



KERANGKAACUANKERJA (K A K)



PAKET PEKERJAAN:

Belanja Jasa Konsultansi Berorientasi Layanan - Jasa Studi Penelitian dan Bantuan Teknik - Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia

TAHUN ANGGARAN 2025

1) LATAR BELAKANG

Pada era globalisasi seperti sekarang ini olahraga masih merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan oleh masyarakat, baik itu untuk menjaga kesehatan maupun untuk menghilangkan kejenuhan setelah melakukan rutinitas sehari-hari. Untuk mendukung perkembangan olahraga di Kota Makassar maka diperlukan fasilitas olahraga yang dapat menampung beberapa aktivitas olahraga, sehingga dapat menjadi suatu wadah olahraga yang terpadu sebagai tren *Smart Sport* yang juga dapat berperan sebagai magnet bagi daerah sekitar.

Olahraga pada hakikatnya adalah proses pendidikan yang memanfaatkan aktivitas fisik untuk menghasilkan perubahan holistik dalam kualitas individu, baik dalam hal fisik, mental, serta emosional. Masih rendahnya budaya olahraga di negara kita salah satunya diakibatkan oleh kurangnya sarana dan prasarana umum untuk olahraga. Sehingga salah satu solusi yang dilakukan oleh pemerintah Kota Makassar adalah menghadirkan fasilitas umum masyarakat untuk memudahkan aktivitas olahraga berupa sport centre yang diharapkan memegang peranan dalam perkembangan olahraga. Selain dengan pengadaan fasilitas untuk berolahraga baik berupa ruang publik terbuka/lapangan (outdoor) maupun yang bersifat gedung olahraga/sport hall (indoor) untuk meningkatkan budaya dan prestasi olahraga maka dilakukan juga program pelatihan, pembinaan yang terarah dan terpadu serta berkelanjutan.

Secara harafiah, Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya merupakan bangunan yang dapat memudahkan berbagai macam jenis olahraga di dalam ruangan terbuka maupun tertutup yang dapat membantu perkembangan potensi jasmani maupun rohani seseorang berupa permainan, pertandingan, atau hanya sekedar rekreasi (mengisi waktu luang dengan olahraga). Selain pusat olahraga, sarana dan prasarana Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya juga mencakup unsur – unsur seperti sarana perdagangan (retail), rekreasi, maupun restoran. Fasilitas Olahraga disediakan untuk memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat supaya memungkinkan pengunjung untuk menggunakan fasilitas yang ada untuk memperoleh kesenangan dan juga pengalaman.

Oleh karena itu sebelum dilakukan pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya pada lokasi yang direncanakan, terlebih dahulu perlu adanya studi kelayakan atau yang biasa disebut Feasibility Study (FS), untuk meneliti dan merekomendasikan kelayakannya, agar pelaksanaan **Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya** yang direncanakan oleh Pemerintah Kota Makassar sesuai dengan kaidah-kaidah dan peraturan yang berlaku.

Kegiatan **Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia** pada tahun 2025 ini merupakan upaya Pemerintah Kota Makassar untuk mewujudkan sebuah kajian studi kelayakan sarana olahraga dengan mempertimbangkan berbagai aspek, yakni; aspek regulasi/peraturan, kelembagaan, teknis operasional, aspek pembiayaan, aspek ekonomi, dan aspek sosial masyarakat. Selain itu menjadikan sebuah data dukung dalam kelayakan pembangunan sarana olahraga serta menciptakan iklim berolahraga yang berbasis manajerial dan inovatif menuju masyarakat yang sehat jasmani dan rohani.

2) MAKSUD

- a. Menyusun kajian kelayakan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya yang disesuaikan dengan kebutuhan, ituasi, kondisi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Memperoleh dokumen kelayakan Pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya yang sesuai dengan sumber daya alam, sumber daya manusia dan daya dukung lingkungan.
- c. Menyusun acuan dan pengendalian dalam rangka kerjasama dengan pihak terkait baik Pemerintah maupun Investor/swasta dan masyarakat.



3) TUJUAN

- a. Menilai kelayakan teknis, sosial ekonomi dan lingkungan dalam rangka pelaksanaan Pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya.
- b. Terwujudnya daya dukung infrastruktur dan sumberdaya lahan untuk pelaksanaan Pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya.
- c. Mengetahui gambaran pelaksanaan Pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya yang optimal sebagai landasan kerjasama antara Pemerintah (Pusat, Provinsi dan Kota) dengan investor/swasta dan masyarakat.
- d. Mensinergikan berbagai aspek dilokasi Pembangunan Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya sebagai acuan gambaran kebutuhan infrastruktur serta arahan pengembangan kawasan ke depan.



