



KEMENTERIAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
REPUBLIK INDONESIA

Gotong Royong  
Membangun *Rumah*  
Untuk Rakyat

# Buku Saku BSPS ↗

Syarat dan Ketentuan  
yang Perlu Kamu Tahu



SATUAN KERJA PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI BANTEN  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN



# Daftar Isi

<b>Daftar Isi .....</b>	<b>2</b>
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>3</b>
<b>01 Pendahuluan .....</b>	<b>4</b>
• Definisi .....	5
• Besaran Bantuan .....	8
• Kriteria Rumah Layak Huni .....	9
<b>02 Kriteria Penerima BSPS .....</b>	<b>11</b>
• Persyaratan Umum/ Administratif .....	12
• Dokumen yang Wajib Disiapkan .....	14
• Verifikasi Lapangan .....	15
<b>03 Alur Mekanisme BSPS .....</b>	<b>16</b>



# Pengantar



Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, buku saku ini dapat tersusun sebagai panduan singkat Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Buku ini diharapkan membantu pengusul dan masyarakat memahami syarat, ketentuan, serta alur program secara mudah agar pelaksanaannya lebih efektif.

Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dan sangat terbuka terhadap kritik serta saran untuk perbaikan ke depan. Akhir kata, penulis berharap buku saku ini dapat menjadi manfaat bagi banyak pihak.

---

Dibuat sebagai syarat Pelatihan Dasar  
CPNS Kementerian PKP 2025  
Satuan Kerja PKP Provinsi Banten

Oleh:  
Ismisalam Mahdalkhoir





# 1

# Pendahuluan



# Definisi



## **Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)**

dukungan dana pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk **peningkatan kualitas** dan **pembangunan baru** rumah swadaya berdasarkan kegotong-royongan.



## **Rumah Swadaya**

Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat



## **Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah



## **Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya (PKRS)**

memperbaiki Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) menjadi layak huni.

# Definisi



## **Pembangunan Baru Rumah Swadaya (PBRs)**

membangun rumah baru pengganti rumah rusak total atau di atas kavling matang/siap bangun



## **Karakteristik Bantuan**

- Disalurkan perseorangan (langsung ke rekening penerima).
- Menggunakan prinsip gotong royong, keswadayaan, dan pemberdayaan.



## **Bentuk Bantuan**

Bantuan berupa uang yang berasal dari APBN yang digunakan untuk pembelian bahan bangunan dan pembayaran upah kerja



## **Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Unit Pelaksana Teknis (UPT) di Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman yang melaksanakan tugas teknis operasional di bidang penyediaan perumahan dan kawasan permukiman



# Definisi



## **Satuan Kerja (Satker)**

unit organisasi yang melaksanakan kegiatan serta memiliki kewenangan dan tanggung jawab penggunaan anggaran.



## **Koordinator Kabupaten/Kota**

tenaga profesional lokal yang bertugas membina dan mengkoordinir pendampingan sejumlah Tenaga Fasilitator Lapangan serta mengendalikan kegiatan bantuan pembangunan rumah swadaya di tingkat kabupaten/kota



## **Tenaga Fasilitator Lapangan**

tenaga pemberdayaan lokal yang menjadi penggerak dan pendamping penerima bantuan dalam melaksanakan kegiatan bantuan pembangunan rumah swadaya. TFL terdiri dari TFL Teknik dan TFL Pemberdayaan

# Besaran Bantuan

## 1 Peningkatan Kualitas Rumah

Lokasi	Bahan	Upah	Total
Reguler luar Papua & Malut	Rp17.500.000	Rp2.500.000	Rp20.000.000
Reguler Papua & Malut	Rp21.500.000	Rp3.500.000	Rp25.000.000
Khusus wilayah terpencil Papua & Malut	Rp35.000.000	Rp5.000.000	Rp40.000.000

## 2 Pembangunan Rumah Baru

Lokasi	Bahan	Upah	Total
Reguler luar Papua & Malut	Rp43.500.000	Rp6.500.000	Rp50.000.000
Reguler Papua & Malut	Rp52.500.000	Rp7.500.000	Rp60.000.000
Khusus wilayah terpencil Papua & Malut	Rp61.500.000	Rp8.500.000	Rp70.000.000

- yang ditandai abu-abu merupakan fokus dari Satker Provinsi Banten

## Kriteria

# Rumah Layak Huni



### Air Minum

- terdapat sumber air bersih
- secara fisik tidak berasa, berbau, dan berwarna

### Sanitasi

- terdapat ruang mck dan sanitasi
- terdapat ventilasi
- terdapat septi tank individual/komunal



## Pencahayaan dan Penghawaan



Luas pencahayaan minimal 10% dari luas lantai; luas penghawaan minimal 5% dari luas lantai

