

Analisis Kendala-Kendala Praktis Dalam Pelaksanaan Program BSPS: Studi Kasus Pembangunan Rumah Swadaya Di Kelurahan Ranggamekar, Kec. Bogor Selatan, Kota Bogor

Risa Salsabila ^{a,1,*}, Utamy Sukmayu Saputri ^{b,2}, Muhammad Hidayat ^{b,3}

^a Program Studi Teknik Sipil, Universitas Nusa Putra, Sukabumi 43152, Indonesia

^b Program Studi Teknik Sipil, Universitas Nusa Putra, Sukabumi 43152, Indonesia

^c Program Studi Teknik Sipil, Universitas Nusa Putra, Sukabumi 43152, Indonesia

¹ risa.salsabila_ts20@nusaputra.ac.id; ² utamy.sukmayu@nusaputra.ac.id; ³ muhhammad.hidayat@nusaputra.ac.id

* Corresponding Author: risa.salsabila_ts20@nusaputra.ac.id

ABSTRAK

Pembangunan rumah swadaya merupakan salah satu program Kementerian PUPR yang dijalankan oleh Ditjen Perumahan. Menurut hasil pendataan, Indonesia memiliki 2,3 juta rumah yang tidak layak huni. Kondisinya berkisar dari ringan hingga parah. Untuk daerah dengan jumlah rumah tidak layak huni di wilayah Indonesia terdistribusi secara merata. Untuk mengatasi permasalahan tersebut Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat membuat program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki rumah yang layak huni. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor penghambat dari pelaksanaan pembangunan pada program BSPS di Kelurahan Ranggamekar. Penelitian ini menggunakan pendekatan metode deskriptif kualitatif, penelitian ini berfokus pada pelaksanaan program stimulan perumahan swadaya di Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor. Berdasarkan hasil penelitian, pada pelaksanaannya masih banyak pembangunan rumah swadaya yang tidak sesuai dengan standar teknis, hal itu terjadi karena beberapa kendala yang muncul dalam proses pembangunan. Diantaranya, material swadaya yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis, cuaca hujan yang tidak menentu, ketidaksiapan swadaya penerima bantuan dan juga kurangnya pengetahuan tukang.



ABSTRACT

The construction of self-help houses is one of the Ministry of PUPR's programs run by the Directorate General of Housing. According to data collection, Indonesia has 2.3 million houses that are uninhabitable. The condition ranges from mild to severe. The number of uninhabitable houses in Indonesia is evenly distributed. To overcome these problems, the Ministry of Public Works and Public Housing created the Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS) program. This program aims to help low-income people (MBR) have livable homes. The purpose of this research is to find out the inhibiting factors of the development implementation of the BSPS program in Ranggamekar Village. This research uses a qualitative descriptive method approach, this research focuses on the implementation of the self-help housing stimulant program in Ranggamekar Village, South Bogor District, Bogor City. Based on the results of the research, in its implementation there are still many self-help housing developments that are not in accordance with technical standards, it happens because of several obstacles that arise in the development process. Among them, self-help materials that are not in accordance with technical specifications, erratic rainy weather, unpreparedness of self-help recipients and also the lack of knowledge of builders.

KATA KUNCI

MBR
Program BSPS
Rumah swadaya

KEYWORDS

MBR
BSPS program
Self-help house



This is an open-access article under the CC-BY-SA license

1. Pendahuluan

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki masalah dengan perumahan yang tidak layak huni[1]. Menurut hasil pendataan, Indonesia memiliki 2,3 juta rumah yang tidak layak huni. Kondisinya berkisar dari ringan hingga parah. Untuk daerah dengan jumlah rumah tidak layak huni di wilayah Indonesia terdistribusi secara merata[2]. Hal ini terjadi karena ledakan populasi, hanya dalam beberapa tahun ini menimbulkan masalah, permasalahan tersebut antara lain adalah keberadaan masyarakat berpenghasilan rendah, perumahan kumuh dan tidak layak huni di berbagai daerah yang tentunya

permasalahan ini harus dicari solusinya[3]. Kemiskinan merupakan salah satu permasalahan yang menyebabkan ketidakmerataan dalam pembangunan[4]. Pembangunan pada hakikatnya adalah perubahan terencana dari suatu keadaan ke keadaan lain yang dianggap lebih baik. Bentuk kebijakan yang dapat dilakukan adalah memberikan kebijakan yang meningkatkan kesejahteraan rakyat[5].