4) LANDASAN HUKUM

Referensi hukum yang menjadi landasan untuk pelaksanaan pekerjaan **Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia**, antara lain;

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2025 tentang Keolahragaan;
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2007, tentang Penyelenggaraan Keolahragaan;
- Peraturan Presiden Nomor 12 tahun 2014, tentang Tata Cara Penetapan Prasarana Olahraga;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor : 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- Peraturan Menteri Pemuda dan Olahraga Nomor 8 tahun 2018, tentang Standar Prasarana Olahraga Berupa Bangunan Gedung Olahraga;
- Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2017 tentang perubahan atas Perda Kota Makassar Nomor 13 Tahun 2006 tentang RPJPD Kota Makassar Tahun 2005 - 2025;
- Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2021 tentang RPJMD Kota Makassar Tahun 2021 - 2026; dan
- Peraturan Daerah Kota Makassar No. 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar Tahun 2015- 2034.

5) LOKASI STUDI

Lokasi studi kegiatan **Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia** berada dalam wilayah administrasi Kelurahan Untia, Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan.

6) PAGU DAN SUMBER PENDANAAN

Biaya kegiatan ini bersumber dari APBD Kota Makassar Tahun Anggaran 2025 dengan pagu anggaran sebanyak **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)**.



- 7) **NAMA DAN ORGANISASI PENGGUNA JASA** Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) :
Nama : **M. HAJAR ASWAD, ST.,M.Si**
Nip : 19760212 200901 1 005
Dinas Pekerjaan Umum Kota Makassar.

Data Penunjang

- 8) **DATA DASAR** Data dasar yang menjadi rujukan dalam pelaksanaan kegiatan **Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia**, antara lain :
- Dokumen RTRW Kota Makassar,
 - Dokumen RPJPD dan RPJMD Kota Makassar,
 - RDTR/RTR Kecamatan Biringkanaya,
 - RTBL/Masterplan Kawasan,
 - Data BPS Dalam Angka Tahun 2025,
 - Peta-peta dasar,
 - Dokumen perencanaan lainnya yang relevan.
- 9) **STANDAR TEKNIS** Standar teknis yang harus mengacu Pedoman Teknis Pelaksanaan Pembangunan Stadion Untia yaitu dengan Memaksimalkan penggunaan Standar Nasional Indonesia (SNI) terbaru.
- 10) **REFERENSI UMUM**
- Peraturan Presiden Nomor 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2022 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Presiden Nomor 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
 - Peraturan LKPP No. 3 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Melalui Swakelola.

Lingkup Kegiatan

- 11) **LINGKUP PEKERJAAN**
1. Melakukan kajian Feasibility Study (FS) dengan metode kombinasi (*mixed method*) yang merupakan gabungan antara metode kuantitatif dengan metode kualitatif untuk digunakan secara bersama – sama, sehingga diperoleh data yang lebih komprehensif, valid, *reliable*, dan obyektif.
 2. Mengumpulkan data
 - Data Primer
Data Primer diperoleh dari pendapat para ahli atau

orang yang berkompeten di bidangnya serta hasil observasi lapangan.

- Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh melalui peraturan-peraturan, buku ilmiah, laporan penelitian dan data-data di instansi terkait. Data ini juga meliputi data terkait nilai dari variabel-variabel yang akan diteliti.

3. Melakukan pencermatan, pengkajian dan menyusun perencanaan terkait ketersediaan lahan di lokasi yang direncanakan dan kawasan sekitarnya;
4. Melakukan *survey* di lokasi yang menjadi obyek kegiatan dan kawasan sekitarnya;
5. Melakukan analisis hasil Survey;
6. Melakukan koordinasi dengan OPD terkait sesuai kebutuhan analisis;
7. Melaksanakan pertemuan internal untuk membahas instrumen serta strategi pengerjaan analisis;
8. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam surat perjanjian kerja;
9. Melaporkan dan mempresentasikan hasil analisis dan proses pelaksanaan pekerjaan;
10. Melakukan penyempurnaan dan perbaikan hasil analisis berdasarkan kesepakatan dan masukan yang diperoleh guna perbaikan dalam penyusunan Laporan Akhir;
11. Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam surat perjanjian kerja.

