

URAIAN SINGKAT PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan/ permukiman seperti jalan, saluran drainase, air bersih, penerangan jalan umum skala kawasan permukiman, fasilitas sosial dan fasilitas umum lainnya skala kawasan permukiman merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perencanaan tata permukiman yang berkualitas. Serta tatanan dan sebaran PSU adalah pembentuk struktur ruang permukiman, sedangkan penentu peningkatan nilai properti lingkungan sebagai aset masyarakat serta ketersediaan dan distribusinya sangat menentukan kualitas lingkungan serta kualitas hidup masyarakat.

Sementara itu di Indonesia khususnya Provinsi Sumatera Utara, pemenuhan PSU pada perumahan dan permukiman yang layak huni telah ditetapkan dalam UU No 1 Tahun 2011. Dalam UU tersebut dinyatakan bahwa penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat serta menjamin kepastian bermukim. Selain itu, Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 juga menegaskan fungsi PSU menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan permukiman. Adapun jenis-jenis prasarana, sarana dan permukiman sebagaimana yang dimaksud dalam Permendagri ini adalah sebagai berikut:

1. Prasarana perumahan dan permukiman antara lain jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (drainase) dan tempat pembuangan sampah.
2. Sarana perumahan dan permukiman antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau dan parkir.
3. Utilitas perumahan dan permukiman antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, telepon, gas, transportasi, pemadam kebakaran dan penerangan jasa umum

Kabupaten Mandailing Natal telah menyusun dokumen survei identifikasi kawasan kumuh dan telah memverifikasi beberapa titik kawasan kumuh di

Kecamatan Panyabungan khususnya di RT 6, Kelurahan Panyabungan III. Untuk menata kawasan kumuh yang telah teridentifikasi di wilayah tersebut perlu dilakukan langkah selanjutnya yaitu menyusun dokumen perencanaan fisik pada kawasan tersebut.

Terkait pola pendekatan penanganan PSU dalam hal peningkatan kualitas permukiman di kawasan kumuh, strategi penanganan mencakup beberapa komponen infrastruktur utama yang diatur sebagai indikator pelayanan infrastruktur permukiman seperti:

1. Aksesibilitas/jaringan jalan
2. Drainase
3. Air Minum
4. Air Limbah
5. Persampahan
6. Pengamanan kebakaran

Dalam upaya untuk mewujudkan PSU kawasan permukiman yang layak serta menggunakan standardisasi dan sistem konstruksi yang sudah ditentukan dalam petunjuk teknis pembangunan maka Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal berencana menyusun dokumen **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** Kabupaten Mandailing Natal. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menangani kawasan permukiman di kawasan kumuh dan kawasan permukiman perdesaan dapat berjalan secara terpadu dan terintegrasi sehingga masyarakat pemukim dapat merasakan kehidupan yang sehat dan tinggal di lingkungan yang layak.

- 2. Maksud dan Tujuan** Maksud dari kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** di Kabupaten Mandailing Natal ini adalah untuk membuat suatu dokumen perencanaan detail teknis (*Detail Engineering Design*) yang akan menjadi panduan dalam menata PSU kawasan kumuh di RT 6, Kelurahan Panyabungan III, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal.

Sedangkan tujuan dari kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** adalah untuk merencanakan desain teknis penataan PSU di kawasan permukiman kumuh hingga menjadi kawasan yang layak untuk ditinggali di RT 6, Kelurahan Panyabungan III, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal. Tujuan lainnya adalah menghasilkan suatu perencanaan pembangunan yang memenuhi syarat-syarat teknis yang ditetapkan dan dapat dipertanggungjawabkan secara teknis.

