

**UPAYA UNTUK MENINGKATKAN KETERSEDIAAN HUNIAN LAYAK
BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KOTA
SURABAYA MELALUI PROGRAM BANTUAN STIMULAN
PERUMAHAN SWADAYA (BSPS)**

Marcellina Samudra P. H

Program Studi Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Marcellinasamudra@gmail.com

Supri Hartono

Program Studi Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
suprihartono@untag-sby.ac.id

M. Kendry Widiyanto

Program Studi Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
kenronggo@untag-sby.ac.id

ABSTRAK

Bertambah kebutuhan akan hunian layak, terutama bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah, disebabkan oleh Pertambahan penduduk yang berlangsung pesat dan konsentrasi penduduk di wilayah perkotaan yang meningkat di Kota Surabaya. Namun, kendala utama untuk memenuhi kebutuhan tersebut adalah tingginya harga properti dan keterbatasan finansial. Untuk menangani masalah ini, Sebagai program dari Kementerian PUPR, BSPS menjadi titik perhatian dalam penelitian ini, dengan tujuan untuk menjelaskan dan mengkaji proses pelaksanaannya. program tersebut untuk memastikan bahwa MBR memiliki akses ke hunian yang layak di Kota Surabaya. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang menggunakan observasi, dokumentasi, dan wawancara untuk mengumpulkan data. Penelitian menunjukkan bahwa program BSPS meningkatkan kualitas rumah tidak layak huni menjadi rumah layak huni, meskipun ada masalah seperti kekurangan dana dan partisipasi masyarakat yang rendah. Penyaluran bantuan ini telah dilakukan secara aktif oleh pemerintah Kota Surabaya melalui koordinasi lintas sektor. Diharapkan temuan ini akan berkontribusi pada perencanaan pembangunan berkelanjutan dan kebijakan perumahan yang dibuat di wilayah perkotaan.

Kata Kunci: *BSPS, Hunian Layak, Masyarakat Berpendhasilan Rendah, Surabaya, Perumahan.*

ABSTRACT

The increasing need for decent housing, especially for the economically disadvantaged, is due to rapid population growth and rising number of people living in urban centers in Surabaya City. However, the main obstacles to meeting these needs are high property prices and financial constraints. To address this issue, The Housing Stimulus Program for Self-Help Construction (BSPS) was introduced Conducted with oversight from the Ministry of Public Works and Public Housing (PUPR), this research focuses on Discuss and analyze how the program has been implemented to ensure that MBR have access to decent housing in Surabaya City. A qualitative approach was adopted, utilizing techniques such as observation, documentation, and interviews to collect data. The study shows that the BSPS program improves the quality of uninhabitable houses to decent houses, despite problems such as lack of funds and low community participation. The distribution of this assistance has been actively Executed by the Surabaya City government through coordinated intersectoral efforts, this initiative aims to contribute to the formulation of sustainable urban development strategies and housing policy frameworks.

Keywords: *BSPS, Decent Housing, Low-Income Communities, Surabaya, Housing.*

A. PENDAHULUAN

Peningkatan jumlah penduduk di wilayah perkotaan, khususnya di Kota Surabaya, telah memicu terjadinya urbanisasi dan pertumbuhan permukiman yang tidak seimbang dengan daya dukung infrastruktur perumahan. Kebutuhan terhadap hunian layak meningkat secara signifikan seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pergeseran pola hunian akibat perubahan struktur sosial dan ekonomi masyarakat. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika dihadapkan dengan keterbatasan lahan, harga properti yang terus meningkat, serta ketimpangan Tingkat daya beli, khususnya di kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi faktor penting.

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H Ayat (1) menjamin hak seluruh warga negara atas lingkungan yang sehat dan layak. Tapi, kenyataannya masih banyak masyarakat Bertempat tinggal di hunian yang tidak layak, ditandai dengan struktur bangunan yang rapuh, kondisi lingkungan yang kurang higienis, serta keterbatasan fasilitas dasar. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hak konstitusional warga negara dan kondisi faktual di lapangan.

