

## URAIAN SINGKAT

### PEKERJAAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BATALYON B SATUAN BRIMOB POLDA BENGKULU T.A 2023

UNIT KERJA	:	SATUAN BRIMOB POLDA BENGKULU
PEKERJAAN	:	PERENCANAAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN BATALYON B SATUAN BRIMOB POLDA BENGKULU
SUMBER DANA	:	APBN
TAHUN ANGGARAN	:	2023

#### I. PENDAHULUAN

##### A. UMUM

1. Setiap Bangunan Gedung Negara harus diwujudkan dengan sebaik-baiknya, sehingga mampu memenuhi secara optimal fungsi bangunannya, andal, dan dapat sebagai teladan bagi lingkungannya serta berkontribusi positif bagi perkembangan pembangunan di Indonesia.
2. Setiap bangunan negara harus direncanakan, dirancang dengan sebaik-baiknya sehingga dapat memenuhi kriteria teknis yang layak dari segi mutu, biaya dan kriteria administrasi bagi bangunan negara
3. Pemberi jasa perencanaan untuk bangunan negara perlu diarahkan secara baik dan menyeluruh, sehingga mampu menghasilkan karya perencanaan teknis bangunan yang memadai dan layak diterima menurut kaidah, nama serta tata laku Profesional.
4. Kerangka Acuan Kerja (KAK) Untuk Pekerjaan Perencanaan perlu disiapkan secara matang sehingga memang mampu mendorong Perwujudan Karya Perencanaan yang sesuai dengan Kepentingan Kegiatan

##### B. MAKSUD DAN TUJUAN

1. Kerangka Acuan Kerja ( KAK) ini merupakan Petunjuk bagi Konsultan Perencana yang membuat masukan, azas, Kriteria, Keluaran dan Proses yang Harus Dipenuhi dan diperhatikan serta diinterprestasikan ke dalam Pelaksaaan tugas Perencanaan
2. Dengan Penugasan ini diharapkan Konsultan Perencana dapat Melaksanakan Tanggung Jawabnya dengan baik untuk menghasilkan keluaran yang memadai sesuai KAK ini

### **C. LATAR BELAKANG**

1. Pekerjaan yang akan dilaksanakan adalah Perencanaan Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu Volume = 1.140. M2 TA 2023
2. Pemegang Mata Anggaran Adalah Satuan Brimob Polda Bengkulu TA 2023
3. Untuk Penyelenggaraan kegiatan dimaksud dibentuk lelang dan Jasa Berdasarkan Perintah Komanda Satuan Brimob Polda Bengkulu Nomor : KEP/05/XII/2022 Tentang Penunjukan Pejabat Pembuat Komitmen Satker Satuan Brimob Polda Bengkulu.

### **D. LINGKUP PROGRAM**

Lingkup Program adalah Modernisasi almatsus dan Sarana Prasarana Polri Pekerjaan Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimobh Polda Bengkulu Volume = 1.140 M2

### **E. LINGKUP KEGIATAN**

Pengembangan Fasilitas dan Konstruksi Polri Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Rumah Susun Satuan Brimob Polda Bengkulu Volume Type 1.140 M2

## **II. DASAR HUKUM**

Referensi Hukum yang dipergunakan dalam pelaksanaan pekerjaan perencanaan konstruksi adalah :

- 1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi
- 2) Keputusan Presiden RI No.4 1 Tahun 2002 Tanggal 28 Juni 2002 tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
- 3) Peraturan Presiden RI No. 54 Tahun 2010 tanggal 6 Agustus 2010 tentang pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- 4) Peraturan Presiden RI NO. 15 Tahun 2018 tanggal 22 Maret 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah
- 5) Peraturan Presiden RI NO. 12 tahun 2021 tanggal 2 Februari 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden RI no. 16 tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang / Jasa
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No : 22/PRT/M/2018 TAHUN 2018 TENTANG PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA Nomor 22 /PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

### III. KEGIATAN PERENCANAAN

1. Lingkup Tugas Yang Harus dilaksanakan oleh konsultan Perencana adalah Meliputi Tugas Perencanaan Lingkungan, Site/Tapak Bangunan, dan Perencanaan Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu yang terdiri dari :
  - a. Persiapan Perencanaan seperti mengumpulkan data dan informasi lapangan membuat interpretasi secara garis besar terhadap KAK.
  - b. Menyusun Pra Rencana seperti Program dan Konsep Ruang, Perkiraan Biaya
  - c. Penyusunan Pengembangan Rencana, antara lain membuat :
    - 1) Rencana Struktur, beserta uraian konsep dan perhitungan
    - 2) Rencana Landscape, dan uraian konsep yang mudah dimengerti oleh Pejabat Pembuat Komitmen ( PPK )
    - 3) Rencana System Mekanikal / Elektrikal
    - 4) Rencana Utilitas
    - 5) Perkiraan Biaya
  - d. Penyusunan rencana detail antara lain membuat :
    - 1) Gambar detail Arsitek, landscape, utilitas dan m/e yang sesuai dengan gambar rencana yang telah disetujui.
    - 2) Rencana Kerja dan Syarat-syarat ( RKS )
    - 3) Rincian Volume Pelaksanaan Pekerjaan, Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan
    - 4) Dokumen RK3 ( Rencana keselamatan dan Kesehatan kerja )
    - 5) Laporan Akhir Perencanaan
2. Membantu Pejabat Pembuat Komitmen dan Panitia Pengadaan di dalam menyusun Dokumen pelelangan dan Pelaksanaan Pelelangan
3. Membantu Panitia Pengadaan pada waktu Penjelasan Pekerjaan, termasuk Menyusun Berita Acara Penjelasan Pekerjaan, Evaluasi Penawaran, menyusun kembali dokumen pelelangan dan membantu tugas-tugas yang sama apabila terjadi lelang ulang.
4. Mengadakan Pengawasan berkala selama pelaksanaan selama konstruksi fisik berjalan dan melakukan kegiatan seperti :
  - a. Melakukan Penyesuaian Gambar dan Spesifikasi Teknis Pelaksanaan bulan dan Perubahan
  - b. Memberikan Penjelasan terhadap persoalan – persoalan yang timbul selama masa pelaksanaan konstruksi.
  - c. Memberikan saran- saran
  - d. Membuat laporan akhir pengawasan berkala

#### **IV. TANGGUNG JAWAB PERENCANAAN**

1. Konsultan Perencana Bertanggung Jawab secara Profesional atas jasa Perencanaan yang dilakukan sesuai ketentuan dan kode tata laku profesi yang berlaku
2. Secara Umum Tanggung Jawab Konsultan adalah sebagai berikut :
  - a. Hasil Kerja 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 Pembuat Komitmen, termasuk melalui KAK ini. Seperti dari segi Pembiayaan, waktu Penyelesaian Pekerjaan dan mutu Pemeliharaan 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 dan yang khusus untuk bangunan gedung negara.

#### **V. BIAYA**

1. Biaya Pekerjaan Perencanaan dan tata cara Pembayaran akan diatur secara Lumsum setelah melalui tahapan proses Pengadaan Jasa Konsultansi Sesuai Peraturan yang Berlaku. Antara lain :
  - a. Honorium yang ahli dan tenaga penunjang.
  - b. Materi dan penggandaan laporan
  - c. Pembelian dan atau sewa peralatan
  - d. Biaya Rapat – rapat
  - e. Jasa Overhead Perencanaan
  - f. Pajak dan iuran daerah lainnya
2. . Sumber Dana.

Sumber Dana untuk Pekerjaan Perencanaan pembangunan rumah susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu dibebankan Pada Dipa Satbrimob Polda Bengkulu T.A 2023 Nomor : 060.01.2.641152/2023, tanggal 30 November 2022 T

#### **VI. KRITERIA**

1. Kriteria Umum

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh konsultan perencana seperti yang dimaksud pada KAK harus memperhatikan Kriteria umum mengenai Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu disesuaikan berdsarakan fungsi dan Kompleksitas Bangunann, yaitu :

- a. Persyaratan Peruntukan dan intensitas :

