

Standardisasi Versus Komersialisasi: Studi Perbandingan Tipologi Rumah Khusus dan Rumah Subsidi

Standardization Versus Commercialization: A Comparative Study of
Specialized and Subsidized House Typologies

Agara Dama Gaputra¹, Restu Minggra¹

Diterima: 8 Juli 2025

Disetujui: 16 September 2025

Abstrak: Permasalahan keterjangkauan dan kualitas hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia ditangani melalui dua jalur utama, yaitu rumah khusus sebagai representasi standarisasi negara dan rumah subsidi sebagai wujud komersialisasi oleh pengembang. Namun, kesenjangan antara standar normatif dan realisasi pasar masih menjadi isu mendasar. Penelitian ini bertujuan membandingkan tipologi rumah khusus dan rumah subsidi dalam kerangka standarisasi versus komersialisasi. Metode penelitian menggunakan analisis dokumen resmi untuk rumah khusus serta observasi lapangan terhadap empat sampel rumah subsidi di Bandung Raya. Analisis tipologi dilakukan pada aspek fungsional (utilitas), geometrik (firmitas), dan langgam (venustas). Hasil menunjukkan bahwa rumah khusus menekankan modularitas, proporsi ruang, adaptasi kontekstual, serta inklusivitas bagi kelompok rentan, sedangkan rumah subsidi cenderung seragam, berorientasi pada efisiensi biaya, dan minim kontekstualitas budaya. Kesenjangan paling nyata terlihat pada aspek organisasi ruang dan ekspresi fasad. Penelitian ini menegaskan perlunya integrasi prinsip standarisasi ke dalam mekanisme komersialisasi agar rumah subsidi tidak hanya memenuhi standar administratif, tetapi juga mampu mendukung kualitas hidup secara berkelanjutan.

Kata Kunci: *Rumah Khusus, Rumah Subsidi, Tipologi, Standardisasi, Komersialisasi*

Abstract: The issue of affordability and quality of housing for low-income communities (MBR) in Indonesia is addressed through two main channels: specialized housing as a representation of state standardization and subsidized housing as a manifestation of commercialization by developers. However, the gap between normative standards and market realization remains a fundamental issue. This study aims to compare the typologies of specialized and subsidized housing within the framework of standardization versus commercialization. The research method uses an analysis of official documents for specialized housing as well as field observations of four samples of subsidized housing in Greater Bandung. The typology analysis was conducted on functional (utilitas), geometric (firmitas), and style (venustas) aspects. The results show that specialized housing emphasizes modularity, spatial proportion, contextual adaptation, and inclusivity, while subsidized housing tends to be uniform, oriented towards cost efficiency, and lacks cultural contextualization. The most obvious gap is seen in the aspects of spatial organization and facade expression. This research emphasizes the need to integrate standardization principles into commercialization mechanisms so that subsidized housing not only meets administrative standards but is also able to support the quality of life in a sustainable manner.

Keywords: *Special Housing, Subsidized Housing, Typology, Standardization, Commercialization*

¹ Program Studi Arsitektur, Fakultas Pendidikan Teknik dan Industri,
Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, Indonesia

Korespondensi: agara.gaputra@upi.edu

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan hunian layak merupakan isu mendasar pembangunan berkelanjutan, baik di negara maju maupun berkembang (Othman & Motlak, 2023), termasuk Indonesia. Hunian layak tidak hanya dipandang sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai hak dasar yang mendukung stabilitas sosial, kesejahteraan, kesehatan, dan peluang ekonomi (Leiwakabessy dkk., 2023; UN-Habitat, 2020). Namun, *backlog* perumahan yang mencapai 12,7 juta unit (Badan Pusat Statistik, 2023) menegaskan kesenjangan signifikan antara kebutuhan dan ketersediaan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penyediaan hunian MBR menghadapi tantangan kompleks: kebutuhan yang beragam, keterbatasan lahan, akses pembiayaan, serta koordinasi pemangku kepentingan (Anggraeni dkk., 2025; Choi & Soave, 2025; Priyono & Silalahi, 2025; Sunarti dkk., 2018; Yap, 2016). Selain itu, orientasi kebijakan yang mengejar kuantitas kerap mengorbankan kualitas (Özer & Jacoby, 2024), termasuk kenyamanan penghuni (Özer & Jacoby, 2022). Guna menjawabnya, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengembangkan dua jalur utama penyediaan. Pertama, rumah khusus, yaitu hunian yang dibangun negara bagi kelompok sasaran tertentu sesuai Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2017 dan Surat Edaran Direktur Jenderal Perumahan Nomor 13/SE/DR/2022, dengan prinsip modularitas, adaptasi kontekstual, dan pemanfaatan material lokal (Panggabean, 2023). Kedua, rumah subsidi melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang diatur dalam Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023 dan dibangun masif oleh pengembang swasta berdasarkan standar minimal dengan orientasi efisiensi biaya dan skala produksi (Alhamidi, 2023; Özer & Jacoby, 2024).

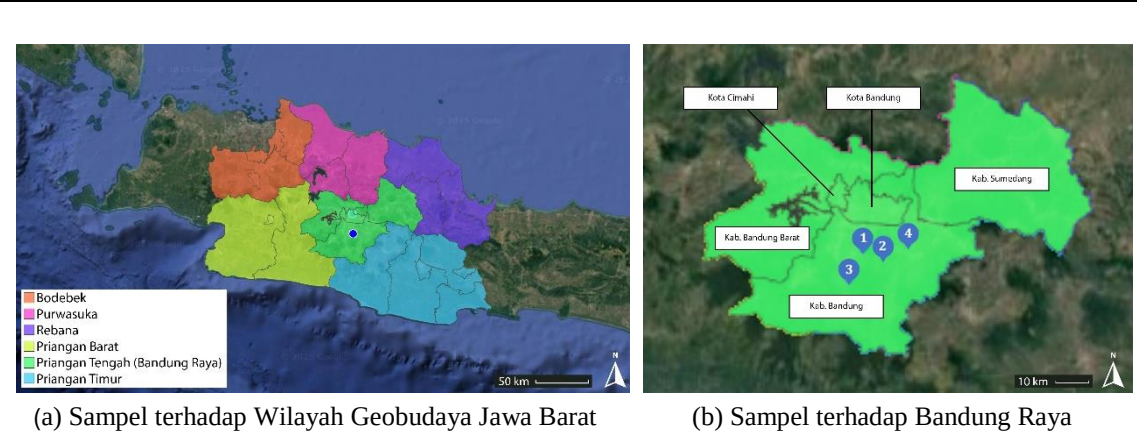
Keduanya menghadapi problem spesifik. Rumah khusus, kerap terkendala ketepatan sasaran (Safrizal & Mayarni, 2021), keterbatasan sumber daya, serta biaya pemeliharaan (Novitawaty, 2018; Setyaningrum dkk., 2019). Rumah subsidi banyak dikritisi terkait keterjangkauan (Aurilia dkk., 2023; Lastiur & Septanaya, 2024; Susilawati, 2018), kualitas fisik (Agustian dkk., 2024; Ashadi dkk., 2016; Ashadi & Anisa, 2017; Astomukti & Manaf, 2020; Hery dkk., 2020; Martinouva dkk., 2024; Rafik, 2019; Soewarno, 2024), dan kelengkapan sarana-prasarana (Agustian dkk., 2024; Bramantyo dkk., 2019; Mau dkk., 2025; Parmadi, 2018; Rinaldi dkk., 2023; Sunarti dkk., 2020). Namun, kajian komparatif antara keduanya, khususnya melalui analisis tipologi arsitektur, masih terbatas.