Pembangunan rumah swadaya merupakan salah satu program Kementerian PUPR yang dijalankan oleh Ditjen Perumahan. Dimana program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki rumah yang layak huni[6]. Program BSPS ini berdasarkan gotong royong[7]. Rumah layak huni adalah rumah yang ada di lokasi permukiman serta berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan/kawasan perdesaan[8]. Pembangunan rumah swadaya pada program BSPS (bantuan stimulan perumahan swadaya) sering menghadapi masalah besar karena tidak memenuhi standar teknik yang berlaku. Rumah rumah ini biasanya dibangun tanpa memperhatikan standar teknis yang diperlukan untuk memberikan keamanan, ketahanan, dan kenyamanan bagi penghuninya. Keterbatasan sumber daya dan masalah ekonomi mungkin juga menyebabkan perbedaan antara rumah swadaya BSPS dan standar teknik yang diharapkan. Akibatnya, diperlukan upaya yang lebih besar untuk memastikan bahwa pembangunan rumah swadaya BSPS dapat memenuhi standar teknik yang ada dan memberikan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat yang membutuhkan bantuan[9].

Pada pelaksanaan program BSPS ini tidak sedikit pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana teknis, terjadinya penyaluran bantuan yang tidak tepat, dan juga sering terjadi keterlambatan pada proses pembangunan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut peneliti mengambil judul analisis kendala-kendala praktis dalam pelaksanaan program BSPS: studi kasus pembangunan rumah swadaya di Kelurahan Ranggamekar, Kec. Bogor Selatan, Kota Bogor, dengan tujuan agar mengetahui faktor penghambat dari pelaksanaan pembangunan pada program BSPS ini.

2. Tinjauan Pustaka

2.1. Manajemen Konstruksi

Manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai suatu tujuan tertentu[10].

Proyek adalah rangkaian kegiatan yang mempunyai dimensi waktu, dimensi fisik dan dimensi biaya, guna mewujudkan gagasan serta mendapatkan tujuan tertentu[11].

Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana. Dalam bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area atau pada beberapa area.

Manajemen proyek adalah semua perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan koordinasi suatu proyek dari awal (gagasan) hingga berakhirnya proyek untuk menjamin pelaksanaan proyek secara tepat waktu, tepat biaya dan tepat mutu[12].

Menurut Imam Heryanto, 2013 tujuan dan manfaat adanya manajemen proyek konstruksi antara lain:

1. Efisiensi, baik dari sisi biaya, sumber daya maupun waktu.
2. Kontrol terhadap proyek.
3. Meningkatkan kualitas.
4. Meningkatkan produktivitas.
5. Bisa menekan risiko yang timbul sekecil mungkin.
6. Koordinasi internal yang lebih baik.
7. Meningkatkan semangat, tanggung jawab serta loyalitas tim terhadap proyek

Ada berbagai jenis proyek konstruksi, bergantung pada sektor konstruksi yang berbeda. Ada dua sektor dalam konstruksi: perumahan dan komersial. Bergantung pada sektornya, dapat terdapat hingga empat jenis proyek:

- Konstruksi industri berat
- c. Konstruksi komersial dan kelembagaan
- d. Konstruksi teknik

2.2. Prinsip Perencanaan Teknis Program BSPS

Berikut prinsip perencanaan teknis Program BSPS:

1. Memilih jenis kontruksi rumah sesuai kondisi lingkungan dan ketersediaan material
2. Pemilihan teknologi perbaikan dan pembangunan rumah (ferosemen, panel, dll)
3. Memaksimalkan penggunaan bahan bangunan bekas yang masih dapat digunakan (reuse)
4. Memanfaatkan bahan bangunan local

2.3. Standar Rumah Layak Huni Program BSPS

Berdasarkan standar rumah layak huni, pembangunan rumah pada program BSPS ini mengacu pada kebijakan persyaratan rumah layak huni[13], diantaranya:

1. Kepmenkimprasiwil No.403/2002 (Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat)
2. UU No. 28/2002 (Bangunan Gedung)
3. Permen PUPR No.5/PRT/M/2016 (IMB); Paragraf 2: Dokumen Rencana Teknis Bangunan Gedung Sederhana 1 (satu) lantai.
4. Kriteria SDGs (Sustainable Development Goals)

Berikut standar pembangunan rumah layak huni dan perencanaan teknis rumah pada program BSPS[14]:

1. Ketahanan Bangunan

Komponen struktur dan non struktur memenuhi kaidah konstruksi, menggunakan bahan bangunan ber-SNI. Berikut merupakan syarat pokok ketahanan bangunan:

- a. Kualitas bahan bangunan yang baik
- b. Keberadaan dan dimensi struktur yang sesuai
- c. Seluruh elemen struktur utama tersambung dengan baik
- d. Mutu penggerjaan yang baik

2. Luas Bangunan

Luas lantai per kapita per orang: $7,2 \text{ m}^2$, jika ada 5 penghuni maka luas rumah: $5 \times 7,2 = 36 \text{ m}^2$.

