

TERM OF REFERENCE
PENGEMBANGAN DESAIN DAN PELAKSANAAN RENOVASI BANGUNAN DAN INTERIOR
KANTOR BARU YAYASAN KEANEKARAGAMAN HAYATI

Uraian Pendahuluan

1. Pendahuluan

Yayasan Keanekaragaman Hayati (KEHATI) telah berdiri sejak tahun 1994, dan sejak tahun 2005 sampai saat ini berkantor di Jalan Bangka Raya VIII No 3B. Dalam perkembangannya, kegiatan Yayasan KEHATI semakin beragam, dan jumlah staf yang bekerja di KEHATI pun semakin besar. Di saat yang sama, lokasi kantor Yayasan KEHATI saat ini berada di tengah pemukiman, yang dianggap tidak cukup layak dalam jangka panjang dipakai untuk kantor Yayasan KEHATI.

Dengan pertimbangan tersebut, Yayasan KEHATI telah melakukan pembelian sebuah bangunan rumah/kantor yang terletak di Jl. Benda Alam I No. 73, RT.1/RW.4, Cilandak Timur, Kec. Ps. Minggu, Jakarta Selatan, untuk menjadi kantor baru KEHATI. Property tersebut berupa tanah seluas 1,468m² dengan bangunan di atasnya seluas ±715m². Pemilihan bangunan tersebut dilakukan karena kecukupan lahan dan bangunan, serta kondisi bangunan yang memungkinkan untuk pengembangan kantor KEHATI dengan berkonsep “Green Building”.

Meski demikian, kondisi bangunan saat ini tidak terlalu ideal. Usia bangunan yang sudah cukup lama dan desain bangunan yang kurang memadai membuat property tersebut kurang layak untuk langsung dimanfaatkan. Belum lagi, kebutuhan Yayasan KEHATI terkait dengan jumlah karyawan, struktur organisasi, dan berbagai kebutuhan spesifik Yayasan KEHATI belum semua dapat diakomodir oleh kondisi bangunan yang ada. Demikian juga dengan tata letak kantor, penempatan meja kerja dan ruang – ruang khusus, tentu harus disesuaikan dengan kebutuhan KEHATI. Seperti tergambar dalam foto dan lay out berikut:



Sehubungan dengan hal tersebut, Yayasan KEHATI mengundang Konsultan / kontraktor pekerjaan Pengembangan Desain dan Pelaksanaan Renovasi Bangunan dan Interior Kantor yang tepat untuk tempat kerja karyawan Yayasan KEHATI.

2. Maksud dan Tujuan

A. Maksud

Adapun maksud dari pekerjaan Pengembangan Desain dan Pelaksanaan Renovasi Bangunan dan Interior adalah membuat suatu rangkaian pekerjaan yang dimulai dari perencanaan konseptual, perencanaan teknis, dan implementasi renovasi yang mencakup kegiatan penyusunan dokumen konsep rancangan dan dokumen rencana detail serta pelaksanaan

renovasi bangunan kantor dan interior kantor Yayasan KEHATI. Secara pekerjaan renovasi ini terdiri dari 3 (tiga) komponen utama, yaitu:

- 1) Renovasi dan penambahan bangunan (pekerjaan konstruksi);
- 2) Penataan Lanskap; dan
- 3) Penataan dan penyediaan interior kantor.

B. Tujuan

Tujuan dari pekerjaan ini adalah untuk mendapatkan konsep, desain perencanaan, dan pelaksanaan renovasi bangunan kantor dan interior sesuai dengan kebutuhan di lapangan dan semakin memperkuat konsep green building, sehingga dihasilkan kantor Yayasan KEHATI yang layak, fungsional, dan mendukung citra Yayasan KEHATI sebagai NGO Lingkungan terpadang di Indonesia.

3. **Sasaran** Adapun sasaran yang hendak dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini adalah terlaksananya renovasi bangunan dan interior kantor yang sesuai dengan spesifikasi teknis yang ada di lapangan serta pemenuhan keseluruhan data administrasi, teknis maupun kelengkapan lainnya.
4. **Lokasi Pekerjaan** Kantor Baru Yayasan KEHATI di Jl. Benda Alam I No. 73, RT.1/RW.4, Cilandak Timur, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI 12560
5. **Sumber Pendanaan** Pekerjaan ini dibiayai sepenuhnya oleh Yayasan KEHATI, dengan anggaran keseluruhan yang tersedia sebesar **Rp. 6,750,000,000,- (Enam Miliar Tujuh Ratus Limapuluh Juta Rupiah).**
6. **Penanggung Jawab dan Penanggung Jawab Teknis** Penanggungjawab kegiatan ini adalah Ketua Pengurus yang merangkap sebagai Direktur Eksekutif Yayasan KEHATI, Riki Frindos.

Dalam pelaksanaannya, penanggungjawab sehari – hari pelaksanaan renovasi ini adalah Tim Renovasi Kantor KEHATI yang dipimpin oleh **Indra Gunawan**, Bendahara Yayasan Kehati, yang merangkap sebagai Direktur Keuangan dan Operasional Yayasan KEHATI.

Ruang Lingkup

7. **Lingkup Pekerjaan** Lingkup tugas yang harus dilaksanakan oleh Konsultan/kontraktor renovasi bangunan dan interior kantor terdiri dari tiga tahapan utama, yaitu penyusunan rancangan detail renovasi bangunan dan interior, pelaksanaan renovasi bangunan, dan pembangunan / penyediaan interior Kantor Yayasan KEHATI, meliputi:

I. Pekerjaan Perencanaan

- 1) Gambar arsitektur detail untuk renovasi Gedung dan bangunan tambahan, gambar Teknik, desain interior, termasuk detail perubahan dan/atau penambahan struktur, detail utilitas dan lanskap;
- 2) Rencana Kerja dan Syarat (RKS) yang meliputi:
 - a) Persyaratan umum;
 - b) Persyaratan administratif;
 - c) Persyaratan teknis termasuk spesifikasi teknis; dan
 - d) Rencana tata waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, lanskap, dan interior
- 3) Rincian volume pelaksanaan pekerjaan, Rencana Anggaran Biaya (RAB) pekerjaan interior dan konstruksi.

II. Pekerjaan Konstruksi

- 1) Pekerjaan persiapan.
- 2) Pekerjaan tanah (urugan dan galian) jika dibutuhkan.
- 3) Pekerjaan pondasi (jika dibutuhkan pondasi tambahan).
- 4) Pekerjaan struktur beton atau baja.

- 5) Pekerjaan pasangan tembok.
- 6) Pekerjaan kusen dan penutupnya.
- 7) Pekerjaan rangka atap dan penutupnya.
- 8) Pekerjaan finishing (termasuk instalasi listrik dasar);
- 9) Pemasangan lift (lift sederhana 2 lantai);
- 10) Pekerjaan outdoor

III. Pekerjaan Interior

- 1) Pekerjaan partisi non tembok
- 2) Pekerjaan instalasi, kelistrikan, dan AC
- 3) Pekerjaan penyiapan furniture, backdrop, ornament, dll

8. Peralatan, Material, Personil dan Fasilitas dari KEHATI

KEHATI tidak menyediakan data maupun fasilitas penunjang kepada penyedia jasa (konsultan / kontraktor) untuk kegiatan ini. Kebutuhan data dan fasilitas penunjang untuk pelaksanaan kegiatan disiapkan oleh penyedia jasa (konsultan/kontraktor) sesuai dengan kebutuhan, dan dimasukkan sebagai bagian dari rencana biaya (*cost proposal*) dalam dokumen penawaran konsultan.

9. Tanggung jawab

- A. Konsultan/kontraktor bertanggung jawab secara profesional atas jasa perencanaan dan pelaksanaan renovasi kantor dan penyiapan interior yang dilakukan sesuai ketentuan dan kode tata laku profesi yang berlaku;
- B. Secara umum tanggung jawab dan kriteria minimum konsultan adalah sebagai berikut:
 - 1) Hasil pekerjaan renovasi kantor dan penyiapan interior yang dihasilkan harus memenuhi prinsip dan kriteria yang ditetapkan;
 - 2) Hasil pekerjaan renovasi kantor dan penyiapan interior yang dihasilkan harus mengakomodasi batasan-batasan yang telah diberikan oleh KEHATI, termasuk melalui TOR ini, seperti dari segi pembiayaan, waktu penyelesaian pekerjaan dan mutu interior/bangunan serta furniture dan infrastruktur yang akan diwujudkan;
 - 3) Hasil pekerjaan yang dihasilkan harus telah memenuhi peraturan standar dan pedoman teknis bangunan gedung yang berlaku;
- C. Penanggung jawab profesional pekerjaan renovasi kantor dan penyiapan interior, tidak hanya konsultan atau kontraktor sebagai suatu perusahaan, tetapi juga bagi para tenaga ahli profesional yang terlibat.

10. Keluaran (Deliverables)

Keluaran yang dihasilkan oleh Konsultan Perencanaan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja ini adalah lebih lanjut akan diatur dalam surat perjanjian, yang minimal meliputi:

- A. Deliverable Tahap Perencanaan
 - 1) Gambar layout;
 - 2) Gambar rancangan hasil renovasi dan bangunan tambahan;
 - 3) Gambar rancangan (desain) interior;
 - 4) Gambar rencana teknis interior lengkap;
 - 5) Gambar rencana teknis bangunan lengkap;
 - 6) Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS);
 - 7) Rencana kegiatan dan volume pekerjaan (BOQ);
 - 8) Rencana anggaran biaya (RAB);
 - 9) Rencana Pentahapan pelaksanaan pembangunan
- B. Deliverables tahapan pelaksanaan, disesuaikan dengan rancangan yang telah disetujui oleh KEHATI pada tahapan perencanaan, yang dapat dibagi dalam tahapan sebagai berikut:
 - 1) Laporan pembangunan fisik (konstruksi) tahap I
 - 2) Laporan pembangunan fisik (konstruksi) tahap II
 - 3) Laporan pembangunan fisik (konstruksi) tahap III
 - 4) Laporan Pembangunan fisik (konstruksi) tahap IV
 - 5) Laporan Pembangunan dan penyiapan interior tahap I
 - 6) Laporan Pembangunan dan Penyiapan interior tahap II

- 7) Laporan pembangunan dan penyiapan interior tahap III (furniture)

11. Prinsip dan Kriteria

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh Konsultan Perencanaan dan/atau kontraktor pada TOR ini harus memperhatikan prinsip dan kriteria sebagai berikut:

A. Peruntukan, intensitas dan efisiensi:

- 1) Menjamin interior kantor dan bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya;
- 2) Menjamin optimalisasi bangunan serta ruang yang ada untuk dimanfaatkan secara baik pada desain ruang yang baru;
- 3) Menjamin optimalisasi furniture yang ada di kantor KEHATI saat ini (Kantor Bangka VIII dan Kantor SPOSI Bangka Raya 33) untuk dapat dimanfaatkan secara baik dan optimal, pada desain interior kantor yang baru;
- 4) Menjamin keselamatan pengguna, masyarakat dan lingkungan.

B. Arsitektur dan Lingkungan:

- 1) Menjamin terwujudnya desain ruang indoor serta outdoor, dan bangunan tambahan yang didirikan (jika diperlukan) dapat memenuhi prinsip – prinsip *green building*;
- 2) Menjamin bangunan gedung hasil renovasi dan tambahan dapat dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negative terhadap lingkungan.

C. Struktur bangunan (tambahan) harus memenuhi persyaratan:

- 1) Menjamin terwujudnya bangunan gedung beserta pelengkapannya yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia;
- 2) Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan;
- 3) Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yg disebabkan oleh perilaku struktur;
- 4) Menjamin perlindungan property lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur.

D. Ketahanan terhadap kebakaran:

Menjamin terwujudnya penataan ruang dan bangunan tambahan (jika diperlukan) yang dibangun sedemikian rupa sehingga jika terjadi musibah kebakaran, maka:

- a) Cukup waktu bagi penghuni melakukan evakuasi aman;
- b) Cukup waktu bagi pasukan pemadam kebakaran masuk lokasi untuk memadamkan api;
- c) Dapat menghindari kerusakan yang lebih luas dan pada property lainnya.

E. Persyaratan instalasi listrik, penangkal petir dan komunikasi:

- 1) Menjamin terpasangnya instalasi listrik secara cukup dan aman dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- 2) Mengupayakan pemasangan dan penggunaan energi surya (Solar PV) dengan atau tanpa baterai sebagai salah satu pilihan penggunaan energi kantor KEHATI;
- 3) Menjamin terwujudnya keamanan bangunan gedung dan penghuninya dari bahaya akibat petir, instalasi yang terpasang harus betul-betul berfungsi;
- 4) Menjamin tersedianya sarana komunikasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya.

F. Ventilasi dan pengkondisian udara:

- 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, dengan mengutamakan sirkulasi udara baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- 2) Mengutamakan dan memaksimalkan sirkulasi udara alami yang cukup sehingga tidak terjadi ada ruang yang pengap dengan suhu yang optimal;

G. Pencahayaan dan pengelolaan air limbah:

- 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- 2) Mengutamakan penggunaan cahaya alami, terutama untuk operasional kantor di siang hari;
- 3) Mengupayakan pengelolaan limbah yang baik, termasuk lokasi untuk pengolahan kompos dll;
- 4) Mengupayakan penampungan air hujan dengan biopori dan/atau pengelolaan untuk pemanfaatan kembali untuk keperluan non – air bersih.

**12. Proses
Perencanaan**

- A. Dalam proses Perencanaan untuk menghasilkan keluaran-keluaran yang diminta, konsultan/kontraktor harus menyusun jadwal pertemuan berkala dengan Penanggung Jawab Teknis;
- B. Dalam pertemuan berkala tersebut ditentukan produk awal, antara dan pokok yang harus dihasilkan konsultan/kontraktor sesuai dengan rencana keluaran yang ditetapkan dalam TOR ini;
- C. Dalam pelaksanaan tugas, konsultan/kontraktor harus selalu memperhitungkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah mengikat;

**13. Informasi
Kebutuhan
Ruang**

- A. Untuk melaksanakan tugasnya, konsultan/kontraktor harus berkomunikasi secara intensif dengan penanggungjawab teknis untuk mendapatkan informasi secara detail tentang kebutuhan ruang kerja dan proyeksi kebutuhan Yayasan KEHATI di masa mendatang;
- B. Sebagai informasi awal, kebutuhan ruang kerja Yayasan KEHATI ini sekurang – kurangnya meliputi:
 - 1) 1 ruang resepsionis dan ruang tamu
 - 2) 2 ruang meeting kecil (6 - 8 orang)
 - 3) 1 ruang meeting besar berkapasitas 40 atau 50 orang yang dapat disekat menjadi 3 ruang atau lebih.
 - 4) 1 ruang Director (Executive Director), di dekatnya ada 2 fixed working desk.
 - 5) 1 ruang direktur, dekat dengan setidaknya 8 fixed working desk yang berupa ruang (untuk finance, HR) dan 1 ruang meeting kecil untuk 4 – 6 orang;
 - 6) 1 ruang direktur, dekat dengan setidaknya 6 fixed working desk atau hot desk;
 - 7) 4 ruang direktur, dengan 3 fixed working desk dan (setidaknya) 10 hot desk di sekitarnya;
 - 8) Sekurang – kurangnya 12 hot desk yang tersebar di berbagai lokasi, baik di dalam ruang atau di luar ruang (eks kolam renang) dengan model kursi taman, gazebo, atau lainnya;
 - 9) Locker untuk 60 pegawai;
 - 10) Perpustakaan (terbuka, memanfaatkan ruang yang ada)
 - 11) 1 ruang studio podcast dengan meja podcast dan operator, atau operator terpisah di ruang kontrol
 - 12) ruang IT dengan 2 working desk
 - 13) pantry
 - 14) Gudang

- 15) Setidaknya 4 titik toilet pria dan Wanita (terpisah), dengan masing – masing 1 toilet dilengkapi dengan shower;
- 16) Setidaknya 1 Musholla dg tempat wudhu;
- 17) Lift 2-3 orang
- 18) Tempat satpam, sedapat mungkin dilengkapi 1 kamar tidur dan 1 kamar mandi
- 19) 1 ruang laktasi;
- 20) 1 Kamar tidur dan 1 kamar mandi utk *in-house keeper*.
- 21) Papan nama kantor YAYASAN KEHATI

14. Jangka Waktu Penyelesaian Pekerjaan

Jangka waktu penyelesaian pekerjaan;

- 1) Penyusunan rancangan renovasi bangunan dan interior sampai diserahkan dokumen final perencanaan untuk siap dibangun, paling lambat dalam 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah ditetapkan sebagai pemenang.
- 2) Pelaksanaan renovasi bangunan dan interior selambat – lambatnya diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan, terhitung dimulainya pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

15. Penyedia jasa dan Personil

- A. Penyedia jasa yang dipilih untuk melaksanakan pekerjaan perancangan desain kantor KEHATI ini haruslah merupakan perusahaan konsultan di bidang arsitektur atau desain interior atau perusahaan jasa konstruksi, atau kontraktor interior, dengan pengalaman minimal 3 tahun dan portfolio yang meyakinkan.
- B. Untuk melaksanakan tugasnya, konsultan Perencanaan harus menyediakan personil yang memenuhi kebutuhan Proyek, baik ditinjau dari lingkup (besar) Proyek maupun tingkat kekompleks-an pekerjaan.
- C. Tenaga-tenaga ahli yang dibutuhkan dalam kegiatan Perencanaan ini minimal terdiri dari:
 - 1) Tenaga Ahli Arsitektur, pendidikan Arsitektur minimal lulusan S1, pengalaman Profesional 5 tahun
 - 2) Tenaga Ahli Perencanaan Konstruksi, Pendidikan Teknik Sipil dengan pengalaman professional minimal 3 tahun.
 - 3) Tenaga Ahli Desain Interior, dengan pendidikan S1 Desain Interior atau Arsitektur, dengan pengalaman professional 5 tahun

16. Seleksi Konsultan / Kontraktor

- 1) Tim Renovasi Kantor KEHATI mengundang perusahaan untuk mengikuti seleksi konsultan/kontraktor renovasi bangunan dan interior Kantor KEHATI melalui web Yayasan KEHATI;
- 2) Perusahaan yang berminat untuk mengikuti tender, mengirimkan surat minat selambat – lambatnya 5 hari kerja setelah undangan dikirimkan atau pengumuman tayang di web KEHATI, dengan melampirkan:
 - Company Profile dan dokumen legalitas perusahaan (SIUP, NPWP, sertifikasi, dll);
 - CV dan lampiran bukti kompetensi yang dimiliki oleh tenaga ahli yang diusulkan;
 - Contoh 3 portofolio terbaik yang telah dikerjakan oleh peserta (gambar rancangan dan foto hasil pekerjaan);
 Surat minat ditujukan kepada: Direktur Eksekutif Yayasan KEHATI, melalui email: kehati@kehati.or.id, di cc ke alamat email: indra.gunawan@kehati.or.id dan irfan.bakhtiar@kehati.or.id .
- 3) Tim Renovasi Kantor KEHATI akan memilih sekurang – kurangnya 3 dan sebanyak banyaknya 5 peminat (perusahaan konsultan/kontraktor) untuk diundang mengikuti *anwijzing* yang dilakukan secara virtual;
- 4) Peserta diberi kesempatan untuk melakukan kunjungan dan pengukuran detail, masing – masing selama 1 (satu) hari, di lokasi kantor baru Yayasan KEHATI, di Jl. Benda Alam I No. 73, RT.1/RW.4, Cilandak Timur, Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, DKI 12560. Karena situasi pandemi, jadwal kunjungan akan diatur oleh tim KEHATI untuk

menghindari kerumunan; peserta juga akan diberikan kesempatan untuk melakukan kunjungan ke kantor KEHATI di Jl Bangka VIII dan Jl Bangka Raya 33 untuk melihat/mengukur meja/kursi/partisi yg ada dan masih layak pakai.

- 5) Peserta diberi kesempatan untuk menyusun penawaran selama 5 (lima) hari kerja;
- 6) Peserta menyerahkan penawaran kepada KEHATI berupa **surat penawaran yang mencantumkan penawaran harga, bersama dokumen rancangan awal** yang berupa:
 - a) Gambar dan rancangan tapak;
 - b) Lay out kantor;
 - c) Gambar arsitektur bangunan hasil renovasi dan desain interior
 - d) Anggaran yang diajukan, yang terdiri dari:
 - Estimasi Anggaran pembangunan fisik dan interior; dan
 - Anggaran perencanaan (perancangan), maksimal 2,5% dari estimasi anggaran pembangunan
- 7) 7) Perusahaan yang diundang dan mengajukan penawaran tersebut mendapatkan biaya penggantian gambar sejumlah Rp. 7,500,000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dan gambar yang telah diajukan menjadi milik Yayasan KEHATI
- 8) SPK yang akan disepakati pada tahap awal adalah SPK perancangan dengan anggaran perancangan yang disepakati antara konsultan/kontraktor terpilih dengan KEHATI. SPK untuk pelaksanaan pembangunan akan disusun dan diterbitkan setelah deliverable tahap perancangan selesai dan diterima oleh KEHATI.
- 9) Panitia penilai (*susunan terlampir*), yang terdiri dari Tim Renovasi Kantor KEHATI, Direktur Eksekutif KEHATI, dan perwakilan Pembina/pengawas memberikan penilaian dan memilih konsultan/kontraktor selambat – lambatnnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja, dengan kriteria dan pembobotan nilai sebagai berikut:

Kriteria	Bobot
Company Profile Perusahaan	5%
CV Tenaga Ahli	15%
Portfolio yang pernah dikerjakan	20%
Harga yang ditawarkan	20%
Kelayakan dan kesesuaian desain yang diusulkan	40%
Total	100%

- 10) Pekerjaan perancangan dimulai pada saat hasil seleksi diumumkan kepada peserta seleksi, dan menyelesaikan pekerjaannya selambat lambatnnya 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah SPK ditandatangani kedua belah pihak.
- 11) Pekerjaan pelaksanaan akan dimulai setelah rancangan yang disusun disetujui oleh pihak KEHATI.

17. 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 Koordinator Proyek.