

FAKTOR RENOVASI DINI PADA RUMAH SUBSIDI BERDASAR KUALITAS KONSTRUKSI DAN KEBUTUHAN KONSUMEN

Septi Nur Familia Anugraheni

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
D300210078@student.ums.ac.id

Dhani Mutiari

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
dhani.mutiari@ums.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang memicu renovasi dini pada rumah subsidi dengan fokus pada kualitas konstruksi dan kebutuhan konsumen. Renovasi dini sering kali terjadi akibat desain rumah subsidi yang tidak sesuai dengan kebutuhan pengguna, seperti rendahnya kualitas bangunan dan tata ruang yang kurang tepat. Kualitas konstruksi yang tidak memenuhi standar teknis juga menjadi salah satu faktor, dengan banyak rumah subsidi yang mengalami kerusakan struktural dalam waktu singkat. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan teknik survei lapangan dan wawancara terhadap pemilik rumah sebagai responden untuk pengumpulan data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor pemicu renovasi dini antara lain rendahnya kualitas konstruksi bangunan rumah subsidi. Selain itu, perubahan pola hidup dan perkembangan keluarga juga mendorong kebutuhan untuk melakukan modifikasi pada rumah, seperti penambahan ruang atau perbaikan fasilitas. Penelitian ini menunjukkan pentingnya evaluasi dan peningkatan kualitas rumah subsidi untuk mengurangi frekuensi renovasi dini serta menyesuaikan desain dengan kebutuhan pengguna secara lebih efektif.

KEYWORDS: rumah subsidi; renovasi; kualitas konstruksi; kebutuhan konsumen

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang berperan penting dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Pemerintah bertujuan untuk menyediakan perumahan yang terjangkau dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah melalui berbagai program dukungan perumahan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Indonesia (FLPP). Program ini diharapkan dapat mengurangi backlog perumahan serta meningkatkan kesejahteraan sosial dan ekonomi.

Namun, seiring berjalannya waktu, muncul permasalahan sehingga harus dilakukan renovasi dini pada rumah subsidi oleh pemilik rumah. Renovasi ini sering kali terjadi dalam kurun waktu yang relatif singkat setelah rumah dihuni bahkan sebelum dihuni, hal ini yang bertentangan dengan harapan bahwa rumah subsidi dapat memenuhi

kebutuhan dasar hunian tanpa perlu perbaikan signifikan dalam jangka pendek. Dari latar belakang di atas muncul permasalahan yaitu :

1. Faktor-faktor apa yang memicu renovasi dini pada rumah subsidi?
2. Bagaimakah jenis renovasi yang dilakukan?

Renovasi dini adalah fenomena yang umum terjadi pada perumahan subsidi di Indonesia. Hal ini dipengaruhi oleh dua faktor utama: ketidakpuasan terhadap kualitas fisik rumah dan perubahan kebutuhan hunian oleh penghuni.

Salah satu faktor utama yang sering disebutkan adalah kualitas konstruksi. Namun, fakta di lapangan menyimpan sejumlah masalah dalam menghadirkan rumah subsidi bagi MBR dan sudah menjadi rahasia umum. Misalnya rumah subsidi yang sudah terbangun, tetapi tidak layak ditempati (SINDO, 2021). Beberapa penelitian dan laporan lapangan menunjukkan bahwa rumah subsidi sering kali

mengalami permasalahan konstruksi, seperti retak pada dinding, atap bocor, hingga material yang kurang berkualitas. “Kita masih menemukan banyak kelemahan dari sisi kualitas konstruksi, mulai fondasi, kolom, ring balok, maupun atap. Kalau ke lapangan kami masih menemukan itu,” ungkap Eko (Pahlevi, 2021). Tidak terdapat ruang personal dan batas teritori ruang yang jelas, sehingga tidak ada kontrol visual untuk aktivitas yang cenderung privat (Pratama et al., 2021).

Hal ini memicu ketidakpuasan konsumen dan mendorong mereka untuk melakukan renovasi lebih awal dari yang diharapkan. Fenomena renovasi dini ini menimbulkan berbagai implikasi, baik dari segi ekonomi karena menambah beban finansial bagi konsumen maupun dari segi kebijakan, yang mengindikasikan perlunya evaluasi terhadap standar konstruksi dan desain perumahan subsidi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor pemicu renovasi dini pada rumah bersubsidi dengan fokus pada kualitas konstruksi dan kebutuhan konsumen.

TINJAUAN PUSTAKA

Rumah subsidi

Rumah subsidi adalah program perumahan yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan dukungan pemerintah dalam bentuk subsidi harga atau pembiayaan. Program ini bertujuan untuk mengurangi backlog perumahan dan meningkatkan akses kepemilikan rumah.

(Kementerian PUPR, 2022) menyatakan bahwa rumah subsidi disediakan dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) untuk memberikan kemudahan akses bagi MBR.

Kualitas Konstruksi Bangunan

Kualitas bangunan merupakan aspek krusial dalam dunia konstruksi, terutama pada perumahan subsidi yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Kualitas bangunan mencakup keseluruhan elemen yang memengaruhi kenyamanan, keamanan, dan daya tahan struktur rumah. Elemen-elemen

tersebut meliputi material, desain, metode konstruksi, dan pengawasan proyek.

Dimensi kualitas bangunan meliputi:

- a. Struktural
Stabilitas dan ketahanan bangunan terhadap beban dan bencana alam.
- b. Fungsional
Kemampuan bangunan untuk mendukung aktivitas penghuninya.
- c. Estetika
Keindahan desain dan kenyamanan visual.
- d. Durabilitas
Ketahanan material terhadap keausan dan waktu.

Kualitas bahan bangunan, seperti beton, baja, dan bahan lainnya, memiliki peranan penting dalam menentukan kekokohan dan durabilitas struktur bangunan (Wijaya, 2024).

Standar Nasional Indonesia (SNI) menjadi acuan penting dalam memastikan bahwa rumah subsidi memenuhi persyaratan teknis yang menjamin keamanan, kenyamanan, dan kualitas bangunan.

1. Kualitas Struktur dan Konstruksi

Pada rumah subsidi, elemen struktural seperti balok, kolom, dan fondasi harus dirancang untuk menahan beban mati, beban hidup, dan beban lingkungan. Mengacu pada SNI 2847-2019 - Persyaratan Beton Struktural untuk Bangunan Gedung. Standar ini mengatur kualitas material beton, desain elemen struktural, dan metode pelaksanaannya.

2. Kualitas Dinding

Material dinding yang digunakan harus memenuhi standar untuk menjamin kekuatan dan daya tahan dinding. SNI 15-2094-2000-Bata Merah untuk Pekerjaan Bangunan

Mengatur spesifikasi bata merah, termasuk ukuran, kekuatan tekan minimum, dan sifat fisiknya.

3. Kualitas Atap

Penggunaan rangka atap dan penutupnya harus menggunakan material yang kokoh dan berstandar SNI.

4. Kualitas Plesteran

Semen yang digunakan harus memiliki standar kualitas minimum sesuai jenis pekerjaan konstruksi beton atau plesteran mengacu pada standar SNI 15-2094-2004 - Semua Jenis Semen Portland

5. Kualitas Cat

Penggunaan cat harus disesuaikan dengan kebutuhan. Seperti cat interior sebaiknya digunakan untuk bagian dalam bangunan (interior) dan tidak dianjurkan untuk penggunaan luar bangunan (eksterior) karena tidak tahan panas.

6. Kualitas keramik

Pada rumah subsidi penggunaan keramik umumnya menggunakan ukuran kecil seperti 30x30 atau 40x40. Pemilihan keramik tidak terlalu krusial, namun tetap perlu diperhatikan untuk kenyamanan pengguna dan estetika.

7. Kualitas Sistem Utilitas

Sistem saluran air bersih dan pembuangan limbah harus dirancang dengan benar untuk mencegah genangan, kebocoran, atau kontaminasi. Sistem utilitas menggunakan standar SNI 8153-2015 Sistem Plumbing pada Bangunan Gedung dan Kompleks Bangunan.

Kebutuhan Konsumen

Kebutuhan konsumen mengenai perumahan mencakup berbagai aspek yang mempengaruhi keputusan pembelian dan kepuasan perumahan. Pada perumahan subsidi, kebutuhan tersebut seringkali berkaitan dengan aspek fungsional, sosial, dan estetika, dan pengembang harus memenuhi kebutuhan tersebut untuk meningkatkan kenyamanan dan kesejahteraan penghuninya.

1. Teori kebutuhan konsumen

- a. Maslow (1943), melalui teorinya tentang hierarki kebutuhan, mengemukakan bahwa kebutuhan akan tempat tinggal berada pada level kebutuhan dasar atau fisiologis dan keamanan. Namun, setelah kebutuhan dasar ini terpenuhi, konsumen mulai mengejar kebutuhan yang lebih tinggi seperti kebutuhan sosial (interaksi lingkungan) dan aktualisasi diri (kebutuhan akan estetika dan personalisasi rumah).
- b. Menurut Kotler dan Armstrong (2018) perilaku konsumen adalah *“consumer buyer behavior refers to the buying behavior of final consumers individuals and households that buy goods and services for personal consumption”*. Dalam konteks perumahan, rumah tidak hanya dipandang sebagai tempat tinggal, tetapi

juga sebagai simbol status sosial dan identitas pribadi.

- c. Kebutuhan Fungsional dalam Perumahan Subsidi :
 2. Kebutuhan Fungsional
 - a. Ruang yang memadai
Ruang yang cukup untuk menampung anggota keluarga yang bertambah. Fleksibilitas tata ruang untuk menyesuaikan kebutuhan, seperti ruang kerja atau dapur yang lebih besar.
 - b. Ventilasi dan pencahayaan alami
Sirkulasi udara yang baik untuk kenyamanan dan kesehatan. Pencahayaan alami yang optimal untuk mengurangi ketergantungan pada listrik. Ventilasi pada rumah subsidi harus dirancang untuk menjamin sirkulasi udara yang sehat, menghindari kelembapan berlebih, dan menciptakan kenyamanan termal. Mengacu pada SNI 03-6572-2001 - Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Rumah dan Gedung.
 - c. Sistem utilitas
Sistem utilitas yang stabil dan aman. Sistem saluran air bersih dan pembuangan limbah harus dirancang dengan benar untuk mencegah genangan, kebocoran, atau kontaminasi.
3. Kebutuhan Ekonomi
 - a. Harga terjangkau
Harga yang benar-benar terjangkau tanpa tambahan biaya tersembunyi. Skema pembiayaan yang fleksibel, seperti cicilan rendah dan tenor panjang.
4. Kebutuhan Sosialis
 - a. Aksesibilitas lokasi
Lokasi yang strategis dengan akses mudah ke transportasi umum dan fasilitas pendukung. Lingkungan yang aman dan ramah keluarga.
 - b. Kehidupan komunitas
Ruang terbuka atau taman bersama untuk aktivitas komunitas. Infrastruktur sosial seperti tempat ibadah dan ruang serbaguna.
5. Kebutuhan Estetika dan Kenyamanan
 - a. Tampilan Rumah

Desain yang menarik namun tetap sederhana.

Warna dan bentuk yang dapat mencerminkan identitas penghuni.

- b. Kenyamanan Lingkungan
 - Lingkungan yang asri dengan ruang hijau.
 - Infrastruktur yang baik, seperti jalan lebar dan penerangan jalan.
- 6. Kebutuhan Keamanan
 - a. Perlindungan dari resiko bencana
 - Rumah yang dirancang sesuai standar keamanan (SNI).
 - Drainase yang baik untuk mencegah banjir.
 - b. Keamanan dari kejahatan
 - Keberadaan pos keamanan atau CCTV di lingkungan perumahan.
 - Perimeter rumah yang dilengkapi pagar atau sistem pengamanan lainnya.

Salah satunya yaitu pada ruang rumah, dimana rumah merupakan suatu cerminan diri penghuninya yang senantiasa berkembang sesuai dengan potensi yang dimiliki untuk memenuhi kebutuhannya. (Budiharjo, dalam Pratama dkk 2021)

Selain itu banyak penggunaan ruang bersama untuk mendapatkan ruang yang lebih luas, akibatnya privasi dan kenyamanan ruang belum dapat terpenuhi (Pratama et al., 2021).

Menurut Pratama dkk. (2021) "Tidak terdapat ruang personal dan batas teritori ruang yang jelas, sehingga tidak ada kontrol visual untuk aktivitas yang cenderung privat."

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan melakukan survei lapangan dan juga menggunakan metode analisis deskriptif dari studi literatur. Kualitatif sendiri mengharuskan peneliti untuk fokus dalam empati, abstraksi, dan interpretasi dengan implikasi metodologi (Sakinah & Fauzi, 2019). Data hasil survei lapangan akan disinkronisasi dengan studi literatur yang didapat dari buku, jurnal, dan internet.

Pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari hasil kuesioner dan observasi. Setelah mendapatkan data primer, dilakukan studi literatur atau studi keperustakaan, yaitu

mencari data atau informasi melalui buku – buku yang berkaitan (Sakinah & Fauzi, 2019).

Pada survei lapangan dilakukan beberapa kegiatan yaitu observasi, wawancara, dan kuesioner. Data yang dibutuhkan antara lain keadaan fisik bangunan, aktivitas atau perilaku pengguna, dan informasi kategorik terkait subjek penelitian. Dalam penelitian ini terdapat 2 studi kasus dengan pemilik rumah sebagai respondennya. Langkah-langkah penelitian antara lain :

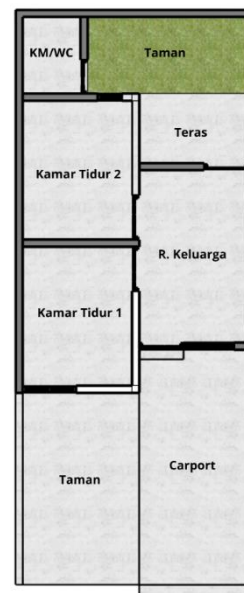
1. Observasi
 - Mengamati keadaan fisik dan kualitas bangunan serta aktivitas atau perilaku responden secara langsung.
2. Wawancara
 - Melakukan tanya jawab dengan responden untuk menggali informasi terkait masalah penelitian.

Pendekatan kombinasi ini memungkinkan analisis yang lebih komprehensif untuk mengidentifikasi hubungan antara kualitas konstruksi, kebutuhan konsumen, dan renovasi dini pada rumah subsidi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi dan Subjek Penelitian

Rumah subsidi di Perumahan Griya Bumi Boyolali. Dengan alamat area Sawah/Kebun, Mojosongo, Kec. Mojosongo, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah 57322.

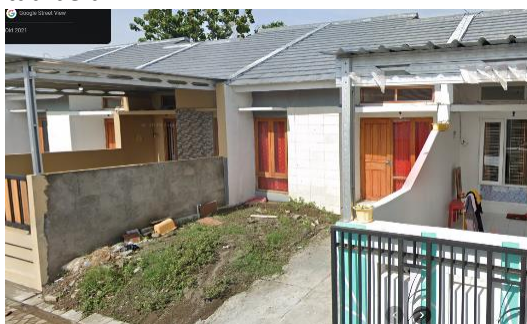


Gambar 1. Denah eksisting rumah subsidi (sumber : dokumen penulis, 2024)



Gambar 2. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

dipastikan untuk kualitasnya sudah sesuai SNI atau belum.



Gambar 3. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

Analisis Faktor Kualitas Konstruksi

Tabel 1. Analisis Kualitas Konstruksi Eksisting

Kualitas Konstruksi	Temuan Penelitian (Kondisi Kapangan)
Struktur	Struktur yang digunakan selayaknya rumah subsidi satu lantai pada umumnya, namun untuk penulangan belum bisa dipastikan karena saat penelitian struktur sudah berdiri.
Dinding	Sebagian dinding belum di plester aci dan terdapat beberapa retak rambut.
Atap	Terdapat kebocoran pada beberapa titik akibat penggunaan genteng dengan kualitas rendah atau pemasangan tidak presisi.
Plesteran	Plesteran tidak merata membuat dinding bergelombang bahkan tidak presisi.
Cat	Cat yang digunakan tidak tahan terhadap kelembapan juga pengaplikasiannya yang tidak merata mengurangi estetika.
Keramik Lantai	Pemasangan keramik yang tidak presisi sehingga terlihat kurang rapi juga pada sebagian titik keramik terasa sedikit amblas.
Sistem Utilitas	Sistem utilitas berjalan cukup baik, namun mudah bocor atau menggenang karena penggunaan pipa saluran yang kecil.
Ventilasi dan pencahayaan	Ventilasi dan pencahayaan cukup baik terdapat ventilasi dan bukaan jendela yang cukup lebar.

(Sumber : hasil survei, 2024)

Tabel diatas menunjukkan kualitas konstruksi pada bangunan rumah subsidi saat ini.

1. Struktur

Struktur terdiri dari pekerjaan pondasi, sloof, kolom, dan balok. Pada saat penelitian dilakukan bangunan rumah subsidi sudah siap pakai yang artinya pekerjaan struktur telah sepenuhnya selesai sehingga tidak dapat

2. Dinding

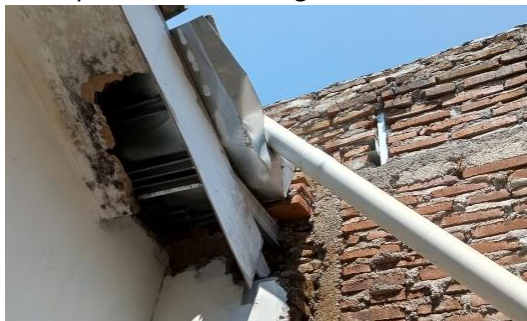
Pada bagian belakang rumah masih terdapat sisi dinding yang belum di plester aci dan Beberapa retak rambut. Hal ini mengharuskan penghuni melakukan renovasi dini demi kenyamanan.



Gambar 4. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

3. Atap

Rumah subsidi tersebut menggunakan atap flat beton. Sebetulnya jenis atap ini cukup baik untuk jangka panjang. Namun apabila pemasangan tidak presisi yang dapat menyebabkan kebocoran pada beberapa titik. Sehingga rumah subsidi tersebut harus dilakukan pengecekan bahkan renovasi pada beberapa titik untuk menghindari kebocoran



Gambar 5. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

4. Plesteran

Plesteran dinding sebelum dilakukan pengecatan tidak rapi. Pada beberapa bagian bergelombang dan tidak presisi. Hal ini cukup mengganggu estetika. Tidak sedikit pemilik rumah langsung melakukan penambahan plesteran untuk menghindari beberapa resiko seperti dinding rembes, berjamur, dan sebagai estetika



Gambar 6. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

5. Cat

Pemilihan cat dengan kualitas rendah sehingga lebih tidak tahan kelembapan dan cepat berjamur atau menguning. Pengaplikasian cat yang kurang merata. Penggunaan cat berkualitas tinggi dan tahan kelembapan saat perbaikan dapat menambah estetika dan lebih mudah dirawat jangka panjang. Sehingga tidak sedikit pemilik rumah akan langsung melakukan pengecatan ulang.



Gambar 7. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

6. Keramik lantai

Saat penelitian dilakukan keramik lantai yang digunakan yaitu ukuran 30 x 30 warna putih dengan kualitas B. Pemasangan keramik yang kurang presisi terlihat kurang rapi dan pada beberapa titik keramik terassa amblas. Diperlukan perbaikan untuk menghindari pecah keramik yang akan membahayakan pengguna.



Gambar 8. Foto eksisting rumah subsidi (sumber : hasil survei, 2024)

7. Sistem utilitas

Sistem utilitas berjalan cukup baik, namun mudah bocor atau menggenang karena penggunaan pipa saluran yang kecil. Umumnya pemborong akan menggunakan pipa yang lebih kecil daripada standar untuk menekan biaya namun hal ini dapat menyebabkan mudah bocor atau menggenang. Septic tank biasanya juga tidak terlalu dalam sehingga akan mudah penuh dan harus dilakukan penyedotan tinja dalam kurun waktu dekat.

8. Ventilasi dan cahaya

Ventilasi dan pencahayaan cukup baik terdapat ventilasi dan bukaan jendela yang cukup lebar. Sirkulasi cukup baik sehingga saat berada di dalam rumah tidak terlalu pengap, panas, maupun lembab walaupun tanpa penghawaan buatan

Analisis Faktor Kebutuhan Konsumen

Tabel 2. Analisis Kebutuhan Konsumen

Kebutuhan Konsumen	Temuan Penelitian (Kondisi Kapangan)
Kebutuhan ruang	Kebutuhan ruang cukup memadai namun tidak terdapat dapur.
Keamanan	Tidak terdapat pagar pada bagian depan rumah, untuk segi keamanan pribadi akan kurang aman
Estetika	Rumah subsidi biasanya didesain simpel dan terkesan monoton.

(sumber : hasil survei, 2024)

1. Kebutuhan ruang

Kebutuhan ruang secara umum sudah terpenuhi seperti ruang tidur, kamar mandi, taman, carport, ruang keluarga atau ruang tamu. Namun pada rumah subsidi ini tidak terdapat dapur. Sehingga pemilik rumah harus segera membuat dapur sebelum ditempati agar lebih nyaman. Area servis juga belum tersedia sehingga akan

2. Keamanan

Tidak terdapat pagar pada bagian depan rumah, untuk segi keamanan pribadi akan kurang aman. Tidak adanya pagar akan sangat menekan biaya konstruksi sehingga harga rumah akan lebih murah, namun pada umumnya kompleks perumahan subsidi terdapat pos keamanan pada bagian depan gerbang. Akan tetapi untuk keamanan dan kenyamanan pribadi alangkah baiknya memiliki pagar.

3. Estetika

Rumah subsidi biasanya didesain simpel dan terkesan monoton. Fasad rumah subsidi umumnya hampir sama atau mirip. Untuk sebagian pemilik rumah subsidi langsung melakukan renovasi fasad sesuai preferensi pemilik rumah subsidi.

TEMUAN

Berdasarkan observasi dan wawancara maka ditemukan beberapa faktor yang dinilai menjadi pengaruh renovasi dini pada rumah subsidi.

1. Masalah pada Struktur Utama

Retak pada Dinding. Dinding rumah subsidi mengalami retak akibat pemilihan bahan material berkualitas rendah atau campuran material yang tidak sesuai standar. Selain itu, pengerjaan plesteran dan finishing kurang rapi (bergelombang). Ketidakcocokan jenis fondasi dengan kondisi tanah sering menyebabkan penurunan struktur, sehingga dinding atau lantai menjadi miring atau retak. Penggunaan tulangan baja yang tidak memenuhi standar SNI atau proporsi campuran beton yang salah dapat mengurangi kekuatan kolom dan balok.

