



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Jl. Madukoro Blok AA – BB Kompleks PRPP Semarang
Telepon 024 – 7600247 PABX 7608533, 7603586, 7608581
Faksimile 024 – 7608202, 7608434

KERANGKA ACUAN KERJA
(K A K)

KEGIATAN
PEMBANGUNAN PRASARANA DAN SARANA
RUMAH SEDERHANA SEHAT

PEKERJAAN
STUDI KELAYAKAN RUMAH SUSUN
PROVINSI JAWA TENGAH

LOKASI :
Kota Semarang
Kabupaten Kendal
Kabupaten Magelang
Kabupaten Pemalang

Tahun Anggaran 2017

1. LATAR BELAKANG

UUD 1945 pasal 28H ayat 1 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hunian yang sehat, aman dan serasi. Rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap keluarga, akan tetapi semakin hari harga rumah semakin tidak terjangkau khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) seperti pekerja, buruh dan orang-orang yang berpenghasilan dibawah 2,5 juta/bulan. UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) pasal 3 menegaskan bahwa pemerintah menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, harmonis dan berkelanjutan.

Pemenuhan hunian layak yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas yang memadai perlu mendapatkan perhatian khusus. Ketimpangan antara pasokan (supply) dan kebutuhan (demand) perumahan masih menjadi persoalan utama dalam penyediaan lingkungan hunian khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Keterbatasan kapasitas pengembang (*developer*) yang belum didukung oleh regulasi yang bersifat insentif ditambah rendahnya keterjangkauan (*affordability*) MBR baik membangun atau membeli rumah menjadi salah satu penyebab utama masih banyaknya MBR yang belum tinggal di rumah layak huni.

Melihat kondisi sekarang perbandingan antara rumah yang tersedia dengan kebutuhan rumah yang masih sangat besar kesenjangannya dan lahan yang semakin terbatas maka rumah susun sewa menjadi salah satu pemecahan permasalahan kebutuhan rumah (Backlog), termasuk di Jawa Tengah, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah berkeinginan ikut berkontribusi dalam penyediaan hunian bagi MBR dengan mengembangkan perumahan secara vertikal berupa rumah susun sewa (Rusunawa) untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah mendorong berbagai pihak seperti pemerintah pusat dan sektor swasta untuk dapat berkontribusi menyediakan hunian vertikal bagi khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pola-pola insentif dan disinsentif dalam penyediaan perumahan mulai diintegrasikan dalam program penyediaan perumahan. Penyediaan hunian vertikal ini mulai digagas di lahan-lahan aset milik provinsi.

Dalam upaya penyediaan hunian layak dan terjangkau, hal yang tidak kalah pentingnya adalah terkaitnya pemanfaatan dan pemberdayaan potensi masyarakat setempat untuk turut serta dalam pembenahan lingkungannya serta sekaligus meningkatkan usaha ekonomi mereka yang selama ini bergerak di sektor informal, yang jika memungkinkan dapat ditingkatkan menjadi kegiatan ekonomi formal yang didukung dan difasilitasi oleh Pemerintah.

Untuk merealisasikan upaya penyediaan hunian layak dan terjangkau ini maka Pemerintah perlu mempersiapkan kajian dari aspek teknis, ekonomi, keuangan, sosial, lingkungan dan kelembagaan melalui kegiatan pembangunan sarana dan prasarana rumah sederhana sehat pekerjaan penyusunan feasibility study (Fs) pembangunan Rusunawa Provinsi Jawa Tengah

2. MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

2.1. Maksud

Maksud pelaksanaan studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah adalah sebagai dasar penilaian kelayakan pembangunan rumah susun sewa berdasarkan berbagai aspek terkait (aspek teknis, ekonomi, keuangan, sosial, lingkungan dan kelembagaan)

2.2. Tujuan

Tujuan pelaksanaan studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah antara lain :