Tipologi arsitektur dipahami sebagai klasifikasi berdasarkan fungsional (utilitas, terkait guna dan fungsi), geometrik (firmitas, terkait sistem dan material), dan langgam (venustas, terkait keindahan atau estetika) (Moneo, 1979; Sulistijowati, 1991; Yulistya & Roosandriantini, 2022). Pendekatan ini memungkinkan telaah keteraturan ruang, pola bentuk, dan keterhubungan dengan konteks sosial-lingkungan (Dzuri & Zakariya, 2024; Virdianti dkk., 2018), sehingga relevan untuk menilai sejauh mana hunian MBR adaptif terhadap kebutuhan penghuni, iklim, budaya, dan tapak (Gaputra, 2020; Wei dkk., 2024).

Urgensi penelitian terletak pada dominasi rumah subsidi sebagai arus utama penyediaan hunian MBR (Tarigan & Silitonga, 2024), sementara keselarasan tipologinya dengan standar rumah khusus belum banyak ditelaah. Tanpa evaluasi tipologis, risiko kesenjangan antara standar dan realisasi berpotensi berlanjut dan menurunkan kualitas hunian. Oleh karena itu, penelitian ini merumuskan tiga pertanyaan utama: (1) sejauh mana tipologi rumah subsidi selaras atau menyimpang dari standar rumah khusus; (2) dimensi tipologi mana yang menunjukkan kesenjangan paling signifikan beserta faktor pemicunya; dan (3) bagaimana implikasi kesenjangan tersebut bagi strategi perancangan dan kebijakan perumahan MBR. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk membandingkan tipologi rumah khusus dan rumah subsidi guna merumuskan rekomendasi desain dan kebijakan yang lebih adaptif, kontekstual, dan berkelanjutan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode komparatif dengan pendekatan kualitatif. Analisis rumah khusus dilakukan melalui telaah dokumen resmi, yakni Permen PUPR Nomor 20/2017, SE Dirjen Perumahan Nomor 13/SE/DR/2022, dan Manual Desain Rumah Khusus (2021). Dari berbagai tipologi, fokus diarahkan pada Tipe 28 dan Tipe 36 yang diposisikan sebagai tipikal standar. Rumah subsidi dianalisis melalui observasi lapangan pada empat sampel di Bandung Raya, yang dipilih secara purposif: (1) Arjasari Ranau Estate; (2) Baros City View; (3) Batureok Cipinang Indah; dan (4) Bukit Griya Indah (Gambar 1). Lokasi ini dipilih karena merepresentasikan kawasan *urban* dengan *backlog* tinggi, dominasi pengembang swasta, serta variasi tipologi sesuai standar nasional.



Gambar 1. Lokasi Sampel Rumah Subsidi

Analisis tipologi mengacu pada kerangka fungsional, geometrik, dan langgam (Moneo, 1979; Sulistijowati, 1991) (Tabel 1). Perbandingan diarahkan pada dua paradigma: standardisasi (rumah khusus sebagai acuan normatif negara) dan komersialisasi (rumah subsidi sebagai produk pasar berorientasi pada efisiensi). Penelitian ini memiliki keterbatasan karena rumah khusus hanya dianalisis berdasarkan dokumen normatif, sedangkan rumah subsidi terbatas pada empat sampel di Bandung Raya, sehingga generalisasi perlu dilakukan secara hati-hati.

Tabel 1. Variabel Penelitian

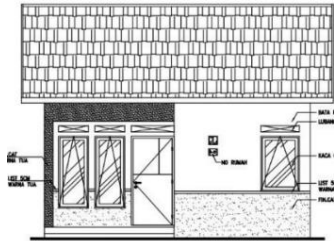
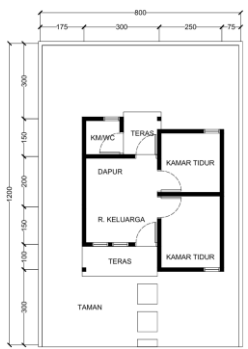
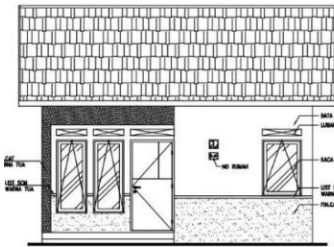
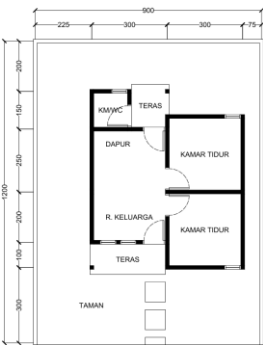
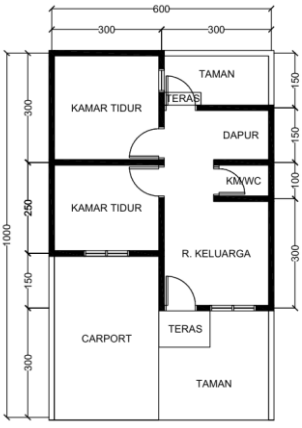
No.	Variabel	Subvariabel
1	Tipologi Fungsional	Pembagian dan organisasi ruang
		Konfigurasi dan relasi ruang
		Fleksibilitas ruang
		Aksesibilitas dan inklusivitas ruang
2	Tipologi Geometrik	Bentuk massa bangunan
		Pola tata letak bangunan
		Proporsi dan skala ruang
		Orientasi, pencahayaan, dan penghawaan
		Sistem konstruksi dan material
3	Tipologi Langgam	Ekspresi arsitektural fasad
		Kontekstualitas desain

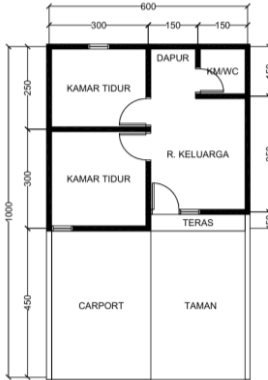
Sumber: Diadaptasi dari Moneo, 1979 dan Sulistijowati, 1991

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini, standardisasi dipahami sebagai penetapan norma, kriteria, dan spesifikasi teknis yang disusun pemerintah untuk memastikan kualitas minimum hunian layak bagi MBR (Soewarno, 2024). Hal ini diwujudkan pada rumah khusus melalui regulasi yang menekankan modularitas, adaptasi lokal, serta inklusivitas. Sebaliknya, komersialisasi merujuk pada praktik penyediaan hunian yang berorientasi pada mekanisme pasar, di mana rumah subsidi dibangun oleh pengembang swasta dengan logika efisiensi biaya, produksi massal, dan kepatuhan teknis minimum (Bramantyo dkk., 2019; Kementerian PUPR, 2023). Guna memperjelas, karakteristik rumah khusus dan rumah subsidi disajikan dalam bentuk tabel sebagai dasar analisis komparatif (Tabel 2).

Tabel 2. Data Sampel

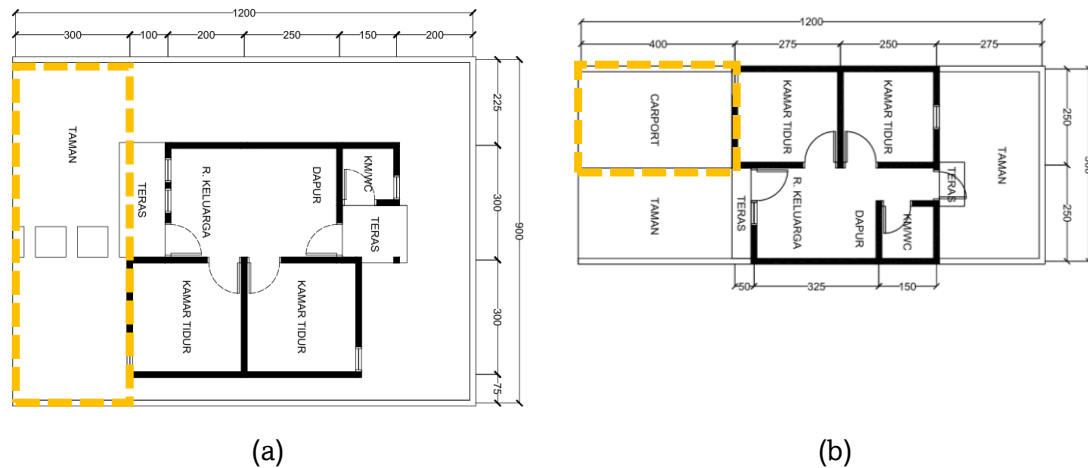
Kode	Sampel	Citra Satelit / Tampak	Denah	LB/LT (m²)
K1	Rumah Khusus Tipe 28			28/96
	Sumber: Kementerian PUPR, 2021			
K2	Rumah Khusus Tipe 36			36/108
	Sumber: Kementerian PUPR, 2021			
S1	Arjasari Ranau Estate			36/60
	Arjasari, Arjasari, Kabupaten Bandung			
	Koordinat: 7°03'07.5"S 107°37'51.4"E			

Kode	Sampel	Citra Satelit / Tampak	Denah	LB/LT (m ²)
S2	Baros City View			30/60
	Baros, Arjasari, Kabupaten Bandung			
	Koordinat: 7°03'24.4"S 107°37'52.3"E			
S3	Batureok Cipinang Indah			30/60
	Cipinang, Cimaung, Kabupaten Bandung			
	Koordinat: 7°05'53.9"S 107°33'53.5"E			
S4	Bukit Griya Indah			30/72
	Wargamekar, Baleendah, Kabupaten Bandung			
	Koordinat: 7°02'25.9"S 107°40'11.5"E			

Analisis Tipologi Fungsional

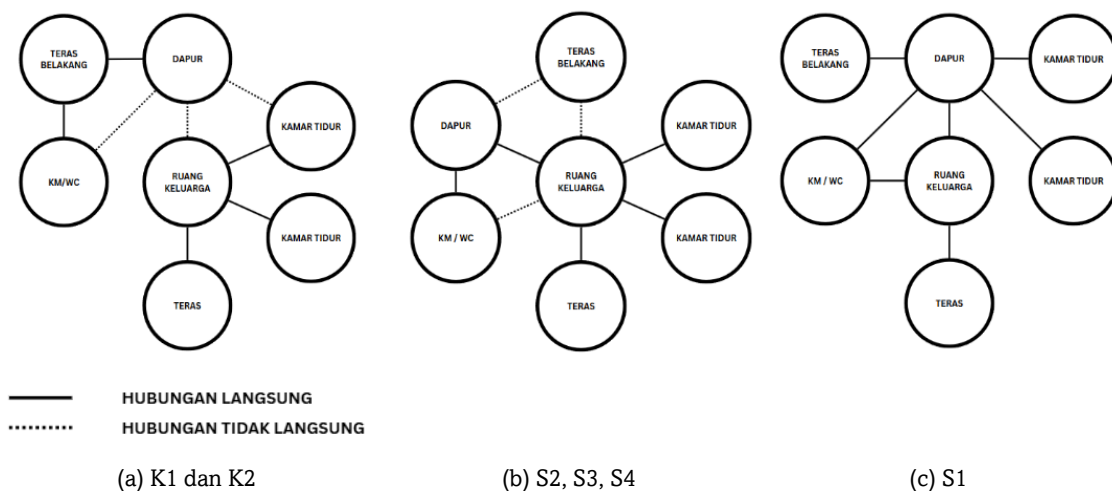
Dalam aspek pembagian dan organisasi ruang, standar rumah khusus menetapkan konfigurasi minimum—dua kamar tidur, satu kamar mandi, ruang keluarga, dapur, dan teras depan-belakang—sebagai bentuk standardisasi untuk menjamin fungsi dasar hunian bagi seluruh penerima manfaat. Rumah subsidi memperlihatkan fungsi dasar serupa, namun dilengkapi fasilitas tambahan seperti *carport* (Gambar 2). Kehadiran fasilitas ini bersama dengan halaman, memberi kenyamanan tambahan dan meningkatkan nilai jual bangunan

(Lastiur & Septanaya, 2024; Rinaldi dkk., 2023), sehingga mencerminkan logika komersialisasi, di mana diferensiasi produk dimanfaatkan untuk menarik minat pasar (Indriani & Harahap, 2022; Putra & Hakim, 2021).