- 1). Menjamin Pembangunan Rumah Susun batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu dimanfaatkan sesuai dengan Fungsinya
  - 2). Menjamin Keselamatan Pengguna, masyarakat dan Lingkungan.
- b. Persyaratan Arsitek dan lingkungan :
- 1). Menjamin Terwujudnya Tata Ruang yang dapat Memberikan Keseimbangan dan Keserasian Bangunan Terhadap Lingkungannya
  - 2). Menjamin hasil Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu dimanfaatkan dengan baik tidak menimbulkan dampak Negatif terhadap lingkungan
- c. Persyaratan Landscape :
- 1). Menjamin Terwujudnya Pembangunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu Dapat Mendukung keindahan lingkungan
  - 2). menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan atau luka yang disebabkan oleh Penataan lingkungan yang keliru
  - 3). Menjamin Kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda disebabkan oleh perilaku struktur
  - 4). Menjamin keindahan bangunan gedung tertata dengan baik
- d. Persyaratan Ketahanan terhadap kebakaran :
- 1). Menjamin terwujudnya bangunan yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia
  - 2). Menjamin terwujudnya bangunan Gedung Sedemikian Rupa, secara struktur stabil selama kebakaran sehingga :
    - a). Cukup Waktu bagi penghuni melakukan evakuasi secara aman
    - b). Cukup waktu bagi pasukan pemadam kebakaran memasuki lokasi untuk memadamkan api
    - c). Dapat menghindari kerusakan pada properti lainnya.
- e. Persyaratan Insatalasi Listrik, Penangkal Petir dan komunikasi.
- 1). Menjamin Terpasangnya instalasi listrik secara cukup aman bagi penggunaannya maupun pemeliharannya
  - 2). Menjamin terwujudnya keamanan bangunan gedung dan penghuninya dan bahaya akibat petir
  - 3). Menjamin tersedia nya sarana komunikasi yang memadai menunjang terselenggaranya kegiatan didalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya
- f. Persyaratan Ventlasi dan pengkodisian udara :
- 1). Menjamin terpenuhnya kebutuhan udara yang cukup, baik alam maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya kegiatan dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya.

- 2). Menjamin keselamatan penguana, masyarakat dan lingkungan
- g. Persyaratan perutusan dan intensitas :
  - 1). Menjamin Pembagunan Rumah Susun Batalyon B Satuan Brimob Polda Bengkulu dimanfaatkan sesuai dengan Fungsinya
  - 2). Menjamin upaya beropetasinya peralatan dan perlengkapan tata ruang udara secara baik

## 2. Kriteria khusus

Kriteria Khusus dimaksudkan untuk memberikan syarat dengan Pembangunan rumah susun yang akan direncanakan, baik dari segi fungsi khusus tersebut dan segi teknis lainnya, misal nya :

- a. Kesatuan Perencanaan pembangunan gedung rumah susun dengan lingkungan yang ada disekitarnya, seperti dalam rangka implementasi penataan bangunan dan lingkungan
- b. Solusi dan Batasan – batasan, kontekstual, seperti faktor sosial budaya setempat geografi klimatologi, dan lain - lain

## **VII. AZAS-AZAS**

Selain dari kriteria diatas, dalam melaksanakan tugasnya Konsultan Perencana hendaknya memperhatikan azas-azas Bangunan Gedung Negara Sebagai berikut

- 1. Pemeliharaan Bangunan Gedung hendaknya fungsional, efisien, menarik, tetapi tidak berlebihan
- 2. Kreatifitas desain hendaknya ditekankan pada kelatahan gaya dan kemewahan materail, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsional bangunan, terutama sebagai bangunan pelayanan kepada masyarakat
- 3. Dengan batasan tidak mengganggu kenyamanan penghuninya, biaya investasi dan pemeliharaan bangunan sepanjang umurnya, hendaknya diusahakan serendah mungkin
- 4. Pemeliharaan bangunan gedung hendaknya dapart meningkatkan kualitas Lingkungan, dan menjadi acuan tata Bangunan dan Lingkungan di sekitarnya

## **VIII. PENDEKATAN METODOLOGI**

- 1. Konsep bangunan harus selaras/menyesuaikan dengan bangunan dilingkungan sekitanya
- 2. Dalam Perencanaan harus menyediakan fasilitas Pengelolaan Limbah dan antisipasi terhadap bahaya kebakaran serta bencana

3. Lokasi pekerjaan yang tersedia sangat terbatas, sehingga perencanaan wajib menjelaskan rencana Pekerjaan yang Bersifat Pabrikasi harus dilaksanakan diluar lokasi
4. Lokasi pekerjaan berada dilingkungan jalan utama, sehingga untuk pengadaan material kelokasi proyek harus peraturan yang berlaku

#### **IX. JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

1. Dalam Proses perencana untuk menghasilkan keluaran yang diminta konsultan Perencana harus menyusun jadwal Pertemuan berkala dengan Pejabat Pembuat Komitmen dan Pengelola Kegiatan
2. Dalam Pertemuan Berkala tersebut ditentukan antar produk awal dan pokok yang harus dihasilkan konsultan sesuai dengan rencana keluaran yang ditetapkan dalam KAK ini
3. Dalam Melaksanakan Tugas, konsultan harus Memperhitungkan bahwa waktu pelaksanaan pekerjaan adalah mengikat
4. Jangka waktu pelaksanaan, khususnya sampai diserahkan dokumen perencanaan untuk siap dilelangkan maksimal 60 ( Enam Puluh ) Hari Kalender sejak dikeluarkannya kontrak/ surat perintah mulai kerja

#### **X. INFORMASI DAN TENAGA AHLI**

1. **Informasi.**
  - a. Untuk Melaksanakan tugasnya konsultan perencana harus mencari informasi yang dibutuhkan sekalian dari informasi yang diberikan oleh Pejabat Pembuat Komitmen Termasuk Melalui Kerangka Acuan kerja ini
  - b. Konsultan perencana memeriksa kebenaran informasi yang yang digunakan dalam pelaksanaan tugasnya, baik yang berasal dari Pejabat Pembuat Komitmen, maupun yang dicari sendiri. Kesalahan/kelalaian pekerjaan perencana sebagai akibat dari kesalahan informasi menjadi tanggung jawab konsultan Perencana
2. **Tenaga Ahli**
  - a. Untuk Melaksanakan Tugasnya konsultan perencana harus menyediakan tenaga ahli yang memenuhi ketentuan dari Pejabat Pembuat Komitmen, baik ditinjau dari segi lingkup kegiatan maupun tingkat kompleksitas Pekerjaan Perencanaan
  - b. Tenaga ahli dan Tenaga pendukung yang dibutuhkan dalam perencanaan kegiatan Pembangunan Rumah Susun Satuan Brimob Polda Bengkulu Terdiri Dari:

No	Uraian	Pengalaman	Speifikasi
I.	TENAGA AHLI		
1.	Ketua Tim ( Tim Leader )	Ahli Madya, Teknik Arsitektur 4 Tahun	S1. T. Arsitek
2	Tenaga ahli struktur bangunan Sipil	Ahli Madya Teknik sipil 2 Tahun	S1. T. Sipil
3	Tenaga Ahli K3 Konstruksi	Ahli k3 Konstruksi Muda 2 Tahun	S1. T. Sipil
II.	ASS. TENAGA AHLI		
1	Ass. Tenaga ahli Arsiteur		S1. T. Arsitek
2	Ass. Tenaga ahli Tekni sipil		S1. T. Sipil
3	Estimator		S1.Sipil/ Arsitek
III	TENAGA PENDUKUNG		
1	Surveyer		SMK Teknik Bangunan
2	Cad Drafter		SMK Teknik Bangunan
3	Administrasi Proyek		SMA/SMK
4	Operator komputer		SMA/SMK
5	Pesuruh		SMA/SMK

c. Persyaratan Tenaga ahli dan personil adalah sebagai berikut :

- 1) Team leader, berpendidikan minimal Sarjana Teknik Arsitek ( SI ) Lulusan Universitas/Perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah terkreditasi Minimal B. Berpengalaman dalam perencanaan bangunan gedung sekurang-kurangnya 4 ( Empat ) tahun dan memiliki sertifikat keahlian ( SKA ) Teknik Perencanaan Bangunan gedung Sekurang kurangnya 4 (Empat ) Tahun
- 2) Tenaga ahli Madya Sipil Berpendidikan Minimal Sarjana teknik sipil ( SI ) Lulusan Universitas/ Perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah terakreditasi minimal B. Berpengalaman dalam perencanaan bangunan bangunan sekurang-kurangnya 2 ( Dua ) tahun dan memiliki sertuifikat kahlian ( SKA ) Teknik Keahlian Bangunan Gedung
- 3) Tenaga ahli Muda Sipil Berpendidikan Minimal Sarjana teknik sipil ( SI ) Lulusan Universitas/ Perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah terakreditasi minimal B. Berpengalaman dalam Ahli K3 Konstruksi Muda bangunan sekurang-kurangnya 2 ( dua ) tahun dan memiliki sertifikat kahlian ( SKA ) Ahli Muda K3 Konstruksi



- 4) ASS Tenaga ahli Sipil / Arsitektur Berpendidikan Sarjana teknik ( SI ) Lulusan Universitas/perguruan tinggi Negeri atau swasta yang telah terakreditasi minimal B. Berpengalaman dalam pertencanaan bangun bangunan sekurang-kurangnya 3 ( Tiga ) tahun dan memiliki sertifikat keahlian Kalo ada
- d. Persyaratan Pendukung adalah sebagai berikut :
1. Tenaga surveyor, berpendidikan minimal SMK Masing –masing 2 ( Dua ) orang Jurusan teknik Bangunan berpengalaman sekurang kurangnya 0-2 ( satu ) tahun
  2. .CADperator/Drafter, berpendidikan minimal SMK Masing –masing 2 (dua) orang jurusan teknik Bangunan berpengalaman sekurang kurangnya 0-2 ( satu ) tahun
  3. Operator Computrer, berpendidikan minimal SMA/SMK Masing –masing 2 (dua) orang jurusan teknik Bangunan berpengalaman sekurang kurangnya 0-2 ( satu ) tahun
  4. Administrasi Proyek, berpendidikan minimal SMA/SMK Masing – masing 1 (Satu)
  5. Pesuruh, berpendidikan minimal SMA/SMK Masing –masing 1 (Satu)

## **XI. KELUARAN**

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

1. Tahap Kosep Renacana Teknis
  - a. Konsep Persiapan rencana teknis dan uraian Rencana kerja konsultan perencana
  - b. Kosep Skematik Rencana Teknis
  - c. Laporan data dan informasi lapangan
2. Tahap Pra- Rencana Teknis
  - a. Gambar –gambar Pra Rencana
  - b. Perkiraan Biaya Pembangunan
  - c. Garis Besar Rencana Kerja dan Syarat-syarat ( RKS )
3. Tahap Pengembangan Rencana
  - a. Gambar Pengembangan rencana arsitektur, struktur ,ME dan utilitas
  - b. Uraian kosep rencana dan perhitungan – perhitungan yang diperlukan
  - c. Draft Rencana Anggaran Biaya
  - d. Draft Rencana Kerja dan Syarat-Syuarat ( RKS )
4. Tahap Rencana Detail

- a. Gambar Rencana teknis bangunan lengkap
  - b. Rencana kerja syarat- syarat ( RKS )
  - c. Bill Of Quantity ( BQ )
  - d. Rencana Anggaran Biaya ( RAB )
  - e. Dokumen RK3 ( Rencana Keselamatan dan Kesehatan Kerja )
5. Tahap pelelangan
- a. Dokumen Tambahan hasil Penjelasan Pekerjaan

## **XII. LAPORAN**

Jenis Laporan yang harus diserahkan kepada Pejabat Pembuat Komitmen oleh penyedia jasa konsultansi adalah meliputi :

1. Laporan Pendahuluan Yang berisi :
  - a. Rencana Kerja Penyedia Jasa Secara menyeluruh
  - b. Mobilisasi Tenaga ahli dan tenaga pendukung lainnya
  - c. Jadwal Kegiatan Penyedia Jasa dan informasi lapangan

Catatan :

Laporan Pendahuluan tersebut dibuat dalam rangkap 6 ( enam ) dan harus diserahkan selambat-lambatnya 7 ( Tujuh ) hari kalender sejak tanggal surat Perinath Mulai Kerja

2. Laporan Akhir Perencanaan Yang Berisi :
  - a. Kemajuan Pelaksanaan Pekerjaan Perencanaan
  - b. Kendala dan Solusi Penyelesaiannya
  - c. Perhitungan Struktur
  - d. Gambar- Gambar detail Hasil Perencanaan
  - e. Dokumen RK3 ( Rencana Keselamatan dan Kesehatan Kerja )
  - f. Dan Lain - lain

3. Laporan Pengawasan Berkala :

Laporan Hasil Perencanaan tersebut dibuat dalam rangka 6 ( enam ) dan Harus Diserahkan Kepada Pejabat Pembuat Komitmern selamaya lamanya 60 ( Enam Puluh ) hari Kalender Sejak tanggal Surat perintah Mulai kerja

Demikian Kerangka Acuan Kerja (KAK) ini disusun untuk dipedomani dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat Oleh,  
Pejabat Pembuat Komitmen  
Satuan Brimob Polda Bengkulu

TTd

SUTANTO  
Ajun Komidsaris Polisi NRP. 74110525