- 3. Sasaran** Dari maksud dan tujuan diatas maka sasaran yang ingin dicapai dengan kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** adalah penyiapan dokumen perencanaan untuk menata PSU di kawasan permukiman kumuh sebagai pedoman/panduan kerja dalam pelaksanaan pekerjaan fisik nantinya.
- 4. Lokasi** Lokasi kegiatan ini ada di RT 6, Kelurahan Panyabungan III Kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal.
- 5. Sumber Pendanaan** Pelaksanaan Pekerjaan kegiatan ini dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal berdasarkan kode DPA SKPD dan kode rekening 5.1.01.02.01.0029 dengan pagu anggaran sebesar **Rp. 100.000.000,-** (Seratus Juta Rupiah) bersumber dari APBD Kabupaten Mandailing Natal Tahun Anggaran 2024.
- 6. Nama dan Organisasi Pengguna Anggaran** Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal c.q Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal yang beralamat di Kabupaten Mandailing Natal dengan nama Kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III**. Pengguna Anggaran dalam kegiatan ini adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal.

DATA PENUNJANG

- 7. Data Dasar** 1. RTRW Kabupaten Mandailing Natal;

2. Dokumen RISPAM Kabupaten Mandailing Natal;
3. RPJMD Kabupaten Mandailing Natal;
4. Survei EHRA 2010 (*Environmental Health Risk Assessment*);
5. RP3KP Kabupaten Mandailing Natal.

**8. Studi-Studi
Terdahulu**

1. Dokumen Profil Kawasan Kumuh;
2. RP3KP Kabupaten Mandailing Natal;
3. Dokumen Profil Kawasan Kumuh;
4. Dokumen RP2KPKPK;
5. Dokumen RPKPP;
6. Dokumen DED Kawasan Kumuh sebelumnya.

**9. Referensi
Hukum**

Landasan hukum **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** di Kabupaten Mandailing Natal ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang (UU) Nomor 18 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Sampah;
2. Undang-Undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
3. Undang-Undang (UU) Nomor 17 Tahun 2023 tentang Kesehatan;
4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal;
5. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
6. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 59 Tahun 2022 tentang Perkotaan;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 494 Tahun 2005 Tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Pengembangan Perkotaan;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Sistem Penyediaan Air Minum;

10. Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJP-D) Kabupaten Mandailing Natal Tahun 2006-2025;
11. Peraturan Daerah Kabupaten Mandailing Natal Nomor 8 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mandailing Natal.

10. Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** yang akan dilakukan dalam pekerjaan ini adalah :

1. Tahapan Pengumpulan Data Lapangan
2. Pemeriksaan data sekunder
 - Pengumpulan data hasil studi Identifikasi Kawasan Kumuh Kabupaten Mandailing Natal;
 - Pengumpulan data demografi, baik untuk wilayah pelayanan dan pengembangannya;
 - Pengumpulan data dari dokumen kondisi kawasan permukiman, baik untuk wilayah pelayanan dan pengembangannya;
 - Pengumpulan data sosial, ekonomi, dan budaya.
3. Analisa data keadaan lokasi
 - Analisa terhadap keadaan lokasi kawasan permukiman;
 - Analisa kondisi PSU yang ada di kawasan permukiman.
4. Analisa data dimensi dan kondisi site kawasan.
5. Tahap Perencanaan Teknis.
6. Tahap Perhitungan RAB dan pembuatan dokumen RKS

11. Keluaran

Keluaran dari kegiatan ini berupa data, hasil analisis dan kesimpulan serta rekomendasi yang dikemas dalam buku yang berjudul : **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III**

12. Peralatan, material, personil dan fasilitas dari

1. Pengguna jasa akan menyediakan para stafnya untuk dilibatkan dalam membantu pekerjaan ini.
2. Data dan fasilitas yang disediakan oleh pengguna jasa dapat digunakan dan harus dipelihara oleh penyedia jasa.

- Pengguna Anggaran**
3. Beberapa data hasil studi ataupun data lain yang pernah dilakukan oleh instansi pengguna jasa akan diberikan.
 4. Akomodasi dan ruangan kantor berserta peralatan penunjang administrasi perkantoran wajib disediakan oleh penyedia jasa sedangkan dana operasional atas fungsionalisasi fasilitas tersebut dapat menggunakan dana pelaksanaan kegiatan sesuai ketentuan yang berlaku.
 5. Pengguna jasa akan menyediakan kebutuhan lainnya yang diperlukan dalam proses kegiatan ini.
- 13. Peralatan dan material dari penyedia jasa konsultansi**
1. Penyedia jasa harus menyediakan dan memelihara semua fasilitas dan peralatan yang dipergunakan untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan.
 2. Beberapa peralatan minimal yang diprioritaskan dimiliki oleh penyedia jasa antara lain komputer/laptop, printer, selain tenaga ahli yang sesuai.
 3. Penyedia jasa wajib menyediakan berbagai referensi baik referensi kajian ilmiah maupun peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan pelaksanaan kegiatan
 4. Penyedia jasa harus mampu menghadirkan ketua tim atau salah satu tenaga ahli yang dikuasakan sebagaimana nama yang tercantum dalam dokumen penawaran sebagai penyaji saat pembahasan laporan kemajuan.
- 14. Lingkup kewenangan penyedia jasa**
- Penyedia Jasa berwenang untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan dari pengguna Jasa dalam rangka membantu terlaksananya kegiatan ini.
- 15. Kualifikasi Penyedia Jasa**
- Untuk melaksanakan kegiatan ini diperlukan persyaratan kualifikasi Penyedia Jasa Konsultansi sebagai berikut :
1. Penyedia Jasa merupakan Badan usaha yang memiliki SIUP dan NIB
 2. Penyedia Jasa memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dengan Kualifikasi Usaha Kecil Sub Bidang Perencanaan Wilayah (PR102/AL002).
 3. Memiliki Tenaga Ahli sesuai yang disyaratkan.
 4. Memiliki NPWP dan telah memenuhi kewajiban perpajakan (SPT Tahunan).

5. Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan perusahaan (apabila ada perubahan).
6. Tidak masuk dalam Daftar Hitam, keikutsertaannya tidak menimbulkan pertentangan kepentingan pihak yang terkait, tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, yang bertindak untuk dan atas nama Badan Usaha tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana; dan/atau pengurus/pegawainya tidak berstatus sebagai Aparatur Sipil Negara, kecuali yang bersangkutan mengambil cuti di luar tanggungan Negara.
7. Pengalaman paling kurang 1 (satu) pekerjaan dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman sub kontrak kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun.
8. Memiliki paling kurang 1 (satu) orang tenaga ahli tetap.

16. Jangka waktu penyelesaian kegiatan Untuk dapat menyelesaikan kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** ini diharapkan dapat diselesaikan dalam waktu 2 bulan sejak ditandatanganinya Perjanjian Kontrak Kerja.

17. Personil

1. Team Leader : 1 Orang.
Untuk Team Leader dibutuhkan Ahli Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (Planologi). Bertugas sebagai pimpinan proyek yang bertanggungjawab penuh atas berlangsungnya pekerjaan dari awal hingga akhir selesainya pekerjaan. Kompetensi Team Leader yang dipersyaratkan adalah S1 (Sarjana) Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota (Planologi) dengan pengalaman kerja minimal 3 tahun dilengkapi dengan referensi kerja dari pengguna jasa dan mempunyai sertifikat keahlian (**SKA**) **Ahli Muda** yang di terbitkan oleh asosiasi profesi yang telah terakreditasi oleh lembaga yang berwenang (LPJK);
2. **Ahli Sarana Prasarana** sebanyak 1 (satu) orang, kualifikasi Sarjana Teknik Strata Satu (S-1) Teknik Arsitektur /Teknik Sipil berpengalaman minimal 2 tahun dilengkapi dengan referensi kerja dari pengguna jasa dan memiliki Sertifikat Keahlian (**SKA**) **minimal Ahli Muda** yang diterbitkan

oleh asosiasi profesi yang telah terakreditasi oleh lembaga yang berwenang (LPJK);

3. Asisten Ahli Bidang Arsitektur: 1 Orang

Asisten Tenaga Ahli dengan kualifikasi pendidikan sekurang-kurangnya Sarjana Strata 1 (S-1) Teknik Arsitektur;

4. Asisten Ahli Bidang Sipil: 1 Orang

Asisten Tenaga Ahli dengan kualifikasi pendidikan sekurang-kurangnya Sarjana Strata 1 (S-1) Teknik Sipil;

5. Staf Administrasi dan Umum: 1 Orang

Staf Administrasi dan Umum dengan kualifikasi pendidikan sekurang-kurangnya SMA dengan pengalaman kerja minimal 3 tahun;

18. Jadwal tahapan pelaksanaan kegiatan Jadwal tahapan pelaksanaan kegiatan **Pembuatan DED PSU Kawasan Kumuh Kelurahan Panyabungan III** adalah selama 60 hari kalender.

No.	Tahapan Pekerjaan	Bulan I				Bulan II			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pekerjaan Persiapan								
2	Penyusunan Rencana Survei								
3	Penyusunan Laporan Pendahuluan								
4	Survei								
5	Pengolahan Data Survei								
6	Penyusunan Album Gambar								
7	Penyusunan RAB								
8	Penyusunan RKS								
9	Perbaikan								
10	Penyusunan Laporan Akhir dan Dokumen Lainnya								

LAPORAN

19. Laporan Pendahuluan

Laporan Pendahuluan berupa Buku Laporan Pendahuluan yang dibuat dalam rangka persiapan pekerjaan survei lapangan yang berisikan rencana survei serta mengemukakan pula rencana kerja secara terinci. Laporan Pendahuluan paling kurang berisi latar belakang pekerjaan, maksud dan tujuan, lingkup wilayah perencanaan dan keluaran yang diharapkan.

- 20. Laporan Akhir** **Laporan Akhir**, memuat tentang hasil akhir keseluruhan pekerjaan . Laporan Akhir harus diserahkan selambat-lambatnya dalam waktu 2 bulan sejak SPMK diterbitkan, beserta Album Gambar (DED), Dokumen Rencana Anggaran Biaya, Dokumen Rencana Kerja dan Syarat-Syarat masing-masing sebanyak 5 eksemplar, dan Flash Disk sebanyak 2 buah.

LAIN-LAIN

- 21. Produksi dalam Negeri** Semua kegiatan jasa Konsultansi berdasarkan KAK ini harus dilakukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia.
- 22. Persyaratan Kerja sama** Jika kerja sama dengan penyedia jasa Konsultansi lain diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan ini, maka persyaratan berikut harus dipatuhi :
1. Ada surat kerja sama antar pihak yang terlibat;
 2. Tanggung jawab pelaksanaan pekerjaan tetap ada di perusahaan yang memenangkan pekerjaan penelitian ini.
- 23. Pedoman Pengumpulan Data Lapangan** Pengumpulan data lapangan harus memenuhi persyaratan berikut:
1. Diketahui pihak Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal dalam hal ini PPTK (Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan) Penyusunan pekerjaan ini dengan menyampaikan surat rencana survei dan rencana mobilisasi personil ke lapangan.
 2. Menjaga kerahasiaan data kecuali mendapat ijin dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal.
- 24. Alih Pengetahuan** Jika diperlukan, Penyedia Jasa Konsultansi berkewajiban untuk menyelenggarakan pertemuan dan pembahasan dalam rangka alih pengetahuan serta bersedia mempresentasikan hasil pekerjaan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kabupaten Mandailing Natal sehingga hasil pekerjaan dapat dimengerti dan dipahami.

24 Penutup

Hal-hal yang belum diatur dalam Kerangka Acuan Kerja ini, akan diatur lebih lanjut dalam surat perjanjian kerja/kontrak.

Panyabungan, Mei 2024

PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN (PPK)
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN
KABUPATEN MANDAILING NATAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Muhammad Rully Anriady', written over a horizontal line.

MUHAMMAD RULLY ANRIADY, ST
NIP. 19781102 200604 1 002