Kondisi ini menjadi perhatian serius pemerintah, mengingat hunian layak Rumah merupakan komponen penting dalam kualitas sumber daya manusia. Fungsinya tidak terbatas sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai sarana pembentukan karakter dan kesejahteraan, melainkan juga sebagai tempat berlangsungnya proses sosial, ekonomi, budaya, dan pendidikan dalam keluarga. Rumah yang tidak layak huni berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan sosial, seperti rendahnya tingkat kesehatan, gangguan perkembangan anak, hingga menurunnya produktivitas keluarga. (Annisa Amalia, 2018) (Rachma Azzahra & Setya Wijaya, 2023)

Untuk menjawab tantangan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah meluncurkan sejumlah inisiatif bantuan perumahan, salah satunya adalah BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya) yang diluncurkan sejak tahun 2015. Program ini merupakan bentuk intervensi pemerintah yang bertujuan untuk membantu MBR dalam membangun atau meningkatkan kualitas rumah melalui mekanisme bantuan stimulan yang bersifat swadaya. BSPS tidak hanya memberikan bantuan dana untuk pembelian bahan bangunan, dalam program ini partisipasi diharuskan untuk aktif guna mendorong dalam proses perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan. (Sadam et al., 2024)

Peraturan Menteri PUPR Nomor 07/PRT/M/2018 mengatur program BSPS, yang dijalankan dengan pendekatan berbasis komunitas dengan partisipasi kelompok masyarakat (Pokmas). Pemerintah memberikan bantuan stimulan senilai Rp 20 juta per rumah, terdiri dari Rp 17,5 juta untuk bahan bangunan dan Rp 2,5 juta untuk upah kerja, dalam pelaksanaannya. Bantuan ini hanya akan diberikan kepada mereka yang memenuhi persyaratan berikut: mereka adalah warga negara Indonesia yang termasuk dalam kategori MBR, penerima memiliki tanah yang sah, dan tempat tinggal tidak layak huni. (Anita, 2021).

Di Kota Surabaya, program BSPS telah dijalankan di berbagai kelurahan dan kecamatan, dengan capaian bantuan Pada tahun 2021, sebanyak 20 kepala keluarga menerima bantuan BSPS, kemudian meningkat tajam menjadi 382 penerima pada tahun 2022, dan kembali menurun menjadi 276 penerima pada tahun 2023. Variasi jumlah penerima ini menunjukkan adanya dinamika dalam pelaksanaan program, baik dari sisi anggaran, data sasaran, maupun kesiapan masyarakat dalam mengikuti program.

Namun, pelaksanaan program BSPS juga tidak lepas dari berbagai tantangan. Beberapa kendala yang sering muncul antara lain adalah keterbatasan anggaran, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme program, keterlambatan dalam distribusi bantuan, serta minimnya pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan. Di samping itu, aspek keberlanjutan program juga menjadi pertanyaan penting, mengingat bantuan yang diberikan bersifat stimulan dan tidak sepenuhnya menanggung seluruh biaya pembangunan.

Permasalahan lainnya adalah kurangnya kajian yang mendalam mengenai dampak jangka panjang dari program BSPS terhadap kualitas hidup penerima manfaat. Sebagian besar penelitian terdahulu hanya fokus pada aspek fisik pembangunan rumah, tanpa mengkaji lebih jauh bagaimana rumah yang layak dapat berkontribusi terhadap peningkatan kesejahteraan, kesehatan, dan produktivitas masyarakat penerima. Selain itu, sebagian besar kajian masih terpusat di wilayah-wilayah tertentu di Pulau Jawa, sehingga aspek kesenjangan geografis dan keadilan distribusi bantuan masih belum banyak disentuh.

Berdasarkan latar belakang ini, penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan program BSPS di Kota Surabaya, khususnya dalam upaya pemerataan ketersediaan hunian bagi MBR. Fokus utama penelitian ini juga adalah untuk menentukan faktor-faktor yang mendukung dan menghambat keberhasilan program dan program ini telah berhasil menyediakan kebutuhan dasar masyarakat terutama tempat tinggal yang layak, serta

mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat keberhasilan program. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kebijakan perumahan dan menjadi rujukan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas program bantuan perumahan di masa mendatang.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode deskriptif kualitatif, yang bertujuan menghasilkan data dalam bentuk deskripsi yang dapat diamati, dianalisis, dan diinterpretasikan secara bersama-sama berdasarkan dimensi yang telah ditentukan oleh peneliti. Untuk memperoleh data primer dan sekunder, penelitian ini mengandalkan teknik pengumpulan data melalui dokumentasi dan wawancara. dilakukan di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya. Guna untuk membuat Program BSPS Dalam Pemerataan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah lebih jelas dan lebih efisien dalam mengalokasikan anggaran pemerintah untuk membangun rumah yang layak.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data menunjukkan bahwa program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Dalam Ketersediaan Hunian Layak Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Surabaya telah dijalankan sesuai dengan tujuan dan tepat sasaran kebijakan, seperti yang ditunjukkan oleh wawancara dengan warga penerima bantuan BSPS, dan bahwa proses pendaftaran dan verifikasi program di tingkat kota sangat sistematis Dan kurang Transparansi. Meskipun ada beberapa individu yang mengetahui program RT/RW dari Partai Golkar, mereka tidak dapat melengkapi dokumen yang diperlukan seperti KTP, KK, dan surat keterangan. Sebelum menentukan penerima bantuan, petugas dari kelurahan atau dinas terkait melakukan verifikasi langsung ke lapangan untuk memastikan kondisi rumah sebenarnya.

