



**KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA**

**KERANGKA ACUAN KERJA
(KAK)**

**PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
PSU Perumahan MBR di Perumahan Nusa Land Karangpawitan
Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat
(PSU25-JABAR-GARUT-3)**

TAHUN ANGGARAN 2025

**DIREKTORAT JENDERAL KAWASAN PERMUKIMAN
Kerangka Acuan Kerja (KAK)**

**Pembangunan PSU Perumahan MBR di Perumahan Nusa Land
Karangpawitan Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat
(PSU25-JABAR-GARUT-3)**

KEMENTERIAN	: Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman
NEGARA/LEMBAGA	: Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman
UNIT ESELON I	: Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman
PROGRAM	: Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman
HASIL	: Pembangunan PSU di Perumahan MBR
UNIT SATKER	: Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Barat Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Jawa II
KEGIATAN	: Pelaksanaan Pembangunan PSU Perumahan MBR di Perumahan Nusa Land Karangpawitan Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat (PSU25-JABAR-GARUT-3)
INDIKATOR KINERJA KEGIATAN	: Terbangunnya PSU di Perumahan MBR
SATUAN UKUR DAN JENIS KELUARAN	: Jumlah unit rumah terlayani bantuan PSU

Uraian Pendahuluan

Latar Belakang

1. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi;
3. Peraturan pemerintah No 12 Tahun 2021 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Peraturan Presiden No 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
5. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 191 Tahun 2024 tentang Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara;
8. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 50/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penghapusan Barang Milik Negara;
9. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.05/2021 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.05/2015 tentang Mekanisme Pelaksanaan Anggaran Bantuan Pemerintah pada Kementerian Negara/Lembaga;
10. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman No 10 Tahun 2025 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus.
11. Surat Edaran Direktur Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Resiko Nomor 02/SE/Dt/2025 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Permukiman.
12. Peraturan Presiden Nomor 140 Tahun 2024 tentang Organisasi Kementerian Negara
13. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2025 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2024 tentang tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman
15. Pedoman Teknis Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

2. Gambaran Umum

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Hal ini dijelaskan dalam pasal 19 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun nyatanya, tantangan yang dihadapi saat ini di bidang perumahan diantaranya, yaitu pertumbuhan kebutuhan rumah melalui pertambahan keluarga muda baru

sebesar 800.000/tahun. RPJMN 2025-2029 membidik tiga sasaran utama pembangunan nasional, yaitu penurunan tingkat kemiskinan, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan berkelanjutan. Pencapaian target sasaran ini diukur dengan sejumlah indikator, di antaranya penurunan tingkat kemiskinan menjadi 4,5-5 persen, indeks modal manusia (IMM) mencapai 0,59 persen, serta pertumbuhan ekonomi menuju 8 persen di tahun 2029. Sasaran tersebut diperkuat dengan sasaran pada aspek politik luar negeri dan lingkungan, menurut data resmi Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, jumlah kekurangan kebutuhan rumah atau backlog perumahan nasional masih mencapai 9,9 juta unit. Artinya, hampir 10 juta rumah tangga di Indonesia tidak memiliki hunian milik sendiri. Angka ini bisa jauh lebih besar jika memperhitungkan pertumbuhan jumlah keluarga baru dan kelayakan tempat tinggal hingga 2025.

Menyikapi kondisi tersebut, pemerintah pun meresponnya melalui peluncuran Program 3 Juta Rumah. Program ini merupakan bagian dari program prioritas nasional yang akan meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mendukung target pertumbuhan ekonomi nasional. Program 3 Juta Rumah adalah upaya nyata kehadiran negara untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki hunian, pemerintah juga memiliki Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan atau yang dikenal dengan FLPP. Dalam Program 3 Juta Rumah, FLPP menjadi salah satu skema pembiayaan utama yang mendukung target pembangunan. Saat ini, pemerintah telah menaikkan kuota FLPP menjadi 350.000 unit pada tahun anggaran 2025. Melalui FLPP, pemerintah membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar dapat membeli rumah pertama mereka dengan fasilitas pembiayaan yang lebih ringan.

Program 3 Juta Rumah menjadi bagian dari Asta Cita Presiden Prabowo Subianto, khususnya dalam misi pembangunan infrastruktur sosial dan pemerataan kesejahteraan

PSU perumahan merupakan kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Lingkungan perumahan harus didukung dengan ketersediaan PSU yang memadai. Dukungan PSU yang memadai diharapkan dapat menciptakan dan meningkatkan kualitas perumahan.

Pasal 54 ayat (3) huruf (h) UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa Pemerintah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR melalui bantuan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU).

Dalam rangka menindaklanjuti amanat Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman No 10 Tahun 2025 pasal 1, bantuan Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang selanjutnya disebut bantuan Pembangunan PSU adalah bantuan pembangunan berupa penyediaan komponen prasarana, sarana dan utilitas untuk meningkatkan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah

3. Maksud dan Tujuan

Maksud kegiatan ini, yaitu melaksanakan kegiatan pelaksanaan penyediaan PSU perumahan bagi MBR berupa jalan lingkungan perumahan, yang direncanakan sejak awal akan diserahkan terimakan kepada Pemerintah Daerah setempat.

Tujuan dilaksanakannya kegiatan ini adalah memberikan bantuan PSU Perumahan dalam rangka mendorong pembangunan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan meningkatkan kualitas perumahan MBR.

4. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai melalui pelaksanaan kegiatan ini adalah tersedianya jalan lingkungan bagi perumahan MBR.

5. Lokasi Kegiatan

Perumahan Nusa Land Karangpawitan
Kabupaten Garut

6. Indikator Keluaran, Volume, dan Satuan Ukur

A. Indikator Keluaran

Output (keluaran) dari kegiatan ini terbangunnya PSU perumahan berupa Jalan Lingkungan. Indikator *output* adalah jumlah rumah yang terlayani oleh bantuan PSU.

B. Volume dan Satuan Ukur

Kegiatan ini menghasilkan jumlah unit rumah yang terlayani oleh bantuan PSU.

7. Tahapan dan Jadwal Penyelenggaraan Kegiatan

A. Tahapan Penyelenggaraan Kegiatan

Kegiatan bantuan PSU Perumahan bagi MBR yang dilaksanakan oleh Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Barat, Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Jawa II melalui pengadaan langsung kepada penerima bantuan PSU melalui Surat Keputusan Direktur Jenderal Kawasan Permukiman Nomor 133/KPTS/Dp/2025 tanggal 01 Agustus 2025 tentang Penerima Bantuan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Tahun 2025 1, yaitu:

- a) Pelaksanaan pembangunan PSU dengan mengacu pada spesifikasi teknis yang tertuang dalam kontrak;
- b) Pelaksanaan Kegiatan pembangunan PSU Bantuan perumahan TA 2025 oleh Pelaku Pembangunan;
- c) Metode pelaksanaan kegiatan bantuan stimulan PSU Perumahan dilakukan secara kontraktual melalui pengadaan langsung kepada Daftar Penerima Bantuan (daftar lokasi perumahan) sesuai SK Dirjen Perumahan tentang Penetapan Lokasi Penerima Bantuan;
- d) Berkoordinasi dan bekerja sama dalam setiap tahapan pelaksanaan bantuan PSU dengan pengawas lapangan dan Direksi Teknis yang ditunjuk oleh Pejabat Pembuat Komitmen.
- e) Melaksanakan *Pre Construction Meeting* (PCM) yang meliputi:
 - Melihat kesiapan pelaksanaan pembangunan (tenaga kerja, material, jadwal kerja, metode kerja dan sistem pelaporan)
 - Apabila terjadi perubahan, dilakukan perubahan
 - Kesepakatan perubahan
 - Menyepakati titik awal (titik 0)
- f) Melaksanakan pembangunan fisik PSU di Perumahan Perumahan Nusa Land Karangpawitan Kabupaten Garut sesuai dengan spesifikasi teknis yang tertuang di dalam kontrak.
- g) Melakukan Serah Terima Pekerjaan Pertama (PHO) yang dituangkan di dalam Berita Acara Serah Terima Pertama Pekerjaan (BASTP);

h) Melakukan Serah Terima Pekerjaan Kedua (FHO) yang dituangkan di dalam Berita Acara Serah Terima Akhir Pekerjaan;

i) Pembuatan Laporan yang terdiri dari:

- Laporan Harian
- Laporan Mingguan
- Laporan Bulanan

8. Personil

Daftar Personil Inti/tenaga ahli/teknis/terampil minimal yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan adalah sebagai berikut :

- Pelaksana Jalan : Jumlah 1 (satu) orang, memiliki Sertifikat Keterampilan (SKK) Pelaksana Lapangan Pekerjaan Jalan
- Petugas Keselamatan Konstruksi : Jumlah 1 (satu), memiliki Sertifikat Pelatihan K3 Konstruksi

9. Jangka Waktu Pelaksanaan

Waktu pelaksanaan kegiatan ini selama 90 (Sembilan Puluh) hari kalender dan masa pemeliharaan selama 180 (seratus delapanpuluh) hari kalender.

Tabel Jadwal Kegiatan

No	Kegiatan	2025					2026					
		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
1	Pelaksanaan DED (swakelola)											
2	Pengadaan Pengawas (swakelola)											
3	Pengadaan langsung bantuan PSU											
4	Kontrak dan pelaksanaan pembangunan fisik, PHO											
5	Masa Pemeliharaan dan Serah Terima Aset											

10. Pelaksana dan Penanggung Jawab Kegiatan

a. Pelaksana Kegiatan

Pelaksana kegiatan Bantuan PSU adalah pelaku pembangunan (pengembang) yang perumahannya dinyatakan memenuhi syarat secara administrasi dan teknis sesuai Surat Keputusan Direktur Jenderal Kawasan Permukiman Nomor 133/KPTS/Dp/2025 tanggal 01 Agustus 2025 tentang Penerima Bantuan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Tahun 2025 dan hasil verifikasi lokasi perumahan

Pelaksanaan Pengadaan langsung mengacu kepada Peraturan Presiden No. 46 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Perlem LKPP No. 12 tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Melalui Penyedia.

Apabila nilai dari pelaksanaan pekerjaan paling besar 400 Juta rupiah atau dibawahnya, proses pemilihan dilakukan dengan metode Pengadaan Langsung melalui Pejabat Pengadaan.

b. Penanggung Jawab Kegiatan

Pejabat yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan ini adalah Pejabat Pembuat Komitmen Rumah Swadaya dan Pengembangan Kawasan Permukiman di Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Barat.

c. Penerima Manfaat Kegiatan

Penerima manfaat dari kegiatan ini adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di perumahan yang mendapat bantuan dan pengembang yang mendapat bantuan stimulan PSU.

d. Biaya

Kegiatan ini dibiayai dari sumber pendanaan : **APBN Tahun 2025** DIPA Kawasan Permukiman Nomor : SP DIPA – 146.03.1.691452/2025 Tanggal 02 Desember 2024

Revisi ke 01 Tanggal 21 Mei 2025

Revisi ke 02 Tanggal 25 Juni 2025

Revisi ke 03 Tanggal 16 Juli 2025

Revisi ke 04 Tanggal 15 Agustus 2025

Pada Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Barat Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Jawa II.

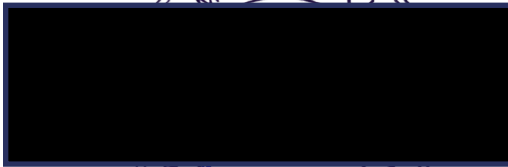
Biaya yang diperlukan untuk kegiatan Pelaksanaan Penyediaan PSU Perumahan bagi MBR berupa jalan lingkungan ini sebesar **Rp.340.358.000,-** untuk 70 unit pelaksanaan penyediaan PSU perumahan bagi MBR.

11. Penutup

Demikian Kerangka Acuan Kerja (KAK) Pembangunan PSU Perumahan MBR di Perumahan Nusa Land Karangpawitan Kabupaten Garut Provinsi Jawa Barat Tahun Anggaran 2025 untuk dijadikan bahan acuan pelaksanaan.

Bandung, 18 September 2025

Pejabat Pembuat Komitmen Rumah Swadaya dan
Pengembangan Kawasan Permukiman
Satuan Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman
Provinsi Jawa Barat.



NADYA RAHMARANI AKBAR, S.T

