



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 5 No. 2 (2026) pp: 23499-23508

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Evaluasi Perencanaan, Pengawasan, dan Administrasi Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Jawa Barat: Pendekatan *Project Life Cycle*

Niawati*, Djoko Pitoyo, Anton Soekiman

Universitas Sangga Buana Bandung

niawatifhe Bryan@gmail.com*, djoko.pitoyo@usbypkp.ac.id, soekiman@unpar.ac.id

Abstrak

Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) merupakan intervensi pemerintah untuk menekan angka Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) melalui skema pemberdayaan keswadayaan masyarakat, sejalan dengan Instruksi Presiden No. 8 Tahun 2025 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Pengentasan Kemiskinan dan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tahun 2025, terdapat 29,6 juta RTLH, sehingga keberlanjutan program penting untuk mempercepat penanggulangan kemiskinan ekstrem dan meningkatkan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi efektivitas perencanaan administratif dan pengawasan Program BSPS di Provinsi Jawa Barat dengan mengadopsi kerangka *Project Life Cycle* (PLC) dan *Project Management Competency Development* (PMCD) dari *Project Management Institute*. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui analisis dokumen perencanaan, pedoman teknis, panduan administratif, verifikasi proposal dan Rencana Anggaran Biaya, observasi lapangan, serta wawancara dengan koordinator wilayah, Tenaga Fasilitator Lapangan, pejabat pembuat komitmen, pemerintah daerah, dan masyarakat penerima bantuan pada tahun 2026. Data dianalisis melalui reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan, kemudian divalidasi dengan triangulasi sumber dan metode. Hasil penelitian menunjukkan tahapan inisiasi dan verifikasi berjenjang, mulai dari pengusulan calon penerima, verifikasi data melalui SIBARU, hingga penetapan oleh Direktorat Jenderal, dengan cakupan 26 kabupaten/kota, 13.645 calon penerima bantuan, 454 Tenaga Fasilitator Lapangan, dan 14 koordinator wilayah. Penerapan PLC secara signifikan mendukung pencapaian target fisik, sedangkan kompetensi TFL berperan dalam manajemen konflik sosial serta pengawasan teknis, administratif, dan keuangan sesuai PMCD. Faktor pendukungnya adalah regulasi dan partisipasi masyarakat, sedangkan kendalanya meliputi keterbatasan kemampuan swadaya dan fluktuasi harga material. Studi ini merekomendasikan digitalisasi dokumen verifikasi dan pelatihan mitigasi risiko bagi TFL untuk memperkuat akuntabilitas pelaksanaan BSPS.

Kata kunci: Antuan Stimulan Perumahan Swadaya, *Project Life Cycle*, Rumah Tidak Layak Huni, Perencanaan Administratif, Tenaga Fasilitator Lapangan.

1. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat penting, terutama di negara berkembang seperti Indonesia. Ketersediaan hunian yang layak tidak hanya mempengaruhi kualitas hidup masyarakat, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan sosial dan ekonomi suatu negara. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan terus meningkat, yang berdampak pada meningkatnya permintaan akan perumahan. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan yang semakin meningkat, pemerintah Indonesia telah menetapkan berbagai kebijakan strategis.

Salah satu program utama dalam kebijakan perumahan nasional adalah Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Program ini memberikan dukungan kepada masyarakat untuk membangun dan memperbaiki rumah dengan menggunakan sumber daya dan partisipasi langsung dari masyarakat itu sendiri [1]. Berdasarkan SE Dirjen TKPR No. 01/SE/Dt/2026, BSPS didefinisikan sebagai dukungan dana pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk peningkatan kualitas dan pembangunan baru rumah swadaya berdasarkan gotong royong.

Masyarakat merupakan pihak yang paling memahami kebutuhan huniannya sendiri sehingga pembangunan rumah berbasis swadaya dan partisipasi masyarakat dinilai lebih efektif dibandingkan pembangunan yang sepenuhnya dikendalikan pemerintah [2]. Selain itu, perumahan swadaya merupakan bentuk pembangunan

perumahan yang paling dominan di Indonesia dan harus memperhatikan aspek ekonomi, sosial, serta lingkungan agar pembangunan dapat berkelanjutan [3].

Namun, meskipun program ini menawarkan manfaat yang signifikan, pelaksanaannya tidak selalu berjalan sesuai rencana. Beberapa faktor, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang proses pembangunan, keterbatasan sumber daya, dan ketidakpastian dalam pengawasan proyek, sering kali menjadi penghalang dalam mencapai hasil yang optimal. Dalam konteks ini, pemahaman tentang konsep *Project Life Cycle* (PLC) dan *framework Project Management Competency Development* (PMCD-PMI) menjadi sangat relevan untuk diterapkan dalam program perumahan swadaya.

Kesejahteraan suatu bangsa sangat erat kaitannya dengan kualitas hidup masyarakatnya, di mana salah satu indikator utama dari kualitas hidup adalah akses terhadap hunian yang layak dan sehat. Hunian yang layak bukan sekadar pemenuhan kebutuhan primer semata, melainkan fondasi esensial dalam membangun kesejahteraan keluarga yang berkelanjutan. Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), keterbatasan akses finansial seringkali menjadi hambatan utama dalam mewujudkan rumah yang memenuhi standar kelayakan, baik dari segi konstruksi bangunan maupun kesehatan lingkungan. Kondisi ini menyebabkan tingginya angka Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di berbagai wilayah, yang pada akhirnya memengaruhi tingkat kesehatan, produktivitas, dan kualitas sumber daya manusia secara nasional.

Merespons permasalahan tersebut, Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman meluncurkan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS). Program BSPS dirancang bukan sebagai program pemberian bantuan penuh (*turnkey*), melainkan sebagai stimulan atau pendorong bagi masyarakat untuk secara swadaya memperbaiki rumah mereka. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2025, tercatat masih terdapat sekitar 29,6 juta RTLH yang tersebar di seluruh Indonesia [4]. Hal ini menunjukkan urgensi dari keberlanjutan program BSPS sebagai bentuk intervensi pemerintah dalam mempercepat penanggulangan kemiskinan ekstrem dan peningkatan taraf hidup masyarakat.

Provinsi Jawa Barat, sebagai salah satu provinsi dengan populasi terbesar dan tingkat urbanisasi yang tinggi, memiliki kompleksitas permasalahan RTLH yang signifikan. Pelaksanaan Program BSPS di Jawa Barat, yang dikelola di bawah Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman (BP3KP), menargetkan ribuan unit rumah setiap tahunnya. Pada Tahun Anggaran 2026, tahapan perencanaan administratif, verifikasi dokumen, hingga bedah proposal menjadi fokus utama guna memastikan bantuan tepat sasaran dan akuntabel. Kompleksitas pelaksanaan program yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan (*stakeholder*) mulai dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL), hingga masyarakat penerima bantuan (Calon Penerima Bantuan/CPB), menuntut adanya sebuah sistem manajemen proyek yang terstruktur dan terukur.

Dalam konteks manajemen proyek, keberhasilan implementasi kebijakan publik yang berfokus pada infrastruktur sangat bergantung pada siklus hidup proyek (*Project Life Cycle/PLC*). PLC membagi proyek ke dalam fase-fase yang logis mulai dari inisiasi, perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan pengendalian, hingga penutupan. Lebih lanjut, kualitas pelaksanaan pada setiap fase tersebut dipengaruhi oleh kompetensi sumber daya manusia yang terlibat, yang dapat dievaluasi menggunakan kerangka *Project Management Competency Development* (PMCD) dari *Project Management Institute* (PMI). Evaluasi terhadap Program BSPS melalui lensa PLC dan PMCD masih jarang dilakukan secara komprehensif, khususnya yang menyoroti aspek administratif dan peran pendampingan TFL di lapangan.

