



## KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

### INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112

Telepon/Faximile (0380) 824911

Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

## KERANGKA ACUAN KERJA

|                            |   |                                                                                    |
|----------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|
| Satuan Kerja               | : | Institut Agama Kristen Negeri Kupang                                               |
| Program                    | : | Program Pendidikan Tinggi                                                          |
| Kegiatan                   | : | Peningkatan Akses, Mutu, Kesejahteraan dan Subsidi Pendidikan Tinggi Agama Kristen |
| Klasifikasi Rincian Output | : | Prasarana Bidang Pendidikan Tinggi                                                 |
| Rincian Output             | : | Prasarana Perguruan Tinggi Keagamaan Kristen Negeri                                |
| Komponen                   | : | Prasarana Prasarana PTKKN                                                          |
| Sub-komponen               | : | Pembangunan Gedung Kampus                                                          |
| Pekerjaan                  | : | Jasa Konsultan Perancang Gedung Pusat Pelayanan Pendidikan Tinggi                  |
| Lokasi                     | : | Institut Agama Kristen Negeri Kupang                                               |
| Tahun Anggaran             | : | 2026                                                                               |
| Waktu Pelaksanaan          | : | 7 September – 21 September 2026                                                    |



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**

**INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG**

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112

Telepon/Faximile (0380) 824911

Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

## **Lembaran Pengesahan**

### **KERANGKA ACUAN KERJA**

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nama Pekerjaan  | Pengadaan Jasa Konsultansi Perancangan<br>Pembangunan Lanjutan Gedung Pusat Pelayanan<br>Pendidikan Tinggi |
| Tanggal Dokumen | 2 September 2026                                                                                           |
| Tahun Anggaran  | 2026                                                                                                       |

Disetujui Oleh,  
Kuasa Pengguna Anggaran

I Made Suardana  
NIP. 197512122008011014

Dibuat Oleh,  
Pejabat Pembuat Komitmen

I Made Suardana  
NIP. 197512122008011014



# KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

## INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112

Telepon/Faximile (0380) 824911

Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

### Uraian Pendahuluan<sup>1</sup>

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Latar Belakang    | <p>Gedung Rektorat Institut Agama Kristen Negeri (IAKN) Kupang merupakan pusat administrasi, pelayanan akademik, dan pimpinan perguruan tinggi yang keberadaannya sangat krusial dalam menunjang operasional kampus. Pembangunan Gedung Rektorat ini dilaksanakan secara bertahap (multi-years/tahapan anggaran), di mana pekerjaan konstruksi fisik terakhir (Tahap III) telah diselesaikan pada Tahun Anggaran 2024. Hasil pelaksanaan Tahap III telah menghasilkan dokumen <i>As-Built Drawing</i> dengan posisi struktur gedung 3 (tiga) lantai yang dinyatakan selesai dan aman secara teknis.</p> <p>Pada Tahun Anggaran 2026, IAKN Kupang memperoleh alokasi anggaran belanja fisik sebesar Rp1.958.000.000,00 (Satu Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Delapan Juta Rupiah) untuk melanjutkan pembangunan fisik Gedung Rektorat (Tahap IV). Mengingat adanya jeda waktu pelaksanaan dari tahun 2024 ke tahun 2026, terjadi perubahan/penyesuaian indikator ekonomi, indeks harga bahan/material, standar upah tenaga kerja, serta regulasi teknis keselamatan konstruksi terkini.</p> <p>Mengingat waktu pelaksanaan Tahun Anggaran 2026 yang semakin terbatas, maka untuk menjamin ketepatan waktu, efisiensi, keselarasan desain awal, dan tanggung jawab hukum atas kegagalan bangunan (sesuai UU No. 2/2017 tentang Jasa Konstruksi), diperlukan Pengadaan Jasa Konsultansi Perancangan Lanjutan melalui penugasan/pemilihan ulang (<i>Repeat Order / Penunjukan Langsung</i>) kepada Konsultan Perancang Awal yang memiliki hak cipta dan rekam jejak desain Gedung Rektorat tersebut. Tugas utama konsultan perancang ini adalah melakukan audit visual/kompatibilitas kondisi eksisting struktur 3 lantai, pemutakhiran <i>Detail Engineering Design</i> (DED), pemutakhiran Spesifikasi Teknis, serta penyesuaian Estimasi Biaya Terkini (<i>Engineer's Estimate - EE</i>) agar paket pekerjaan fisik Rp1.958.000.000,00 dapat segera dilelangkan dan dilaksanakan tepat waktu.</p> |
| 2. Maksud dan Tujuan | <p><b>1. Maksud :</b></p> <p>KAK ini merupakan pedoman bagi Penyedia Jasa Konsultansi Perancangan dalam menyusun DED Lanjutan, pemutakhiran estimasi biaya terkini (EE), RKS, dan dokumen pemilihan untuk pekerjaan Konstruksi Fisik Lanjutan Gedung Rektorat (Tahap IV) senilai Rp1.958.000.000,00.</p> <p><b>2. Tujuan :</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Melakukan reviu/audit teknis sederhana atas <i>As-Built Drawing</i> Tahap III terhadap rencana penyelesaian pekerjaan fisik Tahap IV.</li><li>Menyusun rancangan teknis kelanjutan meliputi pekerjaan arsitektur, penutup/pembungkus gedung, MEP (Mekanikal, Elektrikal, <i>Plumbing</i>), dan <i>finishing</i> interior/eksterior sesuai porsi anggaran Rp1.958.000.000,00 Miliar.</li><li>Menyusun perhitungan Estimasi Biaya Terkini (<i>Engineer's Estimate - EE</i>) dan <i>Bill of Quantity</i> (BoQ) yang presisi sesuai Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) dan Indeks Harga Kabupaten/Kota terbaru Tahun 2026.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



# KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

## INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112

Telepon/Faximile (0380) 824911

Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | d. Menyiapkan Dokumen Tender Konstruksi Fisik Lanjutan beserta Dokumen Rancangan Konseptual SMKK.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Sasaran                                      | Tersedianya Dokumen Perancangan Teknis Lanjutan Gedung Rektorat (Tahap IV) yang mutakhir, akurat secara biaya, dan siap digunakan oleh PPK sebagai dokumen tender pemilihan Pelaksana Konstruksi Fisik pada TA 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. Lokasi Pekerjaan                             | Kampus IAKN Kupang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. Sumber Pendanaan                             | DIPA Institut Agama Kristen Negeri Kupang Tahun Anggaran 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6. Nama dan Organisasi Pejabat Pembuat Komitmen | Nama : I Made Suardana<br>Nip : 197512122008011014<br>Satuan Kerja : Institut Agama Kristen Negeri Kupang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Data Penunjang<sup>2</sup></b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Data Dasar                                   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dokumen <i>Detail Engineering Design</i> (DED) Awal Gedung Rektorat.</li><li>2. Laporan Akhir Pengawasan dan <i>As-Built Drawing</i> Konstruksi Fisik Tahap III Tahun 2024 (posisi struktur 3 lantai selesai).</li><li>3. Data ketersediaan alokasi anggaran fisik TA 2026 senilai Rp1.958.000.000,00.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8. Standar Teknis                               | <ol style="list-style-type: none"><li>1. SE Menteri PUPR No. 07/SE/M/2024 tentang Standar Susunan Tenaga Ahli Layanan Usaha Jasa Konsultansi Perancangan Melalui Penyedia Jasa Perancangan Konstruksi (Bidang Cipta Karya - Bangunan Gedung Tidak Sederhana).</li><li>2. Peraturan Menteri PUPR No. 22/PRT/M/2018 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.</li><li>3. Permen PUPR No. 10 Tahun 2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK).</li><li>4. Standardisasi/AHSP Bidang Cipta Karya PUPR &amp; Standar Harga Satuan Utama (SHST) Kota/Kab. Kupang Tahun 2026.</li></ol>                                                                                                                                                              |
| 9. Studi-Studi Terdahulu                        | Dokumen Laporan Evaluasi Kelayakan Struktur dan Laporan <i>Provisional/Final Hand Over</i> (PHO/FHO) Pekerjaan Tahap III Tahun 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10. Referensi Hukum                             | <ol style="list-style-type: none"><li>1. UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung beserta PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002</li><li>2. UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (beserta perubahannya pada UU No. 6 Tahun 2023).</li><li>3. Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi (sebagaimana diubah dengan PP No. 14 Tahun 2021).</li><li>4. Perpres No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (sebagaimana diubah dengan Perpres No. 12 Tahun 2021 dan Perpres No. 46 Tahun 2025).</li><li>5. Peraturan LKPP No. 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.</li><li>6. SE Menteri PUPR No. 07/SE/M/2024.</li></ol> |



