

Buku Saku BSPS ↗

Syarat dan Ketentuan
yang Perlu Kamu Tahu





Daftar Isi

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

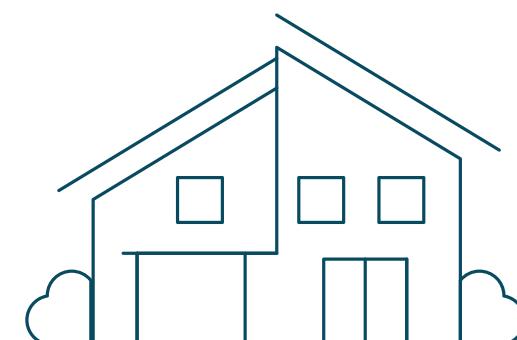
Pengantar

“ 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	Rp65.000.000
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 septic tank individual/komunal

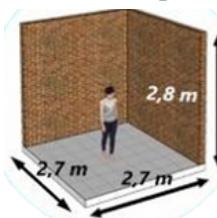
Pencahayaan dan Penghawaan



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



Kecukupan Luas



luas minimum 7,2 m² per orang, tinggi plafon 2,8 m

Fondasi

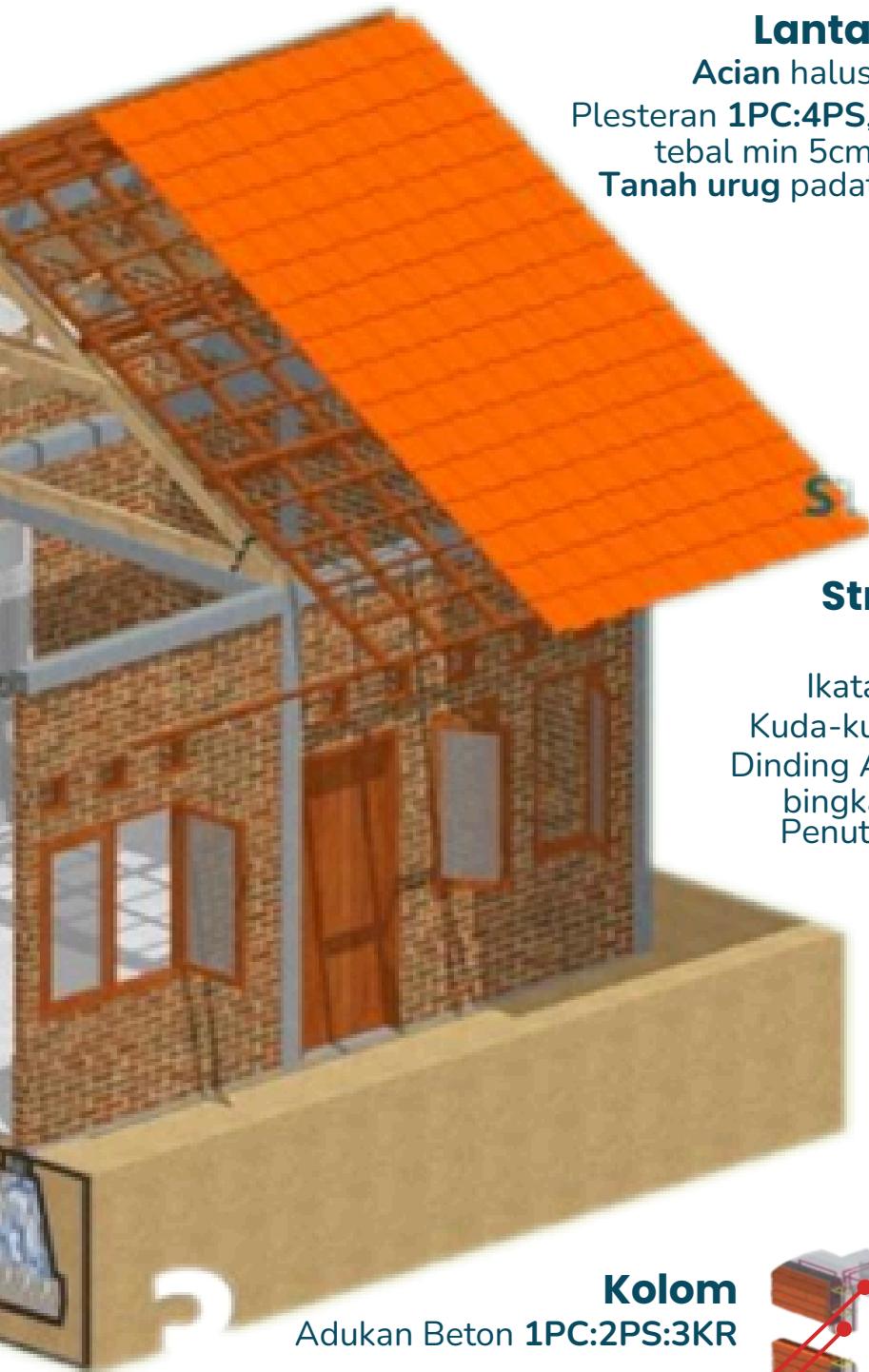


Sloof



Kriteria

Rumah Layak Huni



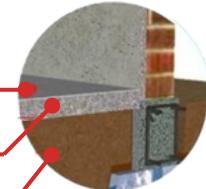
Kolom
Adukan Beton 1PC:2PS:3KR

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

10

Lantai

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



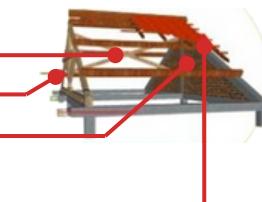
Dinding

Pasangan Bata
Angkur dinding
per 40cm
Plesteran
Acian



Struktur Atap

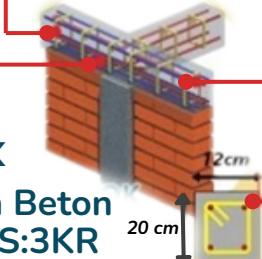
Ikatan angin
Kuda-kuda atap
Dinding Ampig &
bingkai Beton
Penutup Atap



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

Ring Balok

Adukan Beton
1PC:2PS:3KR





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



3

Alur Mekanisme BSPS

PERENCANAAN KEGIATAN

PROGRAM & PENETAPAN LOKASI

Pengusulan kegiatan

↓
Seleksi/ pengolahan data

↓
Penetapan lokasi kab/kota

↓
Penyampaian daftar CPB

PENYIAPAN KEGIATAN

Penyusunan rencana pelaksanaan

↓
Penugasan tim pelaksana

Penyusunan kebutuhan tim

↓
Penunjukan Tim Pendamping Provinsi

↓
Pembentukan tim verifikasi dan pengawasan

↓
Perekutan fasilitator

↓
Seleksi bank/penyalur

↓
Pembekalan & mobilisasi tim

↓
Penyiapan perkiraan standar harga satuan bahan

SELEKSI CPB

Verifikasi daftar CPB

↓
Penetapan desa/kelurahan

↓
Penetapan CPB

PENYIAPAN MASYARAKAT

Pengorganisasian CPB

↓
Sosialisasi & penyuluhan

↓
Identifikasi kebutuhan perbaikan rumah

↓
Survey pemilihan toko/penyedia

↓
Penyusunan proposal

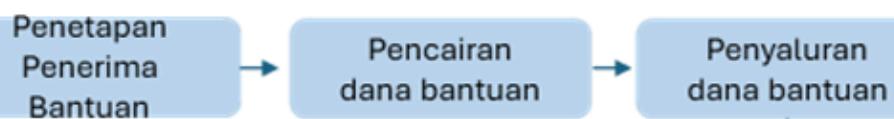
↓
Pengusulan proposal

↓
Verifikasi & persetujuan proposal

PENGAWASAN & PENGENDALIAN

PELAKSANAAN KEGIATAN

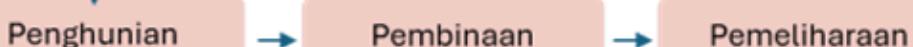
PENETAPAN PB & PENYALURAN DANA



PENGGUNAAN DANA



PEMANFAATAN RUMAH





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