2. Masalah dinding

a. Material Dinding

Penggunaan tulangan baja yang tidak sesuai SNI atau adanya beberapa proporsi campuran beton yang tidak tepat, dapat mengurangi kekuatan kolom dan balok.

b. Kualitas Plesteran dan Cat

Campuran plester pada dinding biasanya terlalu tipis sehingga mudah terkelupas, pengerjaan yang cepat juga mempengaruhi kualitas yang diletakkan di rumah yang biasanya juga kurang merata. Dan jenis cat yang digunakan harganya

murah, dan semprotan cat yang tidak merata.

3. Sistem Drainase dan Sanitasi yang Buruk

a. Sistem Saluran Air Tidak Memadai

Saluran untuk air kotor sering kali dibuat dengan ukuran yang tidak sesuai standar atau menggunakan bahan pipa yang tipis, yang dapat mengakibatkan kebocoran atau penumpukan air.

b. Genangan di Sekitar Rumah

Saluran air di rumah subsidi sering kali tidak dibuat dengan baik, sehingga curah hujan tidak mengalir dengan optimal, dan dapat mengakibatkan genangan air.

4. Masalah pada Sistem Atap

a. Kebocoran

Masalah kebocoran atap sering ditemui pada rumah subsidi. Penyebab umumnya adalah pemasangan penutup atap yang kurang rapi atau material yang tidak tahan air.

b. Rangka Atap Tidak Kokoh

Penggunaan rangka atap kayu atau baja ringan yang berkualitas rendah dapat mengakibatkan kerusakan pada konstruksi atap, terutama saat menghadapi cuaca yang ekstrem.

c. Genteng atau Penutup Atap

Sebagian rumah memiliki pencetakan genteng yang rendah dan terkadang pemasangan tidak presisi yang mengakibatkan mudahnya air hujan dibocorkan atau atap bergerak terbelok jika angin kencang dan hujan deras turun.

5. Ketidaksesuaian Desain dengan Kebutuhan

Ruang yang Sempit. Rumah subsidi sering dirancang dengan luas terbatas, sehingga harus dilakukan renovasi untuk penambahan ruang. Hal ini membuat penghuni kesulitan menyesuaikan rumah dengan kebutuhan atau aktivitas mereka.

6. Pelaksanaan Konstruksi yang Tidak Sesuai Standar

a. Pengerjaan Asal-asalan

Proses konstruksi yang tergesa-gesa untuk mengejar target kuantitas sering mengorbankan kualitas. Hal ini terlihat pada pemasangan keramik yang tidak

- rata, pengecatan yang kasar, atau plesteran yang tidak rapi.
- b. Kurangnya Pengawasan

Minimnya pengawasan saat pembangunan berlangsung menyebabkan banyak kesalahan teknis yang baru teridentifikasi setelah rumah selesai, seperti fondasi yang tidak sejajar atau dinding yang tidak lurus.
7. Ketahanan terhadap Lingkungan yang Lemah

Kerusakan akibat Cuaca. Banyak rumah subsidi menggunakan material yang tidak tahan terhadap cuaca ekstrem, sehingga cepat mengalami kerusakan seperti lapuk, retak, atau korosi.
 8. Kesalahan dalam Finishing
 - a. Pemasangan Keramik

Banyak rumah subsidi menggunakan bahan yang tidak tahan terhadap cuaca yang cepat rusak seperti retak, korosi, atau lapuk. Keramik lantai atau dinding sering kali dipasang tidak sesuai spesifikasi atau pemasangan dilakukan dengan teknik yang salah tidak rata, menggebug, bahkan tidak presisi
 - b. Pengecatan Dinding

Karena dinding tidak dihaluskan sebelum dicat atau karena cat yang tidak tahan terhadap kelembapan, cat sering mengelupas atau berubah warna dengan cepat. Pengaplikasian cat yang tidak merata juga mengurangi nilai estetika.

Dampak dari Masalah rendahnya kualitas konstruksi
1. Renovasi Dini

Beberapa pemilik, terpaksa melakukan renovasi dini untuk memperbaiki kerusakan atau menyesuaikan rumah dengan kebutuhan mereka.
 2. Biaya Tambahan

Masalah renovasi dini menyebabkan meningkatnya biaya bagi penghuni dan mengalahkan tujuan perumahan subsidi, yaitu keterjangkauan.
 3. Ketidaknyamanan

Kualitas konstruksi yang buruk dapat mengurangi rasa kenyamanan dan bahkan membahayakan keselamatan penghuni.
 4. Tata ruang dan Desain Interior
 - a. Pemanfaatan ruang

Rumah subsidi sering kali memiliki ukuran yang terbatas, sehingga pemanfaatan ruang menjadi penting. Pemilik dapat memanfaatkan sisa lahan untuk membuat taman atau area jemur setelah cicilan berjalan lima tahun.

- b. Desain minimalis

Desain ruang dibuat multifungsi dapat membantu menciptakan kesan ruang yang lebih luas dan fleksibel di dalam rumah subsidi.
5. Estetika rumah
 - a. Tampilan fasad

Tampilan fasad dibuat minimalis dan seragam. Untuk beberapa pengguna akan melakukan renovasi pada bagian fasad karena tidak sesuai selera pengguna.
 - b. Pagar rumah

Rumah subsidi pada umumnya tidak terdapat pagar rumah. Hal ini akan mempengaruhi kenyamanan dan keamanan pengguna.

Dampak dari masalah tata ruang dan desain

1. Minimnya privasi

Karena ruangan dibuat fleksibel sehingga ruangan tidak dipatenkan untuk fungsi tertentu.
2. Ketersediaan ruang

Ketersediaan ruang seringkali tidak sepenuhnya dapat memadai aktivitas pengguna, sehingga diperlukan renovasi demi kenyamanan pengguna.
3. Tampilan fasad

Tampilan fasad rumah subsidi yang seragam mendorong pemilik untuk melakukan renovasi dini karena tidak sesuai selera pemilik rumah.

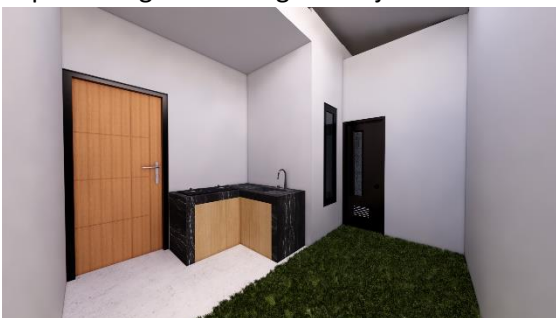
REKOMENDASI DESAIN

Berdasarkan yang ada di lapangan. Mengganti material atap yang semula menggunakan atap flat beton diganti dengan upvc karena pemasangannya yang mudah sehingga akan meminimalisir kebocoran.



Gambar 8. Rekomendasi desain
(sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Penambahan meja dapur pada bagian teras belakang untuk kenyamanan pengguna sehari-hari. Lalu pada bagian taman belakang dapat difungsikan sebagai area jemur.



Gambar 9. Rekomendasi desain
(sumber : Dokumen Penulis, 2024)

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Walaupun rumah subsidi dapat dibeli dengan harga yang cukup murah namun harus siap dengan beberapa faktor masalah yang sering terjadi pada rumah subsidi terutama pada kualitas konstruksi dan kebutuhan konsumen.

Berdasarkan penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa

1. Faktor yang memicu renovasi dini pada rumah subsidi
 - a. Kualitas konstruksi yang buruk

Masalah pada struktur utama antara lain retak dinding, kebocoran atap, pondasi tidak stabil, kolom dan balok yang lemah. Sistem drainase dan sanitasi yang buruk. Kualitas yang buruk ini berasal dari penggunaan kualitas material yang buruk, pengerjaan yang asal-asalan, dan kurangnya pengawasan.
 - b. Kebutuhan ruang

Ketersediaan ruang yang minim menjadi salah satu faktor renovasi dini.

Seperti tidak tersedianya dapur, ruang jemur, bahkan teras untuk bersantai.

- c. Estetika rumah

Desain fasad yang seragam dan minimalis mendorong pemilik akan merenovasi sesuai selera dan preferensinya.

2. Jenis renovasi yang dilakukan

- a. Perbaiki atap

Perbaiki atap baik pada struktur atap maupun penggunaan material penutup atap.

- b. Perbaiki dinding

Perbaiki dinding pada dinding bergelombang, dinding retak dan pengecatan dinding.

- c. Perbaiki sistem drainase dan sanitasi

Perbaiki sistem drainase dan sanitasi terutama dalam penggunaan pipa dan saluran pembuangan.

- d. Renovasi fasad

Renovasi fasad dengan penambahan ornamen, penggunaan warna cat, bahkan penggunaan keramik bahkan batu alam.

- e. Penambahan pagar

Penambahan pagar rumah untuk keamanan dan kenyamanan serta dapat menambah privasi bagi pengguna.

- f. Penambahan ruang

Penambahan ruang dilakukan untuk meningkatkan kenyamanan dan fungsi ruang sesuai dengan kebutuhan keluarga mereka.

Berdasarkan kualitas konstruksi renovasi dini pada rumah subsidi sering dilakukan pada beberapa bagian seperti retak dinding, pengecekan atap, sistem sanitasi dan drainase. Pemerintah menetapkan batasan renovasi untuk memastikan bahwa perubahan yang dilakukan tidak mengubah struktur utama bangunan dan fungsi bangunan. Renovasi yang diperbolehkan hanya bersifat ringan, seperti perbaikan kecil dan estetika, untuk menjaga keseragaman dan integritas bangunan subsidi

Berdasarkan kebutuhan konsumen, kebutuhan konsumen menjadi faktor penting dalam keputusan renovasi. Banyak pemilik rumah subsidi melakukan renovasi untuk meningkatkan kenyamanan dan fungsi ruang sesuai dengan kebutuhan keluarga mereka.

Namun, renovasi besar-besaran baru dapat dilakukan setelah cicilan KPR berjalan lebih dari lima tahun atau sesuai regulasi rumah subsidi tersebut.

Rekomendasi

1. Pengawasan Konstruksi yang Lebih Ketat Pemerintah dan pengembang harus memastikan pembangunan rumah subsidi diawasi secara ketat untuk meminimalkan kesalahan.
2. Kepatuhan terhadap SNI Semua tahap pembangunan harus sesuai dengan standar SNI untuk memastikan kualitas dan keamanan rumah.
3. Penggunaan Material Berkualitas Pengembang wajib menggunakan material yang bersertifikasi dan tidak hanya mempertimbangkan biaya murah.
4. Edukasi Tenaga Kerja Pelatihan bagi tenaga kerja konstruksi dapat meningkatkan kualitas pekerjaan, terutama pada tahap yang membutuhkan ketelitian seperti finishing.
5. Desain yang Fleksibel Rumah subsidi sebaiknya dirancang lebih fleksibel agar penghuni dapat menyesuaikan tata ruang dengan kebutuhan tanpa renovasi besar.
6. Penggunaan Material mudah dipasang Seperti ata upvc yang sangat mudah dipasang, cepat ngerjaan dan finishing akan rapi
7. Plesteran dinding Sebaiknya untuk dinding di plester semua sehingga benar-benar menunjukkan rumah yang siap huni

DAFTAR PUSTAKA

- Antara. (2024, Desember). *Pembiayaan rumah subsidi mendekati 100 persen*. <https://www.antaraneews.com/infografik/4535330/pembiayaan-rumah-subsidi-mendekati-100-persen>
- Badan Standarisasi Nasional. (2000). SNI-15-2094-2000. Bata Merah untuk Pekerjaan Bangunan. Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Badan Standarisasi Nasional. (2001). SNI-03-6572-2001 Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Rumah dan Gedung. Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Badan Standarisasi Nasional. (2004). SNI-15-2094-2004 Semua Jenis Semen Portland. Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Badan Standarisasi Nasional. (2015). SNI-8153-2015 Sistem Plambing pada Bangunan Gedung dan Kompleks Bangunan. Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Badan Standarisasi Nasional. (2019). SNI-2847-2019 Persyaratan Beton Struktural untuk Bangunan Gedung Dan Penjelasan. Jakarta : Badan Standarisasi Nasional
- Budiharjo, E. (1987). *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hariyono, P. (2014). Arsitektur humanistik menurut teori maslow. *Prosiding Sains Nasional dan Teknologi*, 1(1).
- Koran SINDO. (2021, Januari 8). Rumah Subsidi Masih Hadapi Banyak Masalah. *Sindonews*. <https://nasional.sindonews.com/read/293592/16/rumah-subsidi-masih-hadapi-banyak-masalah-1610024504>
- Kotler, P., & Armstrong, G (2018). *Principles of Marketing Global Edition 17th Edition*. London: Pearson Education.
- Maslow, A. H. (1943). A Theory of Human Motivation. *Psychological Review*, 50, 370-396. Diakses dari <https://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm>
- Pahlevi, R. (2021, Juni 16). Tim Auditor Gabungan Temukan 7 Masalah Pembangunan Rumah Subsidi, Apa Saja. *Trenasia.com*. <https://www.trenasia.com/tim-auditor-gabungan-temukan-7-masalah-pembangunan-rumah-subsidi-apa-saja>
- Pratama, B.I.A, Wijayanti, Sari, S.R. (2021). PERUBAHAN TERITORI RUANG PADA RUMAH SUBSIDI TIPE 30 (Studi Kasus: Perumahan Mawar Indah, Kendal). *Jurnal Arsitektur*, 191.
- Sakinah, S., & Fauzi, M. (2019). Perancangan Kursi Yang Dipadupadankan Dengan Gaya Scandinavian (Xotic Chair).

SENADA (Seminar Nasional Manajemen, Desain Dan Aplikasi Bisnis Teknologi), 2, 664–671. Retrieved from <https://eprosiding.idbbali.ac.id/index.php/senada/article/view/192>

Wijaya, C. (2024). Pengaruh Kualitas Bahan Bangunan Terhadap Kekuatan Struktur Bangunan. Ilmu Teknik.org.