## Kecukupan Luas



luas minimum 7,2 m<sup>2</sup> per orang, tinggi plafon 2,8 m

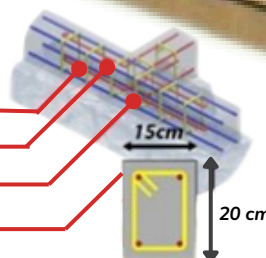
## Fondasi

Angkur Fondasi



## Sloof

- Sambungan 40d
- Tulangan Utama 10 mm
- Sengkang 8 mm
- Sloof min. 15x20 cm

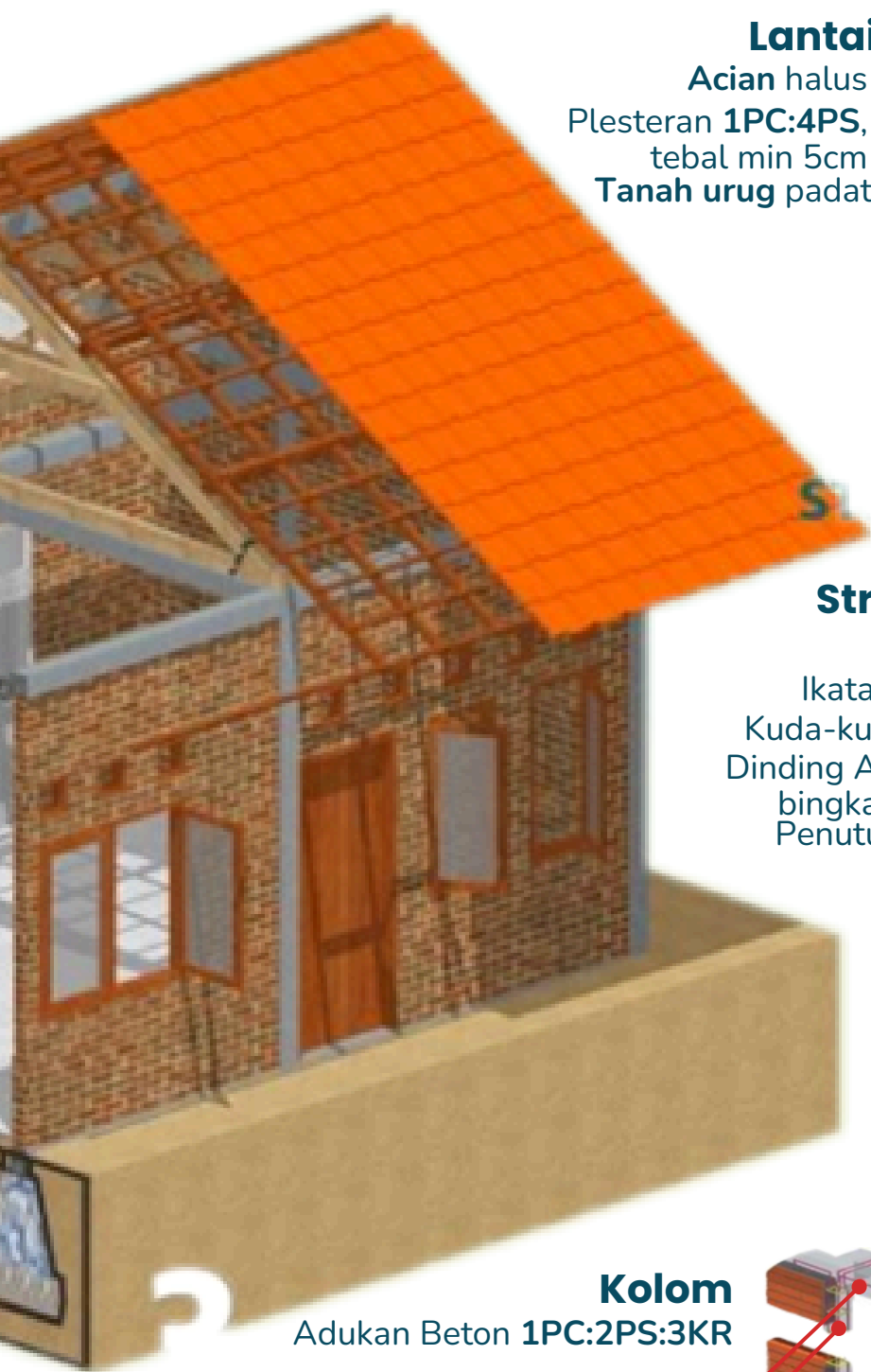




KEMENTERIAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
REPUBLIK INDONESIA

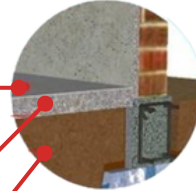
## Kriteria

# Rumah Layak Huni



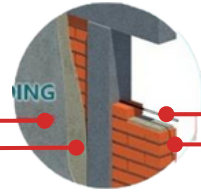
### Lantai

Acian halus  
Plesteran 1PC:4PS,  
tebal min 5cm  
Tanah urug padat



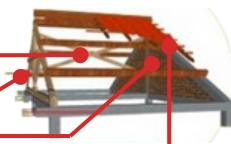
### Dinding

Pasangan Bata  
Angkur dinding  
per 40cm  
Plesteran  
Acian

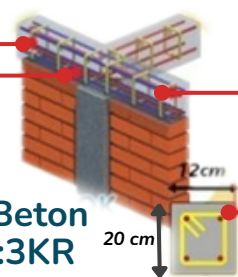


### Struktur Atap

Ikatan angin  
Kuda-kuda atap  
Dinding Ampig &  
bingkai Beton  
Penutup Atap



Balok min. 15x12 cm  
Sambungan 40d  
Tulangan Utama  
10mm  
Sengkang 8 mm



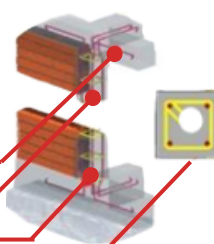
### Ring Balok

Adukan Beton  
1PC:2PS:3KR

### Kolom

Adukan Beton 1PC:2PS:3KR

Sambungan 40d  
Tulangan Utama 10  
Sengkang 8 mm  
Kolom min. 15x15 cm







# 2

## Kriteria Penerima BSPS

# Persyaratan Umum/ Administratif (1)

- 01 Warga Negara Indonesia, **sudah berkeluarga**, diprioritaskan terdata dalam **DTSEN**
- 02 **Memiliki atau menguasai tanah** dengan bukti kepemilikan/penguasaan yang sah, dengan bukti di antaranya:
  - Sertifikat,
  - Petok D,
  - Girik,
  - Letter C,
  - Pipil,
  - NIB (Nomor Identifikasi Bidang) dari Kantor Pertanahan,
  - Akta Hibah
  - Akta Jual Beli,
  - Bukti izin tertulis menempati tanah ulayat dari kepala adat
  - Bukti tertulis izin menempati tanah milik perorangan, keluarga besar, lembaga;
  - Bukti penguasaan tanah lainnya seperti surat keterangan pejabat terkait (kepala desa/lurah/camat/PPAT), atau
  - HGB di atas HPL.



# Persyaratan Umum/ Administratif (2)

- 03 Termasuk dalam kelompok rumah tangga **desil 4 ke bawah** dan/atau memenuhi **batas penghasilan paling banyak** sebesar Upah Minimum Provinsi (UMP)
- 04 Memiliki dan menempati **satu-satunya rumah** dengan kondisi **tidak layak huni**, sudah dihuni **≥ 3 tahun**
- 05 Belum pernah menerima bantuan perumahan pemerintah dalam **10 tahun terakhir** (Kecuali terdampak bencana/aturan khusus).
- 06 Bersedia mengikuti ketentuan program, termasuk:
  - **Berswadaya** bagi yang mampu
  - Membentuk **Kelompok Penerima Bantuan (KPB)**
  - ikut **pembinaan & pemberdayaan**

# Dokumen yang Wajib Disiapkan

## Oleh Penerima Bantuan

- 01 **KTP dan KK**
- 02 **Bukti kepemilikan/penguasaan tanah** (salah satu dari 12 bukti yang telah disebutkan sebelumnya)
- 03 **Surat Pernyataan Kesediaan:**
  - menyetujui dokumen teknis
  - tidak mengubah desain
  - menyediakan dana swadaya
  - bersedia menghuni rumah

## Oleh TFL

- 01 **Dokumen teknis** (setelah lolos, dibantu, difasilitasi, dan didampingi oleh TFL)
  - Desain rumah
  - RAB
- 02 **Foto kondisi RTLH** hasil verifikasi dan foto komponen rumah yang akan ditingkatkan kualitasnya
- 03 **Form DRPB** untuk rencana penggunaan dana, disusun oleh TFL bersama penerima bantuan

# Verifikasi Lapangan

Daftar kriteria tidak layak/tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan BSPS yang harus diperhatikan:



