

KERANGKA ACUAN KERJA
(TERM OF REFERENCE)

**MK PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
KEJAKSAAN TINGGI KALIMANTAN SELATAN
(MYC 2025-2026)**

Tahun Anggaran 2025-2026

KONTRAKTUAL

**KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DIREKTORAT JENDERAL PERUMAHAN PERKOTAAN
BALAI PELAKSANA PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KALIMANTAN II
SATUAN KERJA PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI KALIMANTAN SELATAN**

KERANGKA ACUAN KERJA

MK Pembangunan Rumah Susun Kejaksanaan Tinggi Kalimantan Selatan (MYC 2025-2026)

Uraian Pendahuluan

- 1. Latar Belakang** Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perlu mendapat perhatian penting dalam penyediaannya sebagai upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kendala yang dihadapi di bidang pengembangan perumahan saat ini antara lain adalah kurangnya kemampuan daya sewa MBR akan hunian sementara/ berasrama dalam menempuh pendidikan dan kendala pasokan rumah akibat dari keterbatasan sumber pembiayaan perumahan.
- Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk perkotaan yang terus meningkat terhadap kebutuhan akan hunian sementara, namun menghadapi kendala keterbatasan dan semakin tingginya harga lahan perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, MBR memanfaatkan hunian sementara atau kost di tempat yang kurang layak huni, sehingga timbul kantong-kantong permukiman kumuh terutama di lokasi yang padat penduduk dan strategis/ dekat pusat pendidikan kota.
- Mengatasi permasalahan tersebut diatas, pembangunan hunian ke arah vertikal dapat dijadikan satu solusi bagi sebagian segmen masyarakat perkotaan dalam menempuh pendidikan selama menuntut ilmu dapat memperoleh tempat tinggal/ yang layak dan terjangkau. Upaya percepatan pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut sesuai dengan salah satu gagasan penyelenggaraan Rumah Susun yang ditetapkan dalam UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun yang menjelaskan tujuan dari pembangunan rumah susun.
- Dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Susun, diharapkan mendapatkan suatu hasil pembangunan yang sesuai dengan tujuannya baik dari segi mutu dan waktu. Agar rumah susun terselenggarakan dengan baik, tepat waktu, tepat mutu, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, disamping kompleksitas permasalahan baik teknis maupun administrasi yang akan dibangun pada tahun 2025 – 2026, maka diperlukan suatu kegiatan **Manajemen Konstruksi** yang bertujuan untuk membantu pengendalian waktu, biaya, pencapaian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas), dan tertib administrasi dalam pembangunan rumah susun, mulai

dari tahap persiapan/perencanaan, tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan tahap akhir pelaksanaan konstruksi dimana bangunan rumah susun siap untuk diserahkan dan selanjutnya dapat dimanfaatkan serta dikelola dengan baik.

Alasan Kegiatan Dilaksanakan

1. Agar kegiatan pembangunan rumah susun terselenggara dengan baik, tepat waktu, tepat mutu, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, disamping kompleksitas permasalahan baik teknis maupun administrasi yang akan dibangun pada tahun Anggaran 2025-2026.
2. Untuk mendapatkan Jasa Konsultansi yang baik dikarenakan Penyedia Jasa Konsultansi yang dipilih kembali adalah Penyedia Jasa Konsultansi yang berkompeten dan memiliki penilaian baik.

2. Maksud Dan Tujuan

1. Kerangka Acuan Kerja (KAK) Manajemen Konstruksi ini dimaksudkan sebagai pedoman penugasan yang harus diikuti bagi Konsultan Manajemen Konstruksi (MK) dalam melaksanakan pekerjaannya seperti memuat masukan, kriteria, dan proses serta keluaran pembangunan Rumah Susun beserta prasarannya yang efisien, efektif, dan sesuai dengan perencanaan teknis dan waktu yang telah ditetapkan untuk diinterpretasikan dalam pelaksanaannya;
2. Dengan penugasan ini diharapkan Konsultan MK Dapat melaksanakan tanggung jawabnya dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang optimal sesuai KAK ini;
3. Memastikan bahwa mutu pembangunan Rumah Susun dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku.