Di Provinsi Jawa Barat, pelaksanaan Program BSPS pada tahun 2026 mencakup wilayah yang tersebar di seluruh kabupaten dan kota. Program ini menjadi salah satu implementasi kebijakan pengentasan kemiskinan yang sejalan dengan Instruksi Presiden No. 8 Tahun 2025 tentang Optimalisasi Pelaksanaan Pengentasan Kemiskinan dan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem. Evaluasi komprehensif terhadap tahap perencanaan dan pengawasan program menjadi sangat penting untuk memastikan efektivitas dan keberlanjutan program ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi secara mendalam tahap perencanaan dan pengawasan pelaksanaan Program BSPS di Provinsi Jawa Barat. Secara spesifik, penelitian ini membedah bagaimana dokumen administratif disusun, diverifikasi, dan diawasi pelaksanaannya agar sesuai dengan Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya. Dengan mengidentifikasi kesenjangan antara teori siklus proyek dan realita administratif di lapangan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi strategis bagi pengambil kebijakan guna meningkatkan efisiensi, akuntabilitas, dan efektivitas Program BSPS di masa mendatang.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan tujuan mengevaluasi tahap perencanaan dan pengawasan Program BSPS di Provinsi Jawa Barat berdasarkan konsep Project Life Cycle. Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada pemahaman proses, peran aktor, mekanisme koordinasi, serta kesesuaian tahapan program dengan prinsip manajemen proyek.

Data dikumpulkan melalui studi dokumen, observasi lapangan, dan wawancara mendalam dengan rincian sebagai berikut:

Studi Dokumen. Teknik studi dokumen dilakukan dengan menganalisis dokumen-dokumen resmi terkait Program BSPS, meliputi:

- Dokumen kebijakan: UU No. 1 Tahun 2011, PP No. 14 Tahun 2016, Instruksi Presiden No. 8 Tahun 2025, Peraturan Menteri PKP No. 10 Tahun 2025.
- Pedoman teknis: SE Dirjen TKPR No. 01/SE/Dt/2026 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program BSPS.
- Dokumen perencanaan: Rencana Kerja Tindak Lanjut (RKTL) Program BSPS Jawa Barat, dokumen RAB, DED (Detail Engineering Design), dan Rencana Teknis Rumah.
- Dokumen monitoring dan evaluasi: Laporan monitoring lapangan, data capaian program, dokumentasi hasil pembangunan.

Observasi Lapangan. Observasi lapangan dilakukan secara langsung terhadap proses pelaksanaan Program BSPS di beberapa lokasi di Provinsi Jawa Barat. Observasi mencakup pengamatan terhadap proses survei RTLH (Rumah Tidak Layak Huni), verifikasi calon penerima bantuan, proses konstruksi, serta kegiatan monitoring yang dilakukan oleh berbagai pemangku kepentingan.

Wawancara Mendalam. Wawancara mendalam dilakukan terhadap informan kunci yang dipilih secara *purposive sampling*, meliputi: koordinator wilayah sebagai manajer proyek lapangan, tenaga fasilitator lapangan (TFL), pejabat pembuat komitmen (PPK), perwakilan pemerintah daerah, serta masyarakat penerima bantuan. Informan dipilih menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu berdasarkan keterlibatan langsung dalam proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan Program BSPS. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur untuk menggali informasi yang komprehensif tentang proses perencanaan dan pengawasan program.

Data yang terkumpul dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif yang meliputi: (1) reduksi data, yaitu proses seleksi dan pemfokusan data yang relevan; (2) penyajian data, yaitu penyusunan informasi secara sistematis dalam bentuk naratif, tabel, dan matriks; dan (3) penarikan kesimpulan berdasarkan pola dan hubungan yang ditemukan dari data yang dianalisis [5]. Selanjutnya, data dianalisis dengan membandingkan tahapan Program BSPS terhadap fase *Project Life Cycle*, yaitu inisiasi, perencanaan, pelaksanaan, monitoring-controlling, dan penutupan proyek. Validasi data dilakukan melalui triangulasi sumber dan triangulasi metode untuk memastikan keandalan temuan penelitian.