Ruang lingkup analisis dalam Kajian ini antara lain :

- a. Analisis regulasi dan kebijakan yang terkait.
- b. Analisis fisik infrastruktur sektor sumberdaya lahan.
- c. Analisis fisik lingkungan kawasan.
- d. Analisis dampak ekonomi dan sosial secara general.
- e. Analisis kebutuhan energi (Listrik dan air)
- f. Analisis kesesuaian lahan;
- g. Analisis lingkungan dan potensi keberlanjutan;
- h. Analisis legal administrasi;
- i. Analisis kelembagaan.
- j. Rekomendasi studi kelayakan.

Peta Kompilasi data, yaitu :

- a. Peta Wilayah Administrasi (batas Kota, batas Kecamatan dan batas kawasan).
- b. Peta Jenis Tanah

- c. Peta Hidrologi
- d. Peta Topografi
- e. Peta jumlah dan kepadatan penduduk
- f. Peta curah hujan
- g. Peta iklim
- h. Peta penggunaan lahan
- i. Peta geologi
- j. Peta Jaringan prasarana
- k. Peta Analisis dan kelayakan kawasan

12) PERALATAN, MATERIAL, PERSONIL DAN FASILITAS DARI PEMBERI KERJA

Data dan fasilitas yang dapat disediakan oleh PA/KPA/PPK adalah data teknis maupun data non teknis dan surat menyurat kepada instansi terkait dalam rangka pengumpulan data dan survey;

13) PERALATAN, MATERIAL, PERSONIL DAN FASILITAS DARI PENYELENGGARA SWAKELOLA

Penyelenggara Swakelola harus menyediakan dan memelihara semua jenis material dan peralatan yang digunakan untuk kelancaran pekerjaan. Barang-barang atau peralatan yang harus disediakan oleh Penyelenggara Swakelola secara sewa atau pengadaan sendiri, antara lain; Kantor, peralatan kantor, peralatan survey, komputer, kendaraan bermotor dan lainnya menjadi tanggung jawab Penyelenggara Swakelola.

14) LINGKUP KEWENANGAN PENYELENGGARA SWAKELOLA

Kewenangan yang didelegasikan dari Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) kepada Penyelenggara Swakelola adalah kewenangan dalam mengawasi, mengarahkan pelaksanaan agar dapat tercapainya penyelesaian pekerjaan sesuai persyaratan pekerjaan yang ada dalam dokumen KAK.

15) JANGKA WAKTU PENYELESAIAN KEGIATAN

Kegiatan ini dilaksanakan pada Tahun 2025, dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama **3 (Tiga) bulan** atau selama **65 (Sembilan Puluh) hari kalender**.

16) PERSONIL

A. Tenaga Ahli Profesional;

NO	JABATAN	KUALIFIKASI
1.	Tim Leader (Ahli Lingkungan) (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 3 Tahun di bidang penyusunan dokumen dan kajian lingkungan 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Lingkungan



2.	Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun di bidang perencanaan kota/kawasan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.
3.	Ahli Struktur (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun di bidang perencanaan sipil/kawasan 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Sipil
4.	Ahli Arsitek (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun di bidang perencanaan Kawasan/kota. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Arsitek.
5.	Ahli Ekonomi (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun dibidang kondisi ekonomi. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Ekonomi/ S-2 Manajemen
6.	Ahli Infrastruktur (1 orang)	1) Tahun di bidang perencanaan sipil/kawasan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Sipil.
7.	Ahli Sosial (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun dibidang perilaku sosial di masyarakat. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Sosiologi
8.	Ahli Hukum (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun dibidang perkembangan hukum dan praktik hukum. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Hukum
9.	Ahli Pemetaan (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun dibidang pengumpulan data spasial. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Geodesi/S-2 Penginderaan Jauh
10.	Ahli Geologi (1 orang)	1) Berpengalaman minimal 2 Tahun dibidang sumber daya alam dan lingkungan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-2 Teknik Geologi

B. Asisten Tenaga Ahli Profesional ;

NO	JABATAN	KUALIFIKASI
1	Asisten Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun di bidang perencanaan kota/kawasan 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.
2	Asisten Ahli Arsitektur	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang perencanaan dan design. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Arsitektur
3	Asisten Ahli Struktur	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang perencanaan sipil/kawasan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Sipil
4	Asisten Ahli Lingkungan	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang penyusunan dokumen dan kajian lingkungan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Lingkungan
5	Asisten Ahli Infrastruktur	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang perencanaan sipil/kawasan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Sipil
6	Asisten Ahli Pemetaan	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang pengumpulan data spasial. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Geodesi/S-1 Perencanaan Wilayah dan Kota
7	Asisten Ahli Geologi	1) Berpengalaman minimal 1 Tahun dibidang sumber daya alam dan lingkungan. 2) Kualifikasi minimal Sarjana S-1 Teknik Geologi