3. Sasaran

1. Terarahnya pelaksanaan program Pembangunan Rumah Susun Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan;
2. Terlaksananya evaluasi terhadap pengendalian dan pengawasan pelaksanaan yang sistematis, implementatif, dan efektif pada setiap tahap perkembangan kegiatan sejak tahap persiapan, tahap pelaksanaan hingga kesiapan pemanfaatan;
3. Terkendalikannya proses perencanaan konstruksi dan pelaksanaan konstruksi Rumah Susun secara berkualitas, tepat waktu, dalam batas biaya yang tersedia, serta diselenggarakan secara baik, tertib,

dan terencana serta terdapatnya prosedur penuntasan masalah yang terjadi pada setiap tahap perkembangan kegiatan pembangunan Rumah Susun sejak tahap persiapan, tahap pelaksanaan hingga kesiapan pemanfaatan;

4. Terdokumentasikan dan terinformasikan data hasil pelaksanaan kegiatan yang sistematis secara kinerja, objektif, dan rasional sebagai pertanggungjawaban peran serta Konsultan MK kepada Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran/Pengguna Jasa;
5. Tersusunnya data, penganalisaan dan penuntasan masalah serta laporan hasil pelaksanaan kegiatan yang sistematis dan siap untuk dimanfaatkan serta dikelola.

Penerima manfaat dari kegiatan yang dilaksanakan adalah Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Selatan, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan Kalimantan II, Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman

4. Lokasi Pekerjaan

Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan

5. Sumber Pendanaan

Pekerjaan ini dibiayai dari sumber pendanaan **APBN Tahun 2025-2026** pada **Satuan Kerja Direktorat Jenderal Perumahan Perkotaan, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman:**

Nomor DIPA : SP DIPA- 146.05.1.691576/2025

Pagu : Rp 1.410.640.000,00

(Satu Miliar Empat Ratus Sepuluh Juta Enam Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah)

Dengan Rincian:

- TA.2025

Rp 244.057.000,00

(Dua Ratus Empat Puluh Empat Juta Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah), dan

- TA.2026

Rp 1.166.583.000,00

(Satu Miliar Seratus Enam Puluh Enam Juta Lima Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah)

Biaya untuk pelaksanaan kegiatan ini sudah termasuk dengan pajak-pajak yang berlaku. Kontrak yang diberlakukan adalah **waktu penugasan** dengan cara **bulanan**.

6. Nama Dan Organisasi Pejabat Pembuat Komitmen	Nama Pejabat Pembuat Komitmen: Pejabat Pembuat Komitmen Rumah Susun dan Rumah Khusus Satuan Kerja: Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Perumahan Provinsi Kalimantan Selatan Unit Eselon I: Direktorat Jenderal Perumahan Perkotaan Kementerian/ Lembaga: Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman
--	--

Data Penunjang

7. Data Dasar	Program : Program Perumahan dan Kawasan Permukiman Kegiatan : Penyelenggaraan Perumahan Perkotaan Indikator Kinerja : Jumlah unit baru yang terbangun di perkotaan Kegiatan Rincian Output : Bantuan Pembangunan Rumah Susun ASN/TNI/POLRI Satuan ukur/ : Paket Jenis Keluaran Volume : 1 (satu)
8. Standar teknis	Dalam kegiatan seperti yang dimaksud pada KAK ini, Konsultan harus memperhatikan persyaratan-persyaratan serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut: 1. Persyaratan Umum Pekerjaan Setiap bagian dari kegiatan harus dilaksanakan secara benar dan tuntas dan memberikan hasil yang telah ditetapkan dan diterima dengan baik oleh Pengguna Jasa/ Kuasa Pengguna Anggaran/ Pejabat Pembuat Komitmen, Pengendali Kegiatan/ Tim Pelaksana Teknis Kegiatan (Tim Teknis);

2. Persyaratan Obyektif

Pelaksanaan pekerjaan baik pengaturan dan pengamanan yang obyektif untuk kelancaran pelaksanaan, baik yang menyangkut lingkup, jenis, kualitas dan kuantitas dari setiap bagian pekerjaan;

3. Persyaratan Fungsional

Kegiatan pelaksanaan pekerjaan harus dilaksanakan dengan profesionalisme dan penuh tanggung-jawab yang tinggi sebagai Konsultan;

4. Persyaratan Prosedural

Penyelesaian administrasi sehubungan dengan pelaksanaan tugas/pekerjaan di lapangan harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur- prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Kriteria Lain-lain

Selain kriteria umum di atas, berlaku pula ketentuan-ketentuan seperti standar, pedoman dan peraturan yang berlaku antara lain ketentuan yang diberlakukan untuk pekerjaan kegiatan yang bersangkutan, yaitu Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan (Kontrak) dan ketentuan-ketentuan lain sebagai dasar perjanjiannya.

