

# Kajian Proses Pengembangan Rumah Subsidi Secara Mandiri di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur

I Gusti Ngurah Wiras Hardy<sup>1)</sup>, Rifat Y. Y. Maromon<sup>2)</sup>, Debri A. Amabi<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3)</sup> Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik, Universitas Nusa Cendana, Kupang, NTT.

---

## Abstrak

Rumah subsidi menjadi salah satu program pemerintah yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni dengan harga dan skema kredit yang terjangkau. Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur (NTT) merupakan salah satu tempat dilaksanakannya program rumah subsidi tersebut. Beberapa pengembang (developer) di Kota Kupang telah mengembangkan rumah subsidi dengan konsep rumah tumbuh agar dapat dikembangkan oleh penghuninya sesuai kebutuhan. Dalam mengembangkan rumahnya, penghuni melakukan secara mandiri melalui proses tertentu sehingga menghasilkan keragaman pengembangan rumah subsidi di Kota Kupang. Proses pengembangan rumah tersebut menarik untuk diteliti, karena diduga mencerminkan prioritas kebutuhan dan kemampuan masyarakat dalam mengembangkan rumahnya. Dengan demikian, dapat dijadikan masukan bagi pengembang dan pemerintah untuk pengembangan rumah subsidi yang lebih optimal di masa mendatang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif-kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi lapangan, wawancara, dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian, dapat dipahami bahwa pengembangan rumah subsidi secara mandiri melalui pelbagai proses yang sistematis, dari proses awal yaitu penambahan ruang yang terkait dengan aktivitas dasar penghuni, hingga penambahan elemen yang terkait dengan keamanan dan keindahan tampilan rumah.

**Kata-kunci** : proses, pengembangan, rumah subsidi, Kupang, Nusa Tenggara Timur

---

## Abstract

*Subsidized housing is one of the government programs aimed at low-income people to have a decent home at an affordable price and credit scheme. Kupang City, East Nusa Tenggara is one of the places where the subsidized housing program is implemented. Several developers in Kupang City have developed the concept of growing houses so that residents can adjust home design according to their needs. This independent process has resulted in various development models of subsidized housing which are thought to reflect the priority needs and capacities of the local people. This research topic is very meaningful for developers and the government to optimize the subsidized housing program in the future. This research uses descriptive-qualitative methods with data collection techniques in the form of field observations, interviews, and documentation. Through this research it is known that the development of subsidized housing independently requires a variety of systematic processes, including the addition of space related to the basic activities of residents, to the addition of elements related to the aesthetic and safety of the house.*

**Keywords** : process, development, subsidized housing, Kupang, East Nusa Tenggara

---

## Kontak Penulis

I Gusti Ngurah Wiras Hardy  
Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknik,  
Universitas Nusa Cendana  
Jalan Adisucipto, Kota Kupang, NTT, 85001  
Telp: 085311349639  
E-mail : ihardy@staf.undana.ac.id

**Pendahuluan**

Rumah subsidi merupakan program pemerintah yang bertujuan untuk menyediakan rumah layak huni dengan harga yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Ayu dan Elena, 2019). Program ini telah dilaksanakan hampir di seluruh wilayah Indonesia sejak tahun 2010. Program ini telah mendorong banyak masyarakat untuk memiliki rumah layak huni dengan skema kredit bunga rendah.

Nusa Tenggara Timur (NTT) menjadi salah satu provinsi yang telah melaksanakan program ini. Masyarakat Nusa Tenggara Timur telah merasakan manfaat dari program ini karena dengan skema kredit yang relatif ringan, masyarakat dapat memiliki rumah layak huni dengan fasilitas yang memadai (Rachmawati, 2019). Rumah subsidi di NTT berkonsep rumah tumbuh, yang dapat dikembangkan oleh penghuninya di masa mendatang sesuai kebutuhan. Dengan demikian, pengembang perumahan selalu menyediakan sisa lahan yang dapat dikembangkan oleh penghuninya.

Dalam perkembangannya, penghuni rumah subsidi mengembangkan rumahnya secara bertahap dan mandiri melalui sebuah proses yang direncanakan oleh penghuni. Hal ini dapat diamati dari keragaman proses dan hasil pengembangan rumah yang dilakukan oleh penghuni di Kota Kupang. Tahapan atau proses pengembangan rumah ini menarik untuk diteliti karena merupakan cerminan dari prioritas dan kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak, nyaman dan dapat mewadahi aktivitas secara optimal.

Beberapa penelitian tentang perumahan dan rumah subsidi, diantaranya telah dilakukan oleh: Siswanti (2013); Mangeswuri (2016); Hartanu dan Firdausy (2018); Musyaqqat (2018); Supeno dan Ansori (2019); dan Widodo dan Sunarti (2019). Dengan demikian, penelitian ini dapat melengkapi penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan referensi bagi masyarakat dalam mengembangkan atau merancang huniannya. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi masukan bagi pengembang perumahan subsidi dan pemerintah dalam menyediakan rumah subsidi sesuai dengan kebutuhan masyarakat, khususnya di Nusa Tenggara Timur.

**Metode**

Berdasarkan latar belakang dan masalah, penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif-kualitatif. Menurut Bungin (2010), metode ini dapat digunakan untuk merumuskan sistem, prinsip atau karakteristik yang melatarbelakangi suatu fenomena yang terjadi di lapangan (Bungin, 2010). Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk merumuskan proses yang dilakukan penghuni

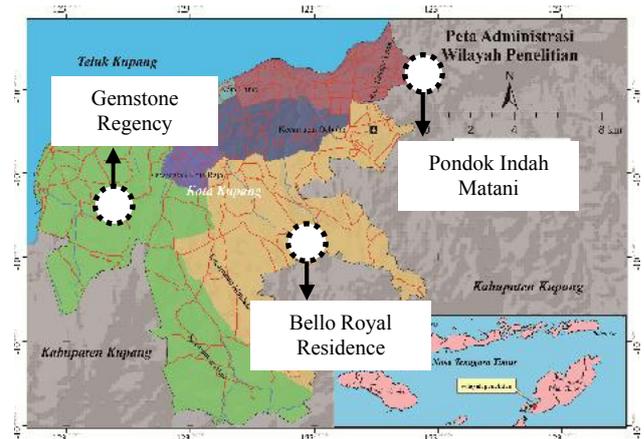
secara mandiri dalam mengembangkan rumah subsidi di Kota Kupang, NTT.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi lapangan, wawancara dan dokumentasi. Sementara itu, sampel rumah dipilih dengan teknik *purposive sampling*. Kriteria utamanya adalah rumah subsidi yang telah dikembangkan oleh penghuninya. Tahap penelitian diawali dengan melakukan pengamatan terhadap sampel rumah, melakukan wawancara terhadap penghuni rumah, dan melakukan dokumentasi. Tahap selanjutnya melakukan analisis data dan perumusan hasil penelitian yaitu proses pengembangan rumah subsidi secara mandiri oleh penghuni di Kota Kupang, NTT.

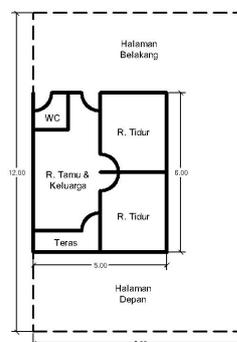
**Hasil dan Pembahasan**

(1) Lokasi penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Terdapat tiga lokasi perumahan yang dipilih, yaitu: (1) Perumahan Gemstone Regency; (2) Perumahan Bello Royal Residence; dan (3) Perumahan Pondok Indah Matani. Ketiga perumahan ini merupakan