- a. Menyediakan kerangka perencanaan dan pembangunan rusunawa di wilayah kajian yang merupakan upaya untuk mengurangi backlog dan menyediakan tempat hunian yang layak, terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Menyediakan skenario pembangunan, pemanfaatan dan pengelolaan rusunawa

2.3. Sasaran

Sasaran yang diharapkan dari pelaksanaan studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah adalah :

- a. Terpenuhinya kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau oleh MBR
- b. Terciptanya lingkungan permukiman yang layak sesuai persyaratan yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- c. Tersusunnya perkiraan biaya investasi, teknologi yang digunakan untuk pembangunan, target pasar, proyeksi harga sewa tiap unitrumah susun, proyeksi pendapatan dan kemampuan pembangunan rumah susun dalam mengembalikan biaya investasi yang digunakan. (bila pembangunan melalui kerjasama dengan pihak lain)
- d. Teridentifikasinya nilai keuntungan/manfaat yang didapat oleh berbagai pihak yang terlibat dalam pembangunan termasuk Pemerintah Provinsi Jawa Tengah (bila pembangunan melalui kerjasama dengan pihak lain)

3. RUANG LINGKUP PEKERJAAN

3.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dari studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah, adalah :

- a. Kelurahan Sukorejo, Kec. Gunung Pati, Kota Semarang
- b. Kelurahan Muktiharjo, Kec. Genuk, Kota Semarang
- c. Desa Turunrejo, Kec. Brangsong, Kab. Kendal
- d. Desa Sawangan, Kec. Sawangan, Kab. Magelang
- e. Desa Sugih Waras, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang
- f. Desa Lawang Rejo, Kec. Pemalang, Kab. Pemalang

3.2. Ruang Lingkup Kegiatan

Ruang lingkup materi studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah ini meliputi beberapa tahapan, dimana garis besar tahapan pelaksanaannya adalah dimulai dari tahap persiapan, tahap pengumpulan data dan informasi, tahap pengolahan dan analisis data, identifikasi kelayakan, analisis kelayakan serta rekomendasi.

4. PENGERTIAN DAN KEBIJAKAN

4.1. Pengertian

Studi studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah yaitu suatu kajian analisis kelayakan pembangunan rumah susun sederhana sehat (rusunawa) sebagai upaya menganalisis biaya, manfaat dan kerugian dari pembangunan rusunawa sebagai dasar penentuan layak tidaknya rusunawa tersebut dibangun di lokasi yang ditentukan.

- **Rumah susun** adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama
- **Rumah susun sederhana sehat (Rusunawa)** adalah rumah susun sederhana yang kepemilikannya dengan sistem sewa. Penambahan kata-kata "sederhana" disini, dimaksudkan untuk membedakan dengan bentuk hunian susun lain yang mewah seperti apartemen atau kondominium

4.2. Kebijakan Pembangunan Rusunawa

Kebijakan yang menjadi dasar dalam pembangunan Rusunawa antara lain :

- a. UUD 1945 Pasal 28H, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin. Bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan.
- b. Undang Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bertujuan menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya
- c. Dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No.10/KPTS/M/1999, disebutkan bahwa landasan pemikiran pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut :
 - Berkurangnya lahan pertanian produktif dan masalah lingkungan
 - masalah transportasi yang akut
 - beban biaya pembangunan yang ekspansif
- d. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.4 Tahun 1988, rumah susun dibangun dengan tujuan :
 - Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
 - Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestariaan sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
 - Memenuhi kebutuhan kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat dengan tetap mengutamakan ketentuan rumah yang layak

5. METODOLOGI DAN RENCANA KERJA

5.1. Metodologi

- a. Metode pengumpulan data menggunakan metode sebagai berikut :
 - Survei Instansional dan literature
 - Survei/observasi
 - Wawancara
 - Angket /kuisisioner
 - Sampel penelitian
 - *Focus Group Discussion*

- b. Metode analisis yang digunakan adalah :
- Analisis Manfaat (benefit)
 - Analisis Kerugian
 - Analisis Biaya
 - Analisis Benefit Cost Ratio (BCR), EIRR (Economic Internal Rate of Return), NPV (Net Present Value), FIRR (Financial Internal Rate of Return)
 - Analisis Sensitivitas

5.2. Rencana Kerja

- a. Pemahaman rumah susun sederhana sewa (Rusunawa)
- Pengertian dari berbagai sumber
 - Konsep pembangunan rusunawa
 - Tujuan pembangunan rusunawa
 - Pengelolaan rusunawa
- b. Melakukan studi literatur rumah susun sederhana sewa (Rusunawa)
- c. Mengumpulan data yang meliputi data primer dan data sekunder
- d. Mengidentifikasi kondisi fisik-geologis lahan untuk rencana pembangunan rumah susun dan lahan disekitarnya.
- e. Mengidentifikasi kebijakan terkait dengan rumah susun
- f. Mengidentifikasi peraturan tata ruang wilayah kajian
- g. Mengidentifikasi status hukum lahan dan luas lahan yang akan dibangun rumah susun serta lahan tambahan yang diperlukan
- h. Mengidentifikasi sarana dan prasarana lingkungan pada lokasi dan sekitarnya
- i. Mengidentifikasi daya dukung lingkungan yang terdiri atas transportasi, air bersih, dan listrik
- j. Mengidentifikasi kondisi sosial dan ekonomi masyarakat sekitar lahan rumah susun
- k. Mengidentifikasi biaya pembangunan serta kemampuan sewa masyarakat setempat, masyarakat sekitar, dan masyarakat lain yang berpotensi memanfaatkan Rumah Susun di lokasi yang direncanakan
- l. Menentukan kelayakan dan rekomendasi terkait infrastruktur transportasi, air bersih, dan listrik
- m. Menentukan kelayakan keuangan serta rekomendasi komposisi unit, harga sewa unit, dan skenario pembiayaan pembangunan
- n. Menentukan kelayakan lingkungan dan sosial untuk pembangunan rumah susun
- o. Memberikan rekomendasi skema pembiayaan untuk pembangunan, pembiayaan untuk masyarakat (skema sewa), skema pembiayaan dalam pengelolaan serta rekomendasi yang berkaitan dengan keuntungan finansial yang akan diterima

oleh Pemerintah Provinsi bila pembangunan rumah susun dilakukan dengan sistem kerjasama pemanfaatan lahan pemerintah provinsi dengan mitra kerjasama

6. KELUARAN

Keluaran yang dihasilkan dari studi kelayakan pembangunan rusunawa provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut:

a. Gambaran Umum Kawasan Studi

Mencakup konteks regional dan konteks lokal dari kawasan perencanaan beserta dengan gambaran umum mengenai kawasan perencanaan itu sendiri beserta dengan kajian rencana tata ruang dan kajian peraturan mengenai rumah susun.

➤ Konteks Kawasan

- ✓ Konteks Regional Kawasan
- ✓ Konteks Lokal Kawasan

➤ Kajian Kebijakan

- ✓ Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) wilayah kajian
- ✓ Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Tentang Rusun
- ✓ Peraturan Menteri
- ✓ Peraturan Daerah/Peraturan Walikota dan Peraturan Gubernur

b. Gambaran umum kondisi sosial masyarakat di wilayah studi

c. Analisis Kelayakan, mencakup Analisis :

➤ Analisis Kelayakan Teknis

- ✓ Hasil pengukuran atau pemeriksaan berkenaan dengan keadaan daya dukung, dan/atau daya tampung untuk pembangunan Rumah Susun;
- ✓ Rencana Tata Ruang Kawasan (RTRW) untuk mengetahui peruntukan kawasan, batasan-batasan pengembangannya, dan keterkaitannya dengan strategi pembangunan daerah;
- ✓ Rencana tapak (site plan), yang menggambarkan lokasi perencanaan dan gambaran rencana pembangunan rumah susun yang diusulkan;
- ✓ Rancangan awal (preliminary design) proyek, untuk mengetahui rancangan proyek yang akan dilaksanakan, sebagai bahan untuk analisis kelayakan untuk aspek lainnya dalam Feasibility Study (FS) dan bahan masukan untuk desain lebih detail;
- ✓ Kondisi aktual di lapangan lokasi perencanaan pembangunan rumah susun.

➤ Analisis Kelayakan Ekonomi

- ✓ Pertumbuhan aktivitas ekonomi ikutan (multiplier effect) dan perencanaan

pembangunan rumah susun;

- ✓ Peningkatan kualitas lingkungan. (aksesibilitas, efisiensi, lingkungan yang nyaman, dll).

➤ Analisis Kelayakan Keuangan

- ✓ Biaya investasi;
- ✓ Teknologi pembangunan;
- ✓ Proyeksi cicilan;
- ✓ Proyeksi manfaat yang diperoleh oleh Pemerintah Provinsi.

➤ Analisis Kelayakan Sosial dan Lingkungan

Dampak sosial dan lingkungan terhadap rencana pembangunan rumah susun

➤ Analisis Kelayakan Kelembagaan

Kesiapan lembaga pengelola untuk mengelolapembangunan rumah susun, baik pada tahap persiapan, konstruksi, maupun tahap pengelolaan.

d. Rekomendasi, mencakup :

- Rekomendasi skema pembiayaan untuk pembangunan, pembiayaan untuk masyarakat (skema cicilan), skema pembiayaan dalam pengelolaan serta rekomendasi yang berkaitan dengan keuntungan finansial yang akan diterima oleh Pemerintah Kota bila pembangunan Rumah Susun dilakukan dengan sistem kerjasama pemanfaatan lahan pemerintah kota dengan mitra kerjasama.
- Rekomendasi perencanaan kawasan terkait peraturan tata ruang, penyediaan sarana dan prasarana lingkungan, serta masterplan umum
- Rekomendasi perancangan bangunan (preliminary design) untuk mengkaji aspek lainnya dalam studi kelayakan dan sebagai bahan masukan untuk desain yang lebih detail.
- Rekomendasi kelembagaan pembangunan dan pemanfaatan rumah susun

7. KEWAJIBAN-KEWAJIBAN KONSULTAN

- a. Konsultan diwajibkan untuk melakukan seluruh persiapan dan mobilisasi sumberdaya yang diperlukan untuk menyelesaikan tugas seperti tercantum pada ruang lingkup.
- b. Dalam Pelaksanaan pekerjaannya konsultan agar selalu berkonsultasi dengan Tim Teknis, yang susunannya disampaikan kemudian.
- c. Laporan pendahuluan, antara dan akhir harus dikoordinasikan dengan tim teknis.

- d. Paparan laporan pendahuluan, laporan antara dan laporan akhir dengan tim teknis yang dilaksanakan di Semarang.
- e. FGD hasil Studi ini dengan Bapeda/DPU Kabupaten yang dipusatkan di Semarang.
- f. Bertanggung jawab pada KPA & PPTK

8. LAPORAN HASIL STUDI

Jenis laporan yang harus diserahkan kepada pengguna jasa adalah:

a. Laporan Pendahuluan, meliputi :

- b. Pendahuluan : latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, landasan hukum, ruang lingkup pekerjaan dan keluaran;
- c. Tinjauan Pustaka
- d. Kerangka Pemikiran;
- e. Pendekatan dan Metodologi
- f. Rencana Kerja

Laporan ini disampaikan 2(dua) minggu setelah SPMK sebanyak 10 (sepuluh) buku.

b. Laporan Antara, meliputi :

- a. Kajian Kebijakan Kabupaten/Kota di wilayah studi
- b. Gambaran umum wilayah studi
- c. Analisis kelayakan pembangunan rumah susun

Laporan antara disampaikan 3 (tiga) bulan setelah SPMK sebanyak 10 (sepuluh) buku.