3. Hasil dan Diskusi

3.1 Karakteristik Pelaksanaan Program BSPS di Provinsi Jawa Barat

Program BSPS di Provinsi Jawa Barat dilaksanakan melalui tahapan identifikasi dan verifikasi RTLH, penyusunan rencana teknis, pelaksanaan pembangunan rumah, serta monitoring dan evaluasi kegiatan dengan pendampingan oleh Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL) [6]. Secara umum, pelaksanaan program dilakukan melalui pendekatan swadaya masyarakat dengan pendampingan teknis dan pemberdayaan oleh TFL untuk memastikan hasil pembangunan memenuhi standar rumah layak huni. Karakteristik umum pelaksanaan Program BSPS di Provinsi Jawa Barat disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1 Data Pelaksanaan Program BSPS Jawa Barat Tahun 2026

DOI: <https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.12799>

Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Uraian	Jumlah
Kabupaten/Kota Lokasi Program	26 Dua Puluh Enam Kab/Kota
Jumlah Penerima Bantuan	13.645 unit/calon penerima bantuan
Besaran Bantuan per Unit	20.000/unit
Jumlah TFL	454 orang
Jumlah Korwil	14 orang
Target Realisasi Program	Desember 2026

Sumber: Data BPS 2026

Tabel 1 menunjukkan bahwa Program BPS Tahun 2026 dilaksanakan pada 26 kabupaten/kota dengan total 13.645 penerima bantuan, didukung oleh 454 TFL dan 14 Korwil yang bertugas melakukan pendampingan dan pengawasan program.

Gambar 1. Distribusi instruksi verifikasi



Pelaksanaan Program BPS melibatkan berbagai pemangku kepentingan yang memiliki fungsi dan tanggung jawab berbeda pada setiap tahapan program. Keterlibatan stakeholder merupakan faktor penting dalam keberhasilan program karena mendukung proses koordinasi, pengendalian, dan pengawasan kegiatan. [7] menjelaskan bahwa keberhasilan suatu program atau proyek sangat dipengaruhi oleh kemampuan dalam mengelola hubungan antar stakeholder yang memiliki kepentingan dan peran yang berbeda. Dalam konteks BPS, kolaborasi antara pemerintah, fasilitator, dan masyarakat menjadi elemen utama dalam mewujudkan pembangunan perumahan yang efektif dan berkelanjutan. Peran masing-masing stakeholder dalam pelaksanaan Program BPS disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2 Data Pelaksanaan Program BPS Jawa Barat Tahun 2026

DOI: <https://doi.org/10.31004/riggs.v5i2.12799>
Lisensi: Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0)

Stakeholder	Peran
Kementrian PKP	Penyusunan kebijakan dan penyedia anggaran
Satker/PPK	Pengendalian pelaksanaan program
Korwil	Koordinasi wilayah
TFL	Pendampingan teknis dan pemberdayaan
Pemerintah Daerah	Dukungan data dan verifikasi
Masyarakat	Pelaksanaan pembangunan rumah

Berdasarkan Tabel 2, pelaksanaan Program BSPS melibatkan berbagai stakeholder yang memiliki peran yang saling mendukung, mulai dari penyusunan kebijakan, pengendalian program, pendampingan lapangan, hingga pelaksanaan pembangunan rumah oleh masyarakat.

Gambar 2. Diagram Organisasi BSPS



3.2 Tahap Perencanaan Program BSPS Berdasarkan *Project Life Cycle* (PLC)

Berdasarkan dokumen petunjuk teknis BSPS [6], tahap perencanaan melibatkan proses identifikasi calon penerima bantuan, verifikasi lapangan, penyusunan dokumen teknis, dan koordinasi antar stakeholder sebelum pelaksanaan konstruksi.

Tabel 3 Komponen Perencanaan Program BSPS

Tahapan	Kegiatan Utama
Identifikasi	Pendataan RTLH dan calon penerima bantuan
Verifikasi	Pemeriksaan administrasi dan kondisi rumah
Perencanaan Teknis	Penyusunan gambar rencana dan spesifikasi
Penyusunan RAB	Perhitungan kebutuhan biaya dan material
Koordinasi	Sosialisasi dan pembagian peran <i>stakeholder</i>

Berdasarkan Tabel 3, tahap perencanaan Program BPS diawali dengan proses identifikasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) dan calon penerima bantuan sebagai dasar penentuan sasaran program. Tahap ini dilanjutkan dengan verifikasi lapangan untuk memastikan kesesuaian kondisi rumah dan kelayakan penerima bantuan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Selanjutnya, dilakukan penyusunan dokumen teknis berupa gambar rencana, spesifikasi pekerjaan, serta Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan atau peningkatan kualitas rumah. Tahapan tersebut sejalan dengan penelitian [8] yang menyatakan bahwa keberhasilan program perumahan berbasis masyarakat sangat dipengaruhi oleh ketepatan identifikasi kebutuhan, verifikasi penerima bantuan, dan penyusunan rencana teknis sebelum pelaksanaan kegiatan.

Tahapan tersebut menunjukkan kesesuaian dengan fase planning dalam konsep *Project Life Cycle* (PLC), yang menekankan pentingnya perencanaan ruang lingkup pekerjaan, kebutuhan sumber daya, pembiayaan, serta koordinasi antar pemangku kepentingan sebelum pelaksanaan proyek. Perencanaan yang sistematis tersebut menjadi landasan penting untuk mendukung kelancaran pelaksanaan program dan meminimalkan potensi kendala selama proses pembangunan rumah swadaya.

Tabel 4 Hasil Tahap Perencanaan Program BPS

Komponen Perencanaan	Hasil
RTLH Teridentifikasi	13.645 unit
RTLH Diverifikasi	13.645 unit
RTLH Layak Menerima BPS	13.645 unit

Berdasarkan Tabel 4, dari 13.645 RTLH yang teridentifikasi, sebanyak 13.645 RTLH dinyatakan layak menerima bantuan BPS setelah melalui proses verifikasi lapangan.

Tabel berikut menunjukkan sebagian hasil verifikasi dari beberapa kabupaten yang menjadi fokus observasi.

Tabel 5 Rekapitulasi Sebagian Data Hasil Verifikasi CPB BPS Jawa Barat Tahun 2026

No	Kabupaten/Kota	Lolos Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3	Tidak Lolos Tahap 3
1	Kabupaten Bandung	122	169	-	-
2	Kabupaten Bandung Barat	100	44	-	-
3	Kabupaten Bekasi	1006	-	31	54
4	Kabupaten Bogor	1448	-	-	-
5	Kabupaten Cianjur	175	-	-	-
6	Kabupaten Garut	1161	-	-	-
7	Kabupaten Karawang	1404	-	93	109
8	Kabupaten Kuningan	31	100	-	-

No	Kabupaten/Kota	Lolos Tahap 1	Tahap 2	Tahap 3	Tidak Lolos Tahap 3
9	Kabupaten Majalengka	955	30	45	369
10	Kabupaten Purwakarta	923	-	61	144
11	Kabupaten Subang	200	-	128	72
12	Kabupaten Sukabumi	200	143	141	119
13	Kabupaten Sumedang	52	400	-	-
14	Kabupaten Tasikmalaya	193	-	-	-

Gambar 3. Dokumentasi verifikasi lapangan



3.3 Pengawasan Pelaksanaan Program BSPS

Pengawasan Program BSPS dilakukan secara berjenjang oleh berbagai pihak, mulai dari Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL), Koordinator Wilayah (Korwil), Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), hingga instansi terkait di tingkat daerah dan pusat. Pengawasan dilaksanakan selama proses pembangunan berlangsung untuk memastikan kegiatan berjalan sesuai dengan ketentuan teknis, administrasi, dan keuangan yang telah ditetapkan. Sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 5, pengawasan mencakup aspek teknis, administrasi, keuangan, serta monitoring lapangan guna memastikan pelaksanaan program berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Tabel 5 Mekanisme Pengawasan Program BSPS

Aspek Pengawasan	Kegiatan Pengawasan	Pelaksana
Pengawasan Teknis	Memeriksa kesesuaian pekerjaan dengan gambar rencana, spesifikasi teknis, dan kualitas konstruksi	TFL Teknik, Korwil, PPK
Pengawasan Administrasi	Memeriksa kelengkapan dokumen, laporan kemajuan pekerjaan, dan administrasi program	TFL, Korwil, PPK
Pengawasan Keuangan	Memastikan penggunaan dana bantuan sesuai ketentuan dan RAB yang telah disetujui	TFL, PPK
Monitoring Lapangan	Melakukan pemantauan kemajuan pekerjaan dan mengidentifikasi kendala pelaksanaan	TFL, Korwil
Evaluasi Program	Menilai kesesuaian pelaksanaan dengan target program dan ketentuan yang berlaku	Korwil, PPK, Pemerintah Daerah

Pengawasan mencakup aspek teknis, administrasi, dan keuangan guna memastikan pelaksanaan program berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Pengawasan teknis berfokus pada kualitas pekerjaan konstruksi dan kesesuaian pelaksanaan dengan dokumen perencanaan, sedangkan pengawasan administrasi dan keuangan bertujuan menjamin tertib administrasi serta akuntabilitas penggunaan dana bantuan.

Selain itu, monitoring lapangan dilakukan secara berkala untuk mengetahui perkembangan pekerjaan dan mengidentifikasi permasalahan yang muncul selama pelaksanaan konstruksi. Hal tersebut sejalan dengan pendapat [9] yang menyatakan bahwa pengawasan merupakan bagian penting dalam pengendalian proyek karena berfungsi untuk mendeteksi permasalahan sejak dini dan mendukung pengambilan keputusan yang tepat selama pelaksanaan proyek. Mekanisme pengawasan tersebut menunjukkan kesesuaian dengan fase monitoring and controlling dalam konsep *Project Life Cycle* (PLC), yang menekankan pentingnya pengendalian mutu, biaya, waktu, dan ruang lingkup pekerjaan agar tujuan program dapat tercapai secara efektif dan sesuai rencana.

Gambar 4. Dokumentasi evaluasi, monitoring, dan pemberkasan



3.4 Analisis Kesesuaian Program BSPS terhadap Konsep *Project Life Cycle* (PLC)

Berdasarkan hasil analisis dokumen, observasi lapangan, dan wawancara, pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) menunjukkan kesesuaian dengan tahapan dalam konsep *Project Life Cycle* (PLC) yang meliputi fase initiation, planning, execution, monitoring and controlling, serta closing. Setiap tahapan dalam Program BSPS memiliki karakteristik yang sejalan dengan prinsip-prinsip manajemen proyek, meskipun pelaksanaannya dilakukan melalui pendekatan pemberdayaan masyarakat dan swadaya.

Tabel 6 Kesesuaian Program BSPS dengan Konsep *Project Life Cycle* (PLC)

Tahapan	Kegiatan Utama
Initiation	Identifikasi RTLH, pendataan dan penetapan calon penerima bantuan
Planning	Verifikasi penerima bantuan, penyusunan dokumen teknis, RAB dan koordinasi stakeholder
Execution	Pelaksanaan pembangunan atau peningkatan kualitas rumah oleh masyarakat
Monitoring and Controlling	Pengawasan teknis, administrasi, keuangan dan monitoring lapangan
Closing	Pemeriksaan hasil pekerjaan, pelaporan dan serah terima kegiatan

Berdasarkan Tabel 6, dapat disimpulkan bahwa seluruh tahapan Program BSPS telah mencerminkan siklus proyek sebagaimana dijelaskan dalam konsep *Project Life Cycle* (PLC). Kesesuaian tersebut menunjukkan

bahwa pelaksanaan BSPS tidak hanya berorientasi pada hasil pembangunan fisik rumah, tetapi juga menerapkan prinsip-prinsip manajemen proyek yang sistematis melalui perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi yang terstruktur. Menurut [10], penerapan *Project Life Cycle* memungkinkan pengelolaan proyek dilakukan secara terarah melalui tahapan yang jelas sehingga dapat meningkatkan efektivitas pencapaian tujuan proyek. Temuan ini juga sejalan dengan penelitian [11] yang menunjukkan bahwa penerapan konsep PLC mampu mendukung pengelolaan proyek secara lebih sistematis serta mempermudah proses pengendalian dan evaluasi kegiatan. Dengan demikian, penerapan konsep PLC pada Program BSPS dapat mendukung efektivitas pengelolaan program serta meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan kegiatan.

3.5 Faktor Pendukung dan Kendala Pelaksanaan Program BSPS

Pelaksanaan Program BSPS didukung oleh adanya regulasi yang jelas, keterlibatan berbagai stakeholder, pendampingan oleh Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL), serta partisipasi masyarakat melalui mekanisme swadaya dan gotong royong. Keterlibatan masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan menjadi salah satu faktor penting yang mendukung keberhasilan program perumahan berbasis masyarakat [2]. Selain itu, [12] menyatakan bahwa keberhasilan program perumahan berbasis komunitas sangat dipengaruhi oleh kolaborasi antara pemerintah, pendamping, dan masyarakat penerima manfaat.

Di sisi lain, pelaksanaan Program BSPS masih menghadapi beberapa kendala, seperti keterbatasan kemampuan swadaya masyarakat, fluktuasi harga material bangunan, serta perbedaan kondisi sosial dan teknis pada setiap lokasi penerima bantuan. Temuan ini sejalan dengan penelitian [13] yang menunjukkan bahwa efektivitas Program BSPS dipengaruhi oleh kondisi ekonomi masyarakat, ketersediaan sumber daya, serta kapasitas pendampingan di lapangan. Meskipun demikian, melalui koordinasi yang baik antar stakeholder dan pengawasan yang berkelanjutan, berbagai kendala tersebut dapat diminimalkan sehingga tujuan program dapat tercapai secara optimal.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, diperoleh beberapa faktor yang mendukung serta kendala yang mempengaruhi pelaksanaan Program BSPS. Temuan tersebut merupakan hasil sintesis dari pandangan berbagai stakeholder yang terlibat dalam program, mulai dari tahap perencanaan hingga pengawasan. Ringkasan faktor pendukung dan kendala pelaksanaan Program BSPS disajikan pada Tabel 7.

Tabel 7 Faktor Pendukung dan Kendala Pelaksanaan Program BSPS

Faktor Pendukung	Kendala
Regulasi dan petunjuk teknis yang jelas	Keterbatasan kemampuan swadaya masyarakat
Keterlibatan stakeholder	Fluktuasi harga material
Pendampingan TFL dan Korwil	Perbedaan kondisi lapangan
Partisipasi masyarakat	Keterbatasan sumber daya pelaksana

Tabel 7 menunjukkan bahwa keberhasilan Program BSPS dipengaruhi oleh sinergi antar stakeholder dan partisipasi masyarakat, sementara berbagai kendala yang muncul perlu menjadi perhatian dalam upaya peningkatan efektivitas pelaksanaan program di masa mendatang.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian, pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Provinsi Jawa Barat telah menerapkan tahapan yang sesuai dengan konsep *Project Life Cycle* (PLC). Tahap perencanaan mencakup identifikasi RTLH, verifikasi calon penerima bantuan, penyusunan dokumen teknis dan RAB, serta koordinasi antar stakeholder, sedangkan tahap pengawasan dilakukan melalui pengawasan teknis, administrasi, keuangan, dan monitoring lapangan yang melibatkan TFL, Korwil, PPK, serta instansi terkait. Secara keseluruhan, pelaksanaan Program BSPS telah mencerminkan fase *initiation, planning, execution, monitoring and controlling, serta closing*, sehingga penerapan konsep PLC dapat mendukung efektivitas pengelolaan program, meningkatkan koordinasi antar pemangku kepentingan, serta memperkuat akuntabilitas pelaksanaan BSPS. Dalam rangka peningkatan efektivitas pelaksanaan Program BSPS, diperlukan penguatan koordinasi antar stakeholder, peningkatan kapasitas Tenaga Fasilitator Lapangan (TFL), serta optimalisasi kegiatan monitoring dan pengawasan agar kualitas pelaksanaan dan akuntabilitas program dapat terus ditingkatkan. Selain itu, penelitian selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan kuantitatif atau mixed methods dengan mempertimbangkan aspek capaian

fisik, kepuasan penerima bantuan, dan kinerja program pada berbagai wilayah guna memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai efektivitas pelaksanaan Program BSPS.

Referensi

- [1] Kemen PUPR, Kebijakan Perumahan Nasional. Jakarta, Indonesia: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2021.
- [2] J. F. C. Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. New York, NY, USA: Pantheon Books, 1976.
- [3] W. P. Tyas, "Perumahan Swadaya dan Keberlanjutan Pembangunan di Indonesia," *Jurnal Permukiman*, vol. 15, no. 1, pp. 12–24, 2020.
- [4] D. Nuzulia, "Perencanaan Administratif (+bedah proposal)_Pembekalan TFL Jabar," Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia, presentasi PDF, 2026.
- [5] W. L. Neuman, *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Boston, MA, USA: Pearson Education, 2014.
- [6] Direktorat Jenderal Perumahan, Surat Edaran Dirjen TKPR Nomor 01/SE/Dt/2026 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), 2026.
- [7] R. E. Freeman, *Stakeholder Theory: The State of the Art*. Cambridge, U.K.: Cambridge University Press, 2019.
- [8] H. Barimbing and T. Anugrahini, "Tahapan pada Program Penyediaan Rumah Berbasis Masyarakat," *Jurnal Pembangunan Manusia*, vol. 2, no. 1, pp. 25–40, 2021.
- [9] H. Kerzner, *Project Management: A Systems Approach to Planning, Scheduling, and Controlling*, 12th ed. Hoboken, NJ, USA: John Wiley & Sons, 2017.
- [10] PMI, *A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide)*, 6th ed. Newtown Square, PA, USA: Project Management Institute, 2019.
- [11] I. N. A. Nuriawan, "Analisa Project Life Cycle Pembangunan Kawasan Wisata Pusat Kebudayaan Bali di Klungkung," 2024.
- [12] W. Astuti and D. A. Prasetyo, "Model of Community-based Housing Development (CBHD) of Bedah Kampung Program in Surakarta Indonesia," *Procedia Environmental Sciences*, 2014.
- [13] A. Rachman and B. Setiawan, "Analisis Efektivitas Program BSPS dalam Konteks Sosial Ekonomi Masyarakat Penerima Manfaat," *Jurnal Perumahan Rakyat*, vol. 5, no. 2, pp. 45–58, 2020.
- [14] D. Hillson, *Managing Risk in Projects*. Abingdon, U.K.: Routledge, 2018.
- [15] A. P. Ismayogi, *Pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya*. Jakarta, Indonesia: Kementerian PKP, 2026.
- [16] F. Manihuruk, *Kebijakan dan Program Perumahan Nasional*. Jakarta, Indonesia: Kementerian PKP, 2025.
- [17] Surat Edaran Dirjen TKPR Nomor 01/SE/Dt/2026 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya, 2026.