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG**

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112  
Telepon/Faximile (0380) 824911  
Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

**Ruang Lingkup<sup>3</sup>**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11. Lingkup Pekerjaan        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tahap Persiapan &amp; Reviu Eksisting:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Penyiapan Program Mutu Perancangan.</li><li>b. Reviu data sekunder (<i>desk study</i>) terhadap DED awal dan <i>As-Built Drawing</i> Tahap III (2024).</li><li>c. Visual <i>site inspection</i> (pemeriksaan kondisi lapangan) pada struktur 3 lantai existing untuk memastikan kompatibilitas penyambungan pekerjaan fisik Tahap IV.</li></ol></li><li>2. Finalisasi &amp; Pemutakhiran Rancangan Lanjutan:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Memetakan dan menetapkan skala prioritas item pekerjaan fisik yang akan dilaksanakan dengan alokasi anggaran Rp1.958.000.000,00 (fokus pada pekerjaan arsitektur, dinding/partisi, dan kusen/pintu/jendela)</li><li>b. Pemutakhiran Gambar Rencana Teknis DED Lanjutan Tahap IV.</li><li>c. Penyusunan Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS) / Spesifikasi Teknis Material terkini.</li></ol></li><li>3. Penyusunan Estimasi Biaya Terkini (<i>Core Duty</i>):<ol style="list-style-type: none"><li>a. Melakukan survei pasar terkini atas harga bahan/material, alat, dan upah kerja di Kota/Kabupaten Kupang TA 2026.</li><li>b. Menyusun Rincian Volume Pekerjaan (<i>Bill of Quantity</i> - BoQ).</li><li>c. Menyusun Perhitungan Estimasi Biaya Terkini (<i>Engineer's Estimate</i> - EE) dengan menerapkan AHSP terupdate dan perhitungan biaya SMKK.</li></ol></li><li>4. Penyusunan Dokumen Tender &amp; SMKK:<ol style="list-style-type: none"><li>a. Menyusun Dokumen Rancangan Konseptual Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK).</li><li>b. Menyiapkan Draf Dokumen Pemilihan Pelaksana Konstruksi Fisik.</li></ol></li></ol> |
| 12. Keluaran                 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Laporan Pendahuluan (3 Eksemplar): Memuat hasil reviu <i>As-Built Drawing</i> 2024, metodologi pemutakhiran desain, dan jadwal kerja percepatan.</li><li>2. Laporan Akhir Perancangan Lanjutan (5 Eksemplar &amp; Flashdisk 1TB):<ol style="list-style-type: none"><li>a. <i>Executive Summary</i>.</li><li>b. Buku Perhitungan Estimasi Biaya Terkini (EE) &amp; Analisis Harga Satuan Pekerjaan (AHSP) TA 2026.</li><li>c. Dokumen Daftar Kuantitas (<i>Bill of Quantity</i> - BoQ) Lanjutan Tahap IV.</li><li>d. Dokumen Gambar Rencana Teknis Lanjutan (DED ukuran A3).</li><li>e. Dokumen Spesifikasi Teknis / RKS Material Terkini.</li><li>f. Dokumen Rancangan Konseptual SMKK.</li><li>g. Draf Dokumen Tender Pemilihan Pelaksana Konstruksi.</li></ol></li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 13. Jangka Waktu Pelaksanaan | Jangka waktu pelaksanaan kegiatan perancangan teknis adalah 15 (lima belas) hari kalender, terhitung sejak 7 s.d. 21 September 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG**

