

KERANGKA ACUAN KERJA (KAK)

Kegiatan Konsultasi

**Identifikasi Lahan - Lahan Potensial Sebagai
Lokasi Relokasi Perumahan**



BIDANG RUMAH UMUM

**DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA
TAHUN ANGGARAN 2023**

Identifikasi Lahan - Lahan Potensial sebagai Lokasi Relokasi Perumahan

Uraian Pendahuluan¹

1. Latar Belakang

Identifikasi lahan potensial merupakan langkah awal dalam pemilihan lahan sebagai lokasi relokasi rumah terdampak bencana. Untuk menentukan lokasi suatu lahan yang akan dibuat sebagai relokasi warga terdampak bencana dilakukan langkah-langkah cermat dalam melakukan pendataan dan analisis atas lahan dan kondisi lahan. Data yang terkumpul akan dianalisis dari segi fisik, sosial, budaya dan ekonomi sehingga diperoleh identifikasi lahan potensial yang akan digunakan dalam pelaksanaan relokasi perumahan.

Dalam Undang-Undang nomor 11 tahun 2011 dinyatakan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Pemukiman dibagi menjadi lima elemen utama (Doxiadis 1968), yaitu:

- (a) alam (nature), sebagai pondasi tempat permukiman terbentuk atau dibentuk dan kerangka yang di dalamnya suatu permukiman dapat berfungsi,
- (b) manusia (man), unsur manusia yang hidup dan selalu berubah karakter dan budayanya dalam kerangka waktu,
- (c) masyarakat (society),
- (d) sarana/struktur (shells), suatu struktur yang di dalamnya manusia dapat hidup dan berkehidupan sesuai fungsinya,
- (e) prasarana (network), baik yang alamiah maupun buatan yang memfasilitasi berfungsinya suatu permukiman (jalan, air bersih, listrik dan sebagainya)

Penyediaan lahan untuk perumahan bergantung pada banyak faktor. Perumahan potensial akan peduli dengan jarak minimum dari fasilitas dan amenities perkotaan (Reja 2016). Masyarakat tidak akan suka tinggal di daerah yang berisik, terdampak polutan, dan berbahaya. Selain itu, tergantung pada nilai lahan, kemiringan lereng, kualitas tanah, dan faktor fisik dan ekonomi lainnya. Manusia dalam pemilihan

¹ Uraian Pendahuluan memuat gambaran secara garis besar mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan.

lokasi bermukim tentunya menginginkan lokasi yang lengkap akan sarana dan prasarana untuk menunjang berbagai kemudahan, seperti kemudahan aksesibilitas menuju lokasi kerja, sarana pendidikan, sarana kesehatan serta ketersediaan fasilitas dasar seperti jaringan listrik, air bersih, telepon, drainase, sanitasi dan persampahan. Pertimbangan pemilihan lokasi bermukim tentu dipengaruhi oleh keadaan ekonomi masing-masing orang yang kemudian berpengaruh pada jarak antara lokasi pilihan dengan pusat kota (Yunus 2005). Dalam pembangunan ekonomi dari setiap wilayah aksesibilitas memainkan peran kunci. Aksesibilitas merupakan ukuran kemudahan seseorang atau individu dalam menjalankan aktivitas yang diinginkan.

Persyaratan umum lokasi perumahan dan permukiman harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen perencanaan tata ruang lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, atau memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Tidak berada pada kawasan lindung,
- b) Bebas dari pencemaran air, udara, dan gangguan suara atau gangguan lainnya, baik yang ditimbulkan sumber daya buatan manusia maupun sumber daya alam seperti banjir, tanah longsor, tsunami,
- c) Ketinggian lahan kurang dari 1.000 meter di atas permukaan air laut (MDPL),
- d) Kemiringan lahan tidak melebihi 15 %, dengan ketentuan:
 - Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datarlandai dengan kemiringan 0-8%,
 - Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.
- e) Pada kota-kota yang mempunyai bandar udara, tidak mengganggu jalur penerbangan pesawat,
- f) Kondisi sarana-prasarana memadai,
- g) Dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan pelayanan kota, Bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, keterkaitan antara lokasi perumahan dengan pusat-pusat kegiatan (tempat kerja) dan pelayanan kota akan mempunyai implikasi ekonomi. Jarak yang relatif jauh akan berpengaruh banyak terhadap pengeluaran biaya transport dibandingkan seluruh pengeluaran rutin keluarga. Hal ini akan menimbulkan tambahan beban terhadap penghuninya, sehingga mempengaruhi kemampuannya untuk mengalokasikan sebagian penghasilannya untuk perumahan

Permen PUPR nomor 29 /PRT/2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

	<p>menyatakan bahwa salah satu jenis pelayanan dasar yang disediakan pemerintah adalah penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat korban bencana alam di lokasi baru yang aman dari bencana. Dalam pelaksanaannya diperlukan pengumpulan data identifikasi lahan-lahan potensial sebagai relokasi perumahan berupa lokasi beserta luasannya dalam hektar sesuai form C dimana masing-masing lokasi dilengkapi dengan pengolahan citra satelit dan digitasi peta serta salinan sertifikat kepemilikan (jika ada)</p> <p>Untuk melaksanakan kegiatan identifikasi lahan-lahan potensial sebagai lokasi relokasi perumahan, dilakukan dengan langkah – langkah berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengumpulan data sekunder mengenai data aset lahan pemerintah provinsi, identifikasi lahan potensial melalui citra satelit dan RTRW, peraturan serta studi literatur. 2. Analisis terhadap data-data. 3. Survey primer terhadap data yang sesuai 4. Penyusunan kriteria penilaian dan pemilihan lahan yang sesuai untuk relokasi perumahan. 5. Rekomendasi lahan potensial.
<p>2. Maksud dan Tujuan</p>	<p>Maksud : Tersedianya alternatif lokasi yang sesuai untuk program relokasi perumahan</p> <p>Tujuan : Terlaksananya relokasi perumahan untuk korban bencana</p>
<p>3. Sasaran</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terdapat kriteria pemilihan lahan yang sesuai untuk relokasi perumahan 2. Terdapat data dan informasi lahan yang sesuai untuk penyediaan rumah relokasi korban bencana/ program pemerintah .
<p>4. Lokasi Pekerjaan</p>	<p>Kota Medan, Kota Binjai, Kabupaten Deli Serdang, dan Kabupaten serdang Bedagai.</p>
<p>5. Sumber Pendanaan</p>	<p>APBD Provinsi Sumatera Utara Tahun Anggaran 2023 dengan Pagu Anggaran Rp. 300.000.000,-</p>
<p>6. Nama dan Organisasi Pejabat Pembuat Komitmen</p>	<p>Nama Pejabat Pembuat Komitmen: Ir. Alfi Syahriza, S.T., M.Eng.Sc</p> <p>OPD : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Utara</p>

Data Penunjang

7. Data Dasar	<ol style="list-style-type: none">1. Citra Satelit (Google Earth/ Google Maps)2. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)3. Geologi dan Topografi Lingkungan,4. Prasarana Dasar,5. Kegiatan Ekonomi dan Sosial.6. Karakteristik Penggunaan Lahan
8. Standar Teknis	<ol style="list-style-type: none">1. SNI 03-1733-2004, Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan.2. Peraturan Menteri PUPR Nomor 29/PRT/M/2018, Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
9. Studi-Studi Terdahulu	<ol style="list-style-type: none">1. Kajian Resiko Bencana Provinsi Sumatera Utara (BPBD ProvSu)2. Identifikasi Perumahan di Lokasi Rawan Bencana (Dinas PKP Provsu 2022)
10. Referensi Hukum	<ol style="list-style-type: none">1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman;3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29 Tahun 2018 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2021 Tentang Penerapan Standar Pelayanan Minimal.9. Peraturan Lembaga LKPP nomor 12 Tahun 2021

Ruang Lingkup

11. Lingkup Pekerjaan	<ol style="list-style-type: none">1. Pekerjaan Persiapan, meliputi:<ol style="list-style-type: none">a. Melakukan mobilisasi dan penugasan personilb. Menyusun metodologi dan program kerjac. Menyusun time-schedule untuk selanjutnya didiskusikan dengan Pengguna Jasa untuk mendapat persetujuan.2. Koordinasi/diskusi, meliputi:
------------------------------	---

	<ol style="list-style-type: none"> a. Koordinasi dengan OPD tingkat provinsi, dalam rangka mendapatkan informasi awal atau hasil studi terkait kawasan permukiman b. Koordinasi dengan unsur pemerintah kabupaten/kota, dalam rangka mendapatkan informasi yang lebih spesifik juga hasil studi tentang kondisi dan potensi kawasan permukiman. <ol style="list-style-type: none"> 3. Pengumpulan data, meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a. Data sekunder, meliputi peraturan perundangan, studi terdahulu, peta-peta, data statistik dsb; b. Data primer, meliputi data hasil kuesioner, peta hasil survey, foto dokumentasi, video dsb. 4. Analisis, minimal meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a. Analisis sosial ekonomi kawasan, bertujuan untuk mengetahui kegiatan ekonomi utama atau kesesuaian lokasi terhadap perekonomian masyarakat beserta dukungan prasarana/ aksesibilitasnya. b. Analisis fisik dan kesesuaian lahan untuk lokasi perumahan 5. Ekspose sebanyak 3 (tiga) kali, terdiri dari ekspose Laporan Pendahuluan, expose Laporan Antara dan ekspose Laporan Akhir; 6. Rapat kerja / diskusi dengan Pengguna Jasa / Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provsu secara reguler; 7. Penyusunan dan pencetakan laporan (laporan pendahuluan, laporan antara, dan laporan akhir).
<p>12. Keluaran</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Laporan Pendahuluan, memuat metodologi pekerjaan, rencana kerja dan gambaran umum wilayah studi. Laporan dicetak dengan ukuran A4 sebanyak 5 (lima) eksemplar, diserahkan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah tanggal SPMK; 2. Laporan Antara, memuat hasil survey lapangan dan analisa. Laporan dicetak dengan ukuran A4 sebanyak 5 (lima) eksemplar, diserahkan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender setelah tanggal SPMK; 3. Laporan Akhir, memuat hasil analisis dan kompilasi hasil pendataan kebutuhan PSU. Laporan dicetak dengan ukuran A4 sebanyak 10 (sepuluh) eksemplar, diserahkan paling lambat 150 (seratus lima puluh) hari kalender setelah tanggal SPMK; 4. Softcopy / External Hardisk, berisi file laporan, data-data dan album peta, diserahkan paling lambat 150 (seratus lima puluh) hari kalender setelah tanggal SPMK sebanyak 1 (satu) unit.

Material, Personel dan Fasilitas dari Pejabat Pembuat Komitmen	Fasilitasi Koordinasi dengan instansi pemerintah
14. Peralatan dan Material dari Penyedia Jasa Konsultansi	Peralatan untuk kegiatan survey, ekspose dan pelaporan
15. Lingkup Kewenangan Penyedia Jasa	Kegiatan survey, pendataan, analisis , pemetaan, ekspose dan pelaporan
16. Jangka Waktu Penyelesaian Pekerjaan	3 (tiga) bulan
17. Klasifikasi Badan Usaha	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kualifikasi Badan usaha : Kualifikasi Kecil (K). 2. Klasifikasi Bidang Usaha : Perencanaan Penataan Ruang Sub Klasifikasi PR 102 / AL 002 (Jasa Perencanaan Wilayah) 3. Peserta yang berbadan usaha harus memiliki Izin Bidang Jasa Konstruksi. 4. Memiliki NPWP dan telah memenuhi kewajiban pelaporan perpajakan tahun pajak terakhir (SPT Tahun 2021) serta memiliki status KSWP Valid. 5. Memiliki akta pendirian perusahaan dan akta perubahan terakhir perusahaan (apabila ada perubahan) yang disahkan KemenkumHAM. 6. Memiliki pengalaman paling kurang 1 (satu) pekerjaan jasa konsultansi konstruksi dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta termasuk pengalaman subkontrak kecuali bagi Penyedia yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun. 7. Memiliki pengalaman mengerjakan pekerjaan sejenis sesuai subklasifikasi, pekerjaan sejenis antara lain : Jasa Pendataan Kawasan Pemukiman atau Jasa Perencanaan Kawasan/Tata Ruang dengan ketentuan : <ol style="list-style-type: none"> a. Nilai ambang batas total minimal sebesar 70; b. Pengalaman pada pekerjaan sejenis dalam waktu 10 (sepuluh) tahun terakhir, dengan bobot 30 %;