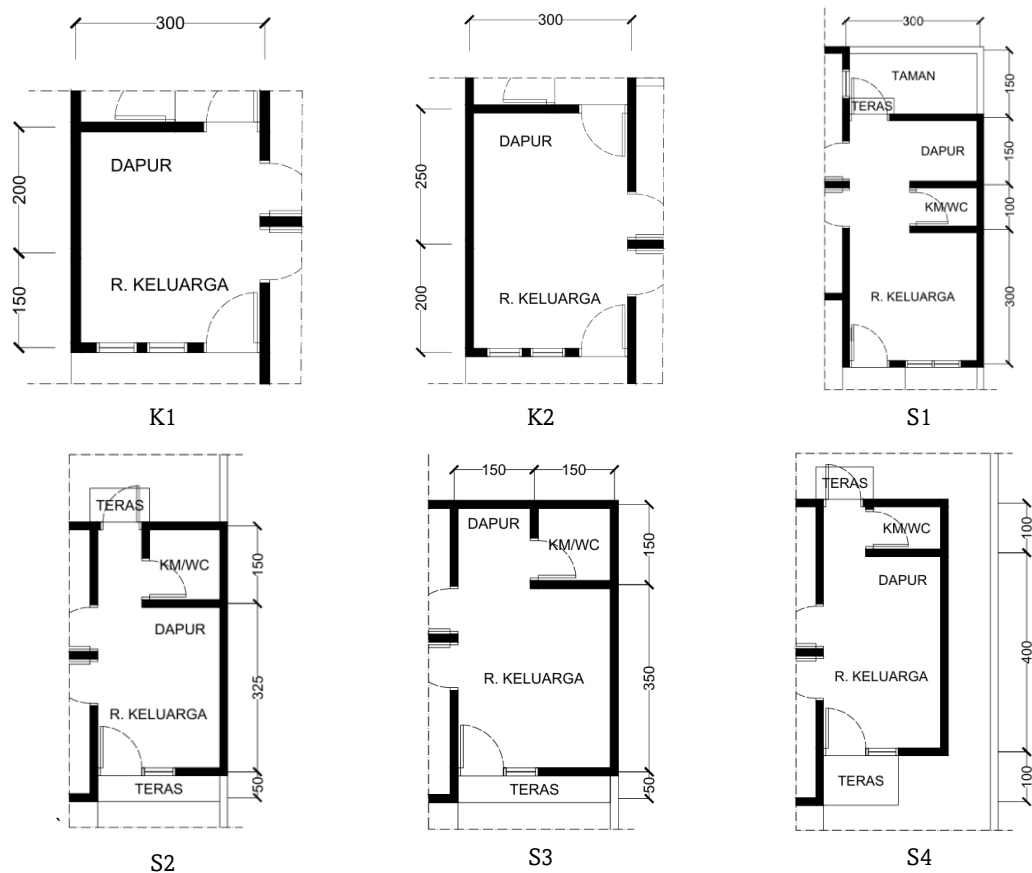
Gambar 2. Komparasi Ketersediaan *Carport* pada Rumah Khusus (a) dan Rumah Subsidi (b)

Dari segi konfigurasi dan relasi ruang, rumah khusus menunjukkan pola hierarkis: dapur berdekatan dengan ruang makan, ruang keluarga sebagai pusat interaksi, dan kamar tidur dipisahkan dari zona servis (Gambar 3a). Sebagian besar rumah subsidi menerapkan pola yang sama (Gambar 3b), meski variasi muncul pada sampel dengan relasi ruang yang tidak efisien, seperti kamar tidur berdampingan dengan zona servis atau ruang keluarga terpisah dari dapur (Gambar 3c). Pola sentralistik rumah khusus menjaga efisiensi sirkulasi dan kontrol visual (Wibisono & Nurhasan, 2024), sedangkan variasi pada rumah subsidi lebih terkait keterbatasan lahan dan efisiensi konstruksi, yang berpotensi menurunkan kenyamanan (Rafik, 2019).



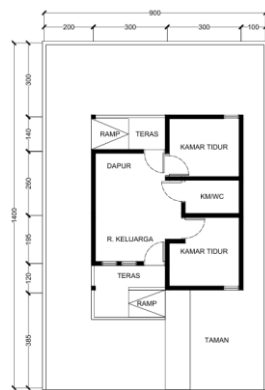
Gambar 3. Diagram Gelembung Relasi Ruang

Fleksibilitas ruang memperlihatkan tren serupa. Rumah khusus menerapkan desain *open plan* yang menggabungkan ruang keluarga dan dapur, sehingga memungkinkan adaptasi ruang untuk berbagai kebutuhan (Özer & Jacoby, 2022; Wibisono & Nurhasan, 2024). Beberapa sampel rumah subsidi (S2, S3, S4) juga mengadopsi konfigurasi ini, meski dalam luasan yang lebih terbatas. Namun, pada S1 fleksibilitas tidak tercapai karena pemisahan ruang keluarga dan dapur (Gambar 4). Hal ini memperlihatkan bagaimana standardisasi menetapkan ambang minimum keberlanjutan ruang, sementara komersialisasi kerap membatasi fleksibilitas demi efisiensi biaya, sehingga berisiko terhadap keberlanjutan hunian MBR (Mauliani & Sudarwati, 2018; Tipple, 1999).



