

KERANGKA ACUAN KERJA
(TERM OF REFERENCE)

**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 (KAK)

PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KEJAKSAAN 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.

Alasan Kegiatan Dilaksanakan

Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan akan hunian bagi para ASN di Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan, maka diperlukan penambahan pekerjaan perkuatan pada rumah susun beserta sarana pendukungnya. Sarana pendukung rumah susun salah satunya adalah PSU yang memadai untuk mendukung kualitas penghunian rumah susun dalam lingkungan yang sehat, nyaman, aman, dan harmonis. Oleh karena itu, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu untuk lanjutan pembangunan Rumah Susun, guna

	memenuhi kebutuhan hunian bagi ASN di lingkungan Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan.
2. Maksud dan Tujuan	Maksud Kegiatan Melaksanakan pembangunan rumah susun peruntukan bagi ASN Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan yang nantinya akan diserahkan kepada Kejaksaan Agung sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan Kegiatan Tersedianya rumah/ hunian sementara layak huni bagi ASN Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan yang berupa rumah susun.
3. Sasaran	Sasaran dari kegiatan Sasaran dari kegiatan Pembangunan Rumah Susun Kejati Kalimantan Selatan ini adalah: Terselenggaranya Pembangunan Rumah Susun Kejati Kalimantan Selatan 3 tower dan PSU pendukung. Penerima Manfaat Penerima bantuan pembangunan rumah susun ini adalah Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan, sedangkan penerima manfaat rumah susun ini adalah ASN di lingkungan Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan.
4. Lokasi Pekerjaan	Rumah Susun Kejaksaan Tinggi Kalimantan Selatan Jalan Aneka Tambang Kelurahan Cempaka Kecamatan Cempaka Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan..
5. Sumber Pendanaan	Pekerjaan ini dibiayai dari sumber pendanaan DIPA TA. 2025-2026 Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Kalimantan Selatan Nomor DIPA: SP DIPA- 146.05.1.691576/2025 Pagu Total : Rp27.770.160.000,00 (Dua Puluh Tujuh Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah) Dengan Rincian: - TA.2025 Rp4.804.553.000,00 (Empat Miliar Delapan Ratus Empat Juta Lima Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah) - TA.2026 Rp22.965.607.000,00 (Dua Puluh Dua Miliar Sembilan Ratus Enam Puluh Lima Juta Enam Ratus Tujuh Ribu Rupiah)

HPS : **Rp27.770.160.000,00**
(Dua Puluh Tujuh Miliar Tujuh Ratus Tujuh Puluh Juta Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah)

Biaya Untuk Pelaksanaan Kegiatan Pembangunan Rumah Susun
Kejaksaaan Tinggi Kalimantan Selatan sudah termasuk dengan pajak-
pajak yang berlaku.

Jenis kontrak yang diberlakukan adalah **Harga Satuan** dengan cara
pembayaran **Termin**.

**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 Permukiman Provinsi
Kalimantan Selatan

Unit Eselon III:

Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman
Kalimantan II

Unit Eselon II:

Direktorat Pembangunan Perumahan Perkotaan

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

Hasil : Terselenggaranya Pembangunan Rumah Susun
yang Baik, Tepat Waktu, Tepat Mutu, dan Sesuai
Dengan Ketentuan yang Berlaku

Satuan ukur/ : Paket

Jenis Keluaran

Volume : 1 (satu)

8. Standar Teknis **Metoda Pelaksanaan** Waktu pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut direncanakan selesai dalam waktu **300 (tiga ratus) Hari Kalender** dengan pembangunan pembangunan struktur menggunakan sistem konvensional.

Tahapan Kegiatan pembangunan rumah susun ini:

- Pekerjaan Persiapan;
- Pekerjaan Struktur Bangunan mulai dari pondasi, sloof sampai atap;
- Pekerjaan Utilitas Bangunan (Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing);
- Pekerjaan PSU; dan
- Pekerjaan Arsitektur termasuk finishing.

- 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 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
 11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

12. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 191 Tahun 2024 Tentang Kementerian Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
14. Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
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. Standar Teknis yang berlaku dan terbaru (SNI/SKNI/SKBI dan lain-lain);
20. Peraturan Daerah setempat yang berlaku.

Ruang Lingkup	
10. Lingkup Pekerjaan	A. Uraian Kegiatan Lingkup kegiatan berupa pembangunan rumah susun. Adapun pekerjaan-pekerjaan dalam lingkup kegiatan tersebut antara lain: • Pekerjaan Persiapan;

- Pekerjaan Struktur Bangunan mulai dari pondasi, sloof sampai dengan atap;
- Pekerjaan Utilitas Bangunan (Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing);
- Pekerjaan PSU; dan
- Pekerjaan Arsitektur termasuk finishing.

B. Batasan Kegiatan

Kegiatan pembangunan rumah susun ini akan dilaksanakan selama **300 (tiga ratus) Hari Kalender**, dimana pembangunan rumah susun ini terbatas hanya pada pembangunan rumah susun beserta utilitas bangunan dalam gedung serta PSU pendukung. Sedangkan perijinan PBG tidak termasuk dalam lingkup kegiatan ini dan akan menjadi tanggung jawab pihak user yang akan menggunakan rumah susun ini.

11. Keluaran

Indikator Keluaran (Kualitatif) Tersedianya rumah susun yang layak huni bagi MBR beserta PSU pendukungnya.

Keluaran (Kuantitatif)

1. Terbangunnya Rumah Susun sebanyak 1 (satu) Tower, dengan Tipe Arunika 3 lantai , 44 unit hunian dan PSU pendukung;
2. Kurva S;
3. Laporan harian pekerjaan;
4. Laporan Progres pekerjaan harian dan mingguan;
5. Shop Drawing dan Asbuilt Drawing;
6. Backup Quality;
7. Backup Quantity;
8. Dokumentasi selama pelaksanaan pekerjaan.

12. Peralatan dan Material dari Penyedia Jasa

No	Jenis	Kapasitas	Jumlah	Kepemilikan /status
1	<i>Hydraulic Static Pile Driver (HSPD)</i>	Min. 80 Ton	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa
2	<i>Excavator</i>	Min. 1 M3	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa
3	<i>Dump Truk</i>	Min. 3500 CC	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa
4	<i>Concrete Vibrator</i>	Min. 5 HP	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa
5	<i>Compressor</i>	Min. 10 HP	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa
6	<i>Diesel/ Genset</i>	Min. 7,5 KVA	1 Unit	Milik/ Sewa Beli/ Sewa

**13. Lingkup
Kewenangan
Penyedia Jasa**

Tugas dan Kewajiban Tenaga Ahli Pembangunan Konstruksi:

1. Project Manager (PM) = 1 orang

Tugas utamanya adalah memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan pelaksanaan pekerjaan dari awal hingga selesai. Tugas yang harus dilakukan PM:

- a. Bertanggung jawab terhadap seluruh proses pekerjaan pelaksanaan Rusun;
- b. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan RKS dan jadwal yang ditentukan;
- c. Dapat mengoperasikan komputer (ms office dan project planner);
- d. Menguasai kurva-S dan mengaplikasikan POAC dalam manajemen konstruksi;
- e. Menguasai jadwal kritis dalam pelaksanaan pekerjaan Rusun;
- f. Memeriksa dan mengesahkan shop drawing yang diajukan oleh SM dan SE;
- g. Memeriksa dan mengesahkan laporan harian, mingguan, bulanan yang diajukan oleh SM dan SE;
- h. Menyelesaikan permasalahan teknis dan non telaris terkait pembangunan Rusun;
- i. Menghadiri rapat-rapat yang diadakan berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan Rusun.

2. Site Manager (SM)/ Manager Teknik = 1 orang

Tugas utamanya adalah bertanggung jawab kepada PM pekerjaan struktur, arsitektur, dan ME dilokasi kegiatan pembangunan Rusun dari awal hingga selesai pekerjaan. Tugas yang harus dilakukan:

- a. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan oleh PM selama pelaksanaan;
- b. Menguasai pembangunan gedung struktur, arsitektur dan ME;
- c. Menyampaikan kendala dilapangan kepada PM untuk didiskusikan bersama dan selanjutnya diambil tindakan penyelesaian;
- d. Membuat surat menyurat kepentingan pembangunan Rusun;
- e. Mengkoordinir pekerjaan bangunan sipil bersama dengan SE hingga sesuai dengan RKS yang disyaratkan;
- f. Mengevaluasi terhadap bahan material yang akan digunakan sehingga kualitas dan kuantitas sesuai dengan spesifikasi yang terdapat di RKS;

- g. Menghadiri rapat-rapat yang diadakan berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan Rusun.

3. Manajer Keuangan = 1 orang

Tugas paling utama dari seorang Manajer Keuangan adalah membuat laporan keuangan yang tentunya akan dipertanggungjawabkan oleh dirinya sendiri sebagai supervisor dihadapan PM. Tugas yang harus dilakukan Manajer Keuangan:

- a. Melakukan Kontrol Finance Selain bertugas mengontrol anak buahnya, seorang Manajer Keuangan juga bertugas dalam pengelolaan budgeting dan forecasting dengan berinteraksi secara sinergis dengan divisi-divisi lain yang terkait di dalamnya.
- b. Memastikan laporan keuangan tersedia
- c. Memastikan kinerja para admin dan pegawai lain yang secara hierarki berada dibawahnya benar benar terkordinir dengan baik.
- d. Memastikan pendataan terkait informasi finance lainnya seperti, invoice, account receivable dan account payable, serta petty cash dan lain-lain tersedia dengan baik.
- e. Memastikan divisi finance yang dipimpin berkontribusi dengan baik terhadap perusahaan dan lapangan.

4. Ahli K3 Konstruksi = 1 orang

Tugas utamanya adalah memimpin dan mengkoordinir seluruh kegiatan pelaksanaan pekerjaan dari awal hingga selesai. Tugas yang harus dilakukan Tenaga Ahli K3 Konstruksi:

- a. Membuat dan menyusun program keselamatan kesehatan kerja dalam pelaksanaan pekerjaan Rusun;
- b. Memberikan arahan kepada mandor/ sub-cont dalam melaksanakan Pekerjaan K3;
- c. Briefing kepada tukang pentingnya K3;
- d. Paham metode pelaksanaan pekerjaan K3;
- e. Bertanggung jawab terhadap SM atas semua kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan pembangunan Rusun;

14. Jangka Waktu	Rencana Jangka waktu pelaksanaan kegiatan Pembangunan Rumah
Penyelesaian	Susun Kejaksan Tinggi Kalimantan Selatan ini adalah 300 (tiga ratus)
Pekerjaan	Hari Kalender terhitung SPMK (Surat Perintah Mulai Kerja).

15. Personel

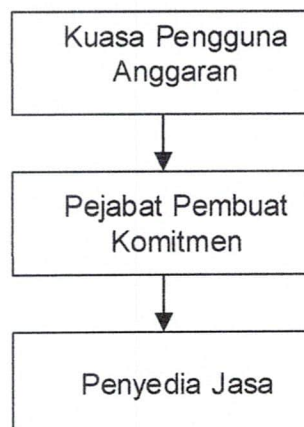
No	Jabatan dalam Pekerjaan yang akan dilaksanakan	Pengalaman Kerja Profesional (Tahun)	Sertifikat Kompetensi Kerja
1	Manajer Pelaksanaan/ Proyek	4 (Empat) tahun	SKA Ahli Madya Manajemen Proyek/ Konstruksi
2	Manajer Teknik	3 (Tiga) tahun	SKA Ahli Madya Bangunan Gedung
3	Manajer Keuangan	3 (Tiga) tahun	-
4	Ahli K3 Konstruksi/ Ahli Keselamatan Konstruksi	3 (Tiga) tahun	SKA Ahli Muda K3 Konstruksi/Ahli Muda Keselamatan Konstruksi

16. Jadwal Tahapan Pelaksanaan Pekerjaan

No	Uraian Pekerjaan	Bulan 1				Bulan 2				Bulan 3				Bulan 4				Bulan 5				Bulan 6				Bulan 7				Bulan 8				Bulan 9				Bulan 10			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	Pek. Persiapan																																								
2	Pek. Struktur Bawah																																								
3	Pek. Struktur Atas																																								
4	Pek. Plumbing																																								
5	Pek. Arsitektur																																								
6	Pek. Mekanikal																																								
7	Pek. ISH																																								

Organisasi Pelaksanaan Proyek

17. Struktur Organisasi



Hal-Hal Lain

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

Banjarbaru, 19 September 2025



TIMELINE PERENCANAAN RUMAH SUSUN KEJATI KALIMANTAN SELATAN

[illegible]