

Assessment mutu perumahan subsidi dalam aspek kondisi bangunan dan tata ruang

Ali Shodik^{1,*}, Aditia Ilham Pratama¹, Giffari Radya Mahendra¹

¹Magister Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia

Article Info

Available online

Keywords:

Subsidized House
Livable House
MBR
Quality Management

Abstract

The population growth in Indonesia that continues to increase every year, along with the improvement of people's economic conditions, has led to an increase in the need for housing. This higher demand has an impact on the construction sector, especially in housing development. The government pays special attention to people with Regional Minimum Wage (UMR) income as a solution to help new families realize their dream of owning a home. The Ministry of PUPR, through the Directorate General of Housing, seeks to implement the ISO 9001: 2015 Quality Management System (QMS) in determining the location of infrastructure, facilities and utilities (PSU) assistance for subsidized housing in Indonesia. The object of this research is in Grahatama Hills Subsidized Housing Yogyakarta. Data sources are obtained from direct interviews with respondents and literature studies. Data collection by observation and questionnaire. Then analyze the data using the mean method obtained from dividing the number of variables by the total number of respondents. To determine the quality of buildings in subsidized housing, a statistical approach is used with the help of Microsoft Excel software, namely using the mean formula. The results of this study obtained from a total of 21 assessment variables there are 10 variables that get a fairly good score, 1 variable that gets a very good score, 7 variables that get a good score, and 3 variables that get a bad score.

Corresponding Author:

Ali Shodik
23914002@students.uii.ac.id

Copyright © 2024 Universitas Islam Indonesia
All rights reserved

Pendahuluan

Latar Belakang

Rumah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Rumah, yang berfungsi sebagai tempat berlindung, adalah salah satu dari kebutuhan pokok manusia, di samping kebutuhan lain seperti pakaian dan makanan (Dewabrata dkk., 2023). Sebagai penghuni, manusia memerlukan rumah untuk melindungi diri, hidup, dan berkembang. Selain itu, rumah juga menjadi tempat di mana kita tumbuh dan berkembang dari masa kecil hingga tua. Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang terus meningkat setiap tahun,

bersamaan dengan perbaikan kondisi ekonomi masyarakat, meningkatnya permintaan akan tempat tinggal menyebabkan kenaikan harga tanah (Radwa, 2022). Permintaan yang semakin tinggi ini berdampak pada sektor konstruksi, terutama dalam pembangunan perumahan.

Pemerintah memberikan perhatian khusus kepada masyarakat dengan penghasilan Upah Minimum Regional (UMR) sebagai solusi untuk membantu keluarga baru mewujudkan impian memiliki rumah. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal

Perumahan berkomitmen untuk menerapkan Sistem Manajemen Mutu (SMM) ISO 9001:2015 dalam menentukan lokasi bantuan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) untuk perumahan bersubsidi di Indonesia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berupaya meningkatkan kualitas hasil pembangunan PSU perumahan dan memastikan pelayanan yang baik kepada masyarakat. Perumahan didefinisikan sebagai kumpulan rumah yang merupakan bagian dari pemukiman yang berada di perkotaan ataupun di pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya untuk pemenuhan rumah layak huni (UU RI No.01 2011). Langkah ini bertujuan untuk memastikan kualitas bantuan PSU sesuai dengan standar mutu yang diterapkan. Melalui Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang diatur oleh Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang berfungsi untuk mengarahkan dan mengendalikan seluruh unit pekerjaan pelaksanaan konstruksi dan non-konstruksi agar mencapai standart mutu yang ditetapkan (Permen PUPR No.04 Tahun 2009). Semua peraturan ini menekankan pentingnya pemenuhan rumah yang layak huni dan ketersediaan fasilitas umum dalam perumahan.

Pemerintah menyusun pedoman kepada seluruh pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa mutu hasil pembangunan infrastruktur sesuai dengan standar teknis dan pelaksanaan berjalan dengan baik sesuai dengan surat edaran Direktur Jendral Cipta Karya Nomor 11/SE/DE/2024 tentang pedoman Teknis Pelaksanaan Kegiatan Infrastruktur Berbasis Masyarakat. Dalam pedoman ini, tata kelola pelaksanaannya dijelaskan lebih lanjut dalam petunjuk teknis pelaksanaan kegiatan PISEW. Menurut Kementerian PUPR dalam buku “Konstruksi Rumah Sederhana,” sistem struktur pada rumah tinggal melibatkan beberapa komponen utama termasuk pondasi, sloof, kolom, balok, dan atap. Selain itu, ada juga elemen non-struktural yang mencakup aspek arsitektur seperti tata letak ruangan, sirkulasi, fasad, pintu, jendela, plafon, serta komponen MEP (Mekanikal, Elektrikal, Plumbing)

seperti jaringan air dan listrik. Dalam konteks ini, elemen struktural bertanggung jawab untuk mendukung kestabilan dan kekuatan bangunan, sedangkan elemen non-struktural mempengaruhi fungsi dan estetika rumah tinggal.

Dengan bertambah jumlah penduduk, kebutuhan akan rumah tinggal semakin meningkat. Oleh karena itu, persiapan dan proses pembangunan menjadi langkah yang sangat penting. Namun tidak didukung oleh kesejahteraan masyarakat karena dengan penghasilan Upah Minimum Regional (UMR) yang rendah merupakan tantangan, tetapi bukan berarti tidak mungkin bagi dapat mewujudkan impian memiliki rumah (Nyoman & Yasa, 2017). Maka dari itu pengadaan rumah harus seimbang dengan pertumbuhan jumlah penduduk untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat. Pengadaan rumah layak huni dapat tercapai melalui perencanaan pelaksanaan dan pengendalian yang baik (Musyafa', 2023).

Terdapat kesalahpahaman di kalangan masyarakat mengenai gambar bangunan. Banyak orang mengidentifikasi gambar bangunan hanya berdasarkan tampilan visual, seperti gambar 3D atau foto. Padahal, gambar bangunan seharusnya mencakup seluruh aspek yang diperlukan dalam proses pembangunan, mulai dari perencanaan hingga operasi dan pemeliharaan. Perspektif ini berbeda dengan pandangan umum, yang seringkali hanya melihat gambar bangunan sebagai *trend* atau gaya, bukan karena kebutuhan konstruksi. Pada penelitian ini kami mencoba mengidentifikasi Kualitas desain bangunan dan Tata Ruang Rumah di Kompleks Perumahan Subsidi di Daerah Yogyakarta: Penelitian ini akan melibatkan pengamatan lapangan dan memperhitungkan persepsi penghuni perumahan. Fokusnya adalah untuk memahami kualitas fisik bangunan rumah di kompleks perumahan subsidi.

Untuk memberikan kenyamanan rumah subsidi terdapat beberapa aspek yang harus diperhatikan diantaranya pencahayaan, ventilasi, dan tata ruang yang fungsional agar kesehatan penghuni dapat terjamin (Ashadi

dkk., 2016) Pada penelitian ini, akan mengevaluasi beberapa komponen perumahan yang mempengaruhi kepuasan penghuni dengan memahami preferensi dan kebutuhan konsumen, kita dapat menentukan area yang perlu diperbaiki untuk meningkatkan kualitas perumahan.

Manajemen Mutu

Manajemen adalah pengelolaan dalam merencanakan mengorganisir mengatur, dan menyusun dari sumber daya yang tersedia untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, sedangkan mutu merupakan kualitas dari produk yang dihasilkan (Manabung dkk., 2018). Manajemen mutu melibatkan serangkaian proses yang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek tersebut memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Ini mencakup semua aktivitas yang terkait dengan fungsi manajemen secara keseluruhan, termasuk kebijakan mutu, tujuan, tanggung jawab, serta penerapannya dalam perencanaan mutu, penjaminan mutu, pengendalian mutu, dan peningkatan mutu (PMBOK, dalam Dofir, 2002). Prinsip Sistem Manajemen Mutu (SMM) yang tercantum dalam Permen PU Nomor 04/PRT/M/2009 masih merujuk pada ISO 9001:2008, yang terdiri dari delapan prinsip (sedangkan ISO 9001:2015 terdiri dari tujuh prinsip).

1. Fokus pada pelanggan
2. Fokus kepemimpinan
3. Keterlibatan personil
4. Pendekatan proses
5. Pendekatan sistem
6. Perbaikan berkesinambungan
7. Pendekatan faktual
8. Hubungan dengan pemasok yang saling menguntungkan.

Prinsip tersebut sesungguhnya digunakan pada setiap proyek konstruksi yang ada, sehingga pada bangunan hunian atau perumahan dapat dilaksanakan untuk mendapatkan kenyamanan bagi konsumen. Mutu kini tidak lagi dimaknai secara tradisional sebagai pemenuhan persyaratan semata, melainkan lebih diarahkan pada hasil atau produk yang mampu memuaskan konsumen.

Rumah Subsidi

Rumah subsidi memiliki perbedaan dengan rumah non-subsidi atau rumah konvensional, mulai dari perbedaan harga yang signifikan, spesifikasi rumah, hingga jangka waktu dan jumlah pembayaran cicilan yang harus dilakukan secara berkala. Program pengadaan perumahan ini ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan didukung oleh program pembiayaan yang dikenal sebagai Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Melalui FLPP, diharapkan MBR dapat memiliki rumah dengan harga yang terjangkau. Subsidi perumahan untuk (MBR) tidak secara langsung dibangun oleh pemerintah, namun melalui kerjasama dengan pengembang perumahan swasta (Bramantyo & Argyantoro, 2019). Dalam kerjasama antara pemerintah dan pengembang swasta sebagai penyedia rumah subsidi, pemerintah menetapkan batas harga jual. Pengembang tidak diizinkan untuk menentukan harga rumah subsidi secara sembarangan. Harga tersebut ditentukan oleh pemerintah berdasarkan lokasi rumah subsidi. Selain itu, pemerintah juga menetapkan standar kualitas konstruksi yang harus dipenuhi oleh pengembang (Sapurta dkk., 2017). Adapun perbedaan antara rumah subsidi dan rumah non subsidi dapat dilihat pada Tabel di bawah ini.

Tabel 1. Perbedaan Rumah Subsidi dan Rumah Non Subsidi

Rumah Subsidi	Rumah Non Subsidi
Harga lebih terjangkau karena bantuan pemerintah	Harga relatif lebih tinggi tanpa adanya diskon
Ukuran maksimum rumah subsidi 36 m (tipe 36)	Ukuran bervariasi sesuai dengan kebutuhan dan biaya
Fasilitas cenderung terbatas dan tanpa fitur istimewa	Umumnya terdapat fasilitas tambahan (kolam renang, dll)
Umumnya lokasi terletak di pinggiran kota	Lokasi dapat ditemukan dengan mudah (tengah kota)
Umumnya tidak boleh renovasi selama 2 tahun awal	Pemilik bisa dengan bebas melakukan renovasi rumah

Sumber: Seksi Informasi Hukum-Ditama Binbangkum

Dirjen Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR menguraikan bahwa rumah subsidi merupakan rumah yang dibangun dengan harga murah melalui skema Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), melalui konvensional maupun syariah. Rumah subsidi menjadi salah satu solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mempunyai rumah yang layak huni dengan harga terjangkau serta tidak dipungut Pajak Pertambahan Nilai (PPN) seperti bangunan komersial. Subsidi yang disediakan kepada masyarakat saat membeli rumah subsidi meliputi:

1. Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM), yaitu pemerintah memberikan subsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan uang muka pembelian rumah.
2. Subsidi Bunga Kredit Perumahan, yaitu subsidi bunga yang diberikan oleh pemerintah kepada MBR.

Beberapa pihak yang terlibat dalam program rumah bersubsidi meliputi:

1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) sebagai regulator yang menetapkan aturan dan batasan tentang rumah bersubsidi.
2. Perbankan sebagai lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan KPR subsidi.
3. Developer Perumahan sebagai pelaku pembangunan yang membangun perumahan dan kawasan permukiman.
4. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kelompok sasaran penerima KPR subsidi.

Kelompok yang berhak menerima KPR Bersubsidi, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1), harus memenuhi persyaratan berikut ini:

1. Belum memiliki rumah.
2. Belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah dari Pemerintah.
3. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP).
4. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
5. Memiliki penghasilan yang tidak melebihi batas yang ditentukan.

6. Memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 552/KPTS/M/2016, mengenai batas harga jual rumah subsidi di Indonesia, besaran subsidi bantuan uang muka dan satuan rumah sejahtera susun.

Rumah Layak Huni

Rumah layak huni adalah rumah yang mengacu pada seberapa baik atau buruknya dalam menyediakan kebutuhan dasar, perlindungan, ruang untuk pertumbuhan dan interaksi sosial dengan penghuninya (Jiwandono & Musyafa', 2023). Rumah Layak Huni harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni (UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Di Indonesia, kriteria rumah layak huni diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/Permen/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Kriteria yang disyaratkan mencakup tiga hal utama:

1. Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, yang meliputi persyaratan pada struktur bawah, struktur tengah, dan struktur atas.
2. Menjamin kesehatan, yang meliputi persyaratan pencahayaan alami, penghawaan alami, dan sanitasi.
3. Mencukupi keluasan minimum, yaitu luasan bangunan 7,2 m² per orang hingga 12 m² per orang.

