

TERM OF REFERENCE

KONSULTAN PERENCANAAN DAN PENGAWASAN TEKNIS PEKERJAAN REHABILITASI BANGUNAN MCK KOMUNAL KOTA PEKALONGAN

I. LATAR BELAKANG

KEMITRAAN melalui Program *Adaptation Fund* (AF) Pekalongan khususnya dalam komponen Melestarikan yaitu dalam *output* "Meningkatnya fasilitas sanitasi di 8 kelurahan sasaran untuk mengurangi risiko penyakit yang ditularkan melalui air", telah melakukan fasilitasi penyediaan sarana sanitasi yang layak melalui pembangunan dan perbaikan MCK Komunal Adaptif di 24 lokasi di 8 kelurahan lokasi intervensi Program AF Pekalongan, yaitu Kelurahan Degayu, Krapyak, Panjang Wetan, Panjang Baru, Kandang Panjang, Bandengan dan Padukuhan Kraton di Kecamatan Pekalongan Utara serta Kelurahan Pasirkratonkramat di Kecamatan Pekalongan Barat.

KEMITRAAN bekerja sama dengan Pemerintah Kota Pekalongan dan mitra kerja telah melakukan serangkaian kegiatan pendampingan dan penguatan baik kepada kelompok masyarakat pengelola MCK Komunal Adaptif maupun OPD pemerintah kota Pekalongan yang terkait seperti DPUPR, Dinkes, Dinperkim serta puskesmas di wilayah 8 kelurahan lokasi intervensi program AF Pekalongan. Hal ini dilakukan sebagai salah satu upaya untuk memastikan keberlanjutan dalam pemanfaatan, pemeliharaan dan pengelolaan MCK Komunal Adaptif tersebut.

MCK komunal merupakan sarana sanitasi penting untuk mendukung kesehatan dan kualitas hidup masyarakat terutama di wilayah yang rawan banjir atau rob, sehingga dalam proses pemanfaatannya perlu dilakukan pengecekan atau monitoring secara berkala dalam rangka memastikan bangunan MCK komunal dapat digunakan secara layak dan aman.

Berdasarkan hasil monitoring pada bulan Oktober 2025, yang dilakukan bersama OPD terkait Kota Pekalongan, diperoleh beberapa kondisi dimana terdapat kebutuhan perbaikan atau rehabilitasi baik struktur maupun utilitas pendukung di 13 lokasi MCK Komunal yang ada di 7 Kelurahan, yaitu Kelurahan Padukuhan Kraton, Panjang Baru, Panjang Wetan, Degayu, Krapyak, Pasirkratonkramat dan Bandengan. Selain itu, berdasarkan hasil monitoring diperoleh data adanya kebutuhan pengadaan sumber air bersih alternatif pada lokasi-lokasi dengan kondisi air yang kurang layak.

II. RUANG LINGKUP

Ruang lingkup kegiatan ini adalah:

1. Penyusunan *Detail Engineering Desain* (DED), Rencana Anggaran dan Biaya (RAB) dan Pengawasan Rehabilitasi MCK Komunal yang mencakup hal-hal dibawah ini:
 - a. Konsultasi desain dan rancangan arsitektural yang sesuai dengan kearifan lokal dan kebutuhan masyarakat, dengan harapan hal ini dapat

- meningkatkan kesadaran masyarakat dalam menjaga dan merawat MCK sebagai sarana kepemilikan bersama.
- b. Pendampingan perencanaan rehabilitasi bangunan fisik MCK yang ramah terhadap kelompok rentan maupun perempuan (lanjut usia, anak-anak, ibu hamil serta kaum berkebutuhan khusus).
2. Penyediaan sumber air alternatif, seperti PAH (Pemanenan Air Hujan) atau sumber lainnya.
 3. Pengawasan teknis terhadap proses pekerjaan rehabilitasi MCK Komunal sesuai dengan DED yang telah disepakati.

III. TUJUAN

Tujuan kegiatan ini adalah terpilihnya Konsultan Perencanaan Teknis dan Pengawasan Rehabilitasi MCK Komunal melalui proses tender dan seleksi oleh tim panelis, yang bertugas dalam penyusunan *Detail Engineering Desain* (DED), Rencana Anggaran dan Biaya (RAB) serta kegiatan pengawasan teknis pembangunan yang terukur dan sistematis dalam proses rehabilitasi MCK Komunal di lokasi program AF Pekalongan.

IV. SUMBER DANA dan BESARAN ANGGARAN

Besar anggaran paket pekerjaan Jasa Konsultan Perencanaan Teknis Dan Pengawasan Rehabilitasi Bangunan MCK Komunal adalah Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) bersumber dari *Adaptation Fund* (AF) yang disalurkan melalui program KEMITRAAN

V. LINGKUP KEGIATAN (TEKNIS)

Lingkup Kegiatan dan Lingkup Tugas Konsultan dalam merencanakan Bangunan MCK Komunal ini terdiri dari kriteria dibawah ini :

1. Kriteria Umum

Kriteria Umum, khususnya tentang *Detail Engineering Desain* Rehabilitasi Bangunan MCK Komunal, yang harus sesuai dengan ketentuan/persyaratan sebagai bangunan fasilitas umum antara lain :

a. Persyaratan Arsitektur :

- 1) Menjamin terwujudnya arsitektur wujud bangunan yang harmonis/tidak mengganggu dengan lingkungan sekitarnya.
- 2) Mewujudkan tertib bangunan MCK secara teknis aman terhadap keselamatan dan kesehatan pemakai.
- 3) Menjamin beroperasinya bangunan MCK untuk dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

b. Persyaratan Struktur Bangunan :

- 1) Menjamin terwujudnya bangunan MCK yang dapat menahan beban yang timbul akibat perilaku alam seperti banjir rob.

- 2) Menjamin keselamatan manusia dari kemungkinan kecelakaan akibat arus pendek atau luka yang disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan.
 - c. Persyaratan Keadaan Darurat terhadap Bahaya/Bencana Alam :
 - 1) Menjamin tersedianya pertandaan dini yang informatif di dalam bangunan MCK apabila terjadi keadaan darurat.
 - 2) Menjamin pemakai MCK melakukan evakuasi secara mudah dan aman, apabila terjadi keadaan darurat.
 - d. Persyaratan Instalasi Listrik dan Penangkal Petir :
 - 1) Menjamin terpasangnya instalasi listrik secara cukup dan aman dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan MCK sesuai dengan fungsinya.
 - 2) Menjamin terwujudnya keamanan bangunan MCK dan penghuninya dari bahaya akibat petir.
 - e. Persyaratan Sanitasi dalam Bangunan :
 - 1) Menjamin perencanaan bangunan MCK tidak mengganggu sarana sanitasi yang sudah ada dalam menunjang terselenggaranya kegiatan di dalam bangunan MCK sesuai dengan fungsinya.
 - 2) Menjamin terwujudnya kebersihan, kesehatan dan memberikan kenyamanan bagi pemakai bangunan MCK dan lingkungan.
 - f. Persyaratan Ventilasi:
 - 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup dalam menunjang aktifitas di dalam bangunan MCK sesuai dengan fungsinya.
 - 2) Menjamin upaya sirkulasi tata udara secara baik.
 - g. Persyaratan Pencahayaan:
 - 1) Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup baik alami maupun buatan dalam menunjang aktifitas di dalam bangunan MCK sesuai dengan fungsinya.
 - 2) Menjamin upaya beroperasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik.
2. Lingkup Kerja Konsultan
- Penyusunan dokumen rencana detail sebagai data persiapan dokumen tender, antara lain:
- a. Membuat gambar detail rencana arsitektur, struktur, mekanikal elektrik plumbing (MEP) dan detail-detail lain yang disepakati.
 - b. Menyusun Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS)
 - c. Rincian jenis dan volume pelaksanaan pekerjaan (*Bill of Quantity/BoQ*)
 - d. Rencana Anggaran Biaya Pekerjaan bangunan MCK Komunal (*Engineering Estimate/EE, Bill of Quantity/BoQ*) berdasarkan analisis harga satuan terbaru di lokasi proyek + volume material yang dibutuhkan.
 - e. Analisa Harga Satuan terbaru + spesifikasi teknis

- f. Menyusun Laporan Akhir Perencanaan
 - g. Membantu KEMITRAAN dalam persiapan proses tender serta pengawasan pelaksanaan konstruksi rehabilitasi bangunan MCK Komunal
3. Output Perencanaan
- Keluaran yang di harapkan dari konsultan yang dijadikan acuan dalam pembayaran jasa seperti dibawah ini:
- a. Laporan/Dokumen Perencanaan teknis meliputi Laporan Perkiraan Kuantitas dan Estimasi Biaya, Dokumen untuk Tender/Pelelangan, dan Gambar Rencana.
 - b. Dokumen Tender/Pelelangan meliputi :
 - c. Gambar Detail Perencanaan Lengkap dengan gambar 3D view bangunan Utama (Album gambar)
 - 1) Rencana Kerja Dan Syarat-Syarat (RKS)
 - 2) Rencana Anggaran Biaya (RAB)
 - 3) Rincian jenis dan volume pelaksanaan pekerjaan (*Bill of Quantity/BQ*)
 - d. Laporan/ Dokumen pengawasan konstruksi rehabilitasi MCK Komunal di Kota Pekalongan.
 - 1) Rencana kerja pengawasan rehabilitasi MCK Komunal.
 - 2) Laporan kemajuan pekerjaan mingguan, laporan kemajuan pekerjaan bulanan, dan laporan akhir pengawasan konstruksi

VI. WAKTU PELAKSANAAN

Waktu pelaksanaan selama 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak kontrak/kesepakatan kerja ditanda tangani kedua belah pihak, dengan rincian sebagai berikut:

- 1. Penyusunan perencanaan teknis/*Detail Engineering Design* (DED) selama 30 (tiga puluh) hari kalender
- 2. Pengawasan konstruksi selama 90 (sembilan puluh) hari kalender (d disesuaikan mengikuti *time schedule* dari kontraktor pelaksana konstruksi rehabilitasi bangunan MCK Komunal).

VII. KEBUTUHAN TENAGA AHLI

- 1. Tenaga Ahli
 - a. Untuk melaksanakan tujuan, konsultan Perencanaan harus menyediakan Tenaga Ahli yang memenuhi ketentuan sesuai peraturan dan kebutuhan lingkup kegiatan.
 - b. Tenaga Ahli dan Tenaga Pendukung yang dibutuhkan dalam penyusunan perencanaan teknis/*Detail Engineering Design* (DED) rehabilitasi MCK Komunal terdiri dari :
 - 1) Team Leader (Ahli Bangunan Gedung/Arsitektur/Teknik Lingkungan/MEP) : 1 orang

- 2) Surveyor : 2 orang
- 3) Drafter : 1 orang
- 4) Estimator : 1 orang
- 5) Administrasi/Operator Komputer : 1 orang

c. Tenaga Ahli dan Tenaga Pendukung yang dibutuhkan dalam pengawasan Rehabilitasi MCK Komunal, terdiri dari :

- 1) Team Leader (Arsitektur/Teknik Sipil/Teknik Lingkungan): 1 Orang, memiliki sertifikat SKA Ahli Muda dari asosiasi profesi yang telah diakreditasi oleh LPJK
- 2) Surveyor: 2 (dua) orang, pengalaman kerja minimal 4 (empat) tahun dibidang konstruksi
- 3) Drafter: 1 (satu) orang, pengalaman kerja minimal 4 (empat) tahun dibidang konstruksi
- 4) Civil Engineer/Estimator: 1 (satu) orang, pengalaman kerja minimal 4 (empat) tahun dibidang konstruksi
- 5) Administrasi/Operator Komputer: 1 (satu) orang, pengalaman kerja minimal 2 (dua) tahun.

d. Persyaratan Tenaga Ahli

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 8 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemenuhan Sertifikat Standar Jasa Konstruksi, adalah sebagai berikut:

- 1) Klasifikasi Perencanaan Arsitektur, kode AR001, Subklasifikasi Jasa Arsitektural.
- 2) Kualifikasi Usaha Kecil, Subkualifikasi K1, Klasifikasi memiliki satu orang tenaga ahli dengan **SKA Ahli Muda**; Kemampuan melaksanakan paket pekerjaan maksimum Rp. 500.000.000,-

2. Lingkup tugas yang harus dilaksanakan oleh konsultan perencana teknis/*Detail Engineering Desain* (DED) pembangunan MCK Komunal berpedoman pada ketentuan yang berlaku, diantaranya:

- a. Undang-undang No. 28 tahun 2002 tanggal 16 Desember 2002 tentang bangunan Gedung.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- c. SNI 2399-2025 Tentang Tata Cara Perencanaan Bangunan Mandi, Cuci, dan Kakus (MCK) Umum
- d. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2025 tentang Baku Mutu Air Limbah dan Standar Teknologi Pengolahan Air Limbah untuk Air Limbah Domestik

- e. Peraturan Menteri PUPR No. 04/PRT/M/2017 Tentang Penyelenggaraan Sistem Pengolahan Air Limbah Domestik
- f. Peraturan Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung
- g. Permen PUPR No 28 Tahun 2016 Tentang Analisa Harga Satuan Pekerjaan.