9. Referensi Hukum

1. Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 28 H Amandemen UUD 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi;
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

11. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
12. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, yang telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 191 Tahun 2024 Tentang Kementerian Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2019 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK);
15. Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
16. Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Di Kementerian Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
17. Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2025 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus;
18. Peraturan Lembaga Nomor 4 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Melalui Penyedia;
19. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 33/KPTS/M/2025 tentang Besaran Remunerasi Minimal Tenaga Kerja Konstruksi pada Jenjang Klasifikasi Ahli untuk Layanan Jasa Konsultansi Konstruksi;
20. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16/SE/M/2022 Tentang Susunan Tenaga Ahli Penyedia Jasa Konsultansi Pengawasan Konstruksi di Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
21. Keputusan Dewan Pengurus Nasional Ikatan Nasional Konsultan Indonesia Nomor 05/SK.DPN/I/2025 tentang Pedoman Standar Minimal Tahun 2025 Remunerasi/Biaya Personil (Billing Rate) Dan Biaya Langsung (Direct Cost) Untuk Badan Usaha Jasa Konsultansi;

22. Standar Teknis yang berlaku dan terbaru (SNI/SKNI/SKBI dan lain-lain);
23. Peraturan Daerah setempat yang berlaku.

Ruang Lingkup	
10. Lingkup Pekerjaan	Manajemen Konstruksi yang memiliki subklasifikasi Jasa Manajemen Proyek Terkait Konstruksi Bangunan – KL403 (KBLI 2017) atau subklasifikasi Jasa Rekayasa Konstruksi Bangunan Gedung Hunian dan Non Hunian – RK001 (KBLI 2020). Pekerjaan Manajemen Konstruksi meliputi pengendalian waktu, biaya, pencapaian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas), dan tertib administrasi di dalam Pembangunan Rumah Susun Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan.
11. Keluaran	Kegiatan ini akan menghasilkan keluaran yang lengkap sesuai kebutuhan proyek kelancaran proyek yang berhubungan dengan Manajemen Konstruksi. Selain hal tersebut, hasil dari pelaksanaan kegiatan Manajemen Konstruksi pembangunan rumah susun adalah: Adapun jenis laporan yang harus disusun dan diserahkan adalah sebagai berikut: • Laporan RKK Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi; • Laporan Program Mutu Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi; • Laporan Pendahuluan Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi; • Laporan Akhir Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi; • Laporan Bulanan; • Pemeriksaan dan/atau Persetujuan Laporan Kemajuan Pekerjaan; • Justifikasi Teknis Perubahan/Penyesuaian Pekerjaan; • Pemeriksaan dan/atau Persetujuan Shop Drawing dan As-Built Drawing; • Pemeriksaan dan/atau Persetujuan dokumen lain yang dibutuhkan selama pengawasan seperti Approval Material, Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan (BAPP), Berita Acara Kemajuan Pekerjaan (BAKP), dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan/Provisional Hand Over (PHO), Berita Acara Serah Terima Akhir Pekerjaan/Final Hand Over (FHO);

- 12. Lingkup Kewenangan Penyedia Jasa** Tugas, Tanggung Jawab dan Wewenang Penyedia Jasa Konsultansi Konstruksi, Pengawasan dan/atau Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi di antaranya adalah:
- a. Menghitung dan memasukkan biaya penerapan SMKKS sesuai kebutuhan
 - b. Konsultan Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi bertugas dalam pengendalian pekerjaan konstruksi sebagaimana yang dilimpahkan oleh penanggung jawab kegiatan dan harus mengendalikan pekerjaan konsultansi sesuai dengan kontrak Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi;
 - c. Konsultan Pengawas bertugas dalam pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan ketentuan kontrak sebagaimana tugas pengawasan yang dilimpahkan oleh penanggung jawab kegiatan dan harus mengendalikan harus mengendalikan pekerjaan konsultansi sesuai dengan kontrak pengawasan;
 - d. Membuat RKK Konsultansi Konstruksi Pengawasan/Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi; dan
 - e. Dalam hal pengendalian dan pengawasan pekerjaan konstruksi dilakukan oleh Penyedia Jasa Konsultansi, maka Penyedia Jasa Konsultansi wajib menyusun Program Mutu sebagai penjaminan mutu pekerjaan.

Definisi Tenaga Ahli Konsultan Pada Pekerjaan Konstruksi:

Team Leader merupakan pihak atau orang yang memimpin, mengarahkan, dan mengoordinasikan seluruh Tenaga Ahli Konsultan Pengawas dan mengendalikan pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Supervision Engineer (SE) merupakan pihak atau orang yang melakukan pengawasan dan pengendalian kegiatan yang berhubungan dengan aspek desain dan persyaratan dalam spesifikasi teknis sebagai dasar pencapaian prestasi pekerjaan. SE bertanggung jawab kepada Team Leader dan berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi.

Quantity Engineer merupakan merupakan pihak atau orang yang melakukan pemeriksaan kuantitas serta volume hasil pengukuran setiap pekerjaan dan pengendalian keluaran hasil pekerjaan sesuai dengan persyaratan dalam Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi. Quantity Engineer bertanggung jawab kepada Team Leader dan berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi.

Quality Engineer merupakan pihak atau orang yang melakukan pemeriksaan dan pengujian mutu pekerjaan sesuai dengan persyaratan dalam Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi. Quality Engineer bertanggung jawab kepada Team Leader dan berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi.

Petugas K3 merupakan pihak atau orang yang memastikan pemenuhan persyaratan aspek keselamatan konstruksi dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, untuk mendukung terwujudnya tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Petugas K3 bertanggung jawab kepada Team Leader dan berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi.

Tugas dan Kewajiban Tenaga Ahli Konsultan Pada Pekerjaan Konstruksi:

1. **Team Leader**

- Mengoordinasikan seluruh tenaga ahli pengawasan konstruksi untuk setiap pelaksanaan pengukuran/rekayasa lapangan yang dilakukan pelaksana dan menyampaikan laporan kepada PPK sehingga dapat dilakukan dengan cepat keputusan-keputusan yang diperlukan termasuk untuk pekerjaan pengembalian kondisi dan pekerjaan minor mendahului pekerjaan utama serta rekayasa terperinci lainnya;
- Mengoordinasikan seluruh tenaga ahli pengawasan konstruksi secara teratur dan memeriksa pekerjaan pada semua lokasi di lapangan dimana pekerjaan konstruksi sedang dilaksanakan serta memberi penjelasan tertulis kepada pelaksana mengenai apa yang sebenarnya dituntut dalam pekerjaan tersebut, bila dalam kontrak hanya dinyatakan secara umum;
- Memastikan bahwa Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi memahami Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi secara benar, melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan spesifikasi serta gambar-gambar, dan menerapkan metode konstruksi yang tepat dengan kondisi lapangan untuk setiap pelaksanaan pekerjaan;
- Memeriksa dengan teliti setiap gambar-gambar kerja dan analisa/perhitungan konstruksi dan kuantitasnya, yang dibuat oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi sebelum pelaksanaan pekerjaan;
- Melakukan inspeksi secara teratur dan memeriksa pekerjaan pada semua lokasi pekerjaan dalam kontrak serta membuat laporan kepada PPK terhadap hasil inspeksi lapangan;
- Membuat rekomendasi kepada PPK untuk menerima atau menolak hasil pekerjaan, material dan peralatan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dipersyaratkan dalam Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi;
- Mengoordinasikan pencatatan kemajuan pekerjaan yang dicapai Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi setiap hari pada lembar kemajuan pekerjaan (progress schedule) yang telah disetujui;

- Memonitor dan mengevaluasi kemajuan pekerjaan dan segera melaporkan kepada PPK jika terdapat kemajuan pekerjaan yang tidak sesuai dengan Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi dan dapat berpengaruh terhadap jadwal penyelesaian pekerjaan yang direncanakan. Dalam kondisi tersebut, maka Team Leader membuat rekomendasi kepada PPK secara tertulis untuk mengatasi keterlambatan;
- Memeriksa semua kuantitas dan volume hasil pengukuran setiap pekerjaan yang telah selesai yang disampaikan oleh Quantity Engineer;
- Menjamin bahwa sebelum Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi diizinkan untuk melaksanakan pekerjaan berikutnya, maka pekerjaan-pekerjaan sebelumnya yang akan tertutup atau menjadi tidak tampak harus sudah diperiksa/diuji dan sudah memenuhi persyaratan dalam Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi;
- Memberi rekomendasi kepada PPK menyangkut mutu, volume dan jumlah pekerjaan yang telah selesai dan memeriksa kebenaran dari setiap bukti pembayaran bulanan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi;
- Mengoordinasikan perhitungan dan pembuatan sketsa yang benar kepada PPK di setiap lokasi pekerjaan untuk bahan pertimbangan dalam pengampilan keputusan/persetujuan;
- Memberi rekomendasi kepada PPK terhadap pencapaian mutu dan hasil pekerjaan yang sesuai dengan Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi atas usulan pembayaran yang diajukan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi;
- Mengoordinasikan penyusunan laporan mengenai kemajuan fisik dan keuangan pekerjaan konstruksi yang menjadi kewenangannya dan menyerahkannya kepada PPK;
- Mengawasi dan memeriksa pembuatan Gambar Terbangun/ Terpasang (as-built drawings) dan mengupayakan agar semua gambar tersebut dapat diselesaikan sebelum serah terima pertama (provisional hand over); dan

- Menyimpan arsip gambar desain dan menyusun korespondensi kegiatan, laporan harian, laporan mingguan, laporan kemajuan pekerjaan dan pengukuran pembayaran.

2. *Supervision Engineer*

- Memeriksa kesesuaian antara gambar perencanaan dengan gambar pelaksanaan pekerjaan dengan memperhatikan kondisi di lapangan;
- Memastikan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi menerapkan ketentuan keselamatan konstruksi;
- Memastikan bahwa seluruh tenaga kerja konstruksi yang terlibat dalam pekerjaan konstruksi memiliki Sertifikat Kerja Konstruksi (SKK);
- Memastikan bahwa seluruh peralatan yang digunakan telah memiliki Surat Izin Laik Operasi (SILO);
- Memastikan bahwa operator alat berat memiliki Surat Izin Operator (SIO);
- Memeriksa kesesuaian penggunaan material/bahan produksi dalam negeri dan barang impor sesuai dengan formulir Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN) dan daftar barang yang diimpor sebagaimana tercantum dalam kontrak pekerjaan konstruksi;
- Memastikan metode konstruksi dan hasil pekerjaan yang dihasilkan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi;
- Memberikan instruksi secara tertulis kepada Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi, apabila metode konstruksi dinilai tidak benar atau membahayakan dan dicatat dalam buku harian (log book) serta segera melaporkannya kepada Team Leader;
- Membuat justifikasi teknis terhadap usulan perubahan yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi;
- Mencatat seluruh pelaksanaan pekerjaan serta seluruh perubahan dan ketidaksesuaian pelaksanaan pekerjaan dari perencanaan serta melaporkannya kepada Team Leader; dan
- Memeriksa dan menyetujui laporan teknis yang dibuat oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi.

- **Supervision Engineer** berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi dan hadir setiap hari selama waktu penugasan.

3. **Quantity & Quality Engineer**

- Memeriksa, mengawasi dan melakukan pengujian terhadap mutu proses dan hasil pekerjaan, material dan peralatan sesuai dengan gambar, spesifikasi dan dokumen perubahannya;
- Melakukan pengawasan atas pemasangan, pengaturan dan penempatan alat ukur dan alat uji sebelum dan saat pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- Melaksanakan pengawasan atas semua pengujian yang dilaksanakan oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi dalam rangka pengendalian mutu material serta hasil pekerjaannya, dan segera melaporkan kepada Team Leader jika terdapat ketidaksesuaian dan cacat mutu baik dalam prosedur maupun hasil pengujiannya;
- Menganalisa semua data hasil pengujian mutu pekerjaan dan memberikan laporan secara tertulis kepada Team Leader atas persetujuan dan penolakan penggunaan material dan hasil pekerjaan;
- Mengawasi semua pelaksanaan pengujian di lapangan yang dilakukan oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dalam spesifikasi dan dokumen perubahannya;
- Menyerahkan laporan bulanan yang di antaranya berisikan laporan hasil pengendalian mutu, data laboratorium serta pengujian di lapangan beserta risalah/kesimpulan dari data yang ada kepada Team Leader untuk selanjutnya dilaporkan kepada PPK;
- Menyiapkan format laporan pengendalian mutu pekerjaan, pengujian hasil pekerjaan dan kriteria penerimaan pekerjaan;
- Menyampaikan laporan hasil uji data mutu material, jumlah benda uji mutu dan mutu keluaran pekerjaan kepada Team Leader;
- Membuat rekomendasi kepada Team Leader terhadap ketidaksesuaian mutu pekerjaan dan tindak lanjut penanganannya, guna pencegahan ketidaksesuaian; dan

- Memberikan panduan di lapangan bagi personel Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi mengenai metodologi pengujian mutu bahan dan pekerjaan.
- Melakukan survei yang diperlukan untuk memeriksa pekerjaan dan volume atau kuantitas pekerjaan sebelum dan saat pelaksanaan pekerjaan;
- Membuat catatan/laporan harian tentang kemajuan pekerjaan di lapangan, serta selalu memberikan informasi tentang rincian pekerjaan kepada Team Leader;
- Menghitung kembali volume atau kuantitas pekerjaan yang dilaksanakan sebagai dasar perhitungan prestasi pekerjaan;
- Menyesuaikan metode pelaksanaan di lapangan dengan di laboratorium sehingga perhitungan volume atau kuantitas pekerjaan dapat dilaksanakan;
- Melakukan pengawasan di lapangan selama pekerjaan berlangsung dan melaporkan segera kepada Team Leader jika terdapat volume atau kuantitas pekerjaan yang tidak sesuai dengan Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi;
- Melakukan pengawasan, pemeriksaan, dan mencatat semua hasil pengukuran, perhitungan volume atau kuantitas pekerjaan dan bukti pembayaran terhadap Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Kontrak Pekerjaan Konstruksi;
- Membuat ringkasan dengan memperhatikan laporan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi tentang pengadaan material, jumlah pekerjaan yang telah diselesaikan dan pengukuran di lapangan untuk dilaporkan kepada Team Leader setiap hari setelah selesai kerja;
- Mengevaluasi prosedur perhitungan hasil pelaksanaan pekerjaan yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi;
- Melakukan inspeksi dan monitoring lapangan terkait keluaran hasil pekerjaan serta melaporkannya secara tertulis kepada Team Leader; dan

- Membantu Team Leader dalam pengukuran akhir secara keseluruhan dari bagian pekerjaan yang telah diselesaikan dan memenuhi persyaratan mutu pekerjaan.
- *Quantity & Quality Engineer* berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi dan hadir setiap hari selama waktu penugasan.

4. HSE Engineer

- Melakukan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan aspek keselamatan konstruksi dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, untuk mendukung terwujudnya tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- Melakukan pengawasan terhadap penerapan Dokumen SMKK;
- Memeriksa dan membuat rekomendasi terhadap penyusunan dan pemutakhiran dokumen penerapan Keselamatan Konstruksi;
- Berkoordinasi dengan HSE Engineer Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi dalam mengidentifikasi dan memetakan potensi bahaya yang mungkin terjadi di lingkungan kerja, termasuk membuat tingkatan dampak dari bahaya (impact) dan kemungkinan terjadinya bahaya tersebut (probability);
- Berkoordinasi dengan HSE Engineer Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi dalam menyusun rencana program keselamatan dan kesehatan kerja yang meliputi upaya preventif dan upaya korektif, untuk mengurangi terjadinya bahaya/kecelakaan dan menanggulangi kecelakaan yang terjadi di lingkungan kerja;
- Memonitoring implementasi pengelolaan dan pemantauan lingkungan dengan berkoordinasi bersama HSE Engineer Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi dalam memastikan dampak lingkungan akibat pembangunan proyek dapat diminimalisir;
- Berkoordinasi dengan HSE Engineer Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi atau pejabat lain dalam penyiapan pengendalian dan keselamatan lalu lintas yang terlibat di area proyek atau proyek lain yang berkaitan;
- Membuat dan memelihara dokumen terkait kesehatan dan keselamatan kerja, termasuk merancang prosedur baku dan memelihara borang atau catatan terkait kesehatan dan keselamatan kerja; dan

- Mengevaluasi insiden kecelakaan yang mungkin terjadi, serta menganalisis akar masalah termasuk tindakan preventif dan korektif yang diambil.
- Petugas K3 berkedudukan di lokasi pekerjaan konstruksi dan hadir setiap hari selama waktu penugasan.

Cara pembayaran Tenaga Ahli dengan metoda pembayaran **termin** sesuai yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB).

- 13. Jangka Waktu Penyelesaian Pekerjaan** Rencana Jangka waktu pelaksanaan kegiatan **MK Pembangunan Rumah Susun Kejaksaaan Tinggi Kalimantan Selatan (MYC 2025-2026)** ini adalah **300 (tiga ratus) hari kalender** terhitung mulai SPMK (Surat Perintah Mulai Kerja) ditandatangani.

14. Personel

No	Jabatan dalam Tim	Persyaratan			SKK	
		Bidang Keahlian	Pendidikan/ Jumlah	Pengalaman	Keahlian	Konstruksi/ Sertifikat
I.	Team Leader					
1.	Ahli Manajemen Konstruksi	Manajemen Konstruksi/ Manajemen Proyek/Sistem Manajemen Mutu	S1 Teknik Arsitektur 1 (satu) orang	Min. 8 (delapan) tahun	Ahli Madya	Ahli Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi/Ahli Manajemen Proyek Konstruksi/Ahli Sistem Manajemen Mutu Konstruksi
II.	Supervision Engineer (SE)					
1.	Ahli Struktur Bangunan Gedung	Teknik Sipil	S1 T. Sipil 1 (satu) orang	Min. 5 (lima) tahun	Ahli Muda	Ahli Teknik Bangunan Gedung
2.	Ahli Mekanikal Elektrikal & Plumbing	Mekanikal Elektrikal	S1 T. Elektro 1 (satu) orang	Min. 5 (lima) tahun	Ahli Muda	Ahli Bidang Keahlian Teknik Mekanikal/Ahli Teknik Plumbing dan Pompa Mekanik

III.	Quantity Engineer					
1.	Quantity Engineer	Teknik Sipil/Arsitektur	S1 T. Sipil/ Arsitektur 1 (satu) orang	Min. 3 (tiga) tahun	Ahli Muda	Ahli Teknik Bangunan Gedung
IV.	HSE Engineer					
1.	Health Safety Environmental Engineer (HSE) / Ahli K3	-	S1 1 (satu) orang	Min. 3 (satu) tahun	Ahli Muda (risiko sedang)	Ahli K3 Konstruksi

- 15. Jadwal Tahapan Pekerjaan** Pekerjaan ini dapat dibagi dalam beberapa tahapan proses yaitu tahap **Pelaksanaan** persiapan kegiatan, tahap pengumpulan data dan informasi, tahap **Pekerjaan** pelaksanaan kegiatan; tahap pembahasan; tahap pengolahan dan analisis; serta tahap penyusunan dan penyerahan laporan. Adapun rincian tahapan di atas sebagai berikut:

Matriks Pelaksanaan Kegiatan

[illegible]

Matriks Alur Personel

No	Personel	Pelaksanaan (Bulan)									
		TA.2025-2026									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Team Leader										
2	Ahli Struktur Bangunan Gedung										
3	Ahli Mekanikal Elektrikal &										
4	HSE Engineer										
5	Quantity Engineer										
8	Petugas Ahli Administrasi										

Laporan

**16. Laporan
Pendahuluan**

Laporan Pendahuluan memuat:

Berisi pemahaman terhadap apa yang diminta di dalam kontrak, dan rencana kerja/metode kerja untuk mencapai sasaran yang diharapkan dalam kontrak. Laporan ini diserahkan kepada pemberi tugas 1 (satu) bulan sejak SPMK. Laporan pendahuluan dibahas dengan direksi pekerjaan dan instansi lain yang terkait.

Laporan Pendahuluan diterbitkan sebanyak 3 (tiga) buku laporan termasuk 1 (satu) asli.

- 17. Laporan RKK Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi**
- Laporan RKK Konsultasi Konstruksi Manajemen Penyelenggaraan Konstruksi paling sedikit memuat:
- Lembar Pengesahan
 - Daftar Isi
 - Kepemimpinan dan Partisipasi Tenaga Kerja dalam Keselamatan Konstruksi
 - Perencanaan Keselamatan Konstruksi
 - Dukungan Keselamatan Konstruksi
 - Operasi Keselamatan Konstruksi
 - Evaluasi Kinerja Penerapan SMKK
- RKK disusun oleh Penyedia Jasa Konsultasi Konstruksi dan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi setelah menerima Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dan di bahas pada Rapat Persiapan Pelaksanaan Pekerjaan (*Kick of Meeting*).
- 18. Laporan Program Mutu Konsultasi Konstruksi Manajemen Mutu Konsultasi Konstruksi Penyelenggaraan Konstruksi**
- Laporan Program Mutu Konsultasi Konstruksi Manajemen Mutu Konsultasi Konstruksi Penyelenggaraan Konstruksi paling sedikit memuat:
- Informasi Pekerjaan
 - Organisasi Kerja
 - Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan
 - Metode Pelaksanaan
 - Pengendalian Pekerjaan
 - Laporan Pekerjaan
- Program mutu disusun oleh Penyedia Jasa Konsultasi Konstruksi dan Penyedia Jasa Pekerjaan Konstruksi setelah menerima Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dan di bahas pada Rapat Persiapan Pelaksanaan Pekerjaan (*Kick of Meeting*).

- 19. Laporan Bulanan**
1. Laporan kegiatan konsultan selama paruh waktu, berisi pengumpulan data primer maupun sekunder, dan analisis sementara. Laporan ini diserahkan kepada pemberi tugas pada pertengahan waktu pelaksanaan kontrak.
 2. Laporan bulanan disusun dan disampaikan setiap bulan, pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya kepada PPK Rumah Susun II;
 3. Laporan bulanan dibuat paling sedikit dalam 3 (tiga) rangkap.

- 20. Laporan Akhir**
- Berisi laporan kegiatan konsultan secara menyeluruh mulai dari pengumpulan data, analisis, kesimpulan dan saran/masukan. Draft Laporan Akhir diserahkan kepada PPK Rumah Susun dan Rumah Khusus 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya masa kontrak. Laporan Akhir merupakan perbaikan/revisi dari draft laporan akhir yang telah dibahas dengan direksi teknis dan instansi terkait lainnya. Laporan ini diserahkan pada akhir kontrak.

Matriks Pelaksanaan Pelaporan

No	Uraian Kegiatan (Penyusunan)	Pelaksanaan (Bulan)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Laporan Pendahuluan										
2	Laporan RKK										
3	Laporan Program Mutu										
4	Laporan Mingguan										
5	Laporan Bulanan										
6	Laporan Akhir										

- 21. Produk Akhir**
- Konsultan menyerahkan produk akhir hasil pengawasan berupa:

1. *As-Built Drawing*;
2. *Back Up Quantity*;
3. *Back Up Quality*, yang berisi:
 - a. Hasil *Test Commissioning*;
 - b. Kalendering Tiang Pancang (jika ada);

- c. Test Beban (*PDA Test*);
- d. Test Beban Tekan, Tarik, dan Lateral (*Loading Test*) Pondasi;
- e. Test Mutu Beton;
- f. Test Tarik dan Tekuk Besi;
- g. Test Rendam.

Hal-Hal Lain

22. Produksi Dalam Negeri Semua kegiatan jasa konsultasi berdasarkan KAK ini harus dilakukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia kecuali ditetapkan lain dalam angka 4 KAK dengan pertimbangan keterbatasan kompetensi dalam negeri.

23. Manajemen Keselamatan Konstruksi Identifikasi bahaya dan penetapan risiko pekerjaan konstruksi yang diawasi termasuk dalam Risiko Keselamatan Konstruksi **Sedang**. Berikut ini adalah identifikasi bahaya dari pekerjaan dalam paket ini:

Tabel Identifikasi Bahaya

No.	Jenis / Type	Identifikasi Jenis Bahaya
1	Pekerjaan Persiapan	Kecelakaan akibat alat kerja
		Tersengat listrik
		Tersayat material seng (pagar proyek)
		Tertimpa material (misal: pagar proyek)
		Kecelakaan mobilisasi dan demobilisasi alat dan material
2	Pekerjaan Galian	Terkena Alat Kerja Getaran Ergonomi
		Terkena Debu
3	Pekerjaan Struktur Bawah, Struktur Atas/ Pemasangan / Instalasi Komponen Precast	Tertimpa adukan cor beton
		Tertimbun tanah pada saat galian
		Kecelakaan akibat alat kerja
		Tenggelam pada saat pekerjaan water tank
		Terjatuh dari ketinggian
		Gangguan saluran pernapasan akibat pengecatan
		Tertimpa material dan peralatan kerja
4	Pekerjaan Pemasangan	Terkena pecahan material
		Tertimpa material yang jatuh dari ketinggian

	Rangka Atap	Kesalahan penggunaan alat tajam
		Tertimpa material dengan beban tertentu
5	Alat Transportasi Kerja	Tertabrak
6	Pekerjaan	Terjatuh dari ketinggian
	Mekanikal	Tertimpa Material dan Peralatan
	Elektrikal	Kecelakaan akibat alat kerja: las listrik
		Kecelakaan akibat alat kerja: bor mesin
		Kecelakaan akibat alat kerja: alat potong
		Tersengat listrik
		Terjepit pipa pada saat pemasangan
7	Pekerjaan	Tersengat listrik
	Saluran	Terjatuh dari ketinggian
		Terjepit atau tertimpa gorong-gorong

Penutup

24. Penutup

Demikian Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini dibuat untuk dijadikan bahan acuan pelaksanaan.

Banjarbaru, 06 Oktober 2025

Pejabat Pembuat Komitmen
Rumah Susun dan Rumah Khusus



Mohamad Radjiman Ododay, S.T, M.T