3. Sanitasi

- a. Tersedia di setiap rumah,
- b. Klosset leher angsa,
- c. Tersambung ke SPAL/septic tank yang disedot minimal 5 tahun sekali.

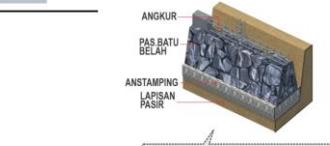
4. Air Minum

- a. Tidak berasa, tidak berbau, tidak berwarna
- b. Tersedia minimal 12 jam sehari
- c. Jarak jangkau maksimal 30 menit
- d. Tidak mengandung mikroorganisme dan logam berat

2.4. Standar Teknis Pembangunan Program BSPS

1. Pondasi

1 Fondasi



"Fungsi Pondasi adalah untuk menyalurkan seluruh beban bangunan ke dalam tanah"

SUB-KOMPONEN

BATU BEBAT
fungsi sebagai sub-komponen dasar untuk diletakkan dalam menahan beban bangunan

BATU BEBAT **ADUKAN/SPESI**

LAPISAN PASIR
fungsi untuk meratakan permukaan bawah pondasi

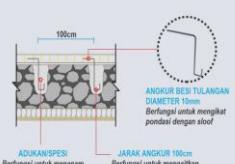
PASIR

ADUKAN/SPESI
fungsi sebagai perkat batu bebat

1 Semen **6 Pasir** **Pasir** **Air**

4 ANTAMPING
fungsi tamping untuk menahan resapan air dari arah bawah

ANTAMPING



Berfungsi untuk menanam angkur kedalam pondasi	Berfungsi untuk mengaitkan pondasi dengan sloof
--	---



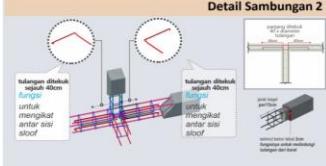
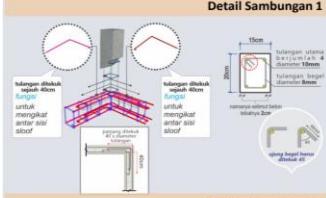
2. Sloof

2 Sloof



SUB-KOMPONEN

CARA MENGATASI DESEN	
fungsianya untuk menahan beban dari bangunan	 1 Semen  2 Pasir Beton  3 Batu Split  Air
3 TULANGAN fungsianya untuk memperkuat beton dalam menjalin beban	 4 Tulangar Ubara memakai diameter 10mm  Tulangar di bawah memakai diameter 8mm 



3. Kolom

3 Kolom

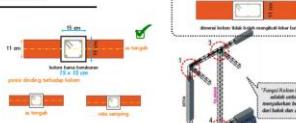


Fig. 2. A photograph of the fractured specimen.

3 **BETON**
fungsi untuk menahan beban dari bangunan



4 **TULANGAN**
fungsi untuk memperkuat beton dalam mendukung beban



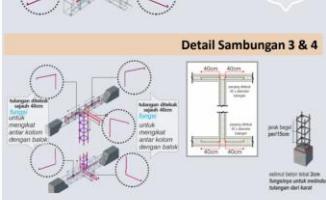
5 **CAMPURAN BETON**

1 Semen

2 Pasir Beton

3 Batu Split

4 Air



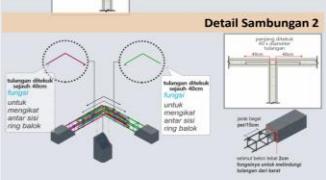
4. Balok

4 Ring Balok

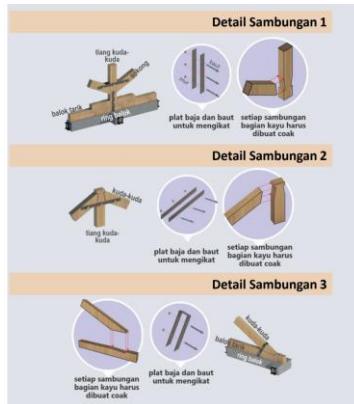
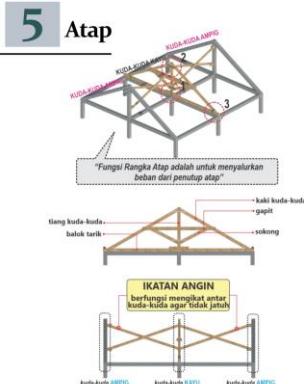


SUB-KOMPONENTEN

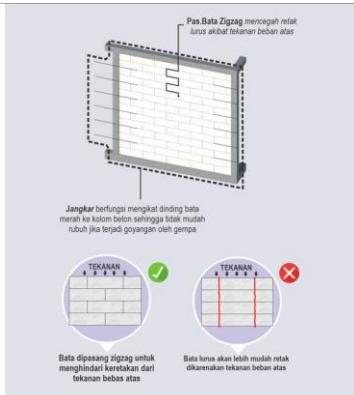
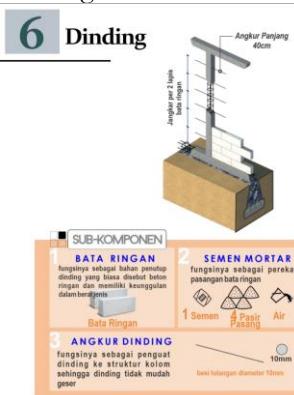
2	CAMPURAN BETON
	fungsianya untuk menahan bebani dari bangunan BETON
3	TULANGAN
	fungsianya untuk memperkuat beton dalam menahan beban TULANGAN
4	Tulangan Utama memakai diameter 10mm
	 Tulangan bagel memakai diameter 8mm 



5. Atap



6. Dinding

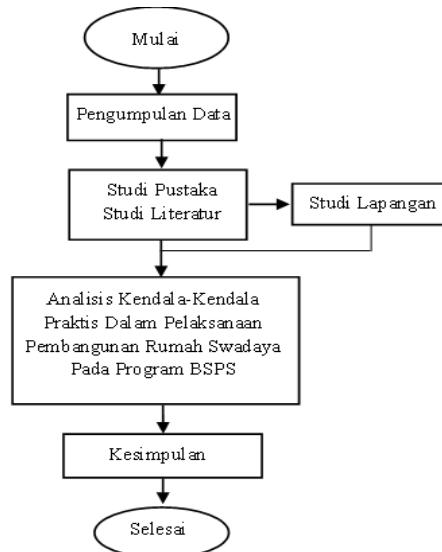


3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode deskriptif kualitatif, yaitu jenis penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah dimana peneliti adalah instrument utama[15]. Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan program stimulan perumahan swadaya di Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, dengan mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- Prinsip perencanaan teknis program bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS).
- Standar teknis pembangunan rumah swadaya.
- Faktor penghambat pelaksanaan pembangunan.

Pengamatan dilakukan untuk mendapatkan data primer. Data primer diperoleh dengan melakukan pengamatan langsung di lapangan. Selain data primer, peneliti juga mengumpulkan data sekunder berupa dokumentasi dan melakukan studi literatur baik dengan tujuan mengumpulkan berbagai fakta dan informasi yang relevan. Dapat dilihat pada bagan alir dibawah ini.



Gambar 3.1 Bagan alir penelitian

4. Hasil dan Pembahasan

Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) merupakan salah satu program Kementerian PUPR yang dijalankan oleh Ditjen Perumahan. Dimana program ini bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki rumah yang layak huni. Bergantung pada sektornya program BSPS ini termasuk kedalam jenis proyek renovasi dan bangunan tinggal. Karena program ini pada dasarnya tidak melakukan pembangunan dari awal melainkan memperbaiki/merenovasi bangunan rumah tinggal yang tidak layak huni. Program ini dibagi menjadi 4 tahapan diantaranya tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan. Pemerintah memberi bantuan sebanyak Rp 20 Juta dengan rincian Rp 17,5 juta untuk pembelian bahan bangunan dan Rp 2,5 juta untuk upah tukang. Jika biaya perbaikan rumah melebihi besar biaya bantuan, biaya tersebut masuk kedalam swadaya masyarakat/ditanggung penerima bantuan.

Penerima bantuan program BSPS pada Tahun 2023 di kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor sebanyak 49 unit rumah.

Program ini tentu saja memiliki standar teknis untuk Pembangunan rumah swadaya, namun pada pelaksanaannya ada saja pembangunan yang tidak memenuhi standar teknis yang telah ditetapkan. Hal itu terjadi karena tidak dilakukannya sosialisasi terhadap tukang terkait pedoman teknis dalam pembangunan rumah, banyaknya tukang yang ngeyel dengan pendapatnya sendiri berdalah tukang tersebut membangun berdasarkan pengalaman yang telah dilakukan. Salah satu contoh pelaksanaan teknis yang tidak sesuai yaitu pemasangan jarak antar Sengkang yang lebih dari 15-20 cm dan tidak adanya angkur pada tiap sambungan kolom dan sloof maupun pada sambungan kolom dan balok. Berikut pelaksanaan pembangunan yang tidak sesuai dengan standar teknis BSPS yang dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut:

Tabel 4.1 Pelaksanaan pembangunan yang tidak sesuai standar teknis BSPS

Komponen	Standar Teknis	Realisasi	Keterangan
Balok			Tulangan tidak terselimuti beton

Balok			Jarak sengkang lebih dari 15 cm
Dinding			Penyusunan hebel tidak sesuai
Pondasi			Kedalaman pondasi <60cm

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terdapat beberapa kendala yang muncul dalam proses pembangunan, diantaranya sebagai berikut:

- Material swadaya yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis
- Pelaksanaan pembangunan yang tidak memenuhi standar teknis
- Cuaca hujan yang tidak menentu
- Ketidaksiapan swadaya penerima bantuan
- Kurangnya pengetahuan tukang

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan penelitian pelaksanaan program bantuan stimulan swadaya di Kelurahan Ranggamekar, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, peneliti menyimpulkan bahwa pada pelaksanaannya masih banyak pembangunan rumah swadaya yang tidak sesuai dengan standar teknis, hal itu terjadi karena beberapa kendala yang muncul dalam proses pembangunan. Diantaranya, material swadaya yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis, cuaca hujan yang tidak menentu, ketidaksiapan swadaya penerima bantuan dan juga kurangnya pengetahuan tukang.

Referensi

- [1] M. R. Adi Pratama, "Efektivitas Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Desa Krobokan Kecamatan Juwangi Kabupaten Boyolali Provinsi Jawa Tengah," *Nucl. Phys.*, vol. 13, no. 1, pp. 104–116, 1959.
- [2] E. W. D. W. JURAYA, "2,3 Juta Unit Rumah di Indonesia Tak Layak Huni," *Republika.id*, 2014. <https://news.republika.co.id/berita/nasional/umum/14/02/07/n0lpjj-23-juta-unit-rumah-di-indonesia-tak-layak-huni> (accessed Feb. 25, 2023).
- [3] Isabella, J. Sesar, and Amaliatulwalidain, "Evaluasi Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Desa Rejo Mulyo Kecamatan Way Serdang Kabupaten Mesuji Tahun 2014)," *J. Pemerintah. Polit.*, vol. 2, no. 1, pp. 40–44, 2017.
- [4] K. Khothimah and D. Hertati, "Evaluasi Kebijakan Program Bantuan Sosial Tunai," *J. Governansi*, vol. 7, no. 2, pp. 99–110, 2021, [Online]. Available: <https://ojs.unida.ac.id/JGS/article/view/4230>
- [5] A. M. Fajar, G. G. Seran, and I. Purnamasari, "Evaluasi Kesiapan Pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," *J. Governansi*, vol. 7, no. 1, pp. 19–28, 2021, doi: 10.30997/jgs.v7i1.3038.
- [6] Y. Saragi and R. A. Sidabutar, "Persyaratan Pokok Rumah Lebih Aman pada Proyek Bantuan Bedah Rumah di Kabupaten Toba," vol. 2, no. 2, pp. 106–116, 2023.
- [7] "Permen PU No.7 Th 2022 dan SE No. 14-SE-DR-2022".
- [8] PUPR, *Rumah Layak Huni*.
- [9] M. F. Algiffari, F. M. Ajami, and R. Pido, "Pendampingan dalam Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) NAHP di Kelurahan Potoro," vol. 1, no. 3, pp. 175–186, 2023.
- [10] E. SUSAN, "Manajemen Sumber Daya Manusia," *Adaara J. Manaj. Pendidik. Islam*, vol. 9, no. 2, pp. 952–962, 2019, doi: 10.35673/ajmpi.v9i2.429.
- [11] J. Tjakra and P. A. K. Pratasis, "Penerapan Metode CPM Pada Proyek Konstruksi (Studi Kasus Pembangunan Gedung Baru Kompleks Eben Haezar Manado)," vol. 4, no. 9, pp. 551–558, 2016.
- [12] I. Widiasanti and Lenggogeni, "Manajemen Konstruksi," 2013, [Online].
- [13] PUPR, "Kebijakan penyelenggaraan BSPS TA 2023," 2023.
- [14] PUPR, "Standar Rumah Layak Huni," 2017.
- [15] J. Lumolos, "Pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (bsps) di Kecamatan Amurang Timur Kabupaten Minahasa Selatan," vol. 3, no. 3, pp. 1–7, 2019.