



Citation:

Rinaldi, W., Fahrizal, E., Olivia, S., & Novianti, Y. (2023). Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe: Studi Kasus Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand. *MARKA (Media Arsitektur Dan Kota) : Jurnal Ilmiah Penelitian*, 6(2), 63-74. <https://doi.org/10.33510/marka.2023.6.2.63-74>

Article Process

Submitted:
07/11/2022

Accepted:

23/12/2022

Published:

31/01/2023

Office:

Departement of Architecture
Matana University
ARA Center, Matana University Tower
Jl. CBD Barat Kav. RT.1,
Curug Sangereng, Kelapa Dua, Tangerang, Banten,
Indonesia



This is an open access article published under the CC-BY-SA license.

Case Study

Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe Studi Kasus Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand

Wahyu Rinaldi¹, Effan Fahrizal², Sisca Olivia^{3*}, Yenny Novianti⁴

^{1, 2, 3, 4} Program Studi Arsitektur, Universitas Malikussaleh

*sisca.olivia@unimal.ac.id

ABSTRACT

The rapid population growth in developing cities is caused by the large number of immigrants who settle and live there. This case also occurred in Lhokseumawe City, the center of district administration, education, economy and trade on the east coast of Aceh. This condition makes housing development a fundamental need for everyone. The government ensures everyone can own and live in a livable, healthy house with low prices. The government is trying to overcome this by building subsidized housing assisted by the developer so that the middle to the lower economic community can still own and live in a house that follows the existing standard provisions so that it can be said to be a livable house. This study aims to determine the suitability of subsidized housing that has been built based on the standard criteria for building healthy simple houses and the provision of facilities and infrastructure. Qualitative descriptive methods are used to observe and analyze objects based on applicable standards, housing health requirements, and technical guidelines for constructing simple healthy houses and SNI for environmental planning in urban housing. The analysis result defines that the research objects (Palapa Housing and Griya Housing) have followed the

Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe. Studi Kasus: Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand

Wahyu Rinaldi, Effan Fahrizal, Sisca Olivia, Yenny Novianti

standard of healthy simple houses, facilities and infrastructure. Several variables are found inappropriate, such as parks, drainage and waste management at Palapa Housing and parks and clean water supply at Griya Housing. Residents should adapt to the lack or non-compliance of these housing standards.

Keywords: *housing feasibility, subsidized housing eligibility, housing simple healthy house, housing facilities and infrastructure*

ABSTRAK

Berkembang pesatnya pertumbuhan penduduk pada kota berkembang, diakibatkan dengan banyaknya pendatang yang menetap dan tinggal di kota tersebut. Hal ini yang juga terjadi di Kota Lhokseumawe, sebagai pusat pemerintahan kabupaten, pendidikan, perekonomian dan perdagangan di wilayah pesisir pantai timur Aceh. Kondisi ini menjadikan maraknya pembangunan perumahan, sebagai kebutuhan dasar bagi setiap orang, dan negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang untuk dapat memiliki dan tinggal di rumah yang layak huni, sehat dan memiliki harga yang murah. Pemerintah mencoba mengatasinya dengan membangun perumahan bersubsidi yang dibantu oleh pihak pengembang, agar

masyarakat ekonomi menengah ke bawah tetap dapat memiliki dan tinggal di rumah yang mengikuti ketentuan standar yang ada sehingga dapat dikatakan sebagai rumah yang layak huni. Studi ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian perumahan subsidi yang telah dibangun yang dilihat berdasarkan kriteria standar pembangunan rumah sederhana sehat serta penyediaan sarana dan prasarana. Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk mengobservasi dan menganalisa objek berdasarkan standar yang berlaku, persyaratan kesehatan perumahan, pedoman teknis pembangunan rumah sederhana sehat dan SNI perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. Hasil analisa menunjukkan bahwa pada objek penelitian; Perumahan Palapa dan Perumahan Griya; telah mengikuti standar rumah sederhana sehat maupun sarana dan prasarana, namun ada beberapa variabel yang tidak sesuai seperti taman, drainase dan pengelolaan sampah pada Perumahan Palapa serta taman dan penyediaan air bersih pada Perumahan Griya. Penghuni perumahan harus beradaptasi dengan kekurangan atau ketidaksesuaian standar perumahan tersebut.

Kata Kunci: kelayakan perumahan subsidi, perumahan, rumah sederhana sehat, sarana dan prasarana perumahan

PENDAHULUAN

Lhokseumawe adalah salah satu kota di Provinsi Aceh yang berada di antara Kota Banda Aceh dan Kota Medan, dan menjadi jalur penting distribusi dan perdagangan di pesisir pantai timur Aceh. Berdasarkan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Lhokseumawe Tahun 2012-2032 yang dikeluarkan oleh Bappeda Kota Lhokseumawe (2014), jumlah penduduk Kota Lhokseumawe mencapai 203.284 jiwa, terdiri dari 101.290 jiwa laki-laki dan 101.994 jiwa perempuan dengan angka pertumbuhan penduduk sekitar 2% per tahun. Selain sebagai pusat pemerintahan, pendidikan dan perekonomian, Kota Lhokseumawe juga termasuk sebagai pusat perdagangan, sehingga banyaknya pendatang dari daerah sekitar maupun luar yang bertujuan untuk bersekolah, berdagang dan bekerja di kota ini. Kondisi inilah yang membuat banyaknya pembangunan rumah-rumah baru pada Kota Lhokseumawe. Sesuai dengan undang-undang, bahwa rumah adalah kebutuhan dasar bagi setiap orang atau warga negara, di mana negara bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap orang bisa untuk memiliki dan tinggal di rumah yang layak dan sehat dengan harga terjangkau (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011). Hal ini juga bertujuan untuk lebih tertatanya pembangunan rumah dan menghindari terjadinya permukiman kumuh pada Kota Lhokseumawe, mengingat semakin ramainya penduduk yang tinggal pada kota ini dan semakin mahalnya harga lahan yang ada.

Setiap orang akan berupaya memenuhi kebutuhan akan rumah dengan berbagai cara, baik itu membangun dari awal, menyewa ataupun membeli rumah yang sudah jadi. Maka dari itu pemerintah mencoba mengatasinya dengan membangun perumahan yang dibantu oleh pihak swasta untuk ikut berperan dalam pembangunan perumahan rakyat atau bisa disebut juga sebagai perumahan subsidi, dengan maksud agar para pendatang yang baru mulai bekerja ataupun masyarakat yang tergolong menengah ke bawah dapat memiliki atau membeli rumah yang layak huni, sehat dan tetap sesuai dengan kemampuan ekonomi mereka. Untuk mendapatkan rumah yang layak huni, sehat dan terjangkau, pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pemerintah dan pihak pengembang harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada, seperti ketentuan standar pembangunan rumah sederhana sehat dan kelengkapan maupun kesesuaian dari sarana dan prasarananya.

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1733-2004 (2004) tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, kelayakan suatu perumahan juga dapat dilihat dari strategisnya lokasi serta kelengkapan sarana dan prasarananya, baik seperti jaringan jalan, drainase, air bersih dan limbah, sampah, serta sarana peribadatan dan taman/tempat bermain. Namun tidak jarang perumahan subsidi hanya sekedar dibangun tanpa mengikuti aturan dan ketentuan yang ada. Menurut Keman (2005) perumahan adalah kelompok rumah yang difungsikan sebagai lingkungan tempat tinggal dan hunian yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan fasilitas pendukung lainnya. Perumahan juga merupakan bagian dari permukiman, baik yang berlokasi di perkotaan maupun perdesaan, dan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya dalam pemenuhan rumah yang dapat dikategorikan sebagai rumah layak huni (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011). Perumahan dan permukiman dapat dibedakan dari fungsinya. Fungsi perumahan hanya sebatas lingkungan tempat tinggal atau hunian saja, sedangkan permukiman memiliki fungsi ganda, yang selain berfungsi sebagai tempat tinggal, permukiman juga berfungsi sebagai tempat untuk mencari nafkah bagi sebagian penghuninya (Ngodu et al., 2015). Ironisnya, sebagian masyarakat menjadikan rumah sebagai investasi dikarenakan nilai jualnya. Sehingga tidak heran, banyak masyarakat yang menginginkan rumah beralih mencari rumah subsidi (Sabaruddin, 2012). Menurut Kusumastuti (2015), subsidi perumahan adalah suatu kredit untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Perumahan subsidi merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mengatasi permasalahan kepadatan penduduk, di mana harga dan desain serta bahan bangunannya berbeda (Kamase et al., 2022; Winata & Rahardjo, 2020). Bentuk subsidi yang diberikan seperti berupa subsidi selisih bunga, penambahan dana pembangunan dan perbaikan rumah. Perumahan subsidi setidaknya harus memiliki persediaan air bersih yang memadai, serta

Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe. Studi Kasus: Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand

Wahyu Rinaldi, Effan Fahrizal, Sisca Olivia, Yenny Novianti

akses transportasi yang mudah dijangkau (Yap, 2016).

Rumah Sederhana Sehat adalah bangunan hunian yang dibangun dengan bahan bangunan dan konstruksi sederhana dan memiliki luas lantai yang memadai dengan jumlah penghuninya serta masih memenuhi aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan rumah tinggal (Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor : 403/KPTS/M/2002 Tanggal : 02 Desember 2002 Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), 2002). Kebutuhan dasar untuk membangun suatu rumah ditentukan oleh beberapa faktor sebagai berikut bahan penutup atap yang dipasang rapat dan tidak bocor, bagian lantai yang kering dan mudah dibersihkan, kemudian penyediaan air bersih yang cukup, serta pembuangan air kotor yang baik dan memenuhi persyaratan kesehatan dan pencahayaan alami yang cukup. Jumlah calon penghuni dalam Rumah Sederhana Sehat diperkirakan sebanyak 3 sampai 4 orang. Beberapa persyaratan kesehatan perumahan adalah komponen dan penataan ruang, pencahayaan ruang dan kepadatan hunian (Keputusan Menteri Kesehatan No. 829/Menkes/SK/VII/1999 Tentang Persyaratan Kesehatan Rumah, 1999).

Dari beberapa aturan tersebut, Delyuzir (2020) melakukan analisa dan membandingkan kondisi dari tiga tipe rumah di Jakarta dengan standar dari kementerian kesehatan. Choiriyah & Prasetyo (2018) menganalisa menggunakan SNI 03-1733-2004 untuk kelayakan perumahan. Aturan ini juga digunakan oleh Suryo (2017) dalam menganalisa kebutuhan luas minimal pada rumah. Sedangkan Ngodu et al. (2015) menggunakan aturan UU No 1 Tahun 2011 dan SNI 03-1733-2004 dalam menganalisa kelayakan pembangunan perumahan. Dengan tingginya permintaan rumah, dan menjamurnya pembangunan perumahan bersubsidi, hal ini menjadi dasar penelitian. Pembangunan perumahan tersebut mengikuti dari standar pembangunan yang berlaku atau tidak. Studi ini menganalisa kelayakan pembangunan perumahan subsidi berdasarkan dari standar pembangunan rumah sehat serta kelengkapan dan kesesuaian dari sarana dan prasarana di dalam perumahan.

METODE PENELITIAN

Studi kelayakan, biasanya digunakan untuk menganalisis layak atau tidaknya suatu bisnis untuk dibangun, yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal sampai jangka waktu yang tidak ditentukan (Umar, 2015). Dalam studi ini, studi kelayakan digunakan untuk mengetahui layak atau tidak, kesesuaian kondisi eksisting perumahan yang telah dibangun dengan standar yang berlaku untuk pembangunan perumahan. Penelitian ini berfokus pada kesesuaian penyediaan rumah sederhana sehat maupun sarana dan prasarana yang ada dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, metode ini menjelaskan suatu objek dengan teliti dan akurat berdasarkan teori dan data yang ada, hal ini bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang sering terjadi pada perumahan subsidi yang telah dibangun. Penelitian akan dilakukan dengan observasi lapangan, dan wawancara dengan masyarakat, pemerintah desa, dan *developer* perumahan.

Pendataan awal yang dilakukan dalam studi ini, dimulai dengan pendataan perumahan yang tersebar di empat kecamatan (Tabel 1).

Tabel 1. Daftar Perumahan Subsidi di Kabupaten Kota Lhokseumawe

Nama Perumahan	Kecamatan	Lokasi (Gampong)	Tahun Dibangun	Kondisi
Palapa Village	Banda Sakti	Hagu Barat Laut	2021	Belum Selesai
Kandeh Residence	Muara Satu	Meunasah Dayah	2021	Belum Selesai
Arrasya Residence	Muara Dua	Meunasah Panggoi	2019	Selesai
Griya Putri Grand II	Muara Dua	Meunasah Panggoi	2016	Selesai
Firya Mansion Panggoi	Muara Dua	Meunasah	2018	Selesai

Kana Griya Megah	Muara Dua	Panggoi Meunasah Panggoi	2019	Selesai
Griya Putri Grand	Muara Dua	Meunasah Alue	2013	Selesai
Green Hill Residence	Muara Dua	Meunasah Alue	2018	Selesai
Villa Bukit Rata	Muara Dua	Alue Awe	2019	Selesai
Perumahan Aman Sentausa (PERMATA)	Muara Dua	Cut Mamplam	2019	Selesai
Green Madani	Muara Dua	Cot Girek Kandang	2020	Belum Selesai
Griya Indah Permai	Blang Mangat	Blang Weu Baroh	2020	Belum Selesai
Komplek Perumahan Blang Weu Asri	Blang Mangat	Blang Weu Baroh	2017	Selesai
Griya Indah	Blang Mangat	Mesjid Punteuet	2019	Selesai
Perumahan Bukit Rata Permai	Blang Mangat	Mesjid Punteuet	2017	Selesai
Annisa Mansion Lhokseumawe	Blang Mangat	Jeulikat	2019	Selesai
Griya Rizkullah	Blang Mangat	Alue Liem	2019	Selesai

Sumber: Penulis, 2021

Perumahan yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini dengan 2 kondisi yang berbeda; sudah selesai dibangun, dan belum selesai dibangun. Selain itu berdasarkan lokasi, dekat dengan kota di wilayah datar dan wilayah jauh dari kota dan berada di wilayah perbukitan. Hal lain adalah waktu berdasarkan tahun pembangunan; pembangunan yang sudah lama dibangun dan tahun pembangunan baru dibangun. Perumahan yang menjadi objek penelitian dipilih berdasarkan kondisi dan lokasi pembangunannya; Perumahan Palapa Village yang dibangun pada awal tahun 2021 dan sampai sekarang masih dalam proses tahap pembangunan, hal ini memudahkan untuk langsung menerapkan hasil penelitian pada proses penyelesaian pembangunannya. Perumahan ini juga dibangun dekat dengan pusat Kota Lhokseumawe sehingga perumahan ini harus mengikuti aturan yang ada agar meskipun berada di area perkotaan penghuninya tetap bisa merasakan suasana yang aman, nyaman, sehat dan tertata. Kemudian untuk Perumahan Griya Putri Grand dibangun pada tahun 2013 dan hampir seluruh unit rumahnya telah diperbarui, sarana dan prasarana yang ada telah dibangun kurang lebih 8 tahun. Perumahan ini dibangun jauh dari pusat kota dan berada di area dataran tinggi, yang memiliki pemandangan dan udara yang bagus.



Gambar 1. Siteplan (a) Perumahan Palapa Village (b) Perumahan Griya Putri Grand

Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe. Studi Kasus: Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand

Wahyu Rinaldi, Effan Fahrizal, Sisca Olivia, Yenny Novianti

Sumber: Penulis, 2021

Studi ini dilakukan untuk mengetahui kedua perumahan tersebut mengikuti standar yang ada atau tidak. Standar yang digunakan untuk rumah sehat adalah ketentuan dari Keputusan Menteri kesehatan nomor 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan dan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah nomor 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat. Sedangkan untuk standar penyediaan sarana dan prasarana mengikuti ketentuan dari Standar Nasional Indonesia 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan yang kemudian akan dibandingkan dengan hasil observasi dari dua perumahan yang ada di Kota Lhokseumawe. Studi ini melakukan survei lapangan, observasi, dan wawancara dengan pihak setempat pada objek penelitian berdasarkan variabel yang ada dan menganalisa kesesuaian dengan standar yang berlaku. Variabel yang digunakan dalam studi ini, dapat dilihat pada tabel berikut (Tabel 2).

Tabel 2. Variabel Penelitian

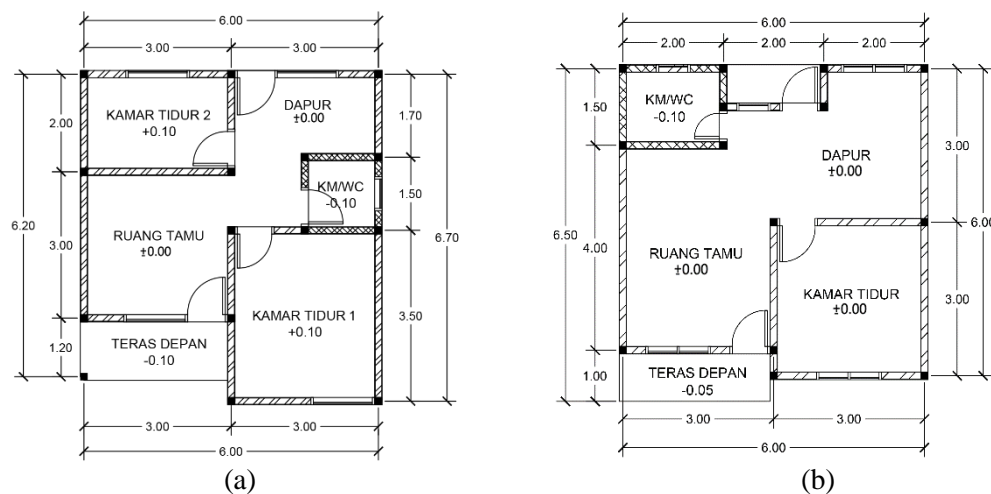
Standar	Variabel	Sub Variabel	Keterangan
Keputusan Menteri Kesehatan No. 829/Menkes/SK/VII/1999 Tentang Persyaratan Kesehatan Rumah, 1999	Rumah Sederhana Sehat	Komponen dan Penataan Ruang	- Lantai mudah dibersihkan. - Dinding rumah memiliki ventilasi. - Ruang ditata sesuai peruntukkan.
		Pencahayaan	Pencahayaan alami dan buatan dapat menerangi seluruh ruangan.
		Kepadatan Hunian	Kamar tidur tidak boleh ditempati lebih dari 2 orang.
Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor : 403/KPTS/M/2002 Tanggal : 02 Desember 2002 Tentang Pedoman Teknik Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), 2002	Rumah Sederhana Sehat	Kamar Tidur Utama	Memiliki ukuran minimal 3 x 3 m dengan total luas 9 m ² .
		Kamar Tidur Anak	Memiliki ukuran minimal 3 x 2 m dengan total luas 6 m ² .
		Ruang Tamu	Memiliki ukuran minimal 3 x 2,5 m dengan total luas 7,5 m ² .
		Ruang Keluarga	Memiliki ukuran minimal 3 x 3 m dengan total luas 9 m ² .
		Dapur	Memiliki ukuran minimal 2,2 x 2,1 m dengan total luas 4,6 m ² .
		Kamar Mandi dan Toilet	Memiliki ukuran minimal 1,5 x 1,2 m dengan total luas 1,8 m ² .
SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan	Sarana	Taman	Jika suatu perumahan dihuni oleh 250 jiwa, maka perumahan tersebut harus disediakan taman ataupun tempat bermain dengan luas minimal 250 m ² .
		Peribadatan	Jika suatu perumahan dihuni oleh 250 orang yang beragama Islam, maka perumahan tersebut harus dibangun musala dengan luas minimal 45 m ² . Dan jika ada penghuni perumahan yang beragama non muslim, maka tergantung dari sistem kekerabatan daerah setempat.
	Prasarana		
		Jaringan jalan	Memiliki lebar perkerasan jalan minimal 3 meter dan dilengkapi

	dengan material-material pelapis jalan.
Drainase	Drainase harus memiliki lebar minimal 1 meter.
Jaringan air bersih dan limbah	Minimal sumber air bersih yang digunakan pada suatu lingkungan perumahan tidak memiliki warna, bau dan rasa. Sedangkan untuk limbah kakus ditampung menggunakan tangki septik dan sumur resapan.
Jaringan Persampahan	Minimal setiap unit rumah memiliki tempat sampah pribadi sedangkan lingkungan perumahan harus memiliki TPS.

Sumber: Penulis, 2021

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Palapa Village memiliki luas sebesar 9.500 m² dan terdiri dari 50 unit rumah, di mana 20 unit rumah sudah terbangun dan 30 unit rumah lainnya masih dalam proses pengerjaan. Jumlah rumah yang telah dihuni adalah 10 unit rumah dengan total penghuninya sebanyak 26 orang. Untuk Perumahan Griya Putri *Grand* yang memiliki luas 20.000 m², terdiri dari 105 unit rumah dengan jumlah total penghuninya sebanyak 420 orang dengan kondisi hampir seluruh rumah yang ada pada perumahan ini sudah pernah direnovasi. Kedua perumahan ini dibangun oleh pihak *developer* dengan rumah awal dengan tipe 36 (Gambar 2).



Gambar 2. Denah rumah Tipe 36 (a) Perumahan Palapa *Village* (b) Perumahan Griya Putri *Grand*
Sumber: Penulis, 2021

Penyediaan ruang untuk rumah sederhana sehat penting diperhatikan, berdasarkan dari standar ukuran minimal ruangan menteri permukiman dan prasarana wilayah. Pada Tabel 3, ruang keluarga pada kedua perumahan tersebut tidak memenuhi kesesuaian persyaratan dan kamar tidur 2 tidak sesuai untuk Perumahan Griya Putri *Grand*. Hal ini terlihat dari gambar denah rumah, tidak terdapatnya ruang keluarga pada kedua perumahan tersebut. Pada Perumahan Griya Putri *Grand*, hanya terdapat satu kamar tidur, untuk mendapatkan keleluasaan ruang pada rumah. Hal ini dikarenakan dimensi dan tipe rumah yang ditawarkan kedua perumahan tersebut berupa tipe 36. Untuk denah rumah di Perumahan Palapa *Village*, memiliki kamar tidur utama 1 dengan ukuran 3 x 3,5 m (lebih besar sedikit dari ukuran minimal), kamar tidur 2 dengan ukuran yang sesuai standar, ruang tamu yang ukurannya lebih besar sedikit 3 x 3 m, dapur dengan luas 5,1 m²,

Analisis Kelayakan Perumahan Subsidi Pada Kota Lhokseumawe. Studi Kasus: Perumahan Palapa Village Dan Griya Putri Grand

Wahyu Rinaldi, Effan Fahrizal, Sisca Olivia, Yenny Novianti

dan 1 kamar mandi dengan luas 2,25 m². Perumahan Griya Putri *Grand* memiliki kamar tidur utama dengan ukuran sama dengan standar, sedangkan ruangan dapur, ruang tamu, dan kamar mandi memiliki ukuran lebih besar dari standar.

Tabel 3. Persyaratan Penyediaan Ruang Rumah Sederhana Sehat

No	Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat	Perumahan Palapa <i>Village</i>	Perumahan Griya Putri <i>Grand</i>
1	Kamar tidur utama berukuran minimal 3 m x 3 m dengan luas total 9 m ²	Sesuai	Sesuai
2	Kamar tidur 2 berukuran minimal 3 m x 2 m dengan luas total 6 m ²	Sesuai	-
3	Ruang tamu berukuran minimal 3 m x 2,5 m dengan luas total 7,5 m ²	Sesuai	Sesuai
4	Ruang keluarga berukuran minimal 3 m x 3 m dengan luas total 9 m ²	-	-
5	Dapur berukuran minimal 2,2 m x 2,1 m dengan luas total 4,6 m ²	Sesuai	Sesuai
6	Kamar mandi berukuran minimal 1,5 m x 1,2 m dengan luas total 1,8 m ²	Sesuai	Sesuai

Sumber: Penulis, 2021

Kesesuaian rumah pada perumahan dengan persyaratan rumah sehat berdasarkan kementerian kesehatan pada kedua perumahan tersebut, ditunjukkan pada tabel di bawah (Tabel 4). Dari hasil, dapat dilihat bahwa kedua perumahan tersebut telah menerapkan persyaratan kesehatan perumahan untuk bangunan rumah tipe 36 yang dibangun, seperti penggunaan material lantai dari bahan keramik yang kedap air dan mudah dibersihkan.

Tabel 4. Persyaratan Rumah Sehat

No	KepMenkes 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan	Perumahan Palapa <i>Village</i>	Perumahan Griya Putri <i>Grand</i>
1	Komponen dan Penataan Ruang		
	- Lantai yang kedap air dan mudah dibersihkan	Sesuai	Sesuai
	- Dinding rumah memiliki ventilasi	Sesuai	Sesuai
2	- Ruang ditata sesuai peruntukkan	Sesuai	Sesuai
	Pencahayaannya		
	- Pencahayaannya alami dan buatan dapat menerangi seluruh ruangan	Sesuai	Sesuai
3	Kepadatan Hunian		
	- Kamar tidur tidak boleh ditempati lebih dari dua orang	Sesuai	Sesuai

Sumber: Penulis, 2021

Untuk kesesuaian dengan persyaratan penyediaan sarana dan prasarana perumahan berdasarkan SNI 03-1773-2004, dilihat berdasarkan sarana dan prasarana yang tersedia pada perumahan (Tabel 5). Pada Perumahan Palapa *Village*, tidak ada musala, dikarenakan sudah adanya masjid desa. Dari hasil wawancara dengan pihak pemerintahan desa dan pengembang perumahan, perumahan ini berada tepat di depan sebuah dayah/pesantren yang juga memiliki musala, karena itu tidak diizinkan untuk dibangun musala. Selain itu, dimensi dari lebar drainase tidak sesuai dan tidak memiliki TPS tersendiri. Sehingga masyarakat Perumahan Palapa *Village*, menggunakan tempat sampah pribadi di rumah masing-masing, dan membuang sendiri ke TPS desa yang tidak terlalu jauh dari perumahan, dikarenakan tidak adanya jasa angkut sampah dari pihak Dinas Lingkungan Hidup dan desa. Sarana taman masih dalam perencanaan, menunggu semua rumah

terbangun terlebih dahulu. Pada Perumahan Griya Putri *Grand*, tidak memiliki sarana taman atau tempat bermain, dan sumber air bersih yang tidak baik. Sehingga masyarakat harus menyaring air dari sumber tersebut untuk mendapatkan kualitas air yang baik atau membeli air untuk kebutuhan air minum.

Tabel 5. Persyaratan Penyediaan Sarana dan Prasarana Perumahan

No	SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan	Perumahan Palapa <i>Village</i>	Perumahan Griya Putri <i>Grand</i>
1	Sarana		
	- Lingkungan perumahan yang dihuni oleh 250 jiwa harus disediakan taman ataupun tempat bermain dengan luas minimal 250 m ²	Tidak sesuai	Tidak sesuai
	- Lingkungan perumahan yang dihuni oleh 250 umat muslim harus disediakan musala dengan luas minimal 45 m ²	Tidak sesuai	Sesuai
2	Prasarana		
	- Lebar perkerasan jalan minimal 3 m dan dilengkapi dengan material pelapis jalan	Sesuai	Sesuai
	- Lebar drainase minimal 1 meter	Tidak sesuai	Sesuai
	- Sumber air bersih tidak boleh memiliki warna, bau dan rasa. Sedangkan untuk limbah kakus ditampung menggunakan tangka septik dan sumur resapan	Sesuai	Tidak sesuai
	- Unit rumah harus memiliki tempat sampah dan lingkungan perumahan harus memiliki tempat penampungan sementara	Tidak sesuai	Sesuai

Sumber: Penulis, 2021

KESIMPULAN

Berdasarkan identifikasi kondisi rumah, sarana dan prasarana yang ada, Perumahan Palapa Village dibangun dengan dinding tembok bermaterial bata merah, selain itu juga dilengkapi dengan lantai keramik yang selain kedap air juga mudah untuk dibersihkan dan ventilasi yang membuat sirkulasi udara dan cahaya cukup mudah masuk ke dalam tiap ruang pada unit rumahnya, sedangkan pada lingkungannya, memiliki prasarana jalan di mana penutupnya material tanah dan batu kerikil yang tidak rata, namun nantinya akan ditambahkan perkerasan beton, kondisi drainase yang kurang terawat, penyediaan air bersih yang sudah memadai, tempat pembuangan limbah kakus yang difasilitasi dengan tangki septik dan sumur resapan, tempat sampah juga tersedia pada tiap rumah tapi tidak tersedia TPS pada lingkungan perumahannya dan untuk sarana yang ada pada perumahan ini nantinya akan dibangun taman bermain untuk sarana beribadah menggunakan musala yang letaknya dekat dengan lokasi perumahan tersebut. Berdasarkan analisis standar rumah sederhana sehat dan kelayakan standar sarana dan prasarana yang ada, perumahan tersebut memenuhi kriteria rumah yang sehat dan untuk kelayakan standar sarana dan prasarana, beberapa variabel yang layak berdasarkan kriteria standar yaitu lebar jalan perumahan, penyediaan air bersih dan limbah serta sarana ruang terbuka seperti taman bermain. Selain itu juga terdapat variabel yang tidak layak yaitu drainase dan pengelolaan sampah.

Berdasarkan identifikasi kondisi rumah, sarana dan prasarana yang ada, Perumahan Griya Putri Grand dibangun dengan dinding tembok bermaterial bata merah, selain itu juga dilengkapi dengan lantai keramik yang selain kedap air juga mudah untuk dibersihkan dan ventilasi yang membuat sirkulasi udara dan cahaya cukup mudah masuk ke dalam tiap ruang pada unit rumahnya, sedangkan pada lingkungannya perumahan ini memiliki prasarana jalan dengan penutup material aspal yang baik, kondisi drainase yang kurang terawat, penyediaan air bersih yang kurang layak dikarenakan memiliki warna dan bau, tempat pembuangan limbah kakus yang difasilitasi dengan tangki septik dan sumur resapan, tempat sampah pribadi maupun TPS juga tersedia pada lingkungan perumahan ini dan untuk sarana yang ada pada perumahan ini hanya tersedia sarana beribadah berupa musala.

Berdasarkan analisis standar rumah sederhana sehat dan kelayakan standar sarana dan prasarana yang ada, perumahan tersebut memenuhi kriteria rumah sederhana yang sehat dan untuk kelayakan standar sarana dan prasarana, terdapat beberapa variabel yang layak berdasarkan kriteria standar yaitu lebar jalan perumahan, lebar drainase, pengelolaan air limbah, pengelolaan sampah serta sarana peribadatan seperti musala. Selain itu juga terdapat beberapa variabel yang tidak layak yaitu taman dan penyediaan air bersih. Sehingga penghuni perumahan, mau tidak mau harus beradaptasi dengan kekurangan tersebut.

Dalam pembangunan rumah subsidi yang terjangkau perlu diperhatikan banyak hal, tidak hanya dari masalah harga beli, tapi juga memperhatikan material yang berkualitas, kesesuaian dimensi ruang dengan jumlah penghuni rumah, fasilitas perumahan, dan hal-hal lain berdasarkan standar minimal. Hal ini diperlukan dalam mendesain rumah yang layak huni dan memenuhi standar kesehatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. (2014). *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Lhokseumawe Tahun 2012-2023* (p. 87). Lhokseumawe. <http://jdih.lhokseumawekota.go.id/dih/detail/9f3fe1c5-9eda-4345-a446-aa27e8abb63f>
- Choiriyah, S., & Prasetyo, D. E. (2018). Studi Kelayakan Perumahan Citraputri Keniten 1 Ponorogo Dilihat Dari Site Plan. *Jurnal Rekayasa Teknik Sipil Universitas Madura*, 3(2), 21–24. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.53712/rjrs.v3i2.489>
- Delyuzir, R. D. (2020). Analisa Rumah Sederhana Sehat Terhadap Kenyamanan Ruang (Studi Kasus: Rumah Tipe 18/24, 22/60, 36/72 Di DKI Jakarta). *Arsitekta: Jurnal Arsitektur Dan Kota Berkelanjutan*, 2(02), 15–27. <https://doi.org/https://doi.org/10.47970/arsitekta.v2i02.199>
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor : 403/KPTS/M/2002 Tanggal : 02 Desember 2002 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) (2002). <https://pustaka.pu.go.id/biblio/keputusan-menteri-permukiman-dan-prasarana-wilayah-republik-indonesia-nomor-403kpsm2002-tanggal-02-desember-2002-tentang-pedoman-teknik-pembangunan-rumah-sederhana-sehat-rs-sehat/54329>
- Keputusan Menteri Kesehatan No. 829/Menkes/SK/VII/1999 tentang Persyaratan Kesehatan Rumah, Permenkes RI (1999).
- Kamase, G. A. P. P., Handayani, T., & Gazalba, Z. (2022). Penyuluhan dan Percontohan Desain Pengembangan Rumah Subsidi yang Sehat dan Nyaman bagi Penghuni. *Jurnal Abdi Insani*, 9(4), 1354–1365. <https://doi.org/https://doi.org/10.29303/abdiinsani.v9i4.752>
- Keman, S. (2005). Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman. *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, 2(1), 29–42.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 93(3), 541–557. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v93i0.3682>
- Ngodu, M., Tilaar, S., & Warouw, F. (2015). Analisis Kelayakan Pembangunan Perumahan Di Perumahan Lembah Nyiur Kairagi Mas. *Spasial*, 2(2), 154–164. <https://doi.org/https://doi.org/10.35793/sp.v2i2.9097>
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara RI Tahun (2011). <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39128/uu-no-1-tahun-2011>
- Sabaruddin, A. (2012). *Arsitektur Perumahan di Perkotaan* (1st ed.). Puskim.
- Standar Nasional Indonesia. (2004). *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*. SNI 03-1733-2004. Badan Standardisasi Nasional. Jakarta. https://www.nawasis.org/portal/download/digilib/369-SNI-2004_1733_03.pdf
- Suryo, M. S. (2017). Analisa Kebutuhan Luas Minimal Pada Rumah Sederhana Tapak Di Indonesia. *Jurnal Permukiman*, 12(2), 116–123. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.31815/jp.2017.12.116-123>
- Umar, H. (2015). Studi Kelayakan Bisnis Edisi Revisi 3. In *Gramedia Pustaka Utama*.
- Winata, H., & Rahardjo, P. (2020). Pengembangan Perumahan Subsidi Untuk Pekerja Industri Di Karawang. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 1189. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i1.7272>

Yap, K. S. (2016). The Enabling Strategy and Its Discontent: Low-Income Housing Policies and Practices in Asia. *Habitat International*, 54, 166–172.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026>