Pemerintah pusat, daerah, dan pihak terkait yang terlibat dalam pelaksanaan program ini dinilai memiliki koordinasi yang baik dan saling mendukung. Keterlibatan aktif masyarakat, yang mengawasi proses bantuan yang tepat sasaran, adalah komponen yang paling penting untuk keberhasilan pelaksanaan program ini. Pengawasan ketat terhadap pelaksanaan program di tingkat kota dilakukan melalui kunjungan tiga kali seminggu ke lokasi penerima. Tujuannya adalah untuk memantau dan memastikan bahwa bantuan ini tepat sasaran yang akan digunakan untuk memperbaiki rumah. Pengawasan ini dianggap dapat menjaga kejelasan dan mencegah penyalahgunaan bantuan, jadi masyarakat menyambutnya.

Selain itu, masyarakat menilai bahwa persyaratan penerima bantuan BSPS sudah tepat dan sesuai dengan tujuan. Bantuan diberikan kepada penduduk yang berpenghasilan rendah dan berada dalam kondisi rumah yang tidak layak. Orang-orang yang membutuhkan menganggap program ini sangat membantu meningkatkan kualitas hunian dan kenyamanan tinggal mereka

Kombinasi antara pemerintah pusat dan daerah, serta pengawasan lapangan teratur, meningkatkan keyakinan bahwa BSPS merupakan kebijakan yang mampu memenuhi kebutuhan perumahan dasar masyarakat. Meskipun demikian, masalah teknis seperti keterbatasan akses di daerah padat penduduk dan kekurangan tenaga

tukang tetap ada. Namun demikian, model swadaya yang fleksibel memungkinkan masyarakat untuk menyesuaikan diri dengan situasi saat ini. Hal ini menunjukkan bahwa program sangat bergantung pada kerja sama antara kesiapan institusional, partisipasi masyarakat, dan lingkungan sosial yang mendukung.

Program BPS juga menunjukkan pelaksanaan pemerintahan yang baik. Proses dari pendaftaran hingga pelaksanaan pembangunan menunjukkan partisipasi masyarakat. Keterlibatan warga secara aktif dalam kegiatan verifikasi dan pengawasan lapangan meningkatkan rasa tanggung jawab bersama. Selain itu, transparansi menjadi bagian penting dari proses seleksi penerima bantuan, di mana informasi tentang standar dan prosedur dikomunikasikan secara terbuka. Kejelasan data dan akses informasi yang sama membangun kepercayaan masyarakat terhadap pelaksana program. Mekanisme pengawasan dan pelaporan dinas perumahan serta kemampuan warga untuk mengajukan keluhan atau aduan menambah akuntabilitas. Masyarakat merasakan langsung manfaat program dalam hal efektivitas dan efisiensi karena rumah yang rusak dapat dihuni kembali. Karena warga berkontribusi dalam proses renovasi, baik secara tenaga maupun material, pendekatan swadaya juga membantu menghemat anggaran. Perangkat kelurahan dan pendamping lapangan menanggapi keluhan dan pertanyaan warga selama proses. Respons pemerintah daerah terhadap aspirasi masyarakat menjadi nilai tambah tersendiri. Dalam hal ini, program BPS Surabaya telah menunjukkan praktik pemerintahan yang inklusif, efektif, dan akuntabel.