Gambar 4. Konsep *Open Plan* pada Rumah Khusus dan Rumah Subsidi

Kontras makin jelas pada aspek aksesibilitas dan inklusivitas ruang. Rumah khusus mewajibkan standar inklusi, seperti jalur landai, pintu ramah disabilitas, perlengkapan kamar mandi khusus (Gambar 5), serta alokasi 5% unit untuk difabel dalam suatu kawasan (Kementerian PUPR, 2021). Ketentuan ini menegaskan bahwa standardisasi diarahkan pada pemerataan akses. Sebaliknya, rumah subsidi mengabaikan prinsip desain universal karena dianggap menambah biaya dan menurunkan daya jual (Akbar & Nurhasan, 2025). Kondisi ini menunjukkan rumah subsidi dalam kerangka komersialisasi cenderung diperlakukan sebagai komoditas massal, mengabaikan kebutuhan kelompok rentan (Gilbert, 2014; Tallon, 2013).



(a)



(b)

Sumber: Kementerian PUPR, 2021

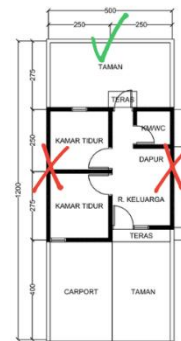
Gambar 5. Denah (a) dan Ilustrasi 3D (b) Rumah Khusus Difabel

Analisis Tipologi Geometrik

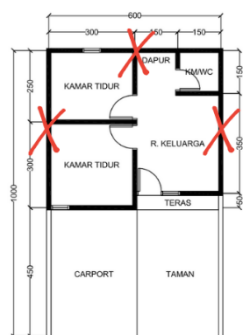
Dari segi bentuk massa bangunan, rumah khusus dirancang dengan jarak antarbangunan guna menjamin sirkulasi udara dan cahaya alami (Kementerian PUPR, 2017). Sementara itu, rumah subsidi sering kali berhimpitan dengan bangunan lain pada satu hingga tiga sisi (Gambar 6), menekankan pemanfaatan lahan maksimum sesuai logika pasar (Soewarno, 2024). Lebih lanjut, modifikasi massa rumah subsidi lebih berfungsi sebagai strategi pemasaran daripada respons kontekstual (Mbake dkk., 2021).



S1



S2



S3



S4

X Berhimpitan
✓ Berjarak

Gambar 6. Hubungan Massa Rumah Subsidi dengan Bangunan Lain

Dalam pola tata letak bangunan, rumah khusus mengenal konfigurasi seri dan kopel untuk menyeimbangkan efisiensi lahan dengan kualitas hunian, sebagaimana diatur dalam SE Dirjen Perumahan Nomor 13/SE/DR/2022. Kedua pola ini juga ditemukan pada rumah subsidi (Gambar 7), namun praktiknya sering menyimpang: deret panjang melebihi 60 meter (S1, S2) dan absennya ruang terbuka belakang (S3). Kondisi tersebut menurunkan kualitas pencahayaan, udara, keamanan, dan pengembangan lebih lanjut (Ashadi & Anisa, 2017; Lastiur & Septanaya, 2024; Rinaldi dkk., 2023).



Sumber: Kementerian PUPR, 2021

Gambar 7. Konfigurasi Seri (a) dan Kopel (b) pada Rumah Khusus dan Rumah Subsidi

Pada proporsi dan skala ruang, rumah khusus memenuhi standar kenyamanan dengan proporsi ruang: kamar tidur $\pm 50\%$ luas bangunan, ruang keluarga-dapur $\pm 40\%$, serta luas kamar minimum $6,25 \text{ m}^2$. Sebaliknya, meskipun rumah subsidi menyediakan proporsi ruang privat serupa, kerap gagal memenuhi luasan memadai untuk ruang keluarga-dapur (S2: 31% , S4: 36%). Dengan luas total berkisar 30 m^2 , standar kenyamanan rumah subsidi untuk empat penghuni tidak terpenuhi (Putra & Hakim, 2021; Suryo, 2017), dan menunjukkan keterikatannya pada logika produksi massal yang menekan luasan demi jumlah unit (Prasetyono, 2016).

Aspek orientasi, pencahayaan, dan penghawaan semakin menegaskan perbedaan. Rumah khusus merekomendasikan orientasi utara-selatan serta bukaan dari dua hingga empat sisi, menjamin ventilasi dan pencahayaan alami (Simbolon & Nasution, 2017). Sejumlah rumah subsidi masih berorientasi barat-timur (S1, S3) dengan bukaan terbatas, bahkan hanya di sisi depan (S3) (Gambar 8), menyebabkan kurangnya cahaya, udara, hingga potensi *sick building syndrome* (Rafik, 2019; Simbolon & Nasution, 2017). Lebih lanjut, efisiensi lahan pada rumah subsidi juga menyebabkan posisi kamar mandi minim bukaan (S1, S3) yang berpotensi terhadap kelembaban, bau, dan jamur, meski dapat diminimalisir dengan ventilasi tambahan (Ashadi & Anisa, 2017).



Gambar 8. Orientasi Sampel Rumah Subsidi sebagai Bagian dari Kawasan Perumahan

Sistem konstruksi dan material semakin memperlihatkan dikotomi. Rumah khusus mengenal ragam konstruksi (bata penuh, $\frac{1}{2}$ bata– $\frac{1}{2}$ kayu, panggung kayu) dan fleksibilitas pondasi (umpak, setempat, rakit), bahkan mendorong prefabrikasi-modular (Kementerian PUPR, 2017), dengan peluang integrasi material lokal. Sebaliknya, rumah subsidi hampir seragam dengan konstruksi konvensional tanpa inovasi material atau modularisasi (Bramantyo dkk., 2019) (Gambar 9).



Gambar 9. Dokumentasi Proses Pembangunan Sampel Rumah Subsidi

Analisis Tipologi Laggam

Dari sisi ekspresi arsitektural fasad, analisis merujuk pada tiga elemen utama menurut Lippsmeier (1980) yaitu lantai, dinding, dan atap. Pada rumah subsidi, lantai eksterior umumnya berupa teras dan area parkir tanpa ornamen khusus. Variasi fasad terutama

diwujudkan melalui konfigurasi ruang depan dan diferensiasi warna cat, kusen, atau pintu. Atap rumah subsidi didominasi bentuk pelana dengan genteng metal berpasir, baik tunggal maupun bertumpuk (Gambar 10). Atap bertumpuk dipilih untuk menambah nilai estetika dengan biaya terjangkau (Djafar dkk., 2023). Secara umum, fasad rumah subsidi menampilkan langgam modern yang minim ornamen (Virgoayu dkk., 2018), namun homogenitas dan keseragamannya mencerminkan logika komersialisasi yang menekankan efisiensi dan produksi massal (Gilbert, 2014). Sebaliknya, rumah khusus justru membuka ruang ekspresi lokal dan diferensiasi visual sebagai bagian dari prinsip standardisasi (Kementerian PUPR, 2021; Panggabean, 2023).



Gambar 10. Atap Pelana Tunggal (a) dan Bertumpuk (b) pada Sampel Rumah Subsidi

Kontekstualitas desain memperlihatkan perbedaan orientasi yang tegas. Rumah khusus wajib menerapkan kearifan lokal, baik melalui ornamen, motif, maupun material dengan alokasi anggaran $\pm 10\%$ dari biaya bangunan (Kementerian PUPR, 2021). Hal ini menunjukkan bahwa rumah khusus tidak hanya berfungsi sebagai hunian, tetapi juga sebagai representasi identitas sosial-budaya lokal (Panggabean, 2023). Rumah subsidi lebih menekankan adaptasi iklim tropis dengan penerapan kemiringan atap, teritisan lebar, hingga topian, namun nyaris absen pada aspek sosial-budaya. Misalnya, di Priangan, jejak arsitektur Sunda menonjolkan hierarki ruang depan-belakang, material bambu atau kayu, serta ornamen khas (Gaputra, 2019), tetapi hal tersebut tidak tercermin pada rumah subsidi. Kondisi ini sejalan dengan literatur global yang menegaskan bahwa program perumahan massal di negara berkembang kerap gagal menangkap nilai sosial-budaya masyarakat karena dominasi orientasi komersialisasi (Tippel, 1999; UN-Habitat, 2020).

Diskusi: Standardisasi versus Komersialisasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tipologi rumah subsidi memiliki sejumlah kesamaan dengan rumah khusus dalam pemenuhan fungsi dasar, tetapi menyimpang pada dimensi spasial dan kualitas lingkungan. Pada aspek fungsional, rumah khusus menjamin keteraturan organisasi ruang, fleksibilitas minimum, dan aksesibilitas universal, sedangkan rumah subsidi lebih bervariasi, ditentukan oleh strategi pasar, keterbatasan lahan, dan efisiensi biaya. Pada aspek geometrik, rumah khusus menekankan proporsi ruang, orientasi, dan jarak antar bangunan yang menunjang kenyamanan, sementara rumah subsidi cenderung menekan luasan, kepadatan, dan orientasi untuk memaksimalkan jumlah unit, sehingga berimplikasi pada menurunnya kualitas udara, pencahayaan, dan kenyamanan penghuni. Pada aspek langgam, rumah khusus diwajibkan mengintegrasikan kearifan lokal, sedangkan rumah subsidi lebih homogen dan generik, dengan adaptasi terbatas pada aspek iklim.

Kesenjangan paling nyata terlihat pada aksesibilitas, proporsi ruang, dan kontekstualitas budaya, yang dipicu oleh perbedaan orientasi dasar antara negara dan pasar. Implikasinya, strategi kebijakan perlu mendorong integrasi prinsip standardisasi—seperti desain universal, fleksibilitas ruang, dan nilai lokal—ke dalam mekanisme komersialisasi rumah subsidi. Reformulasi regulasi rumah subsidi menjadi lebih adaptif, inklusif, dan berorientasi kualitas hidup merupakan langkah kunci untuk menjembatani standar normatif dan praktik pasar dalam penyediaan hunian MBR.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa tipologi rumah subsidi hanya selaras dengan rumah khusus pada fungsi dasar dan fasad sederhana, tetapi menyimpang pada dimensi geometrik (proporsi ruang, orientasi, ventilasi) dan langgam (homogenitas fasad, absennya nilai lokal). Kesenjangan ini terutama dipicu oleh orientasi komersialisasi pengembang yang menekankan efisiensi lahan dan biaya, sehingga mengorbankan kenyamanan, fleksibilitas, dan inklusivitas. Secara teoretis, studi ini memperkuat tipologi arsitektur sebagai alat analisis kritis dalam mengevaluasi kualitas perumahan MBR, sementara secara praktis mendorong pengembang dan pembuat kebijakan untuk mengintegrasikan prinsip standardisasi—fleksibilitas, desain universal, dan nilai lokal—ke dalam mekanisme komersialisasi agar rumah subsidi tidak hanya layak secara administratif, tetapi juga adaptif, inklusif, dan berkelanjutan. Keterbatasan penelitian ini terletak pada analisis rumah khusus yang hanya berbasis dokumen dan sampel rumah subsidi yang terbatas di Bandung Raya, sehingga generalisasi nasional dan pemahaman pasca-huni masih perlu dieksplorasi melalui penelitian lanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustian, E., Haidir, H., & Al Khoлиq, A. A. (2024). Analisis ketersediaan sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 19(1), 247-268. DOI: <https://doi.org/10.20961/REGION.V19I1.67135>.
- Akbar, R. S., & Nurhasan, N. (2025). Pendekatan Desain Rumah Subsidi pada Disabilitas Tuna Daksa. *Prosiding (SIAR) Seminar Ilmiah Arsitektur*, pp. 246-253.
- Alhamidi, R. (2023, Maret 2). *Daftar Rumah Subsidi di Kabupaten Bandung Lengkap dengan Harganya*. detikJabar. Retrieve from <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6595199/daftar-rumah-subsidi-di-kabupaten-bandung-lengkap-dengan-harganya>.
- Anggraeni, M. R., Seran, G. G., & Ramdani, F. T. (2025). Collaborative Governance dalam Pengembangan Perumahan Bersubsidi. *Karimah Tauhid*, 4(2), 1192-1203. DOI: <https://doi.org/10.30997/KARIMAHTAUHID.V4I2.18029>.
- Ashadi, A., Anisa, A., & Nelfiyanti, N. (2016). Perubahan Tata Ruang Rumah Tipe Kecil Dan Pengaruhnya Terhadap Aspek Kesehatan Penghuni. *NALARs*, 15(2), 81-90. DOI: <https://doi.org/10.24853/NALARs.15.2.81-90>.
- Ashadi, A., & Anisa, A. (2017). Konsep Disain Rumah Sederhana Tipe Kecil Dengan Mempertimbangkan Kenyamanan Ruang. *NALARs*, 16(1), 1-14. DOI: <https://doi.org/10.24853/nalars.16.1.1-14>.
- Astomukti, N., & Manaf, A. (2020). Karakteristik Sosial-Ekonomi dan Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Rumah Bersubsidi di Kecamatan Ungaran Timur. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 9(1), 12-19.
- Aurilia, A. P., Paramitha, D. D., & Nurhayati, R. (2023). Analisis Kritis Kebijakan Program Rumah Subsidi Di Kota Pekanbaru. *Yudabbiru Jurnal Administrasi Negara*, 5(1), 28-34.
- Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik Perumahan dan Pemukiman 2022. Retrieve from <https://www.bps.go.id/id/publication/2023/08/31/8ff8b16e0646ae0e43a9925b/statistik-perumahan-dan-pemukiman-2022.html>.
- 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.
- Choi, K. H., & Soave, A. (2025). Subsidized Housing: The Panacea to Canada's Housing Affordability Crisis? *Canadian Review of Sociology*, 62(2), 137. DOI: <https://doi.org/10.1111/CARS.70002>.

- Djafar, A. G., Rahmayanti, R., Saputra, W., & Kaharu, A. (2023). Construction Analysis of Housing's Roof in Gorontalo City. *Journal of Building Architecture*, 1(1), 10–15. DOI: <https://doi.org/10.56190/JBA.V1I1.6>.
- Dzuri, V. I., & Zakariya, A. F. (2024). Identifikasi Peran Tipologi Bangunan pada Museum Cakraningrat di Kabupaten Bangkalan. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 21(1), 24–32. DOI: <https://doi.org/10.23917/SINEKTIKA.V21I1.2642>.
- Gaputra, A. D. (2019). Tipologi Stadion Sepak Bola Kontemporer (Objek Studi: Gelora Bandung Lautan Api). *Jurnal Arsitektur Arcade*, 3(3), 243–253. DOI: <https://doi.org/10.31848/arcade.v3i3.254>.
- Gaputra, A. D. (2020). Acculturation Elements on Sang Cipta Rasa and Panjunan Red Mosque. *Journal of Islamic Architecture*, 6(2), 119–126. DOI: <https://doi.org/10.18860/jia.v6i2.8128>.
- Gilbert, A. G. (2014). Free housing for the poor: An effective way to address poverty? *Habitat International*, 41, 253–261. DOI: <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2013.08.009>.
- Hery, O., Athmaja, J., Murtiadi, S., & Anshari, B. (2020). Tingkat Kepuasan Penghuni Rumah Di Perumahan Bersubsidi Kabupaten Lombok Barat. *Media Bina Ilmiah*, 15(3), 4225–4234. DOI: <https://doi.org/10.33758/MBI.V15I3.811>.
- Indriani, & Harahap, N. (2022). Pengaruh Harga, Fasilitas Dan Lokasi Terhadap Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Tipe Rumah Di Perumahan Pesona Laras Deli Serdang. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 1(2), 94–108.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2023). *Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). Surat Edaran Direktur Jenderal Perumahan Nomor 13/SE/DR/2022 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Penyediaan Rumah Khusus.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Modul Pelatihan Perencanaan Teknis Pembangunan Rumah Khusus*. Pusat Pengembangan Kompetensi Jalan, Perumahan, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2017). Peraturan Menteri PUPR Nomor 20 Tahun 2017, Pub. L. No. 20/PRT/M/2017 (2017).
- Lastiur, C. B., & Septanaya, I. D. M. F. (2024). Assessing Resident Satisfaction in Subsidized Housing in Indonesia: A case study of FLPP subsidized housing in Bekasi Regency. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1353(1), 012033. DOI: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1353/1/012033>.
- Leiwakabessy, J., Cahyani, P. I., & Lewerissa, S. (2023). Sosialisasi Pengenalan Persyaratan Rumah Yang Aman dan Layak Huni Menurut SDGs (Sustainable Development Goals). *Jurnal Pelayanan dan Pengabdian Masyarakat Indonesia*, 2(4), 26–32. DOI: <https://doi.org/10.55606/JPPMI.V2I4.753>.
- Lippsmeier, G. I. (1980). *Bangunan Tropis* (2 ed.). Erlangga.
- Martinouva, R. A., Hamzah, & Sunaryo. (2024). The Existence of Product Liability In Subsidized Housing Purchase Agreements. *International Journal of Advanced Research*, 12(11), 224–234. DOI: <https://doi.org/10.21474/IJAR01/19832>.
- Mau, D. I., Fanggidae, A. H. J., Aman, D. K. T., Amtiran, P. Y., & Manajemen, P. (2025). Strategi Pemasaran Rumah Subsidi (Studi Kasus Pada Perumahan Bersubsidi Gemstone Regency). *Glory Jurnal Ekonomi dan Ilmu Sosial*, 6(2), 477–490. DOI: <https://doi.org/10.70581/GLORY.V6I2.16928>.
- Mauliani, L., & Sudarwati, W. (2018). Pengaruh Modul Besaran Ruang Terhadap Tata Ruang Rumah Sangat Sederhana. *NALARs*, 17(2), 135–144. DOI: <https://doi.org/10.24853/NALARs.17.2.135-144>.
- Mbake, I. N., Bahantwelu, M., & Hardy, I. G. N. W. (2021). Atribut Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian pada Perumahan Subsidi oleh Konsumen. *Gewang*, 3(2), 61–67.
- Moneo, R. (1979). On Typology. *A Journal for Ideas and Criticism in Architecture*, 13.
- Novitawaty, M. (2018). Kajian Kebijakan Rumah Khusus Sebagai Upaya Pemenuhan Kebutuhan Perumahan. *Jurnal KaLIBRASI: Karya Lintas Ilmu Bidang Rekayasa Arsitektur, Sipil, Industri*, 1(5), 41–61. DOI: <https://doi.org/10.37721/KALIBRASI.V1I2I0.475>.
- Othman, S. E., & Motlak, J. B. (2023). Effect of household size on housing type case study: city of Al-Dujail. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1129(1), 012008. DOI: <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1129/1/012008>.
- Özer, S., & Jacoby, S. (2022). Dwelling size and usability in London: a study of floor plan data using machine learning. *Building Research and Information*, 50(6), 694–708. DOI: <https://doi.org/10.1080/09613218.2022.2070452>; WEBSITE: WEBSITE: TFOPB; JOURNAL: JOURNAL: R BRI18; PAGEGROUP: STRING: PUBLICATION.
- Özer, S., & Jacoby, S. (2024). The design of subsidized housing: towards an interdisciplinary and cross-national research agenda. *Housing Studies*, 39(1), 297–322. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2045005>.
- Panggabean, E. W. (2023). Desain Rumah Khusus yang Berkearifan Lokal Sebagai Upaya Melestarikan Identitas Budaya Masyarakat. *Jurnal Permukiman*, 18(2), 60–71. DOI: <https://doi.org/10.31815/JP.2023.18.60-71>.

- Parmadi, A. A. N. A. G. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng. *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 3(1), 34–45. DOI: <https://doi.org/10.22225/PI.3.1.2018.34-45>.
- Prasetyono, P. (2016). Demand and supply side policies to address the housing problems for low income households in Indonesia. *MPRA Paper*. Retrieve from <https://ideas.repec.org/p/pramprapa/97793.html>.
- Priyono, B., & Silalahi, F. (2025). Evaluasi Program Penyediaan 3 Juta Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Crossroad Research Journal*, 2(1), 129–142.
- Putra, H. M. A., & Hakim, B. R. (2021). Analisis Luas Bangunan Dan Faktor Sekunder Penentu Kenyamanan Rumah Tinggal Sederhana. *Jurnal Arsitektur Arcade*, 5(1), 52–56. DOI: <https://doi.org/10.31848/ARCADE.V5I1.608>.
- Rafik, A. (2019). Kajian Pengembangan Rumah Tipe 36 Sebagai Dasar Penerapan Konsep Renovable Pada Perumahan Di Banjarmasin. *Jurnal Teknologi Berkelanjutan*, 8(1), 13–18.
- 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. DOI: <https://doi.org/10.33510/MARKA.2023.6.2.63-74>.
- Safrizal, S., & Mayarni, M. (2021). Efektivitas Program Rumah Khusus Nelayan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 12(2), 93–101. DOI: <https://doi.org/10.31258/JKP.V12I2.7948>.
- Setyaningrum, M. H., Sriyana, S., & Purwanggono, B. (2019). Analisa Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Keberhasilan Penyediaan Rumah Khusus. *Rekayasa*, 12(2), 126–134.
- Simbolon, H., & Nasution, I. N. (2017). Desain Rumah Tinggal Yang Ramah Lingkungan Untuk Iklim Tropis. *Educational Building: Jurnal Pendidikan Teknik Bangunan dan Sipil*, 3(1), 46–59. DOI: <https://doi.org/10.24114/EB.V3I1.7443>.
- Soewarno, A. A. (2024). Kinerja Lingkungan Rumah Subsidi Di Indonesia (Studi Kasus Perumahan Kaba Residence Kendari). *Juitek*, 2(1), 1–14.
- Sulistijowati, M. (1991). *Tipologi Arsitektur pada Rumah Kolonial Surabaya (dengan Kasus Perumahan Plampitan dan Sekitarnya)*.
- Sunarti, S., Yulianti, N., & Indriastjario, I. (2018). Kolaborasi Stakeholder Dalam Penyediaan Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Salatiga. *Tataloka*, 20(4), 455–471. DOI: <https://doi.org/10.14710/TATALOKA.20.4.455-471>.
- Sunarti, S., Yulianti, N., Tyas, W. P., & Sari, D. P. P. (2020). Penyediaan Fasilitas Hunian di Perumahan Korpri Salatiga: Realita dan Konsep Neighborhood Unit. *Tataloka*, 22(2), 249–260. DOI: <https://doi.org/10.14710/TATALOKA.22.2.249-260>.
- Suryo, M. S. (2017). Analisa Kebutuhan Luas Minimal Pola Rumah Sederhana Tapak Di Indonesia. *Jurnal Permukiman*, 12(2), 116–123. DOI: <https://doi.org/10.31815/JP.2017.12.116-123>.
- Susilawati, C. (2018). Housing policy and social development in Indonesia. Dalam *Housing Policy, Wellbeing and Social Development in Asia* (hlm. 226–249). Routledge. DOI: <https://doi.org/10.1201/9781315460055-13>.
- Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK* (2nd ed.). Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203802847>.
- Tarigan, R. R., & Silitonga, J. G. (2024). Penyuluhan Desain Rumah Sehat Dan Nyaman Pada Masyarakat Perumahan Bersubsidi Di Kecamatan Sunggal Deli Serdang. *Abdi Parahita*, 3(1), 114–128.
- Tipple, A. G. (1999). Transforming Government-Built Housing: Lessons from Developing Countries. *Journal of Urban Technology*, 6(3), 17–35. DOI: <https://doi.org/10.1080/10630739983560/ASSET/1/CMS/ASSET/03F37F1B-9AC3-46B5-A11E-47BEDA3A2C76/10630739983560.FP.PNG>.
- UN-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020*. Retrieve from https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf.
- Virdianti, E., Andini, S. U., Haerdy, R. S. M., & Putra, R. R. (2018). Identifikasi Langgam Dan Tipologi Pada Bangunan Di Kawasan Braga Bandung. *Reka Karsa: Jurnal Arsitektur*, 6(4), 1–13. DOI: <https://doi.org/10.26760/REKAKARSA.V6I4.3679>.
- Virgoayu, D. A., Gandarum, D. N., & Walaretina, R. (2018). Pencerminan Konsep Modern Ikonik Pada Fasad Arsitektur Bangunan Pendidikan. *Prosiding Seminar Nasional Cendekiawan*, 4, 199–205. DOI: <https://doi.org/10.25105/SEMNAS.V0I0.3376>.
- Wei, J., Li, H. X., Sadick, A. M., & Noguchi, M. (2024). A systematic review of key issues influencing the environmental performance of social housing. *Energy and Buildings*, 319, 114566. DOI: <https://doi.org/10.1016/J.ENBUILD.2024.114566>.
- Wibisono, L. H., & Nurhasan, N. (2024). Identifikasi Kenyamanan Layout sebagai Standar Minimal Ruang Gerak dalam Keterbatasan Ruang pada Rusunawa Brujul. *Prosiding (SIAR) Seminar Ilmiah Arsitektur*, 734–740.
- Yap, K. S. (2016). The enabling strategy and its discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, 54, 166–172. DOI: <https://doi.org/10.1016/J.HABITATINT.2015.11.026>.

Yulistya, Y. H., & Roosandriantini, J. (2022). Kajian Elemen Arsitektur Modern berdasarkan teori Vitruvius. *Jurnal Lingkungan Karya Arsitektur*, 1(2), 84–91. DOI: <https://doi.org/10.37477/LKR.V1I2.253>.