Berdasarkan persyaratan di atas menunjukkan adanya kualitas bangunan yang baik. Apabila bangunan perumahan terdapat cacat (*defect*), tentunya kelayakan bangunan mungkin tidak dapat memenuhi persyaratan. Diantaranya, cacat pada pekerjaan struktur dan sanitasi dapat mempengaruhi kelayakan bangunan. Desain bangunan rumah dapat mempengaruhi kelayakan sistem pencahayaan dan penghawaan alami maka dari itu pembeli rumah harus memeriksa terlebih dahulu. Ketidaksesuaian mutu pekerjaan struktur dan

sanitasi ditemukan oleh konsumen setelah bangunan rumah ditempati.

Metode Penelitian

Subjek dan Objek Penelitian

Subjek Penelitian atau sumber merupakan individu yang diteliti oleh peneliti melalui observasi, membaca atau melakukan tanya jawab terkait dengan masalah penelitian tertentu (Nasrullah dkk., 2023). Seluruh informasi yang didapatkan melalui Teknik survei dan wawancara dalam pengumpulan data pada responden ini kemudian dijadikan sebagai data yang diteliti untuk dimanfaatkan sehingga memberikan informasi tentang situasi dan kondisi pada latar penelitian. Objek Penelitian secara umum akan menggambarkan suatu kondisi wilayah penelitian atau sasaran penelitian secara komprehensif. Pada penelitian ini objek yang akan diteliti yaitu Perumahan Subsidi Grahatama Hills Yogyakarta. Lokasinya berada di daerah Bawuraj, Kecamatan Pleret, Bantul Yogyakarta. Peta Lokasi proyek perumahan subsidi dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 1. Lokasi Penelitian

Populasi dan Sampel

Populasi merupakan keseluruhan dari Objek dan subjek dalam penelitian dengan ciri ciri dan karakteristik tertentu, sedangkan sampel adalah sebagian atau perwakilan yang memiliki karakteristik representasi dari populasi (Amin dkk., 2023). populasi pada

penelitian ini adalah seluruh dari penerima manfaat dari rumah subsidi Grahatama Hills di Yogyakarta. Sampel yang digunakan pada penelitian yang dilakukan sebanyak yang dapat dicapai, semakin banyak data yang diperoleh maka hasil penelitiannya akan semakin baik.

Sumber Data

Data merupakan fakta dan angka yang dapat digunakan sebagai bahan dalam menyusun informasi. Dalam penelitian data dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan secara langsung dari subjek atau pihak pertama penelitian dengan menggunakan alat pengukur atau alat pengambilan data langsung kepada subjek sebagai sumber informasi yang berguna bagi penelitian. Sumber data yang diperoleh melalui responden sebagai penghuni rumah subsidi dari kuisioner yang diajukan oleh peneliti.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapatkan dari buku-buku, dokumentasi Perusahaan dan sumber Pustaka yang lain sehingga dapat membantu dalam mendukung pembahasan di dalam penelitian. Data sekunder didapatkan dengan studi pustaka melalui teori teori yang berkaitan dengan obyek penelitian yaitu rumah subsidi dan dokumentasi dari pengembang (developer).

Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada penelitian ini diperoleh dengan cara melalui Observasi dan Pengisian Kuisioner Pemilik Rumah Subsidi.

1. Observasi

Metode Observasi merupakan metode dalam pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung kondisi dari objek di lapangan. Dalam penelitian ini dilakukan observasi dengan mengamati kualitas mutu serta mencatat kejadian-kejadian yang ada dari bangunan rumah

tinggal subsidi pada Perumahan Grahatama Hills Yogyakarta.

2. Kuisisioner

Teknik pengumpulan data dengan kuisisioner diperoleh dengan cara memberikan pertanyaan-pertanyaan secara tertulis kepada responden untuk dijawabnya sesuai dengan kondisi yang responnya alami. Kuisisioner yang diberikan berisi daftar pertanyaan berdasarkan variabel penelitian untuk memperoleh jawaban-jawaban dari responden mengenai kondisi mutu bangunan perumahan subsidi yang responden tinggali. Bentuk kuisisioner yang digunakan adalah kuisisioner tertutup yaitu kuisisioner yang dibagikan berisi pertanyaan-pertanyaan yang telah disediakan pilihan jawabannya seperti yang terdapat pada tabel dibawah.

Tabel 2. Nilai dari Jawaban Pertanyaan

Jawaban	Skor
Sangat Tidak Baik (STB)	1
Tidak Baik (TB)	2
Cukup Baik (CB)	3
Baik (B)	4
Sangat Baik (SB)	5

Variabel Penelitian

Variabel merupakan Objek dari penelitian yang menjadi tinjauan khusus atau titik perhatian suatu penelitian. Variabel dari penelitian ini adalah Kualitas Mutu bangunan pada perumahan Subsidi di Yogyakarta. Mutu Bangunan adalah sampel terhadap kualitas bangunan tempat tinggalnya. Pengukuran terhadap kualitas bangunan menggunakan 20 item pertanyaan pada kuisisioner. Item yang ditanyakan yaitu kondisi fondasi, lantai, dinding, balok, kolom, kusen, plafon, atap, rangka, pencahayaan, sirkulasi udara, tata letak, fungsi ruangan, air bersih, kelistrikan, komunikasi, halaman, taman rumah, kelengkapan IMB, sertifikat hak milik dan surat tanah. Aspek tersebut merupakan penilaian yang berkaitan dengan kondisi kualitas bangunan pada perumahan subsidi.

Analisis Data

Data kuisisioner yang telah dikumpulkan dari responden di lapangan, kemudian data diolah untuk mengetahui hasil dari penelitian. Untuk mendapatkan hasil seperti yang menjadi tujuan penelitian perlu dilakukan pengolahan data dengan menggunakan metode rerata (*Mean*). Metode *Mean* ini diperoleh dari pembagian Jumlah variabel dengan jumlah total responden. Untuk mengetahui mutu dari bangunan pada perumahan subsidi dipakai pendekatan statistik dengan bantuan *Software Microsoft Excel* yaitu menggunakan rumus mean. Rumus *Mean* adalah sebagai berikut:

$$Mean = \frac{\sum X_1}{N} \tag{1}$$

Keterangan:

Xi = Nilai Varibel dari Responden

N = Jumlah Responden

Hasil dan Kesimpulan

Data dan Model Perumahan

Pada penelitian ini objek perumahan yang diteliti adalah Perumahan Subsidi Grahatama Hills. Perumahan subsidi terletak di Jl.Bawuran II, Bawuran Pleret, Bantul, Yogyakarta. Berikut adalah data lahan yang digunakan untuk pembangunan perumahan yang terdapat makam, kavling perumahan sebanyak 250 unit, fasilitas umum, dan fasilitas sosial dapat dilihat pada tabel 3. dibawah ini.

Tabel 3. Data Lahan yang Digunakan

No.	Luas	Jumlah	Satuan
1	Lahan	31,092	m ²
2	Makam 2%	658	m ²
3	Perumahan	30,434	m ²
4	Kavling	15,449	m ²
5	Fasum	13,444	m ²
6	Fasos 1	181	m ²
7	Fasos 2	169	m ²
8	Fasos 3	154	m ²
9	Fasos 4	151	m ²
10	Fasos 5	621	m ²
11	Fasos 6	265	m ²

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa luas total kavling yang digunakan adalah sebesar 15,449 m² atau apabila dilihat prosentase dari jumlah luas lahan perumahan efektif adalah sebesar 51%, sedangkan untuk total luas lahan fasilitas prasarana umum dan fasilitas sosial apabila dijumlahkan adalah sebesar 14,965 m² dengan prosentase sebesar

49%. Dari total enam fasilitas sosial dan fasilitas umum akan digunakan untuk musholla, PAUD-TK, taman bermain atau lapangan bermain. Berikut master plan perumahan ini dapat dilihat pada Gambar 2. di bawah ini.



Gambar 2. Master Plan Grahatama Hills
(Sumber: PT. Devcorena Cipta Grahatama)

Berdasarkan gambar diatas lebar jalan pada kawasan perumahan sebesar 5-7m, dengan kondisi lahan yang berkontur. Total unit yang terdapat di perumahan ini sebanyak 250, dibagi menjadi 10 kavling (Kavling A- J). Model unit perumahan ini adalah type 30/60

dengan struktur rumah menggunakan beton bertulang, dinding bata merah, dan kusen aluminium. Adapun gambar model unit perumahan Grahatama Hills type 30/60 dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Denah Rumah dan Spesifikasi Material Grahata Hills
(Sumber: PT. Devcorena Cipta Grahata)

Pada penelitian ini pengambilan data dengan observasi langsung ke lokasi perumahan. Terdapat beberapa unit yang sudah dibangun dan ditinggali, terdapat juga yang sedang dibangun. Berikut adalah dokumentasi unit rumah yang sudah dibangun dan ditinggali oleh masyarakat dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Lokasi Penelitian

Berdasarkan gambar diatas dapat dilihat untuk desain dan model unit rumah dapat dikatakan secara visual sesuai dengan model rencana, namun untuk fasilitas seperti jalan kawasan yang belum secara maksimal dikerjakan.

Analisis Data

Kuisisioner diberikan kepada penghuni perumahan yang berisikan 21 pertanyaan terkait indikator dalam penilaian Mutu Bangunan rumah subsidi penilaian ini dilakukan berdasarkan persepsi dari penghuni rumah subsidi terhadap masing-masing indikator penelitian yang dinyatakan dalam skor sebagai berikut : Sangat Tidak Baik = 1, Tidak Baik = 2, Cukup Baik = 3, Baik = 4, Sangat Baik =5. Penilaian responden terhadap mutu bangunan rumah Subsidi Grahata Hills dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Data Penilaian Kuisisioner Rumah Subsidi

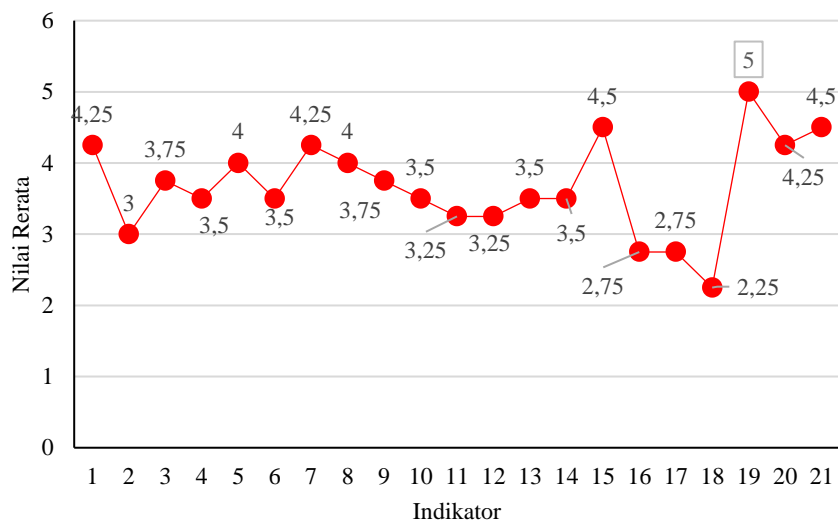
No.	Indikator	Rata-Rata	Ket.
1	Kondisi Fondasi	4,25	Baik
2	Kondisi Lantai	3	Cukup Baik
3	Kondisi Dinding	3,75	Cukup Baik
4	Kondisi Balok	3,5	Cukup Baik
5	Kondisi Kolom	4	Baik
6	Kondisi Kusen	3,5	Cukup Baik
7	Kondisi Plafon	4,25	Baik

Lanjutan Tabel 5. Data Penilaian Kuisisioner Rumah Subsidi

No.	Indikator	Rata-Rata	Ket.
8	Kondisi Atap	4	Baik
9	Kondisi Rangka	3,75	Cukup Baik
10	Pencahayaan	3,5	Cukup Baik
11	Sirkulasi Udara	3,25	Cukup Baik
12	Tata Letak	3,25	Cukup Baik
13	Fungsi Ruangan	3,5	Cukup Baik
14	Air Bersih	3,5	Cukup Baik
15	Kelistrikan	4,5	Baik
16	Komunikasi	2,75	Tidak Baik
17	Halaman	2,75	Tidak Baik
18	Taman Rumah	2,25	Tidak Baik
19	Kelengkapan IMB	5	Sangat Baik
20	Sertifikat Hak Milik	4,25	Baik
21	Surat Tanah	4,5	Baik

Aspek Mutu pada rumah subsidi yang dikaji terdiri dari 21 Variabel yang diperoleh dari kuisisioner

berdasarkan penilaian sebanyak empat orang responden sebagai representasi dari penerima manfaat rumah subsidi pada lokasi penelitian. Hasil rekapitulasi Nilai rerata (Mean) data kuisisioner dapat dilihat pada tabel 2. Dari hasil perhitungan diperoleh nilai penghuni rumah subsidi terhadap Mutu Bangunan yang ditentukan dari 21 variabel penilaian, yaitu Kelengkapan IMB diperoleh nilai 5 (Sangat Baik) ; Kelistrikan dan Surat tanah diperoleh nilai 4.5 (Baik); kondisi Fondasi, Plafon dan sertifikat diperoleh nilai 4.25 (Baik);Kondisi kolom dan atap diperoleh nilai 4 (Baik); Kondisi dinding dan rangka rumah diperoleh nilai 3.75 (Cukup Baik); Kondisi Balok, Kusen, pencahayaan,Fungsi Ruangan, dan Air Bersih diperoleh nilai 3.5 (Cukup Baik);Sirkulasi udara dan tata letak Rumah diperoleh nilai 3.25 (Cukup Baik);Kondisi Lantai Rumah diperoleh Nilai 3 (Cukup Baik);Komunikasi dan Halaman Rumah diperoleh Nilai 2.75 (Tidak baik); Kondisi Taman Rumah memperoleh 2.25 (Tidak Baik). Berdasarkan data tersebut dapat dilihat Grafik nilai mutu bangunan perumahan Grahatama Hills pada Gambar 5.



Gambar 5. Grafik Nilai Mutu Bangunan Rumah Subsidi Persepsi Penghuni

Pada penilaian mutu bangunan rumah subsidi dengan 21 Variabel, respon yang paling dominan adalah cukup baik terhadap 10 variabel penilaian yaitu kondisi lantai, kondisi dinding, kondisi balok, kondisi kusen, kondisi rangka, pencahayaan, sirkulasi udara, tata letak rumah, fungsi ruangan dan air bersih. Hal ini mengindikasikan bahwa mayoritas

penghuni rumah subsidi cukup puas terhadap mutu rumah yang disediakan oleh pengembang dari 10 variabel penilaian. Respon yang paling dominan lainnya adalah Baik terhadap 7 variabel penilaian yaitu kondisi fondasi, kolom, plafon, atap, kelistrikan, sertifikat hak milik dan surat tanah, hal ini mengindikasikan bahwa mutu

yang diterapkan oleh pengembang terhadap 7 variabel sudah baik. variabel kelengkapan IMB diperoleh nilai sangat baik dari penghuni, hal mengindikasikan untuk kelengkapan IMB yang disediakan sudah sangat baik. respon yang tidak baik terdapat pada 3 variabel penilaian yaitu komunikasi, halaman dan taman rumah, maka dapat dikatakan penghuni rumah subsidi di lokasi penelitian tidak puas. Berdasarkan observasi di lokasi penelitian ukuran rumah subsidi yang hanya memiliki luas tanah sebesar 60 m² dan luas bangunan yang didirikan yaitu 30 m². Luas kavling yang ada kurang cukup memadai untuk dibuatkan halaman dan taman rumah yang baik, sehingga agar lebih baik kedepannya pengembang dapat meningkatkan kualitas dari halaman dan taman rumah. Untuk variabel komunikasi internet dan telepon yang mendapatkan nilai tidak baik dikarenakan lokasi yang cukup terpencil dari perkotaan sehingga ketersediaan sinyal tidak baik. Pengembang dapat meningkatkan kualitas variabel mutu dengan cara bekerja sama dengan penyedia layanan komunikasi setempat.

Nilai rerata keseluruhan yang diperoleh dari 21 variabel yang telah dinilai oleh responden adalah 3.67. Secara menyeluruh penilaian penghuni rumah subsidi terhadap mutu bangunan pada lokasi penelitian dapat dikatakan cukup baik dalam menyediakan rumah yang layak huni bagi yang membeli rumah subsidi. Di sisi lain terdapat variabel yang harus ditingkatkan terkait komunikasi, halaman dan taman rumah yang masih mendapatkan penilaian yang tidak baik dari penghuni rumah subsidi. Pada peraturan Pemerintah Daerah DIY untuk ruang terbuka hijau memiliki perbandingan 60:40 dengan total luas tanah. Berdasarkan hasil survei, kondisi eksisting yang telah dilaksanakan memiliki perbandingan 50:50, yang berarti telah memenuhi persyaratan, namun pada

kenyataannya berdasarkan keterangan penghuni bahwa dengan kondisi tersebut merasa kurang nyaman. Berdasarkan pembahasan ini pihak pengembang sebagai pengelola perumahan harus meningkatkan kualitas internet dan telepon, selain itu kualitas taman dan halaman juga perlu ditingkatkan dan lebih diperhatikan karena itu penting untuk area bermain dan juga ruang terbuka hijau yang nyaman.

Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil analisis data dan pembahasan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa kualitas bangunan memiliki rata-rata nilai 3,67, yang masuk dalam kategori cukup baik. Dari 21 variabel yang ditanyakan kepada penghuni perumahan, 10 variabel mendapat nilai cukup baik, yaitu kondisi lantai, kondisi dinding, kondisi balok, kondisi kusen, kondisi rangka, kondisi pencahayaan, kondisi sirkulasi udara, tata letak, fungsi runagan dan kondisi air bersih. Satu variabel mendapatkan nilai sangat baik, yaitu kelengkapan IMB dengan nilai 5. Terdapat tujuh variabel yang mendapatkan nilai baik, yaitu kondisi fondasi, kondisi kolom, kondisi plafon, kondisi atap, kondisi kelistrikan, sertifikat hak milik, dan surat tanah. Ternyata dari 21 variabel diatas terdapat tiga variabel yang mendapatkan nilai tidak baik, yaitu komunikasi yang meliputi internet, telepon, dll, halaman rumah, dan taman. Secara keseluruhan dapat dikatakan penghuni rumah subsidi di Grahutama Hills merasa cukup puas dengan kondisi kualitas bangunan yang mereka miliki.

Daftar Pustaka

- Amin, N. F., Garancang, S., & Abunawas, K. (2023). Konsep Umum Populasi dan Sampel dalam Penelitian. *PILAR*, 14(1), 15-31.
- Ashadi, Anisa, & Nelfiyanti. (2017). Konsep Desain Rumah Sederhana Tipe Kecil dengan Mempertimbangkan Kenyamanan Ruang. *Jurnal*

- Arsitektur NALARs, 16(1), 1-14. <https://doi.org/ISSN 1412-3266>.
- Ashadi, A., Anisa, A., & Nelfiyanti, N. (2016). Perubahan Tata Ruang Rumah Tipe Kecil Dan Pengaruhnya Terhadap Aspek Kesehatan Penghuni. *NALARs*, 15(2), 81-90.
- Badan Pembinaan Konstruksi. (2014). Modul Bimbingan Teknis SMM: Delapan Prinsip Manajemen Mutu. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Bramantyo, B., Tyas, W. P., & Argyantoro, A. (2019). Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang). *Jurnal Permukiman*, 14(1), 1-9.
- Dewabrata, L., Kwanda, T., & Rahardjo, J. (2023). Faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pembelian rumah tinggal kelas menengah menurut broker properti di surabaya. *Dimensi Utama Teknik Sipil*, 10(1), 58-76.
- ISO 9001:2015 Sistem Manajemen Mutu (SMM) dalam menetapkan lokasi bantuan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) untuk perumahan bersubsidi di Indonesia.
- Jiwandono, M., & Musyafa, A. (2023). Analisis rumah tinggal sebagai upaya peningkatan kualitas rumah layak huni. In *Proceeding Civil Engineering Research Forum Vol (Vol. 2, No. 2)*.
- Manabung, N., Dundu, A. K., & Walangitan, D. R. (2018). Sistem Pengawasan Manajemen Mutu Dalam Pelaksanaan Proyek Konstruksi (Studi Kasus: Pembangunan Gedung Laboratorium Fakultas Teknik Unsrat). *Jurnal Sipil Statik*, 6(12).
- Musyafa, A. (2023). Perencanaan Pengadaan Rumah Layak Huni dalam Time Series untuk Keseimbangan Supply-Demand. *Jurnal Permukiman*, 18(1), 16-24.
- Nyoman, S., & Yasa, I. G. W. M. (2017). Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Migrasi Masuk Terhadap Pertumbuhan Penduduk dan Alih Fungsi Bangunan Penduduk Asli Kota. *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 10(1), 228335.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 04/PRT/M/2009 tentang Sistem Manajemen Mutu (SMM).
- Radwa, N. D., & Megawati, S. (2023). Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. *Publika*, 1489-1502.
- Saputra, H. D., Tobing, F. B. T., & Siagian, J. (2017). Analisis Kepuasan Penghuni Rumah Subsidi di Tangerang. *Fundamental management journal*, 2(1), 38-49.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan.