

# BUKU SAKU BANTUAN STIMULAN PERUMAHAN SWADAYA



Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan  
Kawasan Permukiman Sumatera V



**KEMENTERIAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
REPUBLIK INDONESIA**

**Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan  
Permukiman Sumatera V**

# **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga Buku Saku Digital Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) ini dapat disusun dengan baik.

Buku saku digital ini hadir sebagai bentuk inovasi dalam penyebarluasan informasi mengenai pelaksanaan Program BSPS. Melalui media digital, diharapkan informasi tentang kebijakan, tahapan pelaksanaan, mekanisme penyaluran bantuan, serta peran para pihak yang terlibat dapat diakses dengan lebih mudah, cepat, dan efisien oleh masyarakat, pemerintah daerah, serta seluruh pemangku kepentingan.

Program BSPS merupakan wujud nyata komitmen pemerintah dalam meningkatkan kualitas rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, buku saku digital ini diharapkan dapat menjadi panduan praktis sekaligus media edukatif yang membantu masyarakat memahami proses dan manfaat dari Program BSPS.

Kami menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku saku digital ini. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat nyata dalam mendukung penyelenggaraan Program BSPS yang transparan, partisipatif, dan berkelanjutan di wilayah kerja Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sumatera V.

Penulis  
Balai P3KP Sumatera V

# KATA SAMBUTAN

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat-Nya Buku Saku Digital Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) ini dapat diterbitkan.

Program BSPS merupakan wujud nyata komitmen pemerintah dalam meningkatkan kualitas rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui program ini, diharapkan tumbuh semangat swadaya dan gotong royong dalam memperbaiki rumah.

Buku saku digital ini disusun untuk memberikan informasi ringkas, mudah dipahami, dan mudah diakses bagi masyarakat serta pelaksana di lapangan. Semoga buku ini bermanfaat dan dapat mendukung pelaksanaan BSPS yang tepat sasaran dan berkelanjutan.

Mari kita bersama-sama mewujudkan masyarakat yang sejahtera melalui hunian yang layak, sehat, dan berkelanjutan.

Kepala Balai P3KP Sumatera V

Ir. Yustin Patria Primordia, S.T., M.Si.

# DAFTAR ISI

<u>DASAR HUKUM</u>	01
<u>DEFINISI</u>	02
<u>KETENTUAN KEGIATAN</u>	03
<u>TUJUAN KEGIATAN</u>	
<u>JENIS KEGIATAN</u>	
<u>BENTUK BANTUAN</u>	
<u>BESAR BANTUAN</u>	
<u>KRITERIA PENERIMA BANTUAN</u>	05
<u>STRUKTUR ORGANISASI BSPS</u>	06
<u>TAHAPAN KEGIATAN BSPS</u>	07
<u>TAHAP PERENCANAAN</u>	
<u>TAHAP PELAKSANAAN</u>	
<u>TAHAP PENGAWASAN</u>	

# DAFTAR ISI

## TAHAP PEMANFAATAN RUMAH

<u>KELOMPOK PENERIMA BANTUAN</u>	13
<u>TANGGUNG JAWAB PENERIMA BANTUAN</u>	14
<u>IDENTIFIKASI KEBUTUHAN PERBAIKAN RUMAH</u>	15
<u>PEMILIHAN TOKO/PENYEDIA BAHAN BANGUNAN</u>	17
<u>TUGAS DAN FUNGSI TFL DAN KORKAB/KOT</u>	20
<u>RUMAH LAYAK HUNI</u>	23
<u>KEGIATAN BSPS BP3KP SUMATERA V</u>	25

# DASAR HUKUM



- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 10 Tahun 2025 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus
- Surat Edaran Direktorat Jenderal Tata Kelola dan Pengendalian Risiko Nomor 04 Tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya

# DEFINISI

---

**Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)** adalah dukungan dana dari pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang meningkatkan kualitas atau pembangunan baru rumah dengan berswadaya dan berdasarkan kegotong-royongan.

## **Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya**

adalah program bantuan dan layanan rumah swadaya bagi masyarakat untuk menggerakkan dan meningkatkan keswadayaan dalam pemenuhan rumah layak huni dan lingkungannya.