d. Laporan Akhir, meliputi :

- a. Hasil analisis kelayakan pembangunan rumah susun
- b. Rekomendasi rinci terkait pembangunan rumah susun

Laporan akhir disampaikan 4 (empat) bulan setelah SPMK sebanyak 10 (sepuluh) buku.

e. Executive Summary

Laporan Executive Summary merupakan Ringkasan / Rangkuman dari Laporan Pendahuluan hingga Laporan Akhir , berisikan intisari (point –point utama) yang dapat menggambarkan proses secara menyeluruh dan komprehensif (terhubung dengan benang-benang merah yang jelas) serta berisi matriks-matriks kesimpulan.

Laporan Executive Summary dibuat sebanyak 10 (sepuluh) buku, beserta CD, diserahkan paling lambat pada akhir jangka waktu pelaksanaan pekerjaan

9. TENAGA AHLI

Untuk melaksanakan tujuannya, konsultan harus menyediakan tenaga yang memenuhi ketentuan pekerjaan, baik ditinjau dari segi lingkup (besar) pekerjaan maupun tingkat kompleksitas pekerjaan. Tim Leader dan Tenaga ahli yang ditugaskan harus telah memiliki **Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)** dan **Sertifikat Keahlian (SKA)** di bidangnya masing-masing.

A. Tenaga ahli yang dibutuhkan, antara lain :

No	Tenaga Ahli	Jumlah	Pendidikan	Pengalaman
1	Ahli Perencana Wilayah dan Kota sebagai Team Leader	1	S1 Perencana Wilayah dan Kota	2 tahun
2	Ahli Teknik Sipil/Arsitek	1	S1 Teknik Sipil/Arsitek	2 tahun
3	Ahli Ekonomi	1	S1 Ekonomi manajemen/akutansi	2 tahun
3	Ahli Sosial	1	S1 Fisip	2 tahun

B. Tenaga Pendukung yang dibutuhkan, antara lain :

No	Tenaga Pendukung	Jumlah	Pendidikan
1	Tenaga administrasi	1	SLTA/Sederajat
2	Drafter	1	D3 Sipil / D3 Arsitektur /D3 planologi
3	Tenaga Surveyor	4	D3 Sipil / D3 Arsitektur /D3 planologi
4	Tenaga Estimator	1	D3 Sipil / D3 Arsitektur

10. Jangka Waktu Pelaksanaan

Jangka waktu pelaksanaan studi kelayakan pembangunan rusunawa Provinsi Jawa Tengah dilakukan selama 4 (empat) bulan, terhitung dari sejak tanggal Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Untuk itu konsultan dimintakan menyusun rincian jadwal dan mobilisasi tenaga ahli dalam kurun waktu yang ditetapkan .

No	Kegiatan	Bulan			
		I	II	III	IV
1	Laporan Pendahuluan				
2	Survei				
3	Laporan Antara				
4	Laporan Akhir				

11. Pelaksaana Kegiatan

Kegiatan dilaksanakan Seksi Perumahan Umum Bidang Perumahan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah.

12. Sumber Pedanaan

Biaya pelaksanaan seluruhnya Rp. 205.000.000,00 (Dua ratus lima juta rupiah) dibebankan APBD Provinsi Jawa Tengah, Tahun Anggaran 2017.

13. Pelaporan

Materi teknis dan semua produk pada tahapan dalam lingkup kegiatan disusun sebagai berikut:

- Laporan Pendahuluan (A4)
 - Laporan Antara (A4)
 - Laporan Akhir (A4)
 - Executive Summary (A5)
 - Soft copi CD
- 10 buku

10 buku

10 buku

10 buku

10 CD

Ditetapkan,
Semarang, 3 April 2017

Kepala Bidang Perumahan
Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman
Provinsi Jawa Tengah
Selaku
Kuasa Pengguna Anggaran

Ir. RONTO DUMADI

NIP. 19601205 199402 1 001