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112  
 Telepon/Faximile (0380) 824911  
 Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

| 14. Kualifikasi Penyedia Jasa                                             | <div>1. Status Penyedia: Konsultan Perancang Awal/ Penyedia Jasa Konsultansi Konstruksi yang ditunjuk melalui mekanisme Penunjukan Langsung.</div> <div>2. Izin Usaha: Memiliki Perizinan Berusaha di Bidang Jasa Konsultansi Konstruksi.</div> <div>3. SBU (Sertifikat Badan Usaha): Subklasifikasi Perancangan Arsitektur / Jasa Rekayasa Bangunan Gedung (AR001/ KBLI 71102) Kualifikasi Kecil.</div> <div>4. Kepatuhan Pajak &amp; Hukum: Status Valid KSBWP, tidak masuk Daftar Hitam, serta berkapasitas hukum mengikatkan diri.</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |                       |                 |                                                                                                                                                                                                |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------|---------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|--|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|---|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 15. Personel                                                              | <table><tr><th>Posisi Tenaga Ahli</th><th>Keahlian (SKK Konstruksi)</th><th>Pendidikan Min.</th><th>Kualifikasi / Jenjang</th><th>Pengalaman Min.</th><th>Tugas Utama</th></tr><tr><td><b>Ketua Tim / Team Leader</b><br/><i>(Arsitek / Ahli Bangunan Gedung)</i></td><td>Ahli Madya Arsitek / Ahli Muda Teknik bangunan</td><td>S1 Arsitektur / S1 Teknik Sipil</td><td>Jenjang 8</td><td>5 Tahun</td><td>Mengkoordinasikan reviu <i>As-Built Drawing</i>, memimpin pemutakhiran DED Lanjutan, serta bertanggung jawab penuh atas seluruh keluaran perancangan.</td></tr><tr><td><b>Ahli Estimasi Biaya</b></td><td>Ahli Muda Quantity Surveyor</td><td>S1 Teknik Sipil / Arsitektur</td><td>Jenjang 7</td><td>2 thn</td><td><b>Tugas Utama:</b> Menghitung volume riil (BoQ), melakukan survei harga pasar 2026, menyusun Analisis Harga Satuan (AHSP), dan menyusun Estimasi Biaya Terkini (EE) nilai Rp1.958.000.000,00.</td></tr><tr><td><b>Ahli K3 Konstruksi</b></td><td>Ahli Muda Keselamatan Konstruksi</td><td>S1 Teknik (Bidang Konstruksi)</td><td>Jenjang 7</td><td>2 Tahun</td><td>Menyusun Dokumen Rancangan Konseptual SMKK dan komponen biaya K3 pada EE.</td></tr><tr><td><b>Tim Pendukung:</b><br/><b>1. Draftsman / Operator CAD</b></td><td>Sub-Professional</td><td>S1 Teknik/ DIII/ SMK (Sipil)</td><td></td><td>1-2 Tahun</td><td>Mengubah/memuat/takhirkan gambar DED Lanjutan Tahap IV ke dalam format CAD/A3.</td></tr><tr><td><b>2. Surveyor Eksisting</b></td><td>Sub-Professional</td><td>S1 Teknik/ DIII (Bidang Sipil)</td><td>-</td><td>1-2 tahun</td><td>Melakukan verifikasi kondisi fisik visual eksisting gedung 3 lantai di lapangan.</td></tr></table> |                                 |                       |                 |                                                                                                                                                                                                |  | Posisi Tenaga Ahli | Keahlian (SKK Konstruksi) | Pendidikan Min. | Kualifikasi / Jenjang | Pengalaman Min. | Tugas Utama | <b>Ketua Tim / Team Leader</b><br><i>(Arsitek / Ahli Bangunan Gedung)</i> | Ahli Madya Arsitek / Ahli Muda Teknik bangunan | S1 Arsitektur / S1 Teknik Sipil | Jenjang 8 | 5 Tahun | Mengkoordinasikan reviu <i>As-Built Drawing</i> , memimpin pemutakhiran DED Lanjutan, serta bertanggung jawab penuh atas seluruh keluaran perancangan. | <b>Ahli Estimasi Biaya</b> | Ahli Muda Quantity Surveyor | S1 Teknik Sipil / Arsitektur | Jenjang 7 | 2 thn | <b>Tugas Utama:</b> Menghitung volume riil (BoQ), melakukan survei harga pasar 2026, menyusun Analisis Harga Satuan (AHSP), dan menyusun Estimasi Biaya Terkini (EE) nilai Rp1.958.000.000,00. | <b>Ahli K3 Konstruksi</b> | Ahli Muda Keselamatan Konstruksi | S1 Teknik (Bidang Konstruksi) | Jenjang 7 | 2 Tahun | Menyusun Dokumen Rancangan Konseptual SMKK dan komponen biaya K3 pada EE. | <b>Tim Pendukung:</b><br><b>1. Draftsman / Operator CAD</b> | Sub-Professional | S1 Teknik/ DIII/ SMK (Sipil) |  | 1-2 Tahun | Mengubah/memuat/takhirkan gambar DED Lanjutan Tahap IV ke dalam format CAD/A3. | <b>2. Surveyor Eksisting</b> | Sub-Professional | S1 Teknik/ DIII (Bidang Sipil) | - | 1-2 tahun | Melakukan verifikasi kondisi fisik visual eksisting gedung 3 lantai di lapangan. |
| Posisi Tenaga Ahli                                                        | Keahlian (SKK Konstruksi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pendidikan Min.                 | Kualifikasi / Jenjang | Pengalaman Min. | Tugas Utama                                                                                                                                                                                    |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