# KETENTUAN KEGIATAN

## TUJUAN KEGIATAN

Mendorong dan meningkatkan keswadayaan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni secara swadaya.

## JENIS KEGIATAN

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

Kegiatan memperbaiki rumah tidak layak huni menjadi layak huni.

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

Kegiatan pembangunan rumah baru yang layak huni untuk mengganti rumah rusak total.



## BENTUK BANTUAN

Bentuk bantuan berupa **uang**, untuk :



- Membeli **Bahan Bangunan**
- Membayar **Upah Kerja**

## BESAR BANTUAN

Berdasarkan Kepmen PKP Nomor 131/KPTS/M/2025 tentang Besaran Nilai BSPS TA 2025

### Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya (PKRS)

Reguler di <b>Luar Wilayah Papua &amp; Maluku Utara</b>	Rp. 20 Juta
Regular <b>Wilayah Papua &amp; Maluku Utara</b>	Rp. 25 Juta
Wilayah Papua & Maluku Utara <b>(Pulau-Pulau Kecil, Daerah Terpencil, dan Pegunungan)</b>	Rp. 40 Juta

### Pembangunan Baru Rumah Swadaya (PBRS)

Reguler di <b>Luar Wilayah Papua &amp; Maluku Utara</b>	Rp. 50 Juta
Regular <b>Wilayah Papua &amp; Maluku Utara</b>	Rp. 60 Juta
Wilayah Papua & Maluku Utara <b>(Pulau-Pulau Kecil, Daerah Terpencil, dan Pegunungan)</b>	Rp. 70 Juta

# KRITERIA PENERIMA BANTUAN



- **WNI** yang sudah **berkeluarga** dan masuk dalam **Data Tunggal Sosial Ekonomi Nasional (DTSEN)**.



- Memiliki atau menguasai tanah dengan **bukti kepemilikan/penguasaan** yang **jelas** dan **sah**.



- Termasuk **kelompok rumah tangga desil 4 kebawah** dan/atau batas penghasilan **maksimal Upah Minimum Provinsi (UMP)**.



- Memiliki dan menempati satu-satunya rumah dengan kondisi **tidak layak huni**.

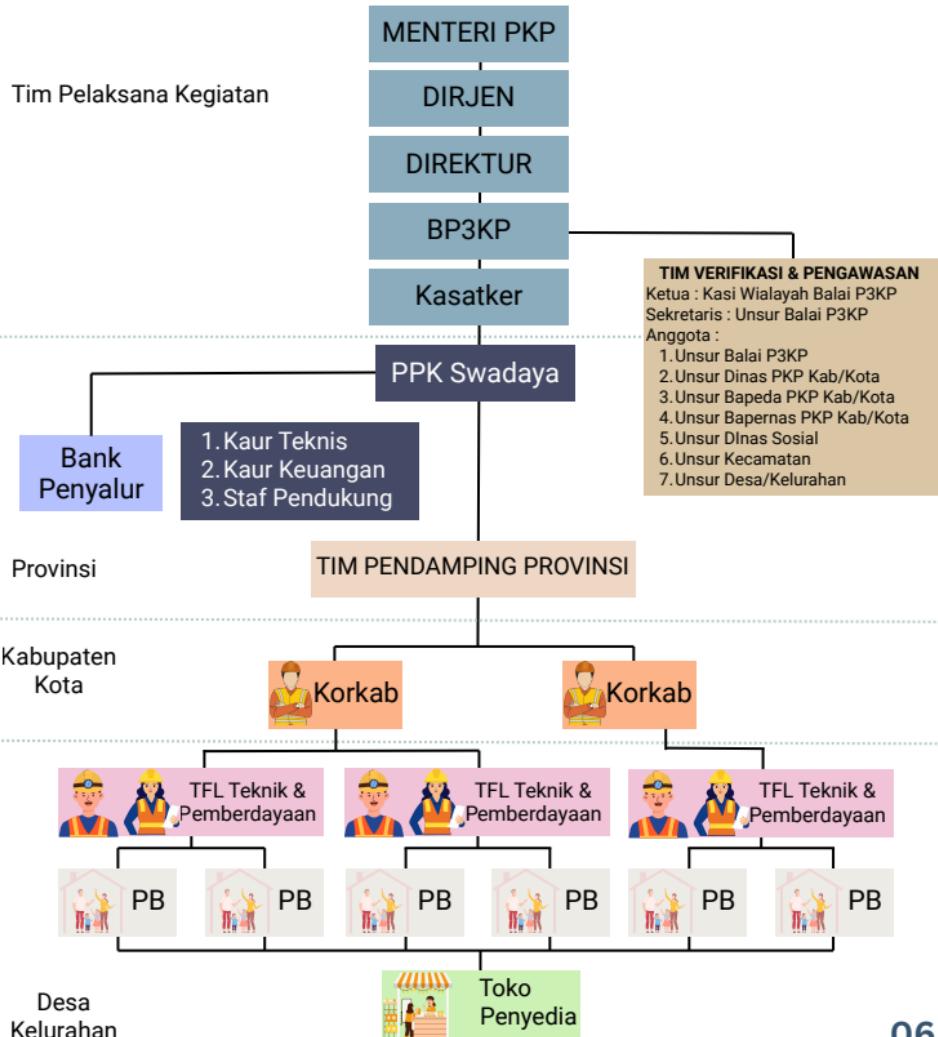


- Belum pernah **memperoleh bantuan rumah swadaya** atau bantuan pemerintah program perumahan lainnya dalam **jangka waktu 10 tahun**,



- **Bersedia berswadaya**, membentuk **Kelompok Penerima Bantuan (KPB)** dan mengikuti pembinaan dan pemberdayaan.

# STRUKTUR ORGANISASI PELAKSANA KEGIATAN BSPS



# TAHAPAN PENYELENGGARAAN KEGIATAN BSPS

01

Tahap Perencanaan

02

Tahap Pelaksanaan

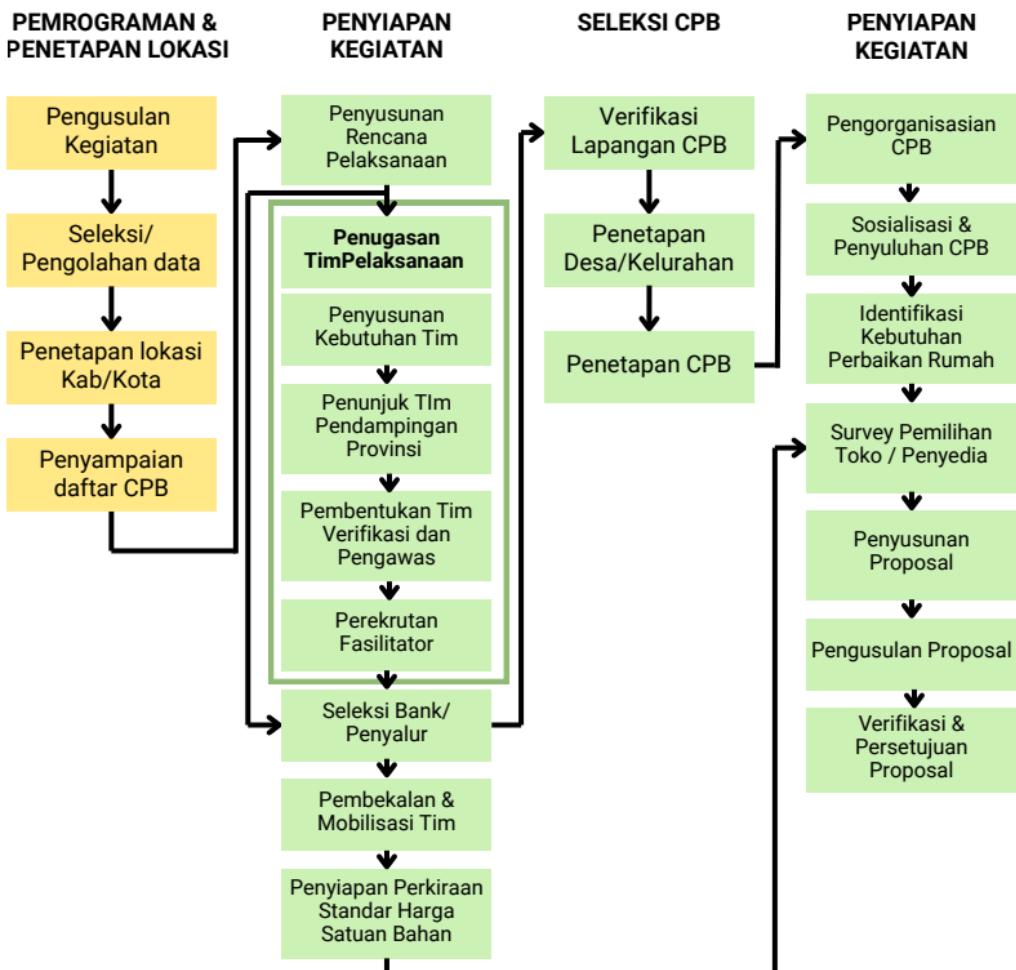
03

Tahap Pengawasan

04

Tahap Pemanfaatan Rumah

## TAHAP PERENCANAAN

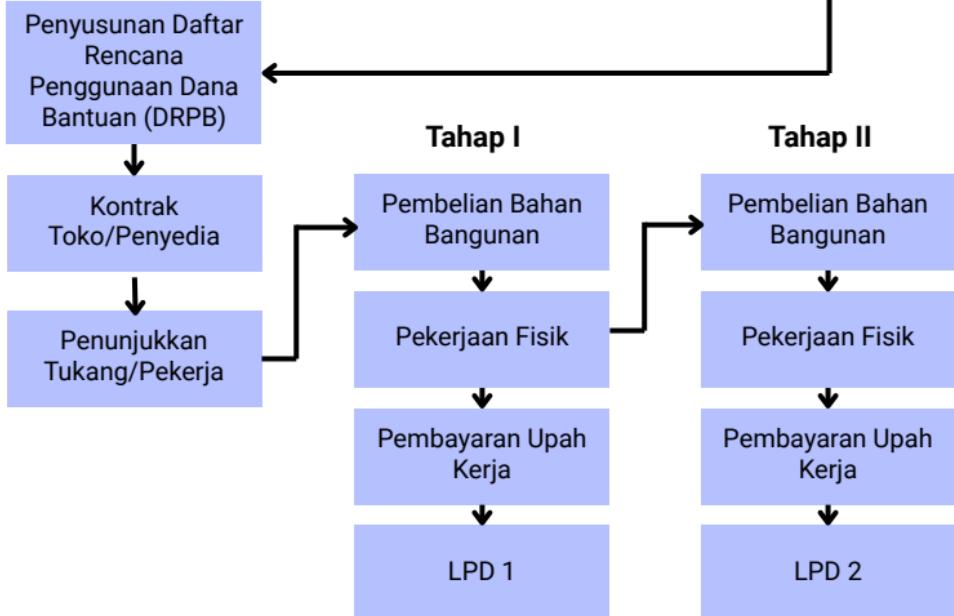


## TAHAP PELAKSANAAN

### PENETAPAN PENERIMA BANTUAN & PENYALURAN DANA



### PENGGUNAAN DANA



## TAHAP PENGAWASAN & PENGENDALIAN

### Bentuk Pengawasan dan Pengendalian

#### A. Secara langsung

- Dilakukan melalui kunjungan lapangan oleh pejabat/tenaga pendamping.
- Bertujuan memantau progres fisik, kualitas bahan, dan kesesuaian pelaksanaan dengan rencana.

#### B. Secara tidak langsung

- Dilakukan melalui aplikasi sistem informasi seperti SiRUS dan e-BSPS.
- Dilaksanakan secara berkelanjutan untuk memantau capaian dan laporan kegiatan.

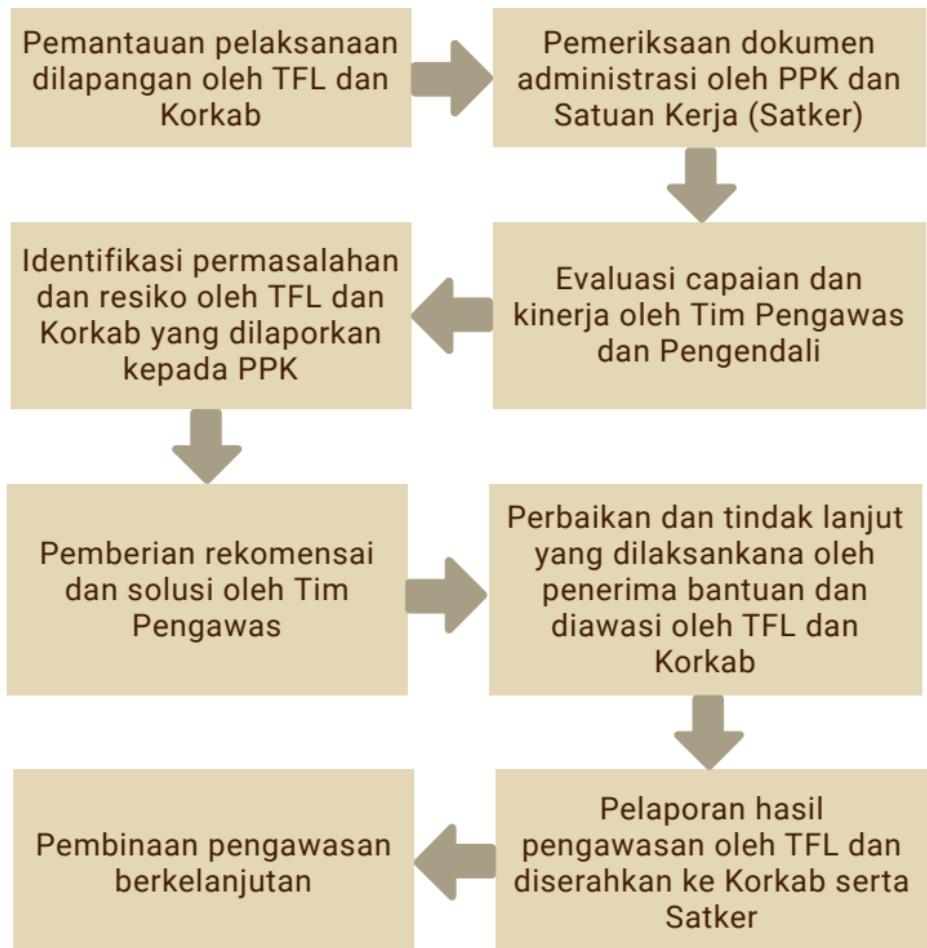


Bantuan Stimulan  
Perumahan Swadaya



## TAHAP PENGAWASAN & PENGENDALIAN

### Mekanisme Tahap Pengawasan dan Pengendalian



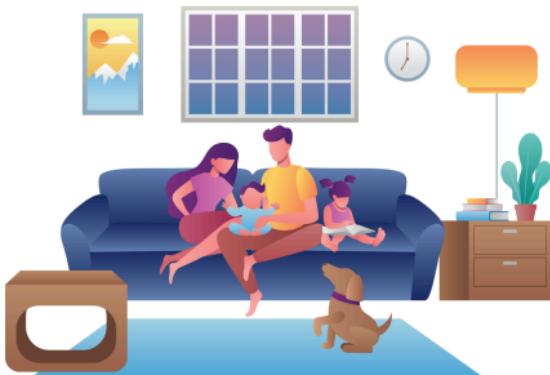
## TAHAP PEMANFAATAN RUMAH

### 01 Penghunian dan Pemeliharaan

Penerima bantuan **wajib menghuni** dan **memelihara rumah** yang telah selesai dibangun atau diperbaiki.

### 02 Pembinaan

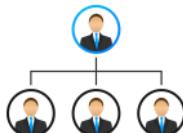
Pemerintah daerah **Kabupaten/Kota** melakukan **pembinaan** untuk menjamin rumah serta lingkungan dihuni, dipelihara, dan dikelola sesuai peruntukan oleh **penerima bantuan**.



# KELOMPOK PENERIMA BANTUAN (KPB)



Dibentuk dan disepakati melalui rembuk warga.



Terdiri atas ketua, sekretaris, bendahara dan anggota.



Anggota KPB paling banyak 20 (dua puluh) orang.



Anggota KPB bertempat tinggal di desa/ kelurahan yang dekat.



Bertangung jawab dalam pelaksanaan pembangunan secara gotong royong (menanggung resiko secara bersama-sama).

# TANGGUNG JAWAB PENERIMA BANTUAN

## 01 Penerima bantuan dapat dikenakan konsekuensi apabila :

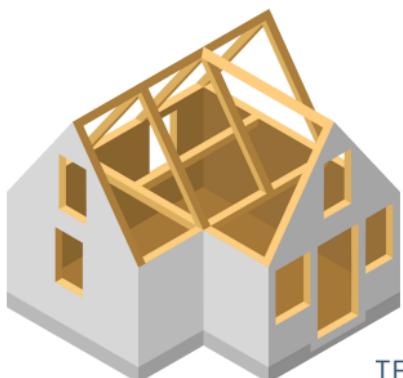
- Perseorangan, penerima bantuan **pindah domisili**, rumah dan tanah **diperjual belikan**, dan **bantuan tidak dipergunakan untuk perbaikan/ pembangunan rumah sesuai rencana**.
- Kelompok masyarakat, penerima bantuan **tidak melaksanakan pekerjaan fisik sesuai dengan rencana** atau alasan lain yang tidak dapat dipertangungjawabkan.

## 02 Konsekuensi

- **Pembatalan** sebagai penerima bantuan, jika **dana belum** disalurkan ke rekening penerima bantuan.
- **Penarikan dana**, jika **dana sudah** disalurkan ke rekening penerima bantuan.
- **Pengembalian dana** oleh penerima bantuan jika **dana sudah dibelanjakan/ digunakan**.

Penerima bantuan atau pihak terkait yang **menyalahgunakan dana bantuan**, dikenakan **konsekuensi hukum** sesuai dengan ketentuan **peraturan perundang-undangan**.

# IDENTIFIKASI KEBUTUHAN PERBAIKAN RUMAH



TFL dan calon penerima bantuan melakukan identifikasi

TFL dan calon penerima bantuan melakukan penilaian kualitas rumah

TFL mengidentifikasi kebutuhan perbaikan dan keswadayaan calon penerima bantuan

TFL membuat rekapitulasi kebutuhan bahan bangunan setiap KPB

TFL membuat Rencana Teknis Perbaikan dan Anggaran Biaya (RAB)

## HAL-HAL YANG DIIDENTIFIKASIKAN

### A. Identifikasi Kerusakan

- Kerusakan Struktur
- Kerusakan Non Struktur

### B. Identifikasi Bahan Bangunan Bekas

- Rangka Atap
- Bahan Penutup Atap
- Kusen Kayu
- Bahan Penutup Lantai
- Material Bangunan Sebagai Urugan

### C. Identifikasi Keswadayaan

- Jumlah Tabungan Bahan Bangunan
- Jumlah Swadaya Uang
- Jumlah Ketersediaan Tenaga Kerja
- Sumber Keswadayaan Lainnya

# PEMILIHAN TOKO/PENYEDIA BAHAN BANGUNAN

## 01 Pemilihan Toko Secara Terbuka (PTT)

Pemilihan toko/penyediaan bahan bangunan dilakukan oleh **Kelompok Penerima Bantuan** (KPB) dan **didampingi** oleh **Tenaga Fasilitator Lapangan** (TFL).

**Persyaratan toko/penyedia :**

- Menyediakan bahan bangunan yang sah
- Mampu menyediakan sarana dan angkutan pengiriman material ke lokasi penerima bantuan sesuai jadwal disepakati.
- Melakukan usaha perdagangan yang diketahui masyarakat umum.
- Memiliki dokumen perizinan.
- Memiliki NPWP dan patuh ketentuan pajak.
- Bersedia membuka rekening khusus.

## 02 Survei Toko

Jika pemilihan toko secara terbuka **tidak dapat dilakukan**, maka kelompok penerima bantuan dapat melakukan survei langsung ke toko-toko.

## PEMILIHAN TOKO SECARA TERBUKA

Kelompok  
Penerima Bantuan



didampingi

TFL



Pemilihan Toko/Penyedia Terbuka



Toko/Penyedia  
1



Toko/Penyedia  
2



Toko/Penyedia  
3 dst..

## NEGOSIASI HARGA

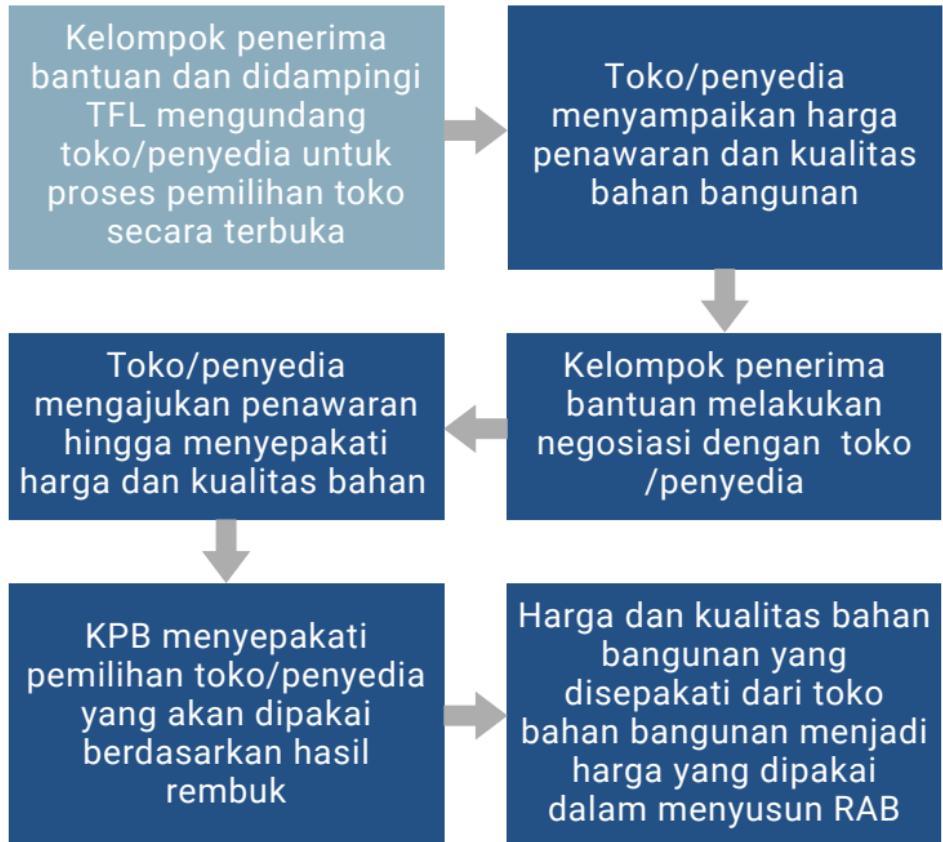
### KOMPONEN HARGA

- Harga Material
- Pajak
- Biaya Pengiriman

### PERTIMBANGAN

- Harga yang paling menguntungkan
- Kualitas bahan memenuhi standar
- HPS yang ditetapkan PPK

## TAHAPAN PEMILIHAN TOKO SECARA TERBUKA



Pemilihan Toko/Penyedia Bahan Bangunan dilakukan secara terbuka agar **efektif, efisien, dan transparan**.

# TUGAS DAN FUNGSI TFL & KORKAB/KOT



## FUNGSI UTAMA

- **TENAGA FASILITATOR LAPANGAN (TFL)**

Melakukan **pendampingan teknis** dan **pemberdayaan** kepada **penerima bantuan** pada seluruh kegiatan bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS) mulai dari perencanaan, pelaksanaan hingga pelaporan.

- **KOORDINATOR KABUPATEN/KOTA (Korkab/Korkot)**

**Mengkoordinasikan** dan **mengendalikan** seluruh kegiatan BSPS di wilayah kabupaten/kota, serta **mengawasi kinerja** **Tenaga Fasilitator Lapangan.**

## TUGAS TFL

- Melakukan Sosialisasi dan Penyuluhan**

Melakukan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai tahapan pelaksanaan kegiatan BSPS dan tentang rumah layak huni.

- Melakukan Pendampingan Masyarakat**

Membantu calon penerima bantuan dalam membentuk kelompok penerima bantuan (KPB) dan mendorong keswadayaan pada KPB

- Melakukan Identifikasi dan Penilaian Rumah**

Menilai kondisi rumah yang akan di perbaiki atau dibangun bersama penerima bantuan, dan menyusun daftar kebutuhan bahan bangunan dan rancangan anggaran biaya (RAB)

- Memberikan Bimbingan Teknis**

Memberikan arahan teknis tentang cara membangun rumah yang kuat, sehat, dan layak huni dan mengawasi pelaksanaan pembangunan agar sesuai dengan rencana dan standar teknis.

- Melakukan Pemantauan dan Pelaporan**

Mencatat kemajuan pembangunan rumah dan melaporkan hasil pendampingan, dan progres fisik kepada Korkab/Kot dan PPK.

## TUGAS KORKAB/KOT

- **Koordinasi dan Pengendalian**

Mengkoordinir pelaksanaan kegiatan BSPS di tingkat kabupaten/kota dan mengendalikan kinerja TFL.

- **Perencanaan dan Monitoring**

Menyusun rencana kerja pendampingan dan Melakukan monitoring kemajuan fisik dan administrasi pelaksanaan BSPS secara berkala.

- **Verifikasi dan Evaluasi**

Memeriksa hasil penilaian rumah dan RAB yang disusun oleh TFL dan memastikan data penerima bantuan dan hasil kegiatan sesuai ketentuan.

- **Koordinasi Antar Pihak Terkait**

Melakukan koordinasi dengan Pemerintah Daerah, Tim Verifikasi dan Pengawasan, PPK, serta BP3KP dan melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan di wilayahnya kepada PPK dan Satker.

- **Pelaporan dan Tindak Lanjut**

Menyusun laporan kemajuan kegiatan kabupaten/kota dan menyampaikan hasil evaluasi, kendala, serta rekomendasi perbaikan kepada Satker atau Balai.

# RUMAH LAYAK HUNI

## RUMAH LAYAK HUNI

Rumah layak huni merupakan rumah yang memenuhi standar teknis bangunan gedung dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

## STANDAR RUMAH LAYAK HUNI

### A. Ketahanan Bangunan



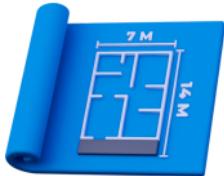
Komponen **struktur** (pondasi, sloof, kolom, ring balok, dan rangka atap) dan **non struktur** (lantai, dinding, kusen, daun pintu serta jendela, dan penutup atap) memenuhi kaidah konstruksi.



Menggunakan bahan bangunan **ber-SNI**.



## B. Luas Bangunan



Kekukupan **minimum** luas bangunan **7,2 m<sup>2</sup>** per-orang dengan tinggi ruang **minimal 2,8 meter.**

## C. Sanitasi



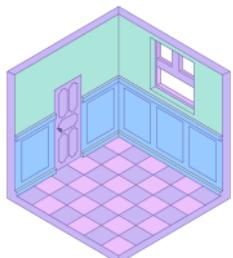
Tersedia sarana untuk **mandi, mencuci, closet dengan leher angsa beserta septictank, saluran pembuangan air kotor, dan sistem pembuangan air limbah.**

## D. Air Minum Layak



Tersedia air minum yang dapat diakses dengan jarak maksimal 30 menit, tersedia 12 jam sehari, dan **tidak berasa, tidak berbau, dan tidak bewarna.**

## E. Pencahayaan dan Penghawaan



- **Pencahayaan minimal 10%** dari luas lantai bangunan.
- **Penghawaan minimal 5%** dari luas lantai ruang berupa bukaan jendela.

# KEGIATAN BANTUAN STIMULAN PERUMAHAN SWADAYA BP3KP SUMATERA V

## MATERIAL BATA

Kondisi Rumah  
0%



Kondisi Rumah  
30%



Kondisi Rumah  
100%



# KEGIATAN BANTUAN STIMULAN PERUMAHAN SWADAYA BP3KP SUMATERA V

## MATERIAL KAYU

Kondisi Rumah  
0%



Kondisi Rumah  
30%



Kondisi Rumah  
100%





**KEMENTERIAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
REPUBLIK INDONESIA**

**Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan  
Permukiman Sumatera V**



**Instagram BP3KP Sumatera V**  
**@bp3kp\_sumatera5**



**Email BP3KP Sumatera V**  
**bp3kp.sumatera5@pkp.go.id**



**Klinik PKP**  
**0853 5360 6056**



**Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan  
Kawasan Permukiman Sumatera V**



**Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan  
Kawasan Permukiman Sumatera V**