Selain itu, program ini menunjukkan semangat reformasi administrasi (Reform Administration) di sektor pelayanan publik, terutama di sektor perumahan. BPS menunjukkan bahwa birokrasi pemerintah menjadi lebih transparan, responsif, dan terintegrasi. Perubahan positif dalam pola kerja birokrasi terlihat dalam kemudahan akses informasi, prosedur pendaftaran yang lebih sederhana, dan kehadiran perangkat kelurahan dan RT/RW dalam pelayanan publik. Akuntabilitas aparatur pemerintah diperkuat oleh transparansi pengambilan keputusan, penggunaan anggaran yang jelas, dan partisipasi publik dalam proses verifikasi. Pelaksanaan program yang tepat waktu dan tepat sasaran menunjukkan kinerja ASN yang efektif, menunjukkan peningkatan kemampuan dan profesionalisme dalam menjalankan tugas. Reformasi birokrasi menekankan inovasi layanan yang memperhatikan kebutuhan masyarakat. Menciptakan layanan yang adaptif dan kontekstual ditunjukkan dengan pendekatan langsung kepada warga, pendampingan selama pembangunan, dan pemanfaatan tenaga lokal. Sebaliknya, model tata kelola kolaboratif dalam pelaksanaan kebijakan publik semakin kuat berkat koordinasi lintas sektor antara tokoh masyarakat, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah. Ini mendukung gagasan bahwa reformasi birokrasi melibatkan perubahan struktural dan paradigma dalam cara pemerintah beroperasi dan dilayani. Oleh karena itu, Program BPS Kota Surabaya tidak hanya menyediakan bantuan perumahan secara fisik, tetapi juga berfungsi sebagai alat strategis untuk meningkatkan tata kelola pemerintahan, meningkatkan kualitas layanan publik, dan meningkatkan partisipasi dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi negara. Kesuksesan program kolaborasi sektor publik dan masyarakat dapat menghasilkan solusi yang berkelanjutan untuk masalah sosial yang rumit, terutama terkait perumahan layak huni.

D. KESIMPULAN

Dari pemaparan diatas dijelaskan dalam Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kota Surabaya membantu masyarakat berpenghasilan rendah memperbaiki rumah hunian mereka. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi beberapa masalah, terutama terkait dengan transparansi. Masyarakat memang mengakui adanya manfaat langsung dari program ini, baik dari segi fisik rumah yang lebih layak maupun peningkatan kenyamanan hidup. Namun, dalam pelaksanaan di lapangan, beberapa penerima bantuan menyatakan bahwa informasi mengenai proses seleksi, besaran bantuan yang kurang, dan kriteria penerima belum sepenuhnya disampaikan secara terbuka.

Keterbatasan akses terhadap informasi program menyebabkan sebagian masyarakat merasa ragu apakah proses seleksi dilakukan secara adil dan merata. Meski petugas lapangan telah melakukan verifikasi fisik, belum semua warga memahami alur pengambilan keputusan yang menentukan siapa yang layak menerima bantuan. Hal ini mencerminkan adanya celah dalam implementasi prinsip transparansi dan akuntabilitas, yang dapat berdampak pada menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah sebagai penyelenggara program

Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah strategis yang lebih terstruktur untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pelaksanaan program. Pemerintah dan instansi terkait perlu memperkuat sistem pelaporan dan pengawasan, memperjelas informasi publik terkait program bantuan, serta mendorong partisipasi aktif masyarakat agar program dapat berjalan lebih tepat sasaran, adil, dan merata.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, F., Fanny, S., & Muliana, R. (2020). Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). *Jurnal Saintis*, 20(02), 101–109. [https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710)
- Annisa Amalia, A. (2018). Karakteristik Hunian Permukiman Kumuh Kampung Sapiria Kelurahan Lembo Kota Makassar. *Nature : National Academic Journal of Architecture*, 5(1), 13–22. <https://doi.org/10.24252/nature.v5i1a2>
- Purnomo, A. W., Raflis, R., & Prasetyo, R. F. (2022). Pengambilan Keputusan Dalam Penyediaan Hunian Layak Huni Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Jakarta Selatan. *Indonesian Journal of Construction Engineering and Sustainable Development (Cesd)*, 5(1), 1–9. <https://doi.org/10.25105/cesd.v5i1.13933>
- Rachma Azzahra, A., & Setya Wijaya, R. (2023). Upaya Pemerataan Infrastruktur Dalam Mendorong Ketersediaan Hunian Layak Melalui Program BSPS. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(November), 106–112. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10087648>
- Sadam, M., Angela, D., Asaduddin, M. S., Rasya, R., Salsabilla, R., & Setiawanti, S. (2024). Efektivitas Kebijakan Pemerintah Pembangunan Sejuta Rumah (Analisis Pembangunan Hunian Layak Di Kabupaten Bantul

Tahun 2019). *Community: Pengawas Dinamika Sosial*, 10(1), 23.
<https://doi.org/10.35308/jcpds.v10i1.7836>