Kriteria	Daftar Tidak Layak
<b>Lokasi</b>	<p><b>berada di kawasan rawan bencana/daerah berbahaya:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rawan Bencana</li> <li>• Dataran Banjir</li> <li>• Hutan Lindung</li> <li>• Dekat Jalur Berbahaya (termasuk potensi SUTT/SUTET, lereng rawan longsor)</li> </ul> <p><b>Lokasi Tidak Sesuai Tata Ruang</b> (RTRW/RDTR)</p>
<b>Status Tanah/ Legalitas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tanah berstatus sengketa</li> <li>• Tidak punya bukti penguasaan atau bukti legalitas tanah</li> <li>• Tanah sewa/menumpang/kontrak</li> <li>• legalitas hilang/tidak bisa dibuktikan dengan dokumen apapun</li> </ul>
<b>Tingkat Kerusakan</b>	<p><b>kriteria RTLH</b> direkomendasikan BSPS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harus rusak minimal 3 komponen struktur ATAU</li> <li>• Rusak 2 struktur + 3 non struktur, ATAU</li> <li>• Rusak total</li> </ul> <p>rumah yang <b>kerusakannya tidak mencapai kriteria</b> → tidak layak untuk BSPS</p>
<b>Adminis- trasi</b>	<p>tidak memenuhi syarat administrasi, termasuk telah mendapatkan bantuan dalam &lt;10 tahun terakhir dan menghuni rumah kurang dari 3 tahun</p>



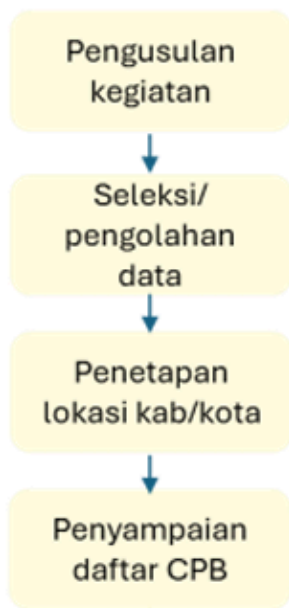
# 3

# Alur Mekanisme BSPS

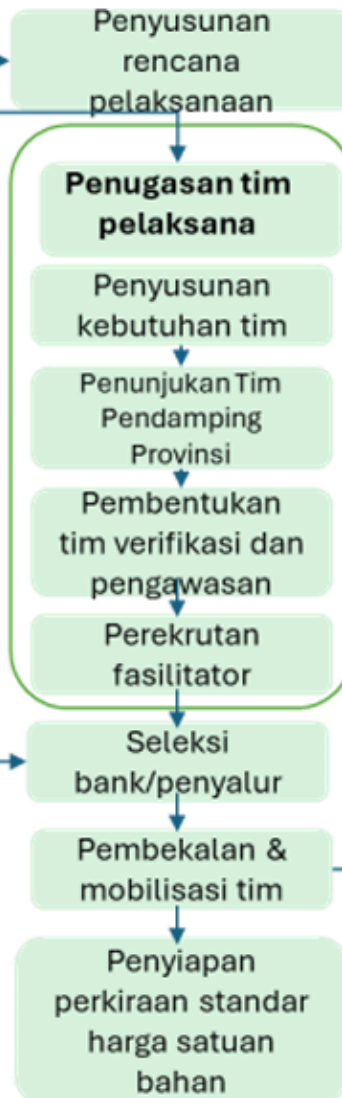


## PERENCANAAN KEGIATAN

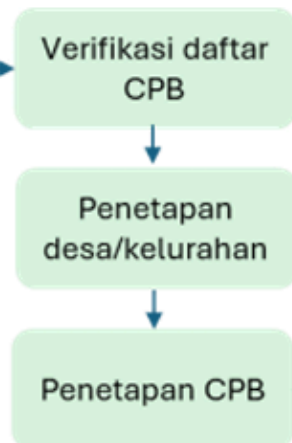
### PEMROGRAMAN & PENETAPAN LOKASI



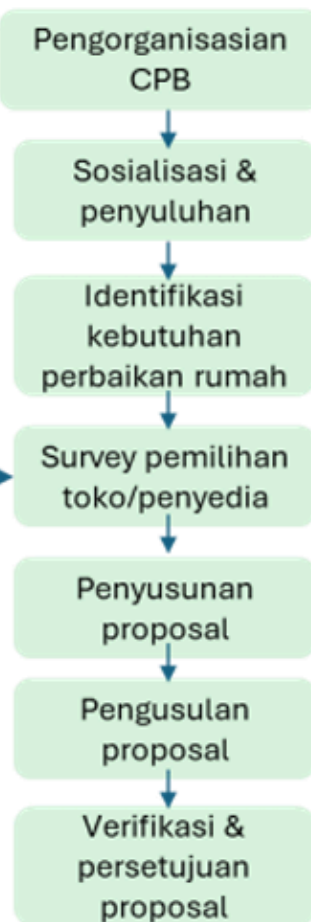
### PENYIAPAN KEGIATAN



### SELEKSI CPB



### PENYIAPAN MASYARAKAT



### PENGAWASAN & PENGENDALIAN



IAN



SATUAN KERJA PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
PROVINSI BANTEN  
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN