluruhan harus mendapatkan persetujuan dari Pengguna Jasa, setelah sebelumnya dipresentasikan oleh pihak penyedia jasa dan mendapatkan pendapat teknis dari pengelola teknis kegiatan.
19. Persyaratan Kualifikasi	1. Peserta harus memiliki surat izin/sertifikasi usaha jasa konsultan Konstruksi (IUJK) Kualifikasi Kecil. Usaha sub bidang Jasa : a. SBU Klasifikasi Aktifitas Arsitektur, Subklasifikasi (SBU AR001 – (Jasa Arsitektural Bangunan Gedung Hunian dan Non Hunian) Kualifikasi Kecil dengan KBLI 71101 Aktivitas Arsitektur b. Memiliki NIB Kualifikasi Menengah dengan KBLI 71101 Aktivitas Keinsinyuran dan Konsultasi Teknis YBDI.

	c. Memiliki Sertifikat Standar (SS) KBLI 71101 Aktivitas Keinsinyuran Dan Konsultasi Teknis YBDI yang telah terverifikasi atau telah Disetujui Otomatis Oleh Sistem OSS Atau sementara menunggu verifikasi dengan menyampaikan tangkapan layar OSS atau Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) yang masih berlaku; - Memiliki NPWP serta mempunyai status valid keterangan Wajib Pajak berdasarkan hasil Konfirmasi Status Wajib Pajak dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun pajak 2025 - Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan perusahaan (apabila ada perubahan). - Tidak masuk dalam Daftar Hitam, keikutsertaannya tidak menimbulkan pertentangan kepentingan pihak yang terkait, - Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, yang bertindak untuk dan atas nama Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana; dan/atau pengurus/pegawainya tidak berstatus sebagai Aparatur Sipil Negara, kecuali yang bersangkutan mengambil cuti diluar tanggungan Negara. - Memiliki pengalaman paling kurang 1 (satu) pekerjaan dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun. - Memiliki pengalaman pekerjaan sejenis sesuai dengan Subklasifikasi yang dipersyaratkan (SBU AR001 – (Jasa Arsitektural Bangunan Gedung Hunian dan Non Hunian))
20. Personil	Konsultan perencanaan harus menyediakan tenaga yang memenuhi kriteria, ketentuan kegiatan dengan memperhitungkan segi kompleksitas pekerjaan. Tenaga-tenaga ahli dan penunjang yang dibutuhkan dalam perencanaan ini terdiri dari : Tenaga Professional (Ahli)

	a. Team Leader ✓ Jumlah : 1 (satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal S1 Teknik Arsitektur ✓ Mempunyai SKA Sertifikat keahlian / profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan Diantaranya: SKK Ahli Arsitek / STRA IAI (Ahli Muda) – Jenjang 7 ✓ Pengalaman professional dibidangnya minimal 2 (Dua) tahun dibuktikan dengan Curriculum Vitae dan referensi pengalaman kerja dari pemberi kerja. ✓ Memiliki KTP dan NPWP b. Ahli Struktur ✓ Jumlah : 1 (satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal S1 Teknik Sipil ✓ Mempunyai SKA Sertifikat keahlian / profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan Diantaranya: SKK Ahli Teknik Bangunan Gedung (Ahli Muda) – Jenjang 7 ✓ Pengalaman professional dibidangnya minimal 1 (Satu) tahun dibuktikan dengan Curriculum Vitae dan referensi pengalaman kerja dari pemberi kerja. ✓ Memiliki KTP dan NPWP c. Ahli Mekanikal, Elektrikal Dan Plumbing ✓ Jumlah : 1 (satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal S1 Teknik Mesin / Elektro ✓ Mempunyai SKA Sertifikat keahlian / profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan Diantaranya: SKK Ahli Teknik Mekanikal / Ahli Plumbing Dan Pompa Mekanik / Ahli Elektrikal Konstruksi Bangunan Gedung (Ahli Muda) – Jenjang 7
--	---

	✓ Pengalaman professional dibidangnya minimal 1 (Satu) tahun dibuktikan dengan Curriculum Vitae dan referensi pengalaman kerja dari pemberi kerja. ✓ Memiliki KTP dan NPWP d. Ahli Estimator ✓ Jumlah : 1 (satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal S1 Teknik Sipil / Arsitektur ✓ Mempunyai SKA Sertifikat keahlian / profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan diantaranya : SKA Ahli Teknik Bangunan Gedung (Ahli Muda) – Jenjang 7 ✓ Pengalaman professional dibidangnya minimal 1 (Satu) tahun dibuktikan dengan Curriculum Vitae dan referensi pengalaman kerja dari pemberi kerja. ✓ Memiliki KTP dan NPWP e. Healt Safety Engineer (HSE) ✓ Jumlah : 1 (satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal S1 Teknik Sipil / Arsitektur / Lingkungan ✓ Mempunyai SKA Sertifikat keahlian / profesi yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang mengeluarkan sesuai dengan keahlian/ profesi yang disyaratkan diantaranya : SKA Ahli K3 Konstruksi (Ahli Muda) – Jenjang 7 ✓ Pengalaman professional dibidangnya minimal 1 (Satu) tahun dibuktikan dengan Curriculum Vitae dan referensi pengalaman kerja dari pemberi kerja. ✓ Memiliki KTP dan NPWP 2. Tenaga Sub Professional Staf a. Surveyor ✓ Jumlah : 1 (Satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal D3 Teknik Sipil / Arsitektur / Tek. Lingkungan
--	--

	✓ Memiliki KTP dan NPWP b. Drafter 3D ✓ Jumlah : 1 (Satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal D3 Teknik Sipil / Arsitektur / Tek. Lingkungan ✓ Memiliki KTP dan NPWP c. Drafter Autocad ✓ Jumlah : 1 (Satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal D3 Teknik Sipil / Arsitektur / Tek. Lingkungan ✓ Memiliki KTP dan NPWP d. Asisten Estimator ✓ Jumlah : 1 (Satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal D3 Teknik Sipil / Arsitektur / Tek. Lingkungan ✓ Memiliki KTP dan NPWP 3. Tenaga Penunjang a. Operator Komputer ✓ Jumlah : 1 (Satu) orang, ✓ Pendidikan : Minimal SMA / SMK ✓ Memiliki KTP dan NPWP
21. Uraian Tugas Personil	1. Tenaga Ahli a. Team Leader Team leader bertanggung jawab kepada Pejabat Pembuat Komitmen. Team Leader berkedudukan ditempat berdekatan dengan tempat - tempat pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya. Tugas dan tanggung jawab Team Leader akan mencakup, hal-hal sebagai berikut : 1) Memimpin dan mengkoordinasikan tim perencana dalam kegiatan perencanaan rehabilitasi gedung.

	2) Menyusun rencana kerja, metode pelaksanaan, serta pembagian tugas kepada anggota tim sesuai dengan bidang keahlian masing-masing. 3) Mengendalikan pelaksanaan pekerjaan agar sesuai dengan jadwal, ruang lingkup pekerjaan, dan standar teknis yang berlaku. 4) Mengarahkan pelaksanaan survei lapangan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting bangunan. 5) Menganalisis kondisi struktur, arsitektur, utilitas bangunan, serta elemen lain yang memerlukan perbaikan atau rehabilitasi. 6) Mengidentifikasi tingkat kerusakan bangunan serta kebutuhan penanganan rehabilitasi. 7) Menyusun konsep perencanaan rehabilitasi yang meliputi perbaikan, penggantian, atau peningkatan fungsi elemen bangunan. 8) Menentukan strategi rehabilitasi yang mempertimbangkan aspek keselamatan, kenyamanan, fungsi bangunan, dan efisiensi biaya. 9) Mengarahkan penyusunan konsep desain yang sesuai dengan standar teknis dan peraturan bangunan 10) Memeriksa dan mengevaluasi hasil pekerjaan anggota tim sebelum diserahkan kepada pemberi tugas. 11) Memastikan seluruh dokumen perencanaan seperti gambar kerja, spesifikasi teknis, dan laporan teknis tersusun dengan baik dan sesuai standar. b. Ahli Struktur 1. Tenaga Perancangan dan Analisis Struktural, Melakukan perhitungan struktur dan pemodelan untuk menentukan kekuatan, kestabilan, dan keamanan bangunan. 2. Melakukan analisis terhadap kemampuan struktur bangunan dalam menahan beban yang bekerja.
--	--

	3. Mengevaluasi kelayakan struktur bangunan berdasarkan standar perencanaan struktur yang berlaku. 4. Menentukan bagian struktur yang perlu diperbaiki, diperkuat, atau diganti. 5. Menyusun konsep rehabilitasi struktur bangunan berdasarkan hasil analisis kondisi eksisting. 6. Menentukan metode perbaikan atau perkuatan struktur yang sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan. 7. Memberikan rekomendasi teknis terkait metode rehabilitasi struktur yang aman dan efisien. 8. Menyusun desain teknis perbaikan atau perkuatan elemen struktur bangunan. 9. Melakukan perhitungan struktur untuk memastikan keamanan dan stabilitas bangunan setelah rehabilitasi. 10. Menentukan spesifikasi material dan metode pelaksanaan pekerjaan struktur. 11. Membuat detail gambar struktur (Engineering Design) dan menyusun laporan perhitungan teknis untuk keperluan izin dan pelaksanaan. 12. Berkoordinasi dengan tim arsitek, mekanikal/elektrikal, dan tim proyek lainnya agar sistem struktur terintegrasi dengan baik. 13. Pengawasan Teknis (Design Support) Memberikan klarifikasi dan rekomendasi teknis jika terjadi kendala struktur di lapangan selama masa konstruksi. c. Ahli Mekanikal, Elektrikal Dan Plumbing Tugas dan tanggung jawab ahli MEP (Mechanical, Elektrikal and Plumbing) pada perencanaan meliputi: 1) Merancang, memasang, dan memelihara sistem mekanik, dan perpipaan 2) Meninjau rencana dan prosedur 3) Mengelola anggota staf, termasuk arsitek dan pembangun
--	---

	4) Membuat perincian tentang estimasi biaya untuk pemasangan pipa, 5) Memastikan bahwa sistem tetap hemat biaya dan efisien 6) Memastikan bahwa sistem dirancang, dipasang, dan dirawat dengan benar 7) Mengawasi pemasangan sistem dan memastikan bahwa sistem tersebut mematuhi semua kode dan peraturan yang diperlukan 8) Membantu audit spesifikasi proyek untuk memastikan proyek berjalan lancar 9) Membantu pemilik gedung memaksimalkan margin keuntungan dan tetap sesuai anggaran 10) Tenaga Mengumpulkan data perancangan terkait dengan sistem elektrik yang akan digunakan 11) Menyusun kriteria teknis yang dibutuhkan 12) Melakukan rancangan sistem elektrik yang berdasar pada perhitungan kebutuhan. 13) Merencanakan instalasi pemanfaatan tenaga listrik semua daya. 1) Membuat gambar rancangan dan gambar tata letak sistem elektrik. 2) Membuat <i>design note</i> kebutuhan AC dan penerangan dalam ruangan serta sistem pendukung yang hemat energi. d. Ahli Estimator Ahli Estimator bertanggung jawab kepada Team leader Tugas dan tanggung jawab Ahli Estimator mencakup hal-hal sebagai berikut : 1) merencanakan dan melaksanakan semua kegiatan pekerjaan yang mencakup perhitungan volume dan biaya Landscape sesuai dengan spesifikasi yang di berikan tenaga ahli lainnya serta memberikan masukan kepada tenaga ahli lainnya yang terkait dalam pekerjaan ini. 2) Mempelajari gambar perencanaan, spesifikasi teknis, serta dokumen perencanaan Landscape
--	--

- 3) Mengidentifikasi jenis pekerjaan rehabilitasi yang meliputi pekerjaan Landscape DII
- 4) Mengkaji kelengkapan data perencanaan sebagai dasar penyusunan estimasi biaya
- 5) Melakukan perhitungan volume pekerjaan (quantity take-off) berdasarkan gambar rencana Landscape
- 6) Menghitung kebutuhan material, tenaga kerja, dan peralatan yang diperlukan dalam pekerjaan Landscape
- 7) Menyusun analisis harga satuan pekerjaan (AHSP) untuk setiap item pekerjaan Landscape.
- 8) Mengacu pada standar analisis harga yang berlaku seperti standar pemerintah atau standar industri konstruksi.
- 9) Menghitung komponen biaya yang terdiri dari material, tenaga kerja, peralatan, serta biaya pendukung lainnya.
- 10) Menyusun Rencana Anggaran Biaya (RAB) berdasarkan volume pekerjaan dan analisis harga satuan.
- 11) Memastikan estimasi biaya disusun secara akurat, realistis, dan sesuai dengan kebutuhan proyek.

e. Healt Safety Engineer (HSE)

Ahli K3 Konstruksi bertanggung jawab kepada Team leader dan tanggung jawab Ahli K3 Konstruksi mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang dan terkait K3 Konstruksi
 - 2) Mengkaji dokumen kontrak dan metode kerja pelaksanaan konstruksi
 - 3) Merencanakan dan menyusun program K3
 - 4) Melakukan evaluasi dan membuat laporan penerapan SMK3 dan pedoman teknis K3 konstruksi
- Melakukan penanganan kecelakaan kerja dan penyakit akibat kerja serta keadaan darurat

2. Tenaga Sub Profesional Staf

a. Surveyor

Tugas dan tanggung jawab surveyor mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Melaksanakan kegiatan survey dan pengukuran di lapangan. Selain itu juga melakukan penyusunan dan penggambaran data.
- 2) Melaksanakan survey lapangan dan peninjauan lokasi-lokasi yang akan dikerjakan.
- 3) Bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan ke team leader.

b. Drafter 3D

Tugas dan tanggung jawab drafter 3D mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Membuat gambar perspektif 3 (tiga) dimensi pada bangunan yang direncanakan
- 2) Mampu mengoperasikan software arsitektur seperti Sketch Up, 3DS Max, Lumion dan lainnya.
- 3) Mampu berkoordinasi dengan seluruh tim.

c. Drafter Autocad

Tugas dan tanggung jawab drafter autocad mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Membuat gambar perspektif 2 (dua) dimensi pada bangunan yang direncanakan
- 2) Mampu mengoperasikan software arsitektur seperti Autocad, Civil 3d, dan lainnya.
- 3) Mampu berkoordinasi dengan seluruh tim.

d. Asisten Estimator

Tugas dan tanggung jawab drafter autocad mencakup hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bertanggung jawab kepada team leader dan ahli estimator.
- 2) Membantu Ahli Estimator dalam mengolah data – data untuk perhitungan engineering estimate dan bill of quantity

	3) Mendampingi Ahli Estimator dalam rapat – rapat evaluasi perencanaan. 4) Mampu berkoordinasi dengan seluruh tim. 3. Tenaga Penunjang a. Operator Komputer Tugas dan tanggung jawab operator computer mencakup, tapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut : 1) Membantu didalam penyelesaian Proses Pembuatan Laporan – Laporan perencanaan serta semua kegiatan sesuai bidangnya yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan. 2) Menyelesaikan permasalahan administrasi proyek dan membantu kelancaran proses perencanaan dari seluruh personil yang terlibat dalam kegiatan ini.
22. Keluaran	Keluaran yang dihasilkan oleh Konsultan Perencana Mengacu pada SNI 1726 Tahun 2019, yang diatur lebih lanjut berdasarkan kerangka acuan kerja ini, minimal meliputi : 1. Tahap Tematik Perancangan a. Tematik Tematik site/pola massa bangunan. b. Tematik bentuk bangunan. c. Tematik pola ruang. d. Tematik material. e. Tematik struktur. f. Tematik mitigasi bencana. g. Tematik interior (Bila Ada). 2. Tahap Konsep Rencana Teknis a. Konsep Site Bangunan Konsep penyiapan rancangan teknis kondisi site, tata ruang luar dan lanskap dengan metoda pendekatan penggunaan site terpilih, serta analisa eksisting lokasi terhadap akses pencapaian, sirkulasi, parkir, jaringan infrastruktur kota dsb. b. Konsep Bentuk Bangunan

	Konsep penyiapan rancangan teknis bentuk – bentuk bangunan (2 alternatif), dengan melakukan metoda pendekatan desain konsep bangunan yang menggambarkan fungsi bangunan Pendidikan. c. Konsep Pola Ruang Konsep penyiapan rencana teknis pola ruang berdasarkan prototype yang disesuaikan dengan mitigasi bencana sesuai dengan site (2 alternatif). d. Konsep Material Konsep rancangan teknis material yang akan digunakan, disesuaikan dengan SNI 1726 tahun 2019, e. Konsep Struktur Konsep rancangan teknis struktur bangunan yang akan digunakan disesuaikan dengan SNI 1726 tahun 2019 atau alternatif struktur lainnya, dengan metoda pendekatan konsep pasca bencana f. Konsep Mitigasi bencana Konsep penyiapan rancangan mitigasi bencana didalam bangunan dan luar bangunan berdasarkan peraturan yang berlaku. g. Konsep Interior Konsep penyiapan rancangan penataan interior beserta peralatan meubelair dalam bangunan dengan mempertimbangkan riset perilaku pengguna maupun kebutuhan pengguna, terhadap intensitas pencahayaan, suhu, berdasarkan kaidah peraturan yang berlaku. h. Konsep Tata Ruang Luar Konsep penyiapan rancangan penataan ruang luar beserta komponen soft material dan hard material luar bangunan dengan mempertimbangkan riset perilaku aktifitas pengguna, aksesibilitas, intensitas kebisingan, berdasarkan kaidah peraturan yang berlaku. i. Rancangan Konseptual Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK) Setidaknya memuat beberapa hal yaitu lingkup tanggung jawab perancang, metode pelaksanaan pekerjaan konstruksi, identifikasi bahaya, mitigasi
--	--

	bahaya, dan penetapan tingkat risiko, daftar standar dan atau peraturan perundang-undangan Keselamatan Konstruksi yang ditetapkan untuk desain, biaya Penerapan SMK, serta rancangan panduan keselamatan pengoperasian dan pemeliharaan konstruksi bangunan.
	3. Tahap Pra-rencana Teknis - Gambar Gambar-gambar pra-rancangan tapak/lansekap. - Gambar-gambar pra-rancangan bangunan. - Gambar-gambar pra-rancangan Interior (Bila Ada). - Gambar-gambar pra-rancangan Struktur. - Gambar-gambar pra-rancangan Utilitas bangunan. - Gambar-gambar pra-rancangan mekanikal serta elektrik. - Gambar-gambar pra-rancangan tata udara. - Gambar-gambar pra-rancangan tata cahaya.
	4. Tahap Pengembangan Rencana - Gambar Gambar-gambar rancangan tapak/lansekap. - Gambar-gambar rancangan bangunan. - Gambar-gambar rancangan Interior. - Gambar-gambar rancangan Struktur. - Gambar-gambar rancangan Utilitas bangunan. - Gambar-gambar rancangan mekanikal dan elektrik. - Gambar-gambar rancangan tata udara. - Gambar-gambar rancangan tata cahaya. - Perkiraan biaya pembangunan.
	5. Tahap Rencana Detail - Membuat Membuat gambar-gambar detail rancangan. - Dokumen Spesifikasi Teknis. - Dokumen Metode Pelaksanaan. - Rincian volume pelaksanaan pekerjaan (BOQ). - Rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi (RAB). - Laporan Perhitungan Struktur. - Dokumen Rancangan SMK.

	h. Membuat Video 3D Animasi i. Penyusunan laporan akhir perancangan. 6. Tahap Pelelangan (Dokumen Tender) a. Gambar Gambar perancangan lengkap (DED). b. Dokumen Spesifikasi Teknis. c. Dokumen Metode Pelaksanaan. d. Rincian volume pekerjaan / <i>bill of quantity</i> (BOQ). e. Daftar simak material/merk dan kualitas. f. Dokumen SMK3. g. Laporan perhitungan TKDN
23. Laporan	Laporan Konsultan Perencana diminta: 1. Laporan Pendahuluan, berisi Rencana Kerja yang akan dilaksanakan dan hasil orientasi lapangan serta kerangka kegiatan yang harus dijelaskan seperti kegiatan persiapan, mobilisasi tenaga dan peralatan, jadwal pelaksanaan dan jadwal penugasan personil atau tenaga ahli serta program kerja. Laporan pendahuluan tersebut harus diserahkan selambat-lambatnya 15 (Lima Belas) hari kalender sejak SPMK diterbitkan dan Laporan Pendahuluan diserahkan kepada pemilik pekerjaan sebanyak 5 (lima) buku. 2. Laporan Antara, yang berisi Kemajuan Pelaksanaan Pekerjaan Perencanaan, Kendala dan Solusi Penyelesaiannya, Gambar-gambar pra-rencana. Laporan Antara tersebut harus diserahkan selambat-lambatnya 30 (Tiga puluh) hari kalender sejak SPMK diterbitkan dan Laporan Antara diserahkan kepada pemilik pekerjaan sebanyak 5 (lima) buku. 3. Laporan Akhir Perencanaan, yang berisi : a. Gambar Rencana b. Engineering Estimate (EE) c. Bill of Quantity (BoQ) d. Spesifikasi Teknis e. Laporan SMK3

	Laporan Akhir tersebut harus diserahkan selambat-lambatnya 60 (Enam puluh) hari kalender sejak SPMK diterbitkan dan Laporan Antara diserahkan kepada pemilik pekerjaan sebanyak 5 (lima) buku. 4. Berkas laporan diserahkan juga dalam bentuk softcopy yang disipan pada hardisk external SSD dengan kapasitas 1Tb.
24. Penutup	a. Setelah Kerangka Acuan Kerja ini diterima, konsultan hendaknya memeriksa semua bahan masukan yang diterima dan mencari bahan masukan lain yang dibutuhkan. b. Berdasarkan bahan-bahan tersebut, maka selanjutnya konsultan agar segera menyusun program kerja untuk dibahas dengan Pejabat Pembuat Komitmen. c. Kerangka Acuan Kerja ini dibuat sebagai pedoman dan bahan tanggapan bagi Konsultan Perencana untuk melaksanakan penawaran biaya/nilai pekerjaan kepada pemberi tugas dan sekaligus sebagai pedoman untuk tugas nantinya apabila ditetapkan sebagai Konsultan Perencanaan untuk Kegiatan Pengadaan Jasa Konsultansi Biaya Perencanaan Pekerjaan Renovasi Green House, dan tempat praktek dan penelitian mahasiswa Faperta, dan Bangunan Asrama A Mahasiswa Untad Tahun Anggaran 2026. Penyedia yang ditetapkan sebagai pemenang, akan melaksanakan pengawasan setelah dikeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK).

Palu, 20 April 2026

Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Konstruksi

Universitas Tadulako

