



PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN

KERANGKA ACUAN KERJA

(KAK)

ORGANISASI PERANGKAT DAERAH	: DINAS PERUMAHAN RAKYAT, KAWASAN PERMUKIMAN DAN PERTANAHAN
PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN	: Drs. NAZMUDIN, MM
KEGIATAN	: URUSAN PENYELENGGARAAN PSU PERUMAHAN
SUB KEGIATAN	: PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM DI PERUMAHAN UNTUK MENUNJANG FUNGSI HUNIAN
PEKERJAAN	: KONSULTAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN TPBU SEKOTA TANGERANG SELATAN

TAHUN ANGGARAN 2023

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

PEKERJAAN : **KONSULTAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN TPBU SEKOTA TANGERANG SELATAN**

1. LATAR BELAKANG

Bahwa kebutuhan akan lahan tempat pemakaman di Kota Tangerang Selatan dari tahun ketahun terus meningkat, sementara ketersediaan lahan juga terbatas, khususnya pelayanan pemakaman di Kota Tangerang Selatan yang masih mengandalkan TPU terdekat dan TPBU yang dikelola oleh masyarakat. Kajian ini disusun untuk bisa mendapatkan gambaran serta kebutuhan teknis calon TPU/TPBU beserta status dan kondisinya, agar dapat dilaksanakan pembangunan dan difungsikan pada tahun berikutnya untuk melayani warga sekitarnya. Pelaksanaan penyusunan kajian harus dilakukan secara komprehensif yang dilakukan oleh tenaga ahli dan tenaga teknis yang kompeten agar dihasilkan produk kajian teknis dan perencanaan sesuai dengan kebutuhan di lapangan.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

Maksud dari Pekerjaan Belanja Belanja Jasa Konsultan Perencanaan Pembangunan TPBU Sekota Tangerang Selatan tersusunnya kajian tentang penyediaan Tempat Pemakaman yang representative sebagai dokumen perencanaan teknis untuk pembangunan maupun penyediaan sarana prasarana TPBU baru untuk pemenuhan kebutuhan petak makam di wilayah Kota Tangerang Selatan.

dan memberikan masukan teknis dalam bentuk rincian teknis bangunan dan lingkungan yang sesuai dengan kriteria. Adapun tujuan dari Jasa Konsultan Perencanaan Pembangunan TPBU Sekota Tangerang Selatan ini antara lain :

- a. Mendapatkan gambaran kondisi dan kapasitas calon lokasi TPBU
- b. Untuk mendapatkan hasil perencanaan gambar dan spesifikasi teknis perencanaan penataan di TPBU.
- c. Untuk mendapatkan estimasi harga / atau Harga Perkiraan Sendiri (HPS) Rencana Anggaran Biaya (RAB).

3. TARGET/SASARAN

Target/Sasaran dari kegiatan ini adalah tersusunnya design/perencanaan teknis dan terbangunnya TPBU.

4. NAMA ORGANISASI PENGADAAN BARANG/JASA

- Satuan Kerja : Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan
- PKK : Kepala Bidang Pertanahan dan Pemakaman
- Kegiatan : Urusan Penyelenggaraan PSU Perumahan
- Pekerjaan : Konsultan Perencanaan Pembangunan TPBU Sekota Tangerang Selatan

5. SUMBER DANA DAN PERKIRAAN BIAYA

- a. Sumber Dana dari keseluruhan pekerjaan Konsultan Perencanaan Pembangunan TPBU Sekota Tangerang Selatan didapat dari APBD Kota Tangerang Selatan Tahun Anggaran 2023.
- b. Total Perkiraan Biaya Pelaksanaan kegiatan ini sebesar Rp. 70.608.000 (Tujuh Puluh Juta Enam Ratus Delapan Ribu Rupiah) dan mengikuti pedoman dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 45/KPTS/MK/2007 tanggal 27 Desember 2007, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara yaitu :
 1. Untuk pekerjaan standar berlaku biaya maksimum sesuai yang tercantum dalam table A s.d. tabel D, dan dihitung dengan sesuai ketentuan yang berlaku.
 2. Bila terdapat pekerjaan non standar, maka dihitung secara orang-bulan dan biaya langsung yang dapat diganti, sesuai dengan ketentuan *billing rate* yang berlaku.
 3. Pengaturan komponen pembiayaan pada butir a) dan b) diatas adalah dipisahkan antara bangunan standar, serta dan non standar dan harus terbaca dalam suatu rekapitulasi akhir yang menyebut angka dan huruf.
 4. Besarnya biaya Konsultan merupakan biaya tetap dan pasti.
 5. Ketentuan pembiayaan lebih lanjut mengikuti surat perjanjian pekerjaan yang dibuat oleh PPK dan Konsultan.
 6. Biaya pekerjaan dan tata cara pembayaran diatur secara kontraktual, meliputi komponen sebagai berikut :
 - a) Honorarium tenaga ahli dan tenaga penunjang,
 - b) Materi dan penggandaan laporan,
 - c) Pembelian bahan dan ATK,
 - d) Pajak dan iuran daerah lainnya
 7. Pembayaran biaya Konsultan adalah berdasarkan pada prestasi kemajuan pekerjaan.

6. RUANG LINGKUP PENGADAAN/LOKASI, DATA DAN FASILITAS PENUNJANG

- a. Untuk merencanakan Konsultan Perencanaan Pembangunan TPBU Sekota Tangerang Selatan ini, konsultan harus mengikuti proses dan lingkup tugas yang harus dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan yang berlaku, yang meliputi tugas-tugas perencanaan, terdiri dari :
 1. Persiapan perencanaan seperti mengumpulkan data dan informasi lapangan/gedung yang ada termasuk melakukan pengukuran site plan, dan membuat interpretasi secara garis besar terhadap KAK.
 2. Penyusunan pra-rencana, yang lebih mendetailkan secara terukur terhadap hal-hal yang sudah dikonsepsikan.

3. Penyusunan pengembangan rencana, antara lain membuat :
 - a) Rencana detail setiap bangunan dengan menggambarkan program penggunaan ruangan serta interiornya dengan melihat bangunan gedung secara keseluruhan.
 - b) Rencana struktur, beserta uraian konsep dan perhitungannya, soil test dan perencanaan pondasi.
 - c) Rencana untuk ruang-ruang tertentu (private dan publik) untuk memperbaiki fungsi serta memperkaya nilai estetika dan meningkatkan aspek psikologis dari suatu ruang yang disesuaikan dengan kondisi lapangan, meliputi:
 - a. Kantor
 - b. Pagar
 - c. Gerbang
 - d. Jalan Utama
 - e. Jalan Keliling Blok Makam
 - f. Gudang
 - g. Pematangan lahan datar
 - h. Taman dan jalur hijau, dan lain-lain
 - d) Penajaman pra-perkiraan biaya yang sesuai dengan konsep rancangan detail yang ada.
- b. Lokasi Pekerjaan terletak di wilayah Kota Tangerang Selatan.
- c. Untuk melaksanakan tugasnya Konsultan harus mencari informasi/data yang dibutuhkan selain dari informasi yang diberikan oleh Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, termasuk melalui Kerangka Acuan Kerja ini.
- d. Konsultan harus memeriksa kebenaran informasi yang digunakan dalam pelaksanaan tugasnya, baik yang berasal dari Kepala Dinas Perumahan.

7. PRODUK YANG DIHASILKAN

- Laporan Pendahuluan
 - Laporan Akhir
- (akan di jelaskan lebih detail pada poin 13).

8. WAKTU PELAKSANAAN YANG DIPERLUKAN

Jangka waktu pelaksanaan ini diperkirakan 1 (**Satu**) bulan atau 30 (**Tiga Puluh**) hari kalender terhitung sejak dikeluarkannya surat perintah mulai kerja.

Pekerjaan dianggap telah selesai dan dapat dibuatkan berita acara serah terima pertama apabila kontraktor telah:

- a. Menyerahkan seluruh pekerjaan dan menyelesaikan seluruh pekerjaan sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja dan Rencana Anggaran Biaya Konsultansi.
- b. Menyerahkan foto-foto dokumentasi pelaksanaan Kegiatan.
- c. Seluruh Laporan harus sudah disetujui oleh direksi secara tertulis.

9. TENAGA AHLI YANG DIBUTUHKAN

Untuk melaksanakan pekerjaan ini, Konsultan Perencana harus menyediakan tenaga yang memenuhi ketentuan, baik ditinjau dari segi lingkup pekerjaan maupun tingkat kompleksitas pekerjaan.

Tenaga – tenaga yang dibutuhkan dalam kegiatan perencanaan ini terdiri dari :

A. TENAGA AHLI

1. Ketua Tim (Team Leader)Ahli Sipil
Sebagai ketua tim, tugas utamanya adalah memimpin/koordinir seluruh kegiatan tim dalam pelaksanaan pekerjaan sampai pekerjaan dinyatakan selesai. Pendidikan : S1 Teknik Sipil, Pengalaman : 1-4 th. Memiliki (SKA) sertifikat keahlian sesuai bidang keahliannya. Team leader wajib dihadirkan pada saat rapat persiapan penunjukan penyedia
2. Tenaga Ahli
Tenaga Ahli S1 Teknik Planologi/Arsitektur, Pengalaman : 1-4 th. Memiliki (SKA) sertifikat keahlian sesuai bidang keahliannya.

B. TENAGA PENDUKUNG

1. Surveyor/Juru Ukur (2 orang)
Pendidikan Minimal : D3/SMK/SMA
Pengalaman : 1-3 th
2. Operator Komputer/CAD/CAM (2 orang)
Pendidikan Minimal : D3/SMK/SMA
Pengalaman : 1-3 th

10. PENDEKATAN DAN METODOLOGI

- a. Untuk melaksanakan tugasnya konsultan Perencana harusnya mencari informasi yang dibutuhkan selain dari informasi yang diberikan oleh Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran termasuk melalui KAK ini.
- b. Konsultan Perencana harus memeriksa kebenaran informasi yang digunakan dalam pelaksanaan tugasnya, baik yang berasal dari Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran, maupun yang dicari sendiri. Kesalahan/kelalaian pekerjaan perencanaan sebagai akibat dari kesalahan informasi menjadi tanggung jawab Konsultan Perencana.
- c. Dalam hal ini informasi yang diperlukan dan harus diperoleh untuk bahan perencanaan diantaranya mengenai hal-hal sebagai berikut :
 - A. Informasi tentang lahan, meliputi :
 - a) Kondisi fisik lokasi seperti : luasan, batas-batas, dan topografi
 - b) Kondisi tanah (hasil soil test)
 - c) Keadaan air tanah
 - d) Peruntukan Lahan
 - e) Koefisien Dasar Bangunan
 - f) Koefisien Lantai Bangunan
 - g) Perincian penggunaan lahan, perkerasan, penghijauan dan lain-lain.

- B. Pemakai bangunan :
 - a) Struktur organisasi
 - b) Jumlah personil & proyeksi pengembangan personil mendatang
 - c) Kegiatan utama, penunjang, pelengkap
 - d) Perlengkapan/peralatan khusus, jenis, berat dan dimensinya.
- C. Kebutuhan bangunan :
 - a) Program ruang
 - b) Organisasi/pemanfaatan ruang
- D. Kemungkinan Terhadap perubahan fungsi ruang/bangunan
- E. Utilitas bangunan seperti :
 - a) Air bersih :
 - i. Kebutuhan (sekarang dan proyeksi mendatang)
 - ii. Sumber air, jaringan dan kapasitasnya
 - b) Air hujan dan air buangan :
 - i. Letak saluran kota
 - ii. Cara pembuangan keluar tapak
 - c) Air kotor dan sampah
 - d) Jaringan listrik :
 - i. Kebutuhan daya
 - ii. Sumber daya dan spesifikasinya
 - iii. Cadangan apabila dibutuhkan (kapasitas, dan spesifikasi)

