



KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL
TATA KELOLA DAN PENGENDALIAN RISIKO
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 25/KPTS/Dt/2026
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENYUSUNAN RENCANA ANGGARAN BIAYA
BEDAH RUMAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DIREKTUR JENDERAL TATA KELOLA DAN PENGENDALIAN RISIKO,

Menimbang : a. bahwa untuk mempermudah dan mempercepat pelaksanaan Bedah Rumah sebagai upaya mewujudkan Rumah layak huni, perlu dilakukan penyederhanaan dan integrasi dalam pendampingan dan fasilitasi penyusunan Rencana Anggaran Biaya untuk setiap kegiatan Bedah Rumah;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 6 Tahun 2026 tentang Bedah Rumah, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko tentang Petunjuk Teknis Penyusunan Rencana Anggaran Biaya Bedah Rumah;

Mengingat : 1. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 1064) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 17 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 1 Tahun 2024 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 1181);

2. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 6 Tahun 2026 tentang Bedah Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2026 Nomor 523);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL TATA KELOLA DAN PENGENDALIAN RISIKO TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENYUSUNAN RENCANA ANGGARAN BIAYA BEDAH RUMAH.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. Rencana Anggaran Biaya yang selanjutnya disingkat RAB adalah dokumen rencana pendanaan yang mencakup hasil Identifikasi Kebutuhan Anggaran, rencana teknis, dan Daftar Rencana Pemanfaatan Bantuan dengan harga bahan bangunan yang bukan harga pasti dan hanya sebagai perhitungan harga yang bersifat pagu atau plafon/batas tertinggi dalam rangka perencanaan setiap kegiatan Bedah Rumah.
2. Identifikasi Kebutuhan Anggaran yang selanjutnya disingkat IKA adalah kegiatan bimbingan teknis dan kegiatan pemeriksaan dan/atau penghitungan harga dan kuantitas bahan bangunan, teknik konstruksi bangunan, dan kualitas bangunan.
3. Daftar Rencana Pemanfaatan Bantuan yang selanjutnya disingkat DRPB adalah daftar rincian penggunaan dana bantuan untuk pembelian bahan bangunan dan pembayaran upah kerja tukang/pekerja bangunan.
4. Bedah Rumah adalah bantuan stimulan kepada perseorangan dengan kategori masyarakat berpenghasilan rendah sebagai upaya pendorong/peningkatan keswadayaan masyarakat dengan kesadaran, kemauan, kemampuan, dan kemandirian dengan semangat kegotongroyongan dalam mewujudkan peningkatan kualitas/renovasi Rumah atau pembangunan baru Rumah dalam mewujudkan Rumah layak huni.
5. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
6. Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat PKP adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan suburusan pemerintahan kawasan permukiman yang merupakan lingkup urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
7. Direktur Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko yang selanjutnya disingkat DJTKPR adalah pimpinan tinggi madya yang memimpin unit organisasi PKP yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata kelola dan pengendalian risiko dalam rangka efisiensi dan pencegahan korupsi dalam pelaksanaan pembangunan perumahan.
8. Satuan Kerja yang selanjutnya disebut Satker adalah unit organisasi lini PKP yang melaksanakan kegiatan serta memiliki kewenangan dan tanggung jawab penggunaan anggaran.
9. Pejabat Pembuat Komitmen yang selanjutnya disingkat PPK adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh pengguna anggaran atau kuasa pengguna anggaran untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan yang dapat

mengakibatkan pengeluaran atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara di PKP.

10. Koordinator Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut Korkab/Korkot adalah koordinator Tenaga Pendamping Masyarakat di tingkat kabupaten/kota yang membina dan mengoordinasikan pendampingan sejumlah Tenaga Pendamping Masyarakat dan membantu mengendalikan kegiatan Bedah Rumah di tingkat kabupaten/kota.
11. Tenaga Pendamping Masyarakat yang selanjutnya disingkat TPM adalah tenaga pemberdayaan lokal yang menjadi penggerak dan pendamping Penerima Bantuan dalam melaksanakan kegiatan Bedah Rumah.
12. Calon Penerima Bantuan Bedah Rumah yang selanjutnya disingkat CPB adalah perseorangan warga negara Indonesia yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk kegiatan Bedah Rumah.
13. Penerima Bantuan Bedah Rumah yang selanjutnya disingkat PB adalah perseorangan kategori masyarakat berpenghasilan rendah dan memenuhi persyaratan berdasarkan hasil verifikasi CPB untuk ditetapkan oleh PPK.

Pasal 2

Keputusan ini bertujuan untuk memberikan petunjuk teknis bagi seluruh unit organisasi, unit kerja, unit pelaksana teknis, Satker, PPK, Korkab/Korkot, dan TPM di lingkungan PKP dalam melaksanakan pendampingan dan fasilitasi penyusunan RAB dan pembentukan kelompok CPB/PB.

Pasal 3

Penyusunan RAB dilaksanakan melalui kegiatan:

- a. penyiapan masyarakat; dan/atau
- b. IKA.

BAB II

PENYIAPAN MASYARAKAT

Pasal 4

- (1) Dalam rangka menjaga dan memperkuat kegotongroyongan sebagai upaya mewujudkan Rumah layak huni, CPB membentuk kelompok CPB melalui musyawarah dengan mendapatkan pendampingan atau fasilitasi oleh TPM atau pegawai PKP.
- (2) Pembentukan kelompok CPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan:
 - a. kedekatan lokasi Rumah;
 - b. kemampuan bertukang;
 - c. tingkat keswadayaan, bagi yang mampu; dan
 - d. alasan lain yang rasional/logis dan taat hukum.
- (3) Alasan lain yang rasional/logis dan taat hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berupa hal yang dimaksudkan untuk menampung CPB dari desa lain karena sangat terbatasnya CPB dalam membentuk kelompok CPB di desa lain tersebut atau anggota kelompok PB bertempat tinggal di desa/kelurahan/nama

lain yang sama atau dapat dari desa/kelurahan/nama lain yang terdekat jika CPB di desa/kelurahan/nama lain terdekat terbatas jumlahnya.

- (4) Jumlah keseluruhan CPB yang diajak bermusyawarah maksimal 20 (dua puluh) orang.
- (5) Ketentuan maksimal 20 (dua puluh) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimaksudkan sebagai atau tidak dapat menjadi dasar hukum persyaratan kelulusan verifikasi faktual atau persyaratan penetapan Keputusan PPK mengenai PB.
- (6) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara terbuka dan memudahkan untuk menghasilkan kesepakatan sosial tanpa pamrih agar terwujud saling membantu dan gotong royong dalam kelancaran Bedah Rumah.
- (7) Hasil musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (6) dituangkan dalam berita acara penyiapan masyarakat yang ditandatangani oleh perwakilan CPB dan TPM atau pegawai PKP serta dapat ditandatangani juga minimal oleh salah satu perangkat desa/kelurahan/nama lain.
- (8) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (7) yang memuat struktur organisasi dan nama CPB yang mendapatkan amanah jabatan dalam kelompok CPB, dengan Keputusan ini, berita acara tersebut dinyatakan sebagai dasar hukum pembentukan kelompok CPB.
- (9) Kelompok CPB sebagaimana dimaksud pada ayat (8) mempunyai struktur organisasi yang terdiri dari:
 - a. ketua merangkap anggota;
 - b. sekretaris merangkap anggota;
 - c. bendahara merangkap anggota; dan
 - d. anggota.