| <b>Ketua Tim / Team Leader</b><br><i>(Arsitek / Ahli Bangunan Gedung)</i> | Ahli Madya Arsitek / Ahli Muda Teknik bangunan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | S1 Arsitektur / S1 Teknik Sipil | Jenjang 8             | 5 Tahun         | Mengkoordinasikan reviu <i>As-Built Drawing</i> , memimpin pemutakhiran DED Lanjutan, serta bertanggung jawab penuh atas seluruh keluaran perancangan.                                         |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
| <b>Ahli Estimasi Biaya</b>                                                | Ahli Muda Quantity Surveyor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | S1 Teknik Sipil / Arsitektur    | Jenjang 7             | 2 thn           | <b>Tugas Utama:</b> Menghitung volume riil (BoQ), melakukan survei harga pasar 2026, menyusun Analisis Harga Satuan (AHSP), dan menyusun Estimasi Biaya Terkini (EE) nilai Rp1.958.000.000,00. |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
| <b>Ahli K3 Konstruksi</b>                                                 | Ahli Muda Keselamatan Konstruksi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | S1 Teknik (Bidang Konstruksi)   | Jenjang 7             | 2 Tahun         | Menyusun Dokumen Rancangan Konseptual SMKK dan komponen biaya K3 pada EE.                                                                                                                      |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
| <b>Tim Pendukung:</b><br><b>1. Draftsman / Operator CAD</b>               | Sub-Professional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | S1 Teknik/ DIII/ SMK (Sipil)    |                       | 1-2 Tahun       | Mengubah/memuat/takhirkan gambar DED Lanjutan Tahap IV ke dalam format CAD/A3.                                                                                                                 |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |
| <b>2. Surveyor Eksisting</b>                                              | Sub-Professional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | S1 Teknik/ DIII (Bidang Sipil)  | -                     | 1-2 tahun       | Melakukan verifikasi kondisi fisik visual eksisting gedung 3 lantai di lapangan.                                                                                                               |  |                    |                           |                 |                       |                 |             |                                                                           |                                                |                                 |           |         |                                                                                                                                                        |                            |                             |                              |           |       |                                                                                                                                                                                                |                           |                                  |                               |           |         |                                                                           |                                                             |                  |                              |  |           |                                                                                |                              |                  |                                |   |           |                                                                                  |



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA KRISTEN NEGERIKUPANG**

Jalan Tajoin Tuan, Kelurahan Naimata, Kupang – NTT 85112

Telepon/Faximile (0380) 824911

Situs Web : [www.iaknkupang.ac.id](http://www.iaknkupang.ac.id), Email : [staknkupang@kemenag.go.id](mailto:staknkupang@kemenag.go.id)

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                         |  |            |                                                                                          |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <b>3. Adminis-<br/>trator</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Supporting<br>Staff | DIII / SMA<br>Sederajat |  | 1<br>Tahun | Menyusun<br>administrasi<br>laporan,<br>penggandaan,<br>dan penyiapan<br>dokumen tender. |
| 16. Penutup | Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini disusun sebagai pedoman dalam penugasan Jasa Konsultansi Perancangan Lanjutan Konstruksi Fisik Gedung Rektorat (Tahap IV) IAKN Kupang TA 2026. Diharapkan hasil pemutakhiran perancangan dan estimasi biaya terkini ini dapat dipertanggungjawabkan secara teknis, ekonomis, serta dapat diaudit ( <i>auditable</i> ) sesuai prinsip-prinsip Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. |                     |                         |  |            |                                                                                          |