18. Personel	Posisi	Kualifikasi	Jumlah Orang Bulan
Tenaga Ahli:			
Team Leader Ahli Perencanaan Wilayah	Pendidikan minimal S1 Sarjana Teknik Strata Satu (S1) Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota lulusan perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah disamakan, berpengalaman 1 (satu) tahun dalam pekerjaan perencanaan wilayah dan kota, dan memiliki Sertifikat Keahlian Ahli Perencana Wilayah dan Kota (502) dengan kualifikasi Ahli Madya. Ketua Tim bertugas untuk mengarahkan kegiatan setiap personil, mengkoordinir survey, mengarahkan pembuatan analisis, merumuskan konsep / rencana, dan memimpin rapat / ekspose.	3 OB	
Konsultan utama Ahli Perumahan	Pendidikan minimal S1 Jurusan Teknik Sipil lulusan perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah disamakan, berpengalaman minimal 1 (satu) tahun dalam pekerjaan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman atau perencanaan infrastruktur, dan memiliki Sertifikat Keahlian Ahli Teknik Bangunan (201) dengan kualifikasi Ahli Muda. Ahli perumahan bertugas untuk mengarahkan survey, melakukan analisis terkait topografi dan geologi lahan, analisis kesesuaian/keamanan lahan untuk lokasi perumahan.	3 OB	
Ahli Sosial Ekonomi Pembangunan	Pendidikan minimal S1 Jurusan Ekonomi Pembangunan/ Sosial lulusan perguruan tinggi negeri atau swasta yang telah disamakan, berpengalaman minimal 3 (tiga) tahun dan mempunyai keahlian dalam analisis ekonomi dan pengembangan wilayah. Bertugas melakukan kajian aspek ekonomi, sosial dan kemasyarakatan yang berhubungan dengan pengembangan wilayah,	1 OB	

		analisis sarana penunjang aktivitas perekonomian wilayah dan aksesibilitas.	
Tenaga Pendukung:			
	Juru Survey	4 (empat) orang, minimal merupakan lulusan D4 atau S1. Juru survey merupakan tenaga pendukung yang mempunyai keahlian dalam pelaksanaan survey lapangan, yaitu menyangkut pengukuran, pemetaan dan tugas lainnya yang diberikan oleh tenaga ahli.	3 OB
	GIS Operator/Drafter	1 (satu) orang, lulusan D4 atau S1 Teknik Arsitektur, Teknik Geodesi atau Perencanaan Wilayah dan Kota, memiliki sertifikat profesi GIS yang diakui secara nasional, dan mempunyai pengalaman di bidangnya minimal 2 (dua) tahun.	2 OB
	Tenaga Administrasi	minimal merupakan tamatan SMA / SMK dan mempunyai keahlian mengoperasikan komputer dimana tugas utamanya adalah membantu dalam hal surat menyurat dan pembuatan laporan.	3 OB

Laporan

19. Laporan Pendahuluan	<p>Laporan Pendahuluan memuat: metodologi pekerjaan, rencana kerja dan gambaran umum wilayah studi, Laporan dicetak dengan kertas ukuran A4.</p> <p>Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya: 1 (satu) bulan sejak SPMK diterbitkan sebanyak 5(lima) buku laporan.</p>
21. Laporan Antara	<p>Laporan Antara memuat hasil sementara pelaksanaan kegiatan: berupa hasil survey lapangan dan analisa pendahuluan, dicetak dengan ukuran kertas A4.</p> <p>Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya:45 (empat puluh lima) hari kalender sejak SPMK diterbitkan sebanyak 5 (lima) buku laporan.</p>

<p>22. Laporan Akhir</p>	<p>Laporan Akhir memuat: hasil kompilasi data dan analisis serta rekomendasi, dicetak dengan kertas ukuran A4.</p> <p>Laporan harus diserahkan selambat-lambatnya: 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak SPMK diterbitkan sebanyak 10 (sepuluh) buku laporan dan soft copy semua laporan, data dan album peta dalam eksternal hard disk .</p>
<p>Hal-Hal Lain</p>	
<p>23. Produksi dalam Negeri</p>	<p>Semua kegiatan Jasa Konsultansi berdasarkan KAK ini harus dilakukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia kecuali ditetapkan lain dalam angka 4 KAK dengan pertimbangan keterbatasan kompetensi dalam negeri.</p>
<p>24. Persyaratan Kerjasama</p>	<p>Jika kerjasama dengan Penyedia Jasa Konsultansi lain diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan jasa konsultansi ini maka persyaratan berikut harus dipatuhi:</p> <p>Tidak boleh ada kerjasama dengan penyedia jasa konsultansi lain</p>
<p>25. Pedoman Pengumpulan Data Lapangan</p>	<p>Pengumpulan data lapangan harus memenuhi persyaratan berikut:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mematuhi protokol kesehatan Covid 19 b. Atas izin tertulis Pejabat Penandatangan Kontrak
<p>26. Alih Pengetahuan</p>	<p>Jika diperlukan, Penyedia Jasa Konsultansi berkewajiban untuk menyelenggarakan pertemuan dan pembahasan dalam rangka alih pengetahuan kepada personel satuan kerja PPK seperti tersebut pada ruang lingkup pekerjaan</p>

Medan, Januari 2023

Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
Selaku Pengguna Anggaran



Ir. ALFI SYAHRIZA, S.T., M.Eng.Sc.
NIP. 19710625 200003 1 005