

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang Tahun 2023

1. PENDAHULUAN

A. Umum.

- 1) Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang adalah dalam rangka pemenuhan/ peningkatan sarana dan prasarana fisik baik secara kualitas maupun kuantitas agar dapat menunjang kegiatan pendidikan yang mencakup fungsi mengajar dan belajar, administrasi dan kegiatan penunjang kegiatan kemahasiswaan.
- 2) Setiap bangunan Negara harus direncanakan dengan sebaik-baiknya sehingga mampu memenuhi secara optimal fungsi bangunannya, serta keandalan dan dapat menjadi teladan bagi lingkungannya serta berkontribusi positif bagi perkembangan arsitektur dalam konteks lingkungan dan kawasan.
- 3) Setiap bangunan Negara direncanakan sebaik-baiknya sehingga dapat memenuhi kriteria keandalan teknis bangunan yang layak dari segi mutu, biaya dan kriteria administrasi.
- 4) Pemberi jasa harus memiliki pemahaman yang seksama dalam aspek administrasi dan teknis, sehingga produk yang dihasilkan optimal dalam konteks fungsi bersamaan menjadi objek yang memiliki nilai tambah terhadap lingkungan / kawasan.
- 5) Guna optimalisasi produk perencanaan tentu perlu diukung format/ acuan pelaksanaan yang jelas dan terstruktur yang mengarah pada tujuan optimal tersebut, dalam hal ini adanya Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang didalamnya terurai garis besar program kegiatan, spesifikasi teknis serta aspek esensi lainnya, yang nantinya diharapkan mampu mendorong perwujudan karya perencanaan yang sesuai dengan kepentingan proyek.

B. Latar Belakang

Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang, dalam hal ini objek sebagai bangunan Negara, sesuai dengan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor : 33/KPTS/M/2002 tentang PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN GEDUNG NEGARA. Dimana untuk mendapatkan data bangunan gedung Negara harus memenuhi kriteria yang tertuang dalam Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara. Beranjak dari pemahaman diatas sebagai bahan penyusunan detail desain bangunan yang sesuai fungsi dan karakteristik bangunan. Untuk mengoptimalkan kegiatan/perencanaan yang dilaksanakan maka diperlukan konsep perencanaan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsi bangunan tersebut.

- 1) Pekerjaan yang akan dilaksanakan adalah merupakan bagian lingkup Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang.
- 2) Pemegang mata anggaran adalah Pemerintah RI yang dalam hal ini adalah Universitas Sam Ratulangi.

C. Maksud dan Tujuan

Maksud, dilaksanakannya kegiatan ini adalah untuk menyiapkan Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang.

1. Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini merupakan petunjuk bagi konsultan perencana yang memuat masukan, azas, kriteria, keluaran dan proses yang harus dipenuhi dan diperhatikan serta diinterpretasikan kedalam pelaksanaan tugas perencanaan.
2. Konsultan perencana harus melaksanakan tanggung jawabnya dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang memadai sesuai KAK ini.

Tujuan, perencanaan ini adalah agar pelaksanaan fisik dilapangan terukur dan terarah sehingga output yang dihasilkan dapat dipertanggung jawabkan dari segi administrasi, teknis dan azas manfaatnya pasca konstruksi.

D. Sasaran

- Terwujudnya hasil perencanaan yang dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang yang meliputi :
 - ✓ Area Pusat Marine Sains
 - ✓ Bangunan penunjang dan pelengkap
 - ✓ Prasarana lingkungan pendukung
- Terciptanya satu produk hasil perencanaan yang ramah lingkungan.
- Mendapatkan hasil perencanaan yang material pendukungnya memanfaatkan sumberdaya alam setempat untuk meminimalisasikan biaya pembangunan.

E. Lingkup Kegiatan

Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang diarahkan agar pembangunannya sesuai dengan misi dan visi Universitas Sam Ratulangi dalam institusi pendidikan tinggi yang berada di jajaran terdepan, sehat mandiri dan berdaya saing. Substansi tugas dari konsultan perencanaan adalah sebagai berikut: Substansi dari tugas konsultan perencana mencakup :

- a) Tahap Konsep Rencana Teknis
- b) Tahap Prarencana Teknis
- c) Tahap Pengembangan Rencana Teknis
- d) Tahap Gambar Detail Rencana Teknis

2. LOKASI KEGIATAN

Perencanaan berada di Likupang Kabupaten Minahasa Utara

3. KEGIATAN PERENCANAAN

Lingkup tugas yang harus dilaksanakan oleh Konsultan Perencana adalah berpedoman pada ketentuan yang berlaku, khususnya Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor : 332/KPTS/M/2002 tanggal 21 Agustus 2002,

yang dapat meliputi tugas-tugas perencanaan lingkungan, site/tapak bangunan dan perencanaan fisik bangunan gedung Negara yang terdiri dari :

- a. Persiapan Perencanaan :
 - Melakukan konsultansi dengan pihak terkait lainnya
 - Mengumpulkan data dan Informasi lapangan
 - Membuat interpretasi secara garis besar terhadap KAK
 - Konsultasi dengan pemerintah daerah setempat mengenai peraturan daerah/perijinan bangunan.
- b. Pekerjaan Survey, antara lain
 - Survey topografi lahan dan kondisi eksisting
 - Survey Fotogrametri
- c. Penyusunan Pengembangan Rencana, antara lain membuat :
 - Rencana arsitektur, beserta uraian konsep dan visualisasi yang mudah dimengerti oleh pemberi tugas
 - Rencana renovasi dan perbaikan bangunan
 - Perkiraan biaya
- d. Penyusunan Rencana Detail antara lain membuat :
 - Gambar-gambar detail arsitektur yang sesuai dengan gambar rencana yang disetujui
 - Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS)
 - Rincian volume pekerjaan , Rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi
 - Laporan akhir perencanaan
- f. Mengadakan persiapan pelelangan, seperti membantu pengguna jasa di dalam menyusun dokumen pelelangan dan membantu Panitia pelelangan menyusun program dan pelaksanaan pelelangan.
- g. Membantu panitia pelelangan pada waktu penjelasan pekerjaan, termasuk menyusun berita acara penjelasan pekerjaan, evaluasi penawaran, menyusun kembali dokumen pelelangan dan melaksanakan tugas-tugas yang sama apabila terjadi lelang ulang

4. TANGGUNG JAWAB PERENCANAAN

- A. Konsultan perencana bertanggung jawab secara professional atas jasa perencanaan yang dilakukan sesuai ketentuan dan kode tata laku profesi yang berlaku
- B. Secara umum tanggung jawab konsultan adalah minimal sebagai berikut :
 - 1) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus memenuhi persyaratan standar hasil karya perencanaan yang berlaku
 - 2) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah mengakomodasikan batasan-batasan yang telah diberikan pengguna jasa, termasuk melalui KAK ini, seperti dari segi pembiayaan, waktu penyelesaian pekerjaan dan mutu bangunan yang akan diwujudkan

- 3) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah memenuhi peraturan standard dan pedoman teknis bangunan gedung yang berlaku untuk bangunan gedung pada umumnya dan yang khusus untuk bangunan gedung Negara.

5. BIAYA

A. Biaya Perencanaan

- 1) Besarnya biaya pekerjaan mengikuti pedoman dalam SK Menteri Kimpraswil Nomor : 332/KPTS/M/2002 tanggal 21 Agustus 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara yaitu :
 - a) Untuk pekerjaan standar berlaku maksimum sesuai yang tercantum dalam table A s/d D
 - b) Bila terdapat pekerjaan non standar, maka dihitung secara orang/bulan dan biaya langsung dapat diganti, sesuai dengan ketentuan billing rate yang berlaku
 - c) Pengaturan komponen pembiayaan pada butir a) dan b) diatas adalah dipisahkan antara bangunan standar, serta non standard an harus terbaca dalam suatu rekapitulasi akhir yang menyebut angka dan huruf.
 - d) Besarnya biaya konsultan perencanaan merupakan biaya tetap dan pasti
 - e) Ketentuan pembiayaan lebih lanjut mengikuti surat perjanjian pekerjaan perencanaan yang dibuat oleh pengguna jasa dan konsultan perencana.
- 2) Biaya pekerjaan konsultan perencanaan dan tata pembayaran diatur secara kontraktual setelah melalui tahapan proses pengadaan konsultan perencana sesuai peraturan yang berlaku, yang terdiri dari :
 - a) Honorarium tenaga ahli dan tenaga penunjang
 - b) Materi dan penggandaan laporan
 - c) Pembelian dan atau sewa peralatan
 - d) Sewa kendaraan
 - e) Biaya rapat-rapat
 - f) Perjalanan (lokal maupun luar kota)
 - g) Jasa dan overhead perencanaan
 - h) Pajak dan iuran daerah lainnya.
- 3) Besarnya biaya pekerjaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang, sebagaimana menjadi acuan penawaran pihak penyedia jasa mengacu dari format BQ (Bill of Quantity)

B. Sumber Dana

Sumber dana dari keseluruhan Perencanaan Master Plan dan Revitalisasi Marine Sains Universitas Sam Ratulangi di Likupang sebesar Rp. 400.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dibebankan pada DIPA Unsrat Tahun 2023.

6. KELUARAN

Keluaran yang dihasilkan oleh konsultan perencanaan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini adalah lebih lanjut akan diatur dalam Surat Perjanjian/Surat Perintah Kerja ataupun Kontrak yang meliputi :

- A. Laporan Pendahuluan
- B. Laporan Akhir
- C. Dokumen Tender
 - Gambar DED
 - RAB dan BOQ
 - Spesifikasi Teknis / RKS

7. KRITERIA

A. Kriteria Umum

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh konsultan perencanaan seperti yang termaksud pada KAK harus memperhatikan kriteria umum bangunan disesuaikan berdasarkan fungsi dan kompleksitas bangunan yaitu :

- a) Persyaratan arsitektur dan lingkungan
- b) Persyaratan tata bangunan

B. Kriteria Khusus

Kriteria khusus dimaksudkan untuk memberikan syarat-syarat yang khusus, spesifik berkaitan dengan bangunan gedung yang akan direncanakan baik dari segi fungsi khusus bangunan, segi teknis lainnya. Misalnya :

- 1) Dikaitkan dengan upaya pelestarian atau konservasi bangunan yang ada
- 2) Kesatuan perencanaan bangunan dengan lingkungan yang ada disekitar, seperti dalam rangka implementasi penataan bangunan dan lingkungan.
- 3) Solusi dan batasan-batasan kontekstual, seperti factor social budaya setempat, geografi klimatologi dll.

8. AZAS-AZAS

Selain kriteria diatas, didalam melaksanakan tugasnya konsultan perencana hendaknya memperhatikan azas-azas bangunan gedung Negara sebagai berikut :

- a. Bangunan gedung Negara hendaknya fungsional, efisien, menarik tetapi tidak berlebihan.
- b. Kreatifitasd desain hendaknya tidak ditekankan pada kelastahan gaya dan kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi social bangunan, terutama sebagai bangunan pelayanan kepada masyarakat.
- c. Dengan batasan tidak mengganggu produktivitas kerja, biaya investasi dan pemeliharaan bangunan sepanjang umurnya, hendaknya diusahakan serendah mungkin.
- d. Desain bangunan hendaknya dibuat sedemikian rupa, sehingga bangunan dapat dilaksanakan dalam waktu yang pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.

- e. Bangunan Gedung Negara hendaknya dapat meningkatkan kualitas lingkungan dan menjadi acuan tata bangunan dan lingkungan sekitarnya.

9. PROSES PERENCANAAN

- a. Dalam proses perencanaan untuk menghasilkan keluaran-keluaran yang diminta, konsultan perencana harus berkonsultasi dengan pengelola kegiatan dalam hal ini Pejabat Pembuat Komitmen (PPK).
- b. Dalam pertemuan berkala tersebut ditentukan produk awal antara dan pokok yang harus dihasilkan konsultan sesuai dengan rencana keluaran yang ditetapkan dalam KAK ini.
- c. Dalam melaksanakan tugas, konsultan harus selalu memperhitungkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah mengikat.
- d. Jangka waktu pelaksanaan, khususnya sampai diserahkan dokumen perencanaan untuk siap dilelangkan akan diatur dalam Surat Perintah Kerja (SPK) atau kontrak.

10. MASUKAN

A. Informasi

- 1) Untuk melaksanakan tugasnya, konsultan perencana harus mencari informasi yang dibutuhkan selain dari informasi yang diberikan oleh pengguna jasa termasuk melalui Kerangka Acuan Kerja ini.
- 2) Konsultan perencana harus memeriksa kebenaran informasi yang digunakan dalam pelaksanaan tugasnya.
- 3) Dalam hal informasi yang diperlukan dan harus diperoleh untuk bahan perencanaan diantaranya mengenai hal-hal sebagai berikut :
 - a) Informasi tentang lahan
 - b) Keinginan tentang ruang-ruang tertentu baik yang berhubungan dengan pemakai atau perlengkapan yang akan digunakan dalam penataan parkir dan lansekap.
 - c) Keinginan-keinginan tentang vegetasi lansekap.

B. Jangka Waktu Pelaksanaan

Untuk melaksanakan pekerjaan ini direncanakan akan dikerjakan selama 60 (Enam Puluh) hari kalender

C. Tenaga Ahli/Tenaga Teknis

Untuk melaksanakan tujuannya, konsultan perencana harus menyediakan tenaga yang memenuhi ketentuan kegiatan, baik ditinjau dari segi lengkap (besar) kegiatan maupun tingkat kompleksitas pekerjaan. Tenaga-tenaga ahli yang dibutuhkan dalam perencanaan minimal terdiri dari :

- 1) **Team Leader**, Sarjana (S2) Teknik Arsitektur : 1 Orang, pengalaman kerja minimal 8 tahun pernah menangani tentang pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam penyusunan master plan, revitalisasi, RAB dan RKS. Memiliki Ijasah dari

PTN/PTS, memiliki SKK Minimal Madya (khusus Arsitek memiliki STRA Utama dan memiliki Sertifikat Green Associate (GA)).

- 2) **Ahli Arsitektur**, Sarjana (S1) Teknik Arsitektur : 1 Orang, pengalaman kerja minimal 6 tahun pernah menangani tentang pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam penyusunan gambar arsitektur dan revitalisasi bangunan/kawasan. Memiliki Ijasah dari PTN/PTS, memiliki SKK Minimal Muda (khusus Arsitek memiliki STRA).
- 3) **Ahli Perencana Wilayah dan Kota**, Sarjana (S1) Teknik PWK: 1 Orang, pengalaman kerja minimal 6 tahun pernah menangani tentang pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam penyusunan master plan dan revitalisasi kawasan. Memiliki Ijasah dari PTN/PTS, memiliki SKK Minimal Muda.
- 4) **Ahli Estimasi Biaya**, Sarjana (S1) Teknik Sipil: 1 Orang, pengalaman kerja minimal 6 tahun pernah menangani tentang pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam penyusunan RAB dan RKS. Memiliki Ijasah dari PTN/PTS, memiliki SKK Minimal Muda.

Tenaga Pendukung:

- 1) **Surveyor**, minimal SMK/SMU/STM: 4 Orang, pengalaman kerja minimal 3 tahun pernah menangani tentang survey pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam survey lokasi.
- 2) **Drafter**, minimal SMK/SMU/STM: 4 Orang, pengalaman kerja minimal 3 tahun pernah menangani tentang Pembuatan Gambar Kerja pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam Gambar Kerja.
- 3) **Administrasi**, minimal SMK/SMA: 1 Orang, pengalaman kerja minimal 3 tahun pernah menangani tentang administrasi pekerjaan sejenis yang bertugas dan bertanggung jawab dalam administrasi proyek.

D. Orang-Bulan Tenaga

Dapat dilihat seperti pada Tabel di bawah ini :

No	Posisi	Pendidikan / SKK	Orang	Bulan
A	Tenaga Ahli			
1	Team Leader (S2)	S2 Teknik Arsitektur, SKK Madya, STRA Utama	1	2
2	Ahli Arsitektur	S1 Teknik Arsitektur, SKK Muda, STRA Madya	1	2
3	Ahli Perencana Wilayah Kota	S1 PWK, SKK Muda	1	2
4	Ahli Estimasi Biaya	S1 Sipil, SKK Muda	1	2
B	Tenaga Pendukung			

1	Surveyor	SMU/SMK/STM	4	1
2	Drafter	SMU/SMK/STM	4	2
3	Administrasi	SMU/SMK	1	2

11. PROGRAM KERJA

- A. Konsultan perencana harus segera menyusun program kerja minimal meliputi :
- 1) Jadwal kegiatan secara detail
 - 2) Menyusun program kerja, alokasi tenaga dan konsepsi pekerjaan perencanaan
 - 3) Konsep penanganan pekerjaan perencanaan
- B. Program kerja secara keseluruhan harus mendapatkan persetujuan dari pengguna jasa, setelah sebelumnya dipresentasikan oleh Konsultan perencanaan dan mendapatkan pendapat teknis dari Pengelola Teknis Kegiatan.

12. PENUTUP.

- A. Setelah Kerangka Acuan (KAK) ini diterima, maka konsultan hendaknya memeriksa semua bahan masukan yang diterima dan mencari bahan masukan lain yang dibutuhkan.
- B. Berdasarkan bahan-bahan tersebut, konsultan agar segera menyusun program kerja untuk dibahas dengan Pengguna Jasa.

Manado, September 2023
PPK (Pejabat Pembuat Komitmen)
Universitas Sam Ratulangi Manado

VITA MASENGI, ST, MT
NIP. 197305272005012001