Pasal 5

- (1) Kelompok CPB yang dibentuk melalui musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dengan Keputusan ini, dinyatakan mulai berlaku sebagai kelompok PB pada saat penetapan Keputusan PPK mengenai PB.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bermakna tanpa dilakukan musyawarah lagi dan tanpa penetapan dalam suatu naskah hukum.
- (3) Kelompok PB bersifat *ad hoc* sampai dengan selesainya kegiatan Bedah Rumah seluruh anggota kelompok PB atau sampai terbitnya laporan penggunaan dana seluruh anggota kelompok PB.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) dikecualikan untuk PB yang termasuk dalam daerah dengan keadaan tertentu.

Pasal 6

- (1) Penyiapan masyarakat dapat dilakukan tanpa membentuk kelompok CPB/PB jika CPB/PB yang termasuk dalam daerah dengan keadaan tertentu, yaitu daerah/lokasi:
 - a. perbatasan;
 - b. dengan prevalensi penyakit menular;
 - c. prioritas intervensi sekolah rakyat;

- d. prioritas lainnya sesuai dengan program pemerintah; dan/atau
 - e. yang ditetapkan berdasarkan penugasan Presiden.
- (2) Penyiapan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara penyiapan masyarakat keadaan tertentu yang ditandatangani oleh TPM, pegawai PKP, atau pihak terkait yang ditunjuk dan dapat ditandatangani juga minimal oleh salah satu perangkat desa/kelurahan/nama lain.
 - (3) Dalam rangka memfasilitasi CPB/PB yang termasuk dalam daerah dengan keadaan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), biaya operasional pendampingan dapat bersumber dari anggaran pihak pengusul dengan kriteria tenaga pendamping sesuai dengan ketentuan persyaratan yang ditetapkan PKP.

BAB III IKA

Pasal 7

- (1) Dalam melakukan IKA, TPM atau pegawai PKP mendampingi atau memfasilitasi CPB melalui kegiatan bimbingan teknis dan kegiatan pemeriksaan dan/atau perencanaan teknis peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan Rumah tidak layak huni berdasarkan teknik konstruksi dan kualitas bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga mencatat dan/atau menghitung kebutuhan biaya peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan dari nilai bantuan dan/atau swadaya bagi yang mampu, dengan berdasarkan perhitungan volume pekerjaan berupa bahan bangunan dan upah kerja tukang/pekerja bangunan dikalikan harga satuan.
- (3) Bimbingan teknis sebagaimana pada ayat (1) minimal berupa penjelasan mengenai:
 - a. tata cara pelaksanaan Bedah Rumah;
 - b. tanggung jawab PB;
 - c. kriteria/standar Rumah layak huni;
 - d. tata cara penyusunan RAB;
 - e. integritas dan pencegahan korupsi, kolusi, dan nepotisme dalam kegiatan Bedah Rumah;
 - f. sanksi; dan
 - g. pelaporan kegiatan dan hal lain.
- (4) Kegiatan pemeriksaan dan/atau perencanaan teknis peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. hasil penilaian kualitas Rumah yang ada dan prioritas kebutuhan peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan Rumah;
 - b. kebutuhan bahan bangunan dan tukang/pekerja bangunan sesuai volume pekerjaan;
 - c. harga pasar setempat yang wajar dan berlaku pada saat pelaksanaan penghitungan; dan
 - d. harga pasar sebagaimana dimaksud pada huruf c merupakan harga yang didapat dari survei harga

bahan bangunan minimal survei harga melalui media elektronik, media komunikasi, atau platform digital, dengan harga yang sudah termasuk pajak dan biaya pengiriman.

- (5) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), ketentuan lain yang juga dapat dilakukan dalam IKA sebagai berikut:
 - a. PB dapat menunjuk tukang/pekerja bangunan;
 - b. tukang/pekerja bangunan yang ditunjuk merupakan hasil identifikasi calon tukang/pekerja bangunan;
 - c. jika PB memiliki keterampilan bertukang maka PB dapat mengerjakan peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan Rumah sendiri;
 - d. PB bersedia didampingi Korkab/Korkot, TPM, atau pegawai PKP untuk memastikan kesiapan tukang/pekerja bangunan agar bekerja sesuai jadwal pekerjaan fisik yang telah direncanakan;
 - e. kesepakatan penunjukan tukang/pekerja bangunan dapat dituangkan dalam berita acara penunjukan tukang/pekerja bangunan atau bentuk lain yang memudahkan;
 - f. Korkab/Korkot, TPM, atau pegawai PKP melakukan pembekalan tentang kualitas Rumah dan teknik konstruksi kepada calon dan/atau tukang/pekerja bangunan dan PB; dan
 - g. pembekalan sebagaimana dimaksud pada huruf f dimaksudkan agar tukang/pekerja bangunan dapat melakukan pekerjaan fisik sesuai kaidah konstruksi dan rencana teknis.
- (6) Hasil IKA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dituangkan dalam dokumen RAB yang memuat minimal:
 - a. rincian biaya;
 - b. gambar rencana teknis; dan
 - c. DRPB.
- (7) RAB sebagaimana dimaksud pada ayat (6) sebagai dasar hukum yang digunakan dalam melaksanakan penyediaan rantai suplai bahan bangunan dan pekerjaan fisik kegiatan Bedah Rumah.

BAB IV TAHAPAN PENYUSUNAN RAB

Pasal 8

Penyusunan RAB dilakukan sesuai dengan tahapan sebagai berikut:

- a. pemeriksaan kualitas Rumah yang ada;
- b. penentuan tingkat kerusakan;
- c. identifikasi kebutuhan prioritas peningkatan kualitas/renovasi/perbaikan;
- d. penyusunan draf gambar rencana teknis;
- e. perhitungan volume pekerjaan yaitu bahan bangunan dan tukang/pekerja bangunan;
- f. penyajian dalam format/templat dokumen RAB dengan pemilahan nilai bantuan dan/atau swadaya bagi yang mampu;

- g. penyusunan DRPB, dengan ketentuan:
 - 1. identifikasi tahapan pekerjaan yang harus didahulukan/awal; dan
 - 2. penyusunan tahapan pemanfaatan dana; dan
- h. penandatanganan sesuai ketentuan dalam Keputusan ini atau sesuai dengan format/templat penyusunan RAB.

Pasal 9

Dalam hal setelah penetapan PB dan setelah pemilihan terbuka toko/penyedia bahan bangunan atau tender rakyat terjadi suatu perubahan kebijakan, harga, efisiensi, dan/atau hal lain yang logis dan akuntabel, sehingga memerlukan perubahan RAB maka TPM atau pegawai PKP dapat melakukan pendampingan atau fasilitasi kepada PB untuk perubahan RAB dimaksud.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Pada saat Keputusan ini mulai berlaku;

- a. CPB yang telah lulus verifikasi faktual dan belum menyelesaikan/diselesaikan penyusunan RAB maka penyusunannya dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan ini;
- b. CPB yang telah lulus verifikasi faktual dan belum membuat proposal maka tidak perlu lagi membuat proposal dan cukup menyusun RAB sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan ini; dan
- c. kelompok PB/PB yang sudah melaksanakan pemilihan terbuka toko/penyedia bahan bangunan atau tender rakyat maka tidak perlu melakukan pemilihan terbuka toko/penyedia bahan bangunan atau tender rakyat ulang.

Pasal 11

Format/templat administrasi hukum penyusunan dokumen RAB ditetapkan oleh DJTKPR.

Pasal 12

Pada saat Keputusan ini mulai berlaku, ketentuan yang mengatur mengenai penyiapan masyarakat, pembentukan kelompok CPB/PB, pengorganisasian CPB, sosialisasi dan penyuluhan, perkiraan harga survei bahan bangunan, IKA, dan hal lainnya dalam penyusunan RAB sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko Nomor 01/SE/Dt/2026 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 13
Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2026

Plt. DIREKTUR JENDERAL TATA KELOLA
DAN PENGENDALIAN RISIKO,



ROBERIA