



# Analisis Penyediaan Rumah Sederhana dalam Dialektika Kapitalisme

Putri Halimah<sup>1</sup> dan Alghifari Mahdi Igamo<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan, Sekolah Kajian Strategik dan Global, Universitas Indonesia

<sup>2</sup> Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya

\* Email penulis korespondensi: [alghiigamo@gmail.com](mailto:alghiigamo@gmail.com)

**Abstract:** Home is a basic human need. In the Law of the Republic of Indonesia No. 1 of 2011 states that housing or access to housing is a right for every community whose existence is the responsibility of the government. The problem that has occurred to this day is that there are still many people living in urban areas who have to occupy illegal or slum settlements. This is due, among other things, to the influence of land and housing prices which increase each year due to high demand which is also caused by the increasing population and urbanization rate. However, in reality the capitalists who control the housing sector are only fixated on capital accumulation by building and marketing homes to middle and high income people. As a result, low-income communities are marginalized in the suburbs, and build non-conventional settlements, slums and squatter. This study with the literature study method aims to analyze how to provide a home for low-income people in the dialectic of capitalism, by making the MBR as an important actor in the construction and provision of housing.

**Keywords:** Low-income society, slums, capitalism

**JEL Classification:** P20, P25

---

## 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan UU No.1 tahun 2011, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Permukiman adalah kebutuhan pokok yang sangat penting setara dengan sandang dan pangan. Keberadaan permukiman juga dinilai sebagai hak asasi yang wajib dimiliki oleh setiap individu, dan penyelenggaraannya diatur oleh negara. Namun, persoalan yang terjadi sampai hari ini masih banyak masyarakat yang tinggal di perkotaan harus menempati permukiman ilegal atau kumuh (Sueca, 2004 dan Heryati, 2009). Hal ini disebabkan antara lain karena pengaruh harga tanah dan perumahan yang setiap tahunnya mengalami kenaikan akibat tingginya permintaan yang juga disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk dan laju urbanisasi di perkotaan. Peningkatan harga perumahan yang tidak sebanding dengan pendapatan masyarakat menyebabkan mereka terkategori sebagai masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut UU No.1 Tahun 2011, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu dukungan dari pemerintah untuk dapat memiliki rumah atau tempat tinggal.

Peningkatan harga properti (rumah dan atau tanah) yang terjadi tanpa ada yang mampu mengaturnya akan memberikan peluang bagi segelintir orang untuk menjadikannya sebagai simpanan berjangka waktu atau investasi. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh kapitalis untuk masuk dalam sektor penyediaan rumah kepada masyarakat yang berpenghasilan sedang dan berpenghasilan tinggi. Akibatnya, penyediaan perumahan yang ada di perkotaan hanya berpusat kepada masyarakat menengah ke atas yang tinggal di pusat-pusat perkotaan. Sedangkan, tinggal di pinggiran kota bersamaan dengan permukiman ilegal yang mereka bangun sendiri tanpa

memperhatikan kualitas sarana dan prasarana. Di sisi lain, kapitalisme mampu menjadikan pusat perkotaan sebagai magnet perekonomian dan memberