

EVALUASI EFEKTIVITAS BANGUNAN HUNIAN RUMAH SUBSIDI BERDASARKAN STANDAR MINIMAL DATA ARSITEK

Nurul Azizah Wahyu Oktavia

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
D300180097@student.ums.ac.id

Suryaning Setyowati

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ss207@ums.ac.id

ABSTRAK

Penyediaan rumah subsidi menjadi salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rumah subsidi adalah salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau dengan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR). Namun, efektivitas bangunan hunian rumah subsidi perlu dievaluasi berdasarkan standar minimal yang ditetapkan dalam Data Arsitek. Penelitian ini bertujuan untuk menilai sejauh mana rumah subsidi memenuhi kriteria kelayakan hunian ditinjau dari ukuran dimensi dan fungsi menurut standar minimal data arsitek. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode observasi lapangan dan pengukuran pada sampel rumah subsidi di beberapa lokasi, kemudian dibandingkan dengan tolok ukur standar minimal dalam Data Arsitek. Hasil penelitian menunjukkan sebagian besar rumah subsidi belum sepenuhnya memenuhi standar, terutama dari segi dimensi ruang yang terbatas sehingga berdampak pada kenyamanan dan keamanan hunian. Rekomendasi yang diberikan antara lain perlunya peningkatan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan, revisi kebijakan standar minimal rumah subsidi.. Dengan demikian, efektivitas rumah subsidi sebagai solusi pemenuhan kebutuhan hunian bagi MBR dapat lebih optimal.

KEYWORDS:

efektivitas; rumah subsidi; hunian; standar; data arsitek

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi untuk menunjang kualitas hidup yang layak. Pemerintah Indonesia telah mengimplementasikan program rumah subsidi sebagai salah satu solusi untuk menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Namun, efektivitas dari program rumah subsidi sering kali menjadi perdebatan, terutama terkait dengan pemenuhan standar minimal data arsitek. Standar minimal ini mencakup aspek-aspek seperti luas bangunan, kualitas material, kenyamanan pencahayaan dan ventilasi, serta kesesuaian fungsi ruang. Standar ini dirancang untuk memastikan

bahwa rumah yang dibangun memenuhi kebutuhan dasar penghuninya.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, banyak rumah subsidi yang tidak sepenuhnya memenuhi standar minimal tersebut. Beberapa penelitian dan survei menunjukkan bahwa banyak penghuni rumah subsidi mengalami ketidaknyamanan akibat luas rumah yang terbatas, serta pencahayaan dan ventilasi yang kurang memadai. Penilaian efektivitas rumah subsidi juga harus mempertimbangkan aspek kualitas lingkungan sekitar. Infrastruktur yang baik dan lingkungan yang aman sangat penting untuk mendukung kenyamanan dan keamanan penghuni.

Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi efektivitas bangunan hunian rumah subsidi berdasarkan standar minimal data arsitek. Evaluasi ini tidak hanya membantu mengidentifikasi kekurangan yang

ada, tetapi juga memberikan rekomendasi untuk peningkatan kualitas program rumah subsidi di masa depan. Dengan demikian, diharapkan program rumah subsidi dapat benar-benar memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

TINJAUAN PUSTAKA

Efektivitas

Efektivitas menekankan pada perbandingan antara rencana dengan tujuan yang dicapai. Oleh karena itu, efektivitas program dapat dirumuskan sebagai tingkat perwujudan sasaran yang menunjukkan sejauh mana sasaran program yang telah ditetapkan. Beberapa ahli memberikan definisi tentang efektivitas seperti yang dikemukakan oleh Hidayat (1986) yang menjelaskan bahwa efektivitas adalah suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) telah tercapai. Semakin besar persentase target yang dicapai, makin tinggi efektivitasnya. Sementara Prasetyo Budi Saksono (1984) mengatakan efektivitas adalah seberapa besar tingkat kelekatan output yang dicapai dengan output yang diharapkan dari sejumlah input. Dari beberapa pendapat di atas mengenai efektivitas, dapat disimpulkan bahwa efektivitas adalah ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas, dan waktu) yang telah dicapai, yang mana target tersebut sudah ditentukan terlebih dahulu. Efektivitas lebih berorientasi pada keluaran (output) dan efektivitas merupakan refleksi kemampuan operasional dalam melaksanakan program-program kerja yang sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Jadi pada dasarnya, efektivitas adalah tingkat pencapaian tujuan atau sasaran organisasional sesuai yang ditetapkan.

Rumah Subsidi

Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki. Dalam laman Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur

Kementerian PUPR dijelaskan, rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema KPR, baik secara konvensional maupun dengan skema syariah. Dengan program perumahan subsidi, masyarakat bisa beli hunian dengan harga terjangkau karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah yang tidak mengenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) layaknya rumah komersial. Rumah subsidi umumnya memiliki luas bangunan yang lebih kecil, seperti tipe 21/60 atau 36/72. Biasanya rumah subsidi dibangun di daerah pinggiran kota untuk menekan biaya lahan. Dalam perancangannya rumah subsidi tidak memiliki banyak fitur tambahan atau desain mewah, lebih fokus pada fungsi dasar.

Standar Data Arsitek

Standar data arsitek adalah serangkaian aturan, konvensi, dan best practice yang diterapkan dalam pendokumentasian, penyimpanan, serta pertukaran data dan informasi yang berkaitan dengan profesi arsitek. Standar ini bertujuan untuk memastikan konsistensi, keakuratan, kelengkapan, serta aksesibilitas data arsitek.

Beberapa manfaat dari adanya standar data arsitek antara lain:

1. Memudahkan komunikasi dan kolaborasi antar arsitek, engineer, kontraktor, dan pihak lain yang terlibat dalam proyek konstruksi.
2. Mengurangi risiko kesalahan interpretasi atau kehilangan data penting akibat format atau struktur data yang beragam.
3. Meningkatkan efisiensi dalam penyimpanan, pencarian, dan penggunaan kembali data untuk keperluan perencanaan, perancangan, maupun pelaporan.
4. Memungkinkan integrasi dan interoperabilitas antar sistem atau perangkat lunak yang digunakan dalam industri konstruksi.
5. Menjamin akuntabilitas dan transparansi data sebagai bagian dari tanggung jawab profesional arsitek.

Secara umum, standar data arsitek mencakup aspek-aspek seperti:

1. Format file gambar, misalnya penggunaan CAD (Computer-Aided Design) atau BIM (Building Information Modeling).
2. Sistem pengkodean dan penamaan file, folder, atau elemen bangunan.
3. Skema metadata untuk memberi informasi kontekstual pada setiap file data.
4. Protokol berbagi dan pengarsipan data untuk proyek yang melibatkan banyak pihak.
5. Standar representasi grafis untuk denah, tampak, potongan, dan detail bangunan.
6. Acuan informasi yang harus ada dalam dokumen kontrak atau serah terima.

Efektivitas Rumah Subsidi

Masalah yang sering terjadi dalam mengevaluasi efektivitas rumah subsidi berdasarkan standar minimal data arsitek adalah ketidaksesuaian antara standar yang ada dan kebutuhan nyata penghuni. Berikut beberapa masalah utama, yaitu:

- a. Luas rumah yang terbatas : Kebutuhan luas minimal rumah tinggal di Indonesia diatur dalam SNI 03-1733-2004. Berdasarkan SNI 03-1733 standar luas minimal rumah di Indonesia adalah 36 m² atau 9 m² / jiwa. Dengan ukuran dan dimensi luas tanah minimal 60 m², tinggi plafon minimal 2,8 m², lebar jalan depan rumah minimal 6 m². Kebutuhan ini tidak selalu terpenuhi dalam program rumah subsidi.
- b. Kualitas material : Banyak rumah subsidi menggunakan material yang lebih murah dan kurang berkualitas. Sementara standar utama spesifikasi teknis rumah subsidi adalah pondasi menggunakan batu kali atau setara, dinding bata merah atau batako yang diplester, rangka atap menggunakan baja ringan, lantai keramik ukuran minimal 30x30 cm, kusen pintu atau jendela dari kayu atau aluminium, instalasi listrik minimal 900 watt.
- c. Kenyamanan Ruang: Meskipun rumah subsidi memenuhi standar luas minimal, aspek-aspek kenyamanan seperti pencahayaan, ventilasi, dan penggunaan ruang serbaguna seringkali tidak memenuhi standar yang diharapkan.
- d. Kesesuaian Fungsional: Fasilitas rumah subsidi harus meliputi dua kamar tidur,

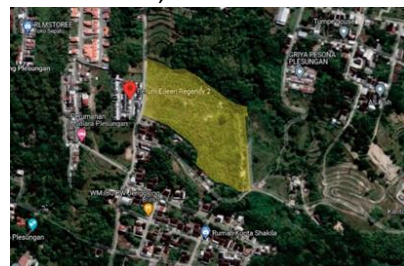
1 kamar mandi, 1 ruang keluarga, 1 dapur, saluran air bersih dan kotor, septic tank dan resapan.

METODE PENELITIAN

Fokus penelitian ini adalah untuk mengevaluasi efektivitas rumah subsidi berdasarkan standar minimal data arsitek. Penelitian ini akan mengidentifikasi masalah utama yang muncul dalam pelaksanaan program rumah subsidi dan menilai sejauh mana standar minimal data arsitek dapat memenuhi kebutuhan nyata penghuni rumah subsidi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode observasi secara langsung dan didokumentasikan berdasarkan visual. Metode kualitatif deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran rinci mengenai kondisi rumah subsidi dan bagaimana standar minimal data arsitek diterapkan dalam pembangunan rumah subsidi. Data yang diperoleh dari survei dan observasi akan dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif. Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi rumah subsidi, tingkat kepuasan penghuni, dan kesesuaian rumah dengan standar minimal data arsitek. Hasil analisis akan disajikan dalam bentuk tabel, grafik, dan narasi deskriptif.

Lokasi Penelitian

Lokasi perumahan subsidi berada di Jengglong, Plesungan, Kec. Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah. Site berupa tanah kosong yang lapang dengan luasan total 28.631,98.



Gambar 1. Lokasi Perumahan Subsidi
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Tabel 1. Keterangan batas-batas site sesuai arah mata angin

Batas-batas Site	
Utara	tanah lapang kosong (kebun tanaman jati)
Selatan	permukiman warga (kampung)
Barat	permukiman warga (cluster perumahan)
Timur	tanah lapang dan area persawahan.

Data

Berikut desain eksterior rumah subsidi di perumahan Gamersi Residence 3.



Gambar 2. Contoh Perumahan Subsidi Gamersi Residence (Sumber: Dokumen Penulis, 2024)



Gambar 3. Denah Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70 (sumber: Gambar Kerja Gamersi Residence 3, 2022)

Pada gambar 2 menunjukkan denah rumah subsidi tipe 21/70 di daerah Plesungan dengan luas rumah 14,7 m² dengan rincian 1 carport untuk parkir kendaraan bermotor, 1 kamar tidur, 1 ruang tamu, 1 kamar mandi, halaman depan dan halaman belakang tertera digunakan sebagai dapur atau untuk dimodifikasi sesuai kemauan pemilik rumah. Ukuran luasan ruangan di rumah sudah direncanakan yaitu:

Tabel 2. Nama dan Jumlah Ruangan di Rumah Subsidi Gamersi Plesungan

No.	Nama Ruang	Luas
1.	Carport/ garasi	4,5 x 3 m ²
2.	Halaman depan	1,5 x 3,2 m ²
3.	Kamar tidur	2,7 x 3 m ²
4.	Ruang tamu	4 x 1,5 m ²
5.	Kamar mandi	1,5 x 1,5 m ²
6.	Halaman belakang/ dapur	2,5 x 7 m ²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesesuaian dengan Standar Minimal Data Arsitek

Tabel 3. Perbandingan Ruang di Rumah Subsidi berdasarkan Standar Minimal Data Arsitek

Nama Ruang	Standar Min Data Arsitek	Rumah Subsidi	Analisis	Kesesuaian
Carport/ garasi	5 x 2,3 m	4,5 x 3 m	Berdasarkan ketentuan standar minimal data arsitek garasi di rumah subsidi kurang panjang dengan selisih 0,5 meter dan terlalu lebar dengan selisih 0,7 meter. Terdapat celah di bagian timur berukuran 2,7 x 1 m ² di depan pintu ruang tamu.	Tidak sesuai
Halaman depan	Sesuai dengan ungkapan zaman dan tingkah laku.	1,5 x 3,2 m. Terletak di depan ruang tamu dengan pembatas tembok bata plester.	Ketetapan standar halaman depan dapat berubah seiring jaman sesuai dengan tingkah laku manusia terhadap bangunan. Batas antara halaman depan dan bagian dalam rumah yaitu berhadapan dengan ruang tamu dengan tembok bata plester sebagai pembatas yang terdapat jendela di dindingnya.	Sesuai

Kamar tidur	2,7 x 3 m untuk rumah kecil dan 4 x 5 m untuk rumah besar	2,7 x 3 m	Berdasarkan standar minimal data arsitek, luas kamar tidur dihitung menggunakan luas tempat tidurnya. Tempat tidur yang digunakan memiliki ukuran 90 x 190 sentimeter untuk orang dewasa. Sehingga digunakan standar ukuran kamar tidur untuk rumah subsidi yang cenderung kecil.	Sesuai
Ruang tamu	9 x 12 m untuk rumah kecil. 16 x 20 m untuk rumah besar. Lebar minimal 3 m.	4 x 1,5 m	Ruang tamu berukuran panjang 4 meter dan lebar 1,5 meter yang mencukupi ukuran rumah subsidi yang cenderung kecil. Terdapat celah ruang berukuran 1,5 x 1,5 meter di bagian utara ruang tamu.	Tidak sesuai
Kamar mandi	1,65 x 2,05 m untuk ukuran 1 kloset, 1 bak mandi, dan 1 wastafel.	1,5 x 1,5 m	Kamar mandi dengan 1 kloset dan 1 bak mandi memiliki selisih panjang 0,15 meter dan selisih lebar 0,55 meter dengan standar minimal data arsitek. Tidak terdapat wastafel.	Tidak sesuai
Halaman belakang/ dapur	Ukuran minimal lebar dapur 2,4 m.	2,5 x 7 m	Ukuran minimal lebar dapur memenuhi standar data arsitek yaitu 2,5 m dari standar 2,4 m. Dapur terdapat di halaman belakang rumah.	Sesuai

Efektivitas Rumah Subsidi Berdasarkan Standar Minimal Data Arsitek

Tabel 4. Evaluasi Efektivitas Rumah Subsidi Berdasarkan Standar Data Arsitek

Aspek Evaluasi	Standar Min Data Arsitek	Rumah Subsidi	Efektivitas
Luas lahan	Minimal 60 m ² .	Berukuran 10 x 7 m, total luas lahan 70 m ² .	Luas lahan sangat mencukupi untuk ukuran rumah subsidi. Luas lahan 70-meter persegi lebih efektif dibandingkan dengan luas lahan 60-meter persegi karena memberikan lebih banyak ruang untuk kenyamanan penghuni. Ukuran yang lebih besar memungkinkan penataan ruangan yang lebih fleksibel dan fungsional, serta memberikan kelebihan ruang untuk aktivitas sehari-hari. Ini juga memungkinkan pencahayaan dan ventilasi yang lebih baik sehingga meningkatkan kualitas hidup penghuni secara keseluruhan.
Luas bangunan	Luas bangunan minimal untuk rumah subsidi tipe 21 adalah 21 m ² . Ketinggian bangunan minimal 2,8 meter dari lantai sampai plafon.	Berukuran 4 x 5,5 m, total luas 22 m ² .	Luas bangunan berukuran 4 x 5,5 m (total 22 m ²) lebih efektif dibandingkan dengan luas bangunan minimal untuk rumah subsidi tipe 21 (21 m ²) karena memberikan sedikit tambahan ruang untuk kenyamanan penghuni. Kelebihan 1 m ² ini bisa dimanfaatkan untuk penataan ruangan yang lebih baik. Ketinggian bangunan minimal 2,8 meter dari lantai sampai plafon juga memastikan sirkulasi udara yang baik, sehingga

			meningkatkan kenyamanan dan kesehatan penghuni. Secara keseluruhan, ukuran 22 m ² memberikan sedikit lebih banyak fleksibilitas dan kenyamanan dibandingkan ukuran minimal 21 m ² .
Dapur	Posisi dapur menghadap timur laut atau barat laut. Sedapat mungkin dari dapur kita dapat melihat gerbang kebun, pintu rumah, tempat bermain anak dan teras.	Posisi dapur menghadap selatan di area outdoor/ luar rumah. Terletak di halaman belakang rumah. Terdapat satu pintu menuju kerumah yang dapat dilihat.	Luas dapur di halaman belakang berukuran 2,8 meter x 7 meter memberikan ruang yang cukup luas untuk kegiatan memasak dan penyimpanan peralatan dapur. Namun, posisi dapur yang menghadap selatan di area outdoor memiliki kekurangan dibandingkan dengan standar minimal data arsitek yang mengharuskan dapur menghadap timur laut atau barat laut. Standar tersebut bertujuan untuk memastikan dapur mendapatkan pencahayaan alami yang optimal sepanjang hari dan ventilasi yang baik. Selain itu, standar ini memungkinkan pengawasan area penting seperti gerbang kebun, pintu rumah, tempat bermain anak, dan teras dari dapur, yang meningkatkan keamanan dan kenyamanan penghuni. Sementara dapur di halaman belakang tetap efektif dalam hal luas ruang, penempatan yang tidak sesuai standar dapat mengurangi efisiensi pencahayaan dan pengawasan area luar rumah.
Pencahayaan dan penghawaan	Setiap tempat kerja membutuhkan sebuah jendela penghubung ke luar. Bidang jendela yang tembus cahaya harus meliputi minimal 1/20 bidang dasar ruang kerja.	Terdapat jendela di bagian selatan kamar tidur. Terdapat jendela di bagian selatan ruang tamu.	Pencahayaan dan penghawaan dengan jendela di bagian selatan kamar tidur dan ruang tamu memberikan manfaat berupa pencahayaan alami dan sirkulasi udara. Namun, dibandingkan dengan standar minimal data arsitek yang menetapkan bahwa setiap tempat kerja harus memiliki jendela penghubung ke luar dengan bidang tembus cahaya minimal 1/20 dari bidang dasar ruang kerja, efektivitas ini mungkin kurang optimal untuk aktivitas spesifik yang membutuhkan pencahayaan dan ventilasi lebih. Standar minimal memastikan setiap ruang kerja mendapatkan pencahayaan dan penghawaan yang cukup untuk produktivitas dan kenyamanan. Oleh karena itu, meskipun penempatan jendela di bagian selatan bermanfaat, penerapan standar minimal akan memberikan kondisi yang lebih ideal.

Analisa

Tabel 5. List Ruangan

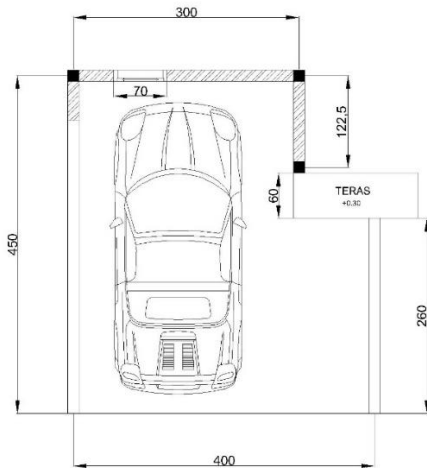
Memenuhi standar	Belum memenuhi standar
1. Halaman depan	1. Carport/ garasi
2. Kamar tidur	2. Ruang tamu
3. Halaman belakang/ dapur	3. Kamar mandi

ANALISA LANJUTAN

Pada gambar 4, terlihat garasi rumah subsidi berukuran panjang 4,5-meter dan lebar 4-meter yang mencukupi satu buah mobil untuk parkir dan ada sekitar tempat luang di

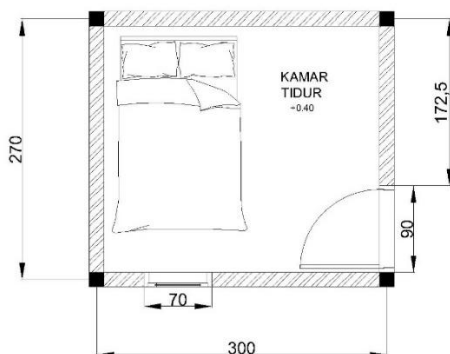
sebelah teras berukuran panjang 2,6-meter dan lebar 2-meter yang bisa digunakan untuk jalur menuju ke rumah ataupun kendaraan beroda dua. Jalur menuju ke rumah terdapat di sebelah timur garasi dengan teras berukuran panjang 0,6-meter dan lebar 1,73 meter. Terdapat jendela di dinding rumah sisi utara berukuran lebar 0,7-meter untuk sirkulasi udara masuk. Sementara ukuran untuk garasi mobil pada standar minimal data arsitek yaitu panjang minimal 5-meter dan lebar minimal 2,3 meter. Untuk lebar garasi sudah mencukupi standar yaitu 3-meter dari 2,3-meter namun

untuk panjang belum mencukupi yaitu 4,5-meter dari 5 meter. Kesimpulannya ukuran tidak sesuai standar minimal data arsitek.



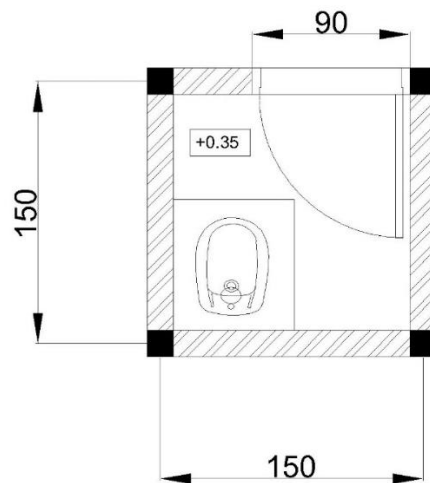
Gambar 4. Denah Garasi Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70 (Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Pada gambar 5, terdapat ukuran kamar tidur dengan panjang 2,7-meter dan lebar 3-meter yang mencukupi satu tempat tidur maksimal berukuran 2-meter x 1,3-meter dan masih bisa ditambahkan furnitur lainnya berupa lemari atau meja. Terdapat satu jendela di dinding selatan berukuran 70 sentimeter dan satu pintu di dinding timur berukuran 90 sentimeter. Sementara menurut standar minimal data arsitek, ukuran kamar tidur yang layak yaitu 2,7-meter x 3-meter untuk ukuran rumah kecil. Rumah subsidi termasuk dalam golongan rumah kecil. Jadi ukuran kamar tidur rumah subsidi gamersi residence 3 memenuhi syarat standar minimal data arsitek.



Gambar 5. Denah Kamar Tidur Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70 (Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Pada gambar 6, terdapat ukuran kamar mandi dengan panjang 1,5 meter dan lebar 1,5 meter. Ukuran ini mencukupi untuk satu kloset sebagai sarana pembuangan air besar dan kecil dan satu ember untuk penampungan air. Terdapat satu pintu berukuran 90 sentimeter di dinding sebelah utara. Sementara standar minimal data arsitek kamar mandi berukuran 1,65 meter x 2,05 meter, ukuran kamar mandi rumah subsidi gamersi residence lebih kecil dari standar minimal.

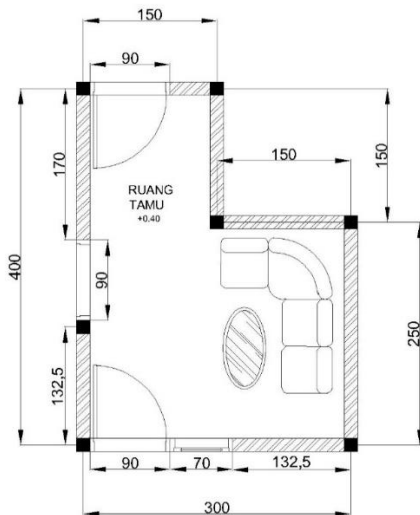


Gambar 6. Denah Kamar Mandi Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70

(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

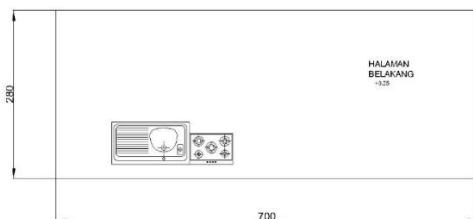
Pada gambar 7, terdapat ruang tamu dengan variasi ukuran pada keempat sisi dindingnya. Dinding bagian selatan berukuran panjang 3-meter dengan satu pintu berukuran 90 sentimeter dan jendela berukuran 70 sentimeter. Pintu di bagian utara ini merupakan jalur masuk rumah. Dinding bagian barat berukuran panjang 4-meter dengan satu pintu berukuran 90 sentimeter menuju ke kamar tidur. Dinding bagian utara berukuran panjang 1,5-meter dengan pintu berukuran 90 sentimeter menuju ke halaman belakang rumah. Terdapat dinding di bagian utara dan timur berukuran panjang 1,5 meter x 1,5 meter berhadapan dengan kamar mandi. Dan dinding berukuran panjang 2,5 meter di bagian timur. Ruang tamu ini mencukupi satu sofa dan bisa ditambahkan furniture lainnya. Sementara standar minimal data arsitek untuk ruang tamu berukuran 9 meter x 12 meter untuk rumah kecil. Ukuran standar minimal data arsitek

sangat berbeda jauh dengan ukuran ruang tamu rumah subsidi jadi tidak sesuai standar.



Gambar 7. Denah Ruang Tamu Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Pada gambar 8, terdapat denah halaman belakang berukuran panjang 2,8 meter dan lebar 7 meter. Halaman belakang juga digunakan sebagai dapur outdoor. Ukuran standar minimal data arsitek untuk halaman belakang yaitu berukuran lebar 2,4 meter, jadi memenuhi standar minimal.



Gambar 8. Denah Halaman Belakang Rumah Subsidi Plesungan Tipe 21/70
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

KESIMPULAN

Secara keseluruhan, rumah subsidi tipe 21/70 di Gamersi Residence 2 belum sepenuhnya memenuhi standar minimal data arsitek. Dari 6 ruang yang dievaluasi, hanya 3 ruang yang ukurannya sesuai standar yaitu halaman depan, kamar tidur, dan dapur. Sedangkan carport/garasi, ruang tamu, dan kamar mandi masih di bawah standar yang ditetapkan. Ketidaksihesuaian ukuran beberapa ruang ini dapat berdampak pada berkurangnya kenyamanan, fleksibilitas penggunaan ruang, serta membatasi jumlah penghuni dan aktivitas

yang dapat diakomodasi. Ruang tamu dan carport yang terlalu sempit, serta kamar mandi yang tidak sesuai standar minimal menjadi perhatian utama. Meskipun demikian, rumah subsidi ini memiliki beberapa kelebihan seperti luas lahan yang mencukupi, posisi dapur yang strategis, serta pencahayaan dan penghawaan alami yang cukup efektif dengan adanya bukaan jendela. Efektivitas rumah subsidi Gamersi Residence 2 masih perlu ditingkatkan dengan melakukan penyesuaian desain agar semua ruang dapat memenuhi ukuran minimal standar data arsitek. Pengawasan yang lebih ketat dalam pelaksanaan pembangunan juga diperlukan agar desain yang sudah sesuai standar dapat diwujudkan dengan tepat di lapangan. Evaluasi berkelanjutan terhadap standar minimal rumah subsidi perlu terus dilakukan agar sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat. Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat sangat penting untuk mewujudkan hunian yang layak dan terjangkau bagi semua.

DAFTAR PUSTAKA

- Arafi. Thoriq, "Kajian Kenyamanan Sirkulasi Tata Ruang Studi Kasus: Tipe Rumah Di Perumahan Gondang Tani," *SIAR V*. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2023.
- Aqliansyah. Muhammad Rizky Aljunar, "Analisa Kenyamanan Rumah Subsidi Instan Panel (RUSPIN) PB. Mandiri Karanganyar," *SIAR V*. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2024.
- Hardjono. (2008). Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama.
- Keputusan Menteri PUPR. 2016. "Keputusan Menteri PUPR No. 552/KPTS/M/2016 Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan." Indonesia.
- Neufert, Ernst., 1996. *Data Arsitek*, 1st, Erlangga.
- Neufert, Ernst. 1996. *Data Arsitek*, 2nd, Erlangga.

- Presiden RI, 2011. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 Presiden RI, 2016.
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 64 Tahun 2016, Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Presiden RI, 29 Desember 2016)
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D, Bandung: Alfabeta
- Suryo. Mahatma Sindu, "Analisa Kebutuhan Luas Minimal Pada Rumah Sederhana Tapak di Indonesia,". *Jurnal Pemukiman*, Volume 12 (2), 116-123, 2017.