

# Rumah Bersubsidi, Murah Saja Tidak Cukup

Muhammad Reza <sup>1</sup>, Faradhiya Indra Kumala <sup>2</sup>, Krisalfina <sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

Email korespondensi: mhdreza@student.ub.ac.id

---

## Abstrak

Rumah subsidi menjadi jawaban atas kebutuhan papan masyarakat Indonesia terutama masyarakat menengah kebawah. Gaya minimalis yang menjadi standar estetika masyarakat modern pun ditawarkan dalam rumah subsidi. Akan tetapi, rumah subsidi ini nyatanya kurang sesuai dengan konsep minimalis dan pada dasarnya kurang menjawab kebutuhan masyarakat sebagai hunian yang nyaman dan aman. Hal itu dapat dilihat dari aspek kenyamanan visual, kenyamanan termal, kenyamanan spasial, dan kenyamanan lingkungan pada rumah subsidi yang tidak terpenuhi, ditambah dengan konsep minimalis yang dimaksud untuk menarik minat pembeli, namun akhirnya menjadi mis-persepsi standar minimalis rumah tinggal. Dengan demikian, perlu dipertimbangkan kembali mengenai konsep minimalis dan kenyamanan hunian pada rumah bersubsidi.

**Kata-kunci** : kenyamanan hunian, minimalis, rumah bersubsidi

---

## Pengantar

Hunian sebagai kebutuhan dasar bagi manusia memiliki harga yang terbilang tidak murah. Harga tanah yang mahal, material yang mahal, dan juga birokrasinya yang sulit dijangkau membuat masyarakat Indonesia, khususnya kalangan dengan ekonomi menengah ke bawah, sulit untuk memiliki rumah sendiri. Untuk menanggapi hal tersebut pemerintah membuat sebuah program perumahan bersubsidi dengan harga terjangkau dan menggunakan sistem kredit yang disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi. Program ini menawarkan rumah dengan desain sederhana tipe standar yang dihuni oleh 4-6 orang.

Umumnya, rumah bersubsidi tidak memikirkan penampilan bangunan, karena pada rumah bersubsidi telah ada standar nasional tersendiri agar dapat disesuaikan dengan harga dan kebutuhan rumah sangat sederhana lainnya. Standar ukuran rumah bersubsidi telah di atur dalam peraturan PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020, luas bangunan rumah subsidi berada di antara 21 meter persegi hingga 36 meter persegi, dengan luas tanah antara 60 hingga 200 meter persegi. Selain itu, rumah subsidi dapat direnovasi untuk dilakukan perluasan luas bangunan menjadi 30 hingga 32 meter persegi tergantung denah rumah subsidi tersebut.

Namun, sejak tahun 2014, para pebisnis properti mulai mengembangkan rumah bersubsidi dengan gaya desain minimalis. Gaya minimalis yang sedang populer di kalangan masyarakat modern ini dianggap memiliki estetika tersendiri, juga praktis dari segi konstruksi, material, hingga penataan ruang. Walaupun akhirnya penampilan minimalis tersebut digunakan hampir seluruh rumah bersubsidi dan menjadi standar tersirat bagi rumah-rumah bersubsidi lainnya. Hal ini juga menyebabkan rumah-rumah bersubsidi menjadi monoton dan standar estetika minimalis pada rumah

subsidi akhirnya juga dipakai di beberapa rumah tinggal tak bersubsidi karena dianggap sebagai standar rumah minimalis dengan harga murah. Padahal, jika diperhatikan, rumah bersubsidi menawarkan gaya minimalis sebagai teknik pemasaran pada masyarakat modern yang terdoktrin oleh estetika minimalis, dan konsep minimalis tersebut harus ditinjau kembali kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip minimalis yang dikembangkan arsitek-arsitek kontemporer pencetus konsep minimalis.

Berdasarkan pengalaman penulis dalam mengamati gaya rumah subsidi yang berkonsep minimalis, kesesuaian konsep minimalis tersebut cukup meragukan. Kualitas fisik tentunya menjadi pertimbangan dalam gaya arsitektur minimalis, sementara rumah bersubsidi menggunakan material murah, ringan, industri, dan tidak tahan lama. Menurut penulis juga, rumah subsidi banyak yang direnovasi oleh pemiliknya menjadi suatu yang sama sekali berbeda, hal itu memang bisa disebabkan keegoisan pemilik, namun faktor lain, renovasi tersebut bisa disebabkan karena ketidaknyamanan pelaku di dalamnya. Jika pelaku dalam rumah tersebut tidak nyaman dan ingin merubah rumah tersebut sama sekali, artinya konsep minimalis pada rumah subsidi bisa dinyatakan kurang tepat atau lebih lagi, tidak layak. Selain itu juga, rumah bersubsidi juga tidak memperhatikan efektivitas ruang dalamnya, karena adanya standar tersirat dari beberapa rumah subsidi, menjadikan organisasi ruang pada rumah subsidi pun mirip dan terkesan asal jadi dan akhirnya tidak memikirkan efektivitas ruang dan tanggapan ruang terhadap iklim dan cuaca.

Faktor-faktor kekuatan, estetika, dan kenyamanan pada rumah subsidi yang perlu diragukan inilah yang akan dibahas penulis dalam tulisan ini. Kelayakan rumah subsidi sebagai rumah tinggal nyaman, aman, dan memenuhi estetika minimalis yang akan dibahas dalam tulisan ini.

## **Rumah Bersubsidi**

Berkurangnya lahan untuk membangun rumah di perkotaan dan tingginya harga bahan baku membuat masyarakat kesulitan untuk memiliki rumah sendiri, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Untuk mengatasi persoalan ini, pemerintah mencoba memberikan kemudahan dengan menawarkan program Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi, yaitu bantuan untuk mempermudah perolehan rumah dengan dana murah jangka panjang. Dana murah ini diberikan dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan subsidiinya berupa Subsidi Bunga Kredit Perumahan.

Peraturan terkait rumah KPR Bersubsidi ini diatur pada Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan pelaksanaan pembangunan rumah subsidi diatur dalam Peraturan Menteri No, 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera. Selain itu, proses pembangunannya juga diatur pada Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/KMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat, dan PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Standar Ukuran Rumah.

Rumah subsidi didesain secara sederhana dan memiliki ketinggian 1-2 lantai. Fasad rumahnya didesain secara simple dengan aksan dinding yang dibuat maju-mundur dan umumnya hanya memperlihatkan tampak depan karena rumah dibuat menempel dengan rumah tetangganya. Jenis arsitektur yang umumnya dipakai pada eksterior rumah subsidi adalah jenis arsitektur minimalis, yaitu konsep perancangan arsitektur yang sederhana dengan bentuk primer tanpa menambah ornamen pada fasad rumah.

Ukuran standar rumah bersubsidi sebagaimana diatur pada PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 adalah dengan luas bangunan diantara 21-36 m<sup>2</sup> dan luas tanah 60-200 m<sup>2</sup>. Dengan ukuran yang terbatas membuat ruang-ruang yang dihadirkan pada rumah subsidi hanya berupa ruangan pokok sesuai kebutuhan umum masyarakat. Ruang-ruang tersebut berupa *carport*, teras, ruang tamu/keluarga, kamar tidur, dapur, dan kamar mandi dengan ukuran ruang yang dibuat se efisien mungkin.

Struktur rumah subsidi menggunakan struktur sederhana berupa pondasi untuk 2 lantai, dinding batu bata, kolom baja, dan atap pelana. Meskipun rumah subsidi yang disediakan pemerintah hanya memiliki 1 lantai, pondasi bangunan tetap menggunakan pondasi untuk 2 lantai untuk mempermudah jika suatu saat pemilik rumah ingin merenovasi rumah dengan menambah lantai. Namun, tetap ada peraturan dan ketentuan yang harus ditaati pemilik rumah saat akan melakukan renovasi. Pada bagian atap rumah subsidi umumnya didesain agar bisa dibongkar tanpa harus merusak banyak bagian rumah.

Rumah pada umumnya membutuhkan faktor kenyamanan pada desain rumahnya, begitu pula rumah bersubsidi. Kenyamanan merupakan sebuah kondisi yang akan mempengaruhi perilaku manusia untuk memenuhi kebutuhan psikis penghuninya. Terdapat beberapa faktor kenyamanan fisik bangunan yaitu, kenyamanan visual, termal, dan audial.

Faktor kenyamanan visual yaitu kondisi dimana seseorang tidak merasa terganggu terkait apa yang dilihatnya. Kenyamanan ini terkait pada desain bangunan, penataan ruangan, dan pencahayaan yang masuk ke dalam ruangan. Faktor kenyamanan termal yaitu, kenyamanan yang bergantung pada suhu udara, kelembaban, dan pergerakan udara. Unsur-unsur ini berpadu dan menghasilkan zona yang sering disebut *comfort zone*. *Comfort zone* manusia adalah pada kondisi bersuhu 21-27° C dengan kelembaban antara 20-70%. Kemudian faktor kenyamanan audial adalah kondisi dimana seseorang merasa nyaman dengan suara-suara yang ada disekitarnya. Dalam hal ini, kaitannya dengan mengurangi intensitas kebisingan yang masuk ke dalam ruangan.

Faktor kenyamanan lainnya adalah kenyamanan pergerakan dimana sebisa mungkin sebuah rumah haruslah memiliki ruang gerak yang cukup luas untuk menunjang aktivitas penghuninya. ruang gerak ini berupa alur sirkulasi antar ruang yang diatur untuk memudahkan penghuni mengakses ruangan-ruangan di dalam rumahnya. Standar minimal lebar jalan akses antar ruang adalah 80-100 cm. Penataan ruangan juga menjadi faktor yang menciptakan kenyamanan pergerakan karena untuk menciptakan kenyamanan pergerakan ruangan juga harus ditata berdasarkan hirarki dan fungsinya.

Ukuran luas yang terbatas dan rumah yang disusun berdempetan, membuat faktor kenyamanan ruang diperhatikan pada rumah bersubsidi. Pada umumnya, ventilasi dan jendela sebagai akses pencahayaan dan penghawaan alami hanya terdapat pada bagian depan bangunan sehingga membuat ruangan-ruangan di dalamnya tidak mendapatkan pencahayaan dan penghawaan alami. Luas ruangnya pun tidak terlalu luas sehingga mempersempit pergerakan penghuni. Sebagai contoh banyak rumah bersubsidi yang mendesain dapur dengan ukuran kurang lebih 2x3m yang tentunya lebar ruang pergerakan hanya sekitar 100 cm sehingga pergerakan pada dapur menjadi kurang leluasa.

### **Arsitektur Minimalis**

Arsitektur minimalis langgam arsitektur yang termasuk bagian dari arsitektur modern. Arsitektur minimalis berfokus pada kesederhanaan dan fungsionalitas. Langgam arsitektur ini merupakan bentuk penolakan terhadap ornamentasi yang berlebihan. Selain itu, konsep minimalis juga dapat diartikan sebagai cara pandang hidup masyarakat urban yang praktis, efisien, dan menekankan fungsi. Salah satu prinsip minimalis yang sering ditemui adalah *form follow function*, yaitu bentuk mengikuti fungsi. Sebagai sebuah langgam/gaya arsitektur, arsitektur haruslah memiliki bahasa desain yang spesifik.

Menurut Alan Colquhoun, kritikus arsitektur modern, bahasa arsitektur minimalis berfokus pada minat pada keterbukaan dan kontinuitas ruang, menghasilkan arsitektur yang pada dasarnya horizontal, pengurangan detail seminimal mungkin, serta penolakan terhadap bentuk dan konvensi arsitektur tradisional, dan permainan cahaya alami pada permukaan terutama putih. Bentuk-bentuk geometri dasar juga merupakan karakter arsitektur minimalis. Bentuk yang tegas dan sederhana memungkinkan pemanfaatan ruang yang lebih efisien.

## Diskusi

Rumah bersubsidi pada umumnya didirikan secara ter-*cluster* di sebuah kawasan sehingga dapat disebut perumahan. Rumah-rumah di perumahan ini memiliki kesamaan pada desainnya dan dibagi berdasarkan tipe/ukuran tapak unit rumah. Di Indonesia, langgam arsitektur yang lazim digunakan adalah arsitektur minimalis. Dalam konteks ini, arsitektur minimalis yang dimaksud adalah gaya arsitektur yang dipertanyakan ke-minimalis-annya yang ramai diminati oleh pasar pada dua dekade ini di Indonesia. Akan tetapi, terlepas dari tren ataupun permintaan pasar, aspek-aspek kenyamanan dan keindahan hunian mesti dipertimbangkan. menurut Muchlis dan Kusuma (2016) kenyamanan hunian dapat dibagi ke empat aspek, yaitu :

1. Kenyamanan visual
2. Termal
3. Spasial
4. Lingkungan

Jika berbicara mengenai kenyamanan visual sebuah karya arsitektur, hal utama yang menjadi perhatian adalah faktor estetikanya. Akan tetapi, tidak hanya aspek citra yang menunjuk pada tingkat kebudayaan, aspek guna yang berkaitan dengan keterampilan perlu dipertimbangkan. Kualitas pencahayaan termasuk di dalamnya. Secara citra, rumah bersubsidi memiliki langgam arsitektur minimalis yang barangkali sering dipertanyakan ke-minimalis-annya. Seringkali ditemukan mis-konsepsi dalam persepsi terkait minimalis. Menurut Alan Colquhoun, kritikus arsitektur modern, bahasa arsitektur minimalis berfokus pada minat pada keterbukaan dan kontinuitas ruang, menghasilkan arsitektur yang pada dasarnya horizontal, pengurangan detail seminimal mungkin, serta penolakan terhadap bentuk dan konvensi arsitektur tradisional, dan permainan cahaya alami pada permukaan terutama putih. Apabila ditelaah pada rumah bersubsidi terutama fasadnya, pengurangan detail jarang ditemukan, justru sebaliknya fasad dihiasi dengan ornamen-ornamen yang beragam bentuk dan warna. Walaupun dari segi kontinuitas ruang dan keterbukaan ruang sudah dapat disebut minimalis, fasad bangunan mengubah citra minimalis dan/atau sebaliknya menjauhkan rumah dari konsep minimalis itu sendiri.

Selain aspek estetika, dari segi kualitas pencahayaan alami berdasarkan penelitian terhadap jendela rumah bertipe ini, bukaan tidak memenuhi standar pencahayaan alami merata sesuai dengan fungsi ruang karena bukaan jendela yang ada belum maksimal (Antou, 2013). Bukaan jendela yang sempit ini seringkali dianggap sebagai minimalisme, hal ini disebabkan persepsi masyarakat terhadap minimalisme yang me-*mini*-kan elemen bangunan.

Sebagian besar bangunan bertipologi rumah bersubsidi memiliki tingkat kenyamanan termal yang buruk. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya sistem ventilasi silang yang terbentuk oleh bukaan. Bukaan yang sempit seringkali hanya ditemukan pada salah satu bidang ruang, dua faktor inilah yang menyebabkan tidak adanya sistem ventilasi silang. Oleh karena itu, penghawaan alami pada tipologi bangunan ini dapat dikatakan tidak memenuhi syarat. Hasil penelitian Hendra (2011) terhadap perhitungan perpindahan termal dari selubung (OTTV) dan atap (RTTV) bangunan menyatakan bahwa desain fasad rumah minimalis belum mampu menurunkan total OTTV untuk menjadi syarat bangunan hemat energi. Demikian pula dengan kondisi kenyamanan termal dalam rumah yang masih di atas zona nyaman walau sedikit lebih rendah dari suhu ruang luar. Akibatnya, penggunaan penghawaan buatan seringkali dianggap sebagai solusi. Akan tetapi, penghawaan buatan justru menimbulkan pengeluaran untuk biaya instalasi, perawatan, dan pengoperasiannya. Alih-alih menjadi rumah murah, desain dari rumah ini justru menyebabkan pengeluaran yang lebih besar.

Aspek spasial pada rumah bersubsidi pada umumnya terkendala dengan lahan yang sempit, masalah ini dapat diatasi dengan pola ruang terbuka yang sejalan dengan bahasa desain arsitektur minimalis. Pola ruang yang terbuka dan tanpa sekat menghadirkan kesan ruang yang lega. Akan tetapi, karena berada di lahan yang sempit dengan kebutuhan yang cukup besar untuk lahannya, seringkali rumah

bertipe ini dibangun tanpa adanya lahan terbuka yang memadai. Bagian belakang rumah seringkali menempel dengan rumah di belakangnya. Hal ini mengurangi tingkat kenyamanan spasial yang juga berpengaruh ke penghawaan dan pencahayaan rumah. Kemudian, untuk menyiasati sempitnya ruang, pemilik rumah melakukan ekspansi dengan cara menambah lantai bangunan ataupun menggunakan ruang terbuka hijau. Tindakan demikian selain mengurangi area hijau dan resapan air juga membutuhkan biaya yang besar.

Kenyamanan lingkungan pada hunian mencakupi aspek sosial dan ekologi. Kenyamanan aspek sosial pada rumah bergantung kepada penghuninya sendiri, sehingga aspek ini terbilang sangat subjektif. Sementara itu, parameter dari aspek ekologi dapat dilihat dari sedikitnya lahan hijau dan vegetasi yang minim. Selain itu, dari segi kawasan rumah bersubsidi ini pada umumnya belum tertata dengan baik. Hal yang terjadi hanyalah memaksimalkan tapak perumahan untuk didirikan rumah sebanyak-banyaknya. Dengan demikian, hunian tidak lagi memenuhi kebutuhan penghuni akan tetapi hanya sekadar menghadirkan ruang untuk ditinggali tanpa memikirkan kenyamanan penghuninya.

## **Kesimpulan**

Ditinjau dari pembahasan di atas, rumah bersubsidi yang hadir sebagai program pemerintah dalam menyediakan rumah yang mudah dijangkau dapat dikatakan belum sepenuhnya berhasil. Kenyamanan hunian yang mencakupi kenyamanan visual, kenyamanan termal, kenyamanan spasial, dan kenyamanan lingkungan pada rumah yang bertipe ini belumlah cukup untuk menjawab kebutuhan penghuninya. Terlebih dengan embel-embel arsitektur minimalis, rumah bertipe ini masih jauh dari konsep minimalis itu sendiri. Alih-alih yang terjadi adalah mispersepsi soal minimalis itu sendiri. Dengan demikian, program ini perlulah dipertimbangkan kembali dari berbagai pihak agar dapat mewujudkan tujuan dari program ini sendiri.

## Daftar Pustaka

- Ashadi. (2002). *Teori Arsitektur Zaman Klasik hingga Modern*. Jakarta : Arsitektur UMJ Press.  
[https://www.researchgate.net/profile/Ashadi-Ashadi/publication/341298328\\_TEORI\\_ARSITEKTUR\\_DARI\\_ZAMAN\\_KLASIK\\_HINGGA\\_POSMODERN/links/5eb9cb34a6fdcc1f1dd2cd35/TEORI-ARSITEKTUR-DARI-ZAMAN-KLASIK-HINGGA-POSMODERN.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Ashadi-Ashadi/publication/341298328_TEORI_ARSITEKTUR_DARI_ZAMAN_KLASIK_HINGGA_POSMODERN/links/5eb9cb34a6fdcc1f1dd2cd35/TEORI-ARSITEKTUR-DARI-ZAMAN-KLASIK-HINGGA-POSMODERN.pdf)
- Arifin, M., & Raidi, S. (2013). Karakteristik Fasad Rumah Minimalis di Surakarta. *Jurnal Arsitektur Sinektika*, 13 (1), 52-61.  
DOI: 10.23917/sinektika.v13i1.746
- Ching, F. D. K. (1979). *Arsitektur: Bentuk Ruang, dan Susunannya*. Jakarta. Penerbit Erlangga.
- Hendra, F. H. (2011). Tinggal di Rumah Minimalis dengan Gaya Hidup Tidak Minimalis Studi Kasus : Perumahan di Lingkungan Medokan Ayu Surabaya Timur. *Prosiding Seminar Nasional Life Style And Architecture (SCAN#2:2011)*, 2, 538-544.  
[http://digilib.mercubuana.ac.id/manager/t!@file\\_artikel\\_abstrak/Isi\\_Artikel\\_484431641197.pdf](http://digilib.mercubuana.ac.id/manager/t!@file_artikel_abstrak/Isi_Artikel_484431641197.pdf)
- Mangunwijaya, J. B. (1995). *Wastu Citra*. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Muchlis, A. F., & Kusuma, H. E. (2016). Persepsi Kriteria Kenyamanan Rumah Tinggal. *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016*, Malang. 105-110.  
<https://temuil ilmiah.iplbi.or.id/persepsi-kriteria-kenyamanan-rumah-tinggal/>
- Nandang, D. (2010). Persepsi Tren Arsitektur Minimalis pada Desain Arsitektural Perumahan. *Tatal Jurnal Teknik Universitas Sultan Fatah Demak*. 7 (1), 10-20.  
<https://e-jurnal.unisfat.ac.id/index.php/jt/article/view/110/66>
- Sumalyo, Y. (1997). *Arsitektur Modern*. Yogyakarta. Gadjah Mada University Press.
- Youssef, M. N. A. (2014). Language of Minimalism in Architecture. *Journal of Engineering and Applied Science*, 61 (5), 413-435.  
<https://pdfcoffee.com/language-of-minimalism-in-architecture-pdf-free.html>
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Menteri No, 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera.
- Keputusan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Standar Ukuran Rumah.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/KMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat.
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. II/MPR/1988 tentang Garis-Garis besar Haluan Negara.
- Undang-Undang No. 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah. Lembaran Negara RI No. 92 Tahun 1999.
- Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Perkawinan.