11. SPESIFIKASI TEKNIS

1. Konsultan Perencana bertanggung jawab secara profesional atas jasa perencanaan yang dilakukan sesuai ketentuan dan kode etik profesi yang berlaku.
2. Secara umum tanggung jawab konsultan adalah minimal sebagai berikut:
 - a) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus memenuhi persyaratan standar hasil karya perencanaan yang berlaku;
 - b) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah mengakomodasi batasan-batasan yang telah diberikan oleh Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK) termasuk melalui KAK ini, seperti dari segi pembiayaan, waktu penyelesaian pekerjaan dan mutu bangunan yang akan diwujudkan,
 - c) Hasil karya perencanaan yang dihasilkan harus telah memenuhi peraturan, standar, dan pedoman teknis bangunan gedung yang berlaku untuk bangunan gedung pada umumnya.

12. SYARAT KUALIFIKASI PENYEDIA JASA KONSULTANSI

1. Memiliki Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi kualifikasi kecil yang masih berlaku, TDP dan Surat Keterangan Domisili Usaha yang masih berlaku;
2. Memiliki Sertifikat Badan Usaha Jasa Perencanaan dan Perancangan Lingkungan Bangunan dan Lansekap (PR103) atau (AL004) Kualifikasi Kecil
3. Memiliki NPWP dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun pajak terakhir (SPT Tahunan);
4. Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan perusahaan (apabila ada perubahan);
5. Memiliki pengalaman paling kurang 1 (satu) pekerjaan dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di

**13. LAPORAN KEMAJUAN
PEKERJAAN**

- lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun;
6. Memiliki paling kurang 1 (satu) orang tenaga ahli yang memiliki sertifikat Keahlian (SKA) Arsitek Muda yang dibuktikan dengan Sertifikat dan bukti setor pajak PPh Pasal 21 Form 1721 atau Form 1721-A1;

Kemajuan Pekerjaan yang dihasilkan oleh Konsultan Perencana berupa laporan dan sekurang-kurangnya meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Laporan Pendahuluan.

Tahap Konsep Disain/Rencana Teknis, terdiri dari :

- a. Konsep penyiapan rencana teknis, termasuk konsep organisasi, jumlah dan kualifikasi tim perencana, metoda pelaksanaan, dan tanggung jawab waktu perencanaan.
- b. Konsepsi skematik Pembangunan Gedung Kantor yang direncanakan, konsepsi rencana teknis setiap bangunan gedung dan lingkungan, Konsepsi program ruang, organisasi hubungan ruang, dll. Termasuk konsep pra-kiraan rencana anggaran biaya Pembangunannya.
- c. Laporan data dan informasi lapangan yang ada.
- d. Konsepsi disain ini harus mendapat persetujuan pemberi tugas terlebih dahulu agar dapat dilanjutkan ke tahapan pra-rencana Pembangunan.

2. Laporan Akhir.

Tahap Rencana Detail, terdiri dari :

- a. Gambar rencana detail pelaksanaan arsitektur, struktur, dan utilitas bangunan gedung dalam bentuk hard copy dan soft copy/format dwg.
- b. Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS).
- c. Rencana kegiatan dan volume pekerjaan (BQ).
- d. Rencana anggaran biaya (RAB).
- e. Laporan perencanaan arsitektur, struktur, utilitas, lengkap dengan perhitungan-perhitungan yang diperlukan.

14. PENUTUP

Setelah Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini diterima, maka konsultan hendaknya memeriksa semua bahan masukan yang diterima dan mencari bahan masukan lain yang dibutuhkan, dan Rencana Anggaran Belanja Tenaga Konsultan merupakan bagian tidak terpisahkan dari KAK ini, serta berdasarkan bahan-bahan tersebut konsultan agar segera menyusun program kerja untuk dibahas dengan Pemberi Tugas.

Ciputat, 2023
**PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN
BIDANG PERTANAHAN DAN
PEMAKAMAN**

Drs. NAZMUDIN, MM
NIP. 19671225 199710 1 001