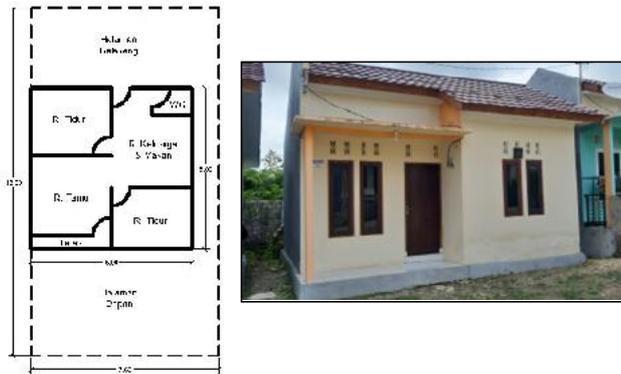
**Gambar 1.** Lokasi penelitian (Sumber: BPS, 2015; Dokumentasi, 2020)



**Gambar 2.** Rumah subsidi tipe 30/96 di Perumahan Gemstone Regency (Sumber: PPDPP Kementerian PUPR, 2020; Dokumentasi, 2020)

perumahan yang dikembangkan oleh pengembang terpercaya di Kota Kupang dan menjadi pilihan masyarakat Kota Kupang untuk membeli rumah subsidi. Dalam penelitian ini, masing-masing perumahan diambil sampel sebanyak 10 rumah subsidi yang telah dikembangkan oleh penghuninya.

(2) Kondisi rumah subsidi di Kota Kupang



**Gambar 3.** Rumah subsidi tipe 36/91 di Perumahan Bello Royal Residence (Sumber: PPDPP Kementerian PUPR, 2020; Dokumentasi, 2020)

Rumah subsidi yang dikembangkan oleh pengembang perumahan di Kota Kupang terdiri dari beberapa tipe. Pengembang Perumahan Gemstone Regency menyediakan tipe 30/96 yang terdiri dari teras, dua ruang tidur, ruang tamu yang menyatu dengan ruang keluarga, kamar mandi/WC, dan halaman di bagian depan dan belakang.



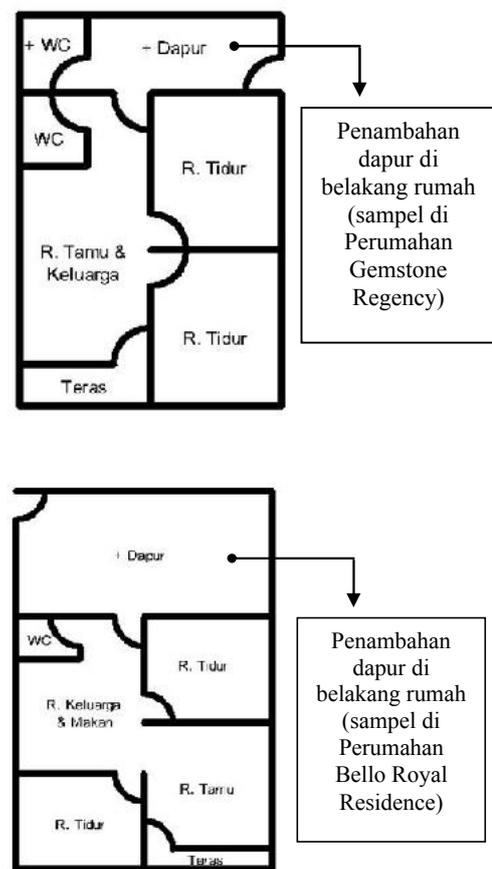
**Gambar 4.** Rumah subsidi tipe 30/105 di Perumahan Pondok Indah Matani (Sumber: PPDPP Kementerian PUPR, 2020; Dokumentasi, 2020)

Pengembang Perumahan Bello Royal Residence menyediakan rumah subsidi dengan tipe 36/91 yang terdiri dari teras, dua ruang tidur, ruang tamu, ruang keluarga yang menyatu dengan ruang makan, kamar mandi/WC, halaman depan dan belakang. Sementara itu, Pengembang Perumahan Pondok Indah Matani

menyediakan rumah subsidi dengan tipe 30/105 yang terdiri dari teras, dua ruang tidur, ruang tamu yang menyatu dengan ruang keluarga, dapur, kamar mandi/WC, halaman depan dan belakang.

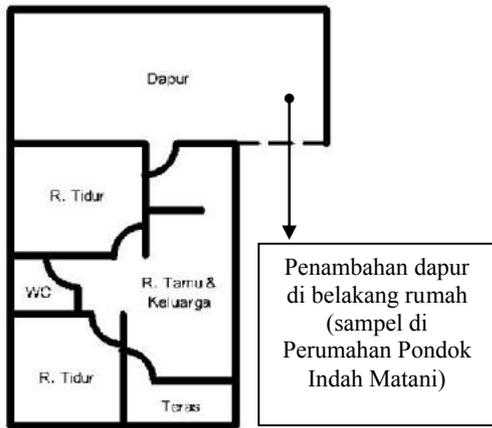
Apabila diamati, secara umum pengembang perumahan di Kota Kupang rata-rata mampu menyediakan rumah subsidi dengan luas bangunan 30-36 m<sup>2</sup> dan luas tanah mencapai 91-105 m<sup>2</sup>. Ruang standar yang disediakan diantaranya teras, ruang tidur, kombinasi ruang tamu/ruang keluarga/ruang makan yang saling menyatu, kamar mandi/WC dan halaman. Sementara itu hanya satu perumahan yang dapat menyediakan dapur, namun dengan ukuran yang relatif terbatas.

(3) Proses pengembangan rumah subsidi di Kota Kupang



**Gambar 5.** Tahap awal pengembangan rumah subsidi dengan menambahkan dapur

Dalam melakukan pengembangannya, penghuni menyesuaikan dengan kebutuhan dasar dan kemampuan ekonominya. Oleh karena itu, penambahan ruang menjadi pilihan utama saat penghuni ingin mengembangkan rumahnya, terutama ruang yang belum ada di dalam rumah dan terkait aktivitas dasar sehari-hari. Proses pengembangan selanjutnya lebih mempertimbangkan keamanan dan tampilan rumah, serta menambah ruang



**Gambar 6.** Tahap awal pengembangan rumah subsidi dengan menambahkan dapur (sampel di Perumahan Pondok Indah Matani)

lain yang dibutuhkan penghuni. Proses pengembangan rumah subsidi tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- (1) Pada tahap awal pengembangan, penghuni cenderung menambahkan ruang dalam yang dibutuhkan untuk mewedahi aktivitas dasar sehari-hari namun belum ada di dalam rumah. Ruang yang paling banyak ditambahkan adalah dapur untuk memasak.

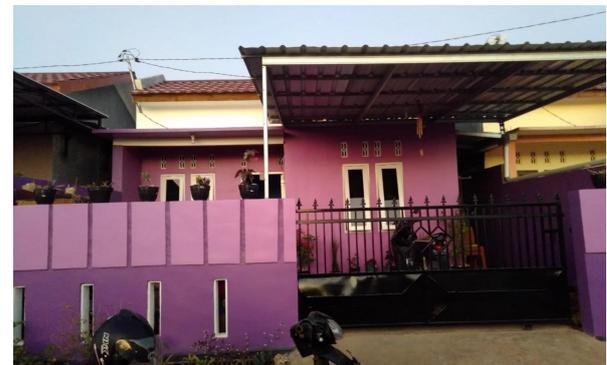


**Gambar 7.** Tahap pengembangan rumah subsidi selanjutnya dengan menambahkan pagar dan gerbang rumah (atas: sampel di Perumahan Gemstone Regency; bawah: sampel di Perumahan Bello Royal Residence)



**Gambar 8.** Tahap pengembangan rumah subsidi selanjutnya dengan menambahkan pagar dan gerbang rumah (sampel di Perumahan Pondok Indah Matani)

- (2) Apabila dapur telah dibangun, penghuni selanjutnya dapat mempertimbangkan pengembangan yang terkait dengan keamanan, tampilan, atau menambahkan ruang lain yang dibutuhkan. Pengembangan yang paling sering dilakukan pada tahap ini adalah menambahkan pagar dan gerbang rumah untuk menjaga keamanan rumah dan mempertegas batas fisik pekarangan rumah dengan rumah tetangga lainnya.

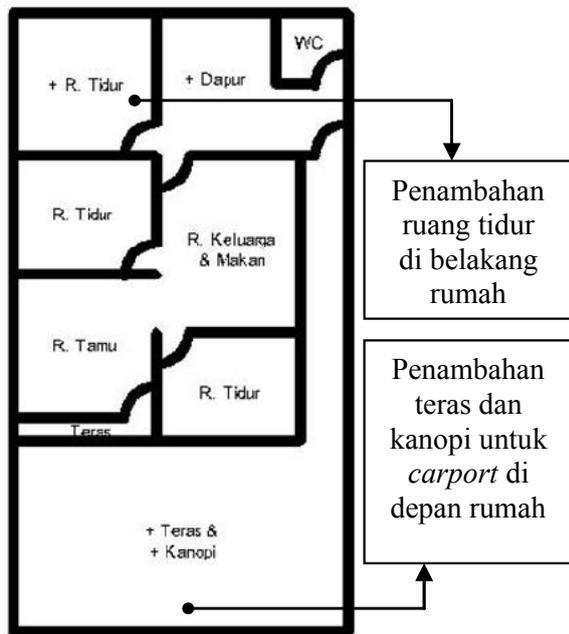


**Gambar 9.** Tahap pengembangan rumah subsidi selanjutnya dengan memperindah tampilan bangunan atau mengganti warna cat rumah (atas: sampel di Perumahan Gemstone Regency; bawah: sampel di Perumahan Bello Royal Residence)



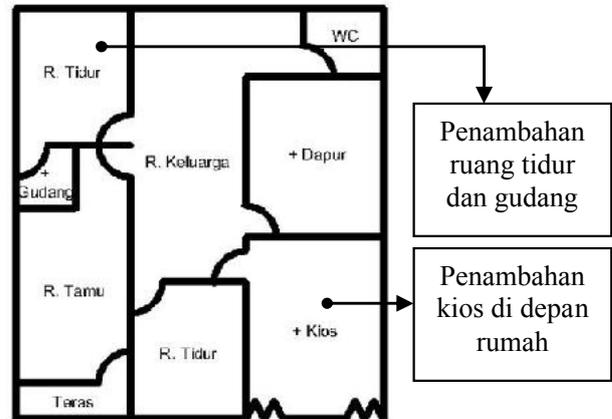
**Gambar 10.** Tahap pengembangan rumah subsidi selanjutnya dengan memperindah tampilan bangunan atau mengganti warna cat rumah (sampel di Perumahan Pondok Indah Matani)

(3) Selanjutnya, penghuni dapat mempertimbangkan tampilan rumah atau penambahan ruang lain yang dibutuhkan. Pada tahap ini, penghuni cenderung memperindah tampilan rumahnya terlebih dahulu, dengan cara mengganti warna cat rumah bagian luar dengan warna-warna yang berbeda dengan warna eksistingnya atau menambahkan ragam hias berupa ornamen atau keramik hias. Dengan demikian, tampilan rumah akan berbeda dengan rumah tetangga lainnya dan dapat memberi identitas pada rumah yang dihuninya.



**Gambar 11.** Tahap akhir pengembangan rumah subsidi dengan menambahkan ruang-ruang lain sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan penghuni (atas: sampel di Perumahan Gemstone Regency; bawah: sampel di Perumahan Bello Royal Residence)

(4) Pada tahap terakhir pengembangan, penghuni umumnya menambahkan ruang-ruang lain yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi penghuni. Ruang-ruang yang umumnya ditambahkan seperti: ruang tidur, ruang makan, kamar mandi/WC, kios, garasi atau *carport*.



**Gambar 12.** Tahap akhir pengembangan rumah subsidi dengan menambahkan ruang-ruang lain sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan penghuni (atas: sampel di Perumahan Gemstone Regency; bawah: sampel di Perumahan Pondok Indah Matani)

Berdasarkan proses pengembangan rumah tersebut dapat dipahami bahwa, penambahan ruang dalam rumah yang terkait dengan aktivitas dasar penghuni menjadi prioritas dasar yang wajib dipenuhi. Terkait dengan hal tersebut, dapur menjadi ruang yang paling banyak ditambahkan pada proses awal pengembangan karena sebagian besar tipe rumah subsidi tidak menyediakan dapur yang memadai untuk aktivitas memasak.

Prioritas selanjutnya adalah penambahan elemen rumah yang terkait dengan keamanan seperti pagar dan gerbang rumah dan yang terkait dengan keindahan seperti

merubah cat rumah dan menambahkan elemen dekorasi. Setelah semua kebutuhan tersebut terpenuhi, proses terakhir adalah penambahan ruang-ruang lain yang dibutuhkan untuk mewedahi aktivitas penghuni.

## Penutup

Berdasarkan hasil penelitian dapat dipahami bahwa penghuni melakukan pengembangan rumah subsidi secara bertahap atau melalui proses tertentu yang disesuaikan dengan prioritas kebutuhan dan kemampuan penghuni. Secara umum, proses pengembangan diawali dengan penambahan dapur yang merupakan ruang yang terkait dengan aktivitas pokok penghuni. Proses selanjutnya dilanjutkan dengan penambahan pagar dan gerbang rumah untuk keamanan dan mempertegas batas fisik pekarangan. Proses berikutnya adalah merubah tampilan bangunan dengan mengganti cat atau menambahkan dekorasi rumah. Sementara itu, proses terakhir adalah menambahkan ruang-ruang lain sesuai kebutuhan dan kemampuan penghuni. Dengan proses pengembangan tersebut, penghuni dapat lebih mengoptimalkan fungsi dari rumah yang dihuninya.

## Daftar Pustaka

- Ayu, I. dan Elena, M. (2019). *Kenapa Bank Lebih Memilih FLPP Dibanding KPR Nonsubsidi?*. Tersedia di: <https://bisnis.com/finansial/read/20191023/90/1162134/kenapa-bank-lebih-memilih-flpp-dibanding-kpr-nonsubsidi> [Diakses pada: tanggal 10 Maret 2020, pukul 21.00 WITA].
- Hartanu, D. A., dan Firdausy, C. M. (2018). Analisis Kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan Subsidi di Kabupaten Tangerang. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahaan*, 2 (1): 36-45.
- Mangeswuri, D. R. (2016). Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7 (1): 83-95.
- Musyaqqat, S. R. (2018). Permukiman Selatan Kota Makassar: Perumahan BTN Minasa UPA 1980-2015. *Jurnal Pangadereng*, 4 (1): 137-153.
- Rachmawati, Y. (2019). *NTT Minta Tambahan Kuota 1500 Unit Rumah Subsidi*. Tersedia di: <https://kupang.tribunnews.com/2019/09/30/ntt-minta-tambahan-kuota-1500-unit-rumah-subsidi> [Diakses pada: tanggal 9 Maret 2020, pukul 14.35 WITA].
- Siswanti, D. D. (2013). Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota (JPWK)*, 9 (2): 194-204.
- Supeno, dan Ansori, M. (2019). Pengembangan Perumahan Berbasis Syariah dan Permasalahannya di Propinsi Jambi. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi (JIUBJ)*, 19 (3): 509-515. DOI: <https://doi.org/10.33087/jiubj.v19i3.736>
- Widodo, W., dan Sunarti, S. (2019). Pola Perkembangan Perumahan di Kota Surakarta. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota (JPWK)*, 15 (4): 288-300. DOI: <https://doi.org/10.14710/pwk.v15i4.21984>