C. Tenaga Pendukung ;

Untuk menyelesaikan pekerjaan ini sesuai target waktu yang ditentukan, maka tenaga Ahli Profesional akan dibantu oleh tenaga pendukung, berupa ; Surveyor sebanyak 3 orang dan Administrasi Keuangan sebanyak 1 orang dan operator Komputer 1 orang yang masing-masing dengan kualifikasi minimal sarjana D.3 dan memiliki pengalaman pada pekerjaan swakelola atau proyek jasa konsultansi 1 tahun.

Adapun rencana jadwal dan tahapan pelaksanaan pekerjaan, adalah sebagai berikut;

17) JADWAL TAHAPAN

PELAKSANAAN KEGIATAN

- Persiapan, mobilisasi personil dan peralatan sesuai dengan kebutuhan lapangan (Minggu 1 Bulan I),
- Observasi lapangan (Minggu 2 Bulan I),
- Penyusunan Laporan Pendahuluan (Minggu 2 Bulan I),
- Seminar Pendahuluan (Minggu 3 Bulan I),
- Pelaksanaan Survey (Minggu 3 Bulan I),
- Olah data dan analisa hasil observasi dan survey lapangan (Minggu 3 Bulan II),
- Seminar Akhir (Minggu 1 Bulan III),
- Finalisasi Laporan Akhir (Minggu 1 Bulan III),
- Penggandaan dan penyerahan dokumen hasil pekerjaan (Minggu 1 Bulan III).

18) PELAPORAN

Kegiatan **Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia** diharapkan akan menghasilkan laporan- laporan, sebagai berikut :

- a. Laporan Pendahuluan ukuran A4, sebanyak 5 (lima) Buku.
- b. Laporan Antara ukuran A4, sebanyak 5 (lima) Buku.
- c. Laporan Akhir ukuran A4, sebanyak 5 (lima) Buku.
- d. Album Gambar/Peta ukuran A3, sebanyak 5 (lima) Album.
- e. Hard Disk (Soft Copy File) sebanyak 1 (satu) Unit'

19) METODE PENGADAAN

Metode pelaksanaan kegiatan Studi Kelayakan (Feasibility Study) Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia Kel. Untia Kec. Biringkanaya adalah Swakelola Tipe III



**20) METODE
PENGADAAN**

Metode pelaksanaan kegiatan Belanja Jasa Konsultansi Berorientasi Layanan-Jasa Studi Penelitian dan Bantuan Teknik - Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia adalah Swakelola Tipe III.

Hal-hal Lain

**21) PRODUKSI
DALAM
NEGERI**

Semua kegiatan Swakelola berdasarkan KAK ini harus dilakukan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia kecuali ditetapkan lain dalam KAK dengan pertimbangan keterbatasan kompetensi dalam negeri.

**21) PEDOMAN
PENGUMPULAN
DATA
LAPANGAN**

Pengumpulan data lapangan harus memenuhi persyaratan berikut:

- Observasi lapangan untuk mengetahui letak wilayah survey dan data lapangan;
- Data sekunder pada instansi terkait harus valid;
- Melakukan wawancara kepada masyarakat dan pejabat setempat;
- Melakukan Interview terhadap informan untuk mengetahui kondisi dan kelayakan lokasi ;
- Pengamatan lapangan untuk mengetahui situasi dan karakteristik lokasi;
- Evaluasi data terhadap hal-hal yang berhubungan dengan situasi dan kondisi wilayah survey.

**22) ALIH
PENGETAHUAN**

Penyelenggara Swakelola Konsultansi berkewajiban untuk menyelenggarakan pertemuan dan pembahasan dalam rangka alih pengetahuan kepada pemberi kerja dan instansi/OPD terkait pelaksanaan kegiatan Belanja Jasa Konsultansi Berorientasi Layanan-Jasa Studi Penelitian dan Bantuan Teknik - Feasibility Study Pembangunan Kawasan Strategis Stadion Untia.

Makassar, 24 Oktober 2025

Dibuat Oleh;
Kuasa Pengguna Anggaran (KPA)



M. HAJAR ASWAD M. ST., M.Si

Pangkat : Pembina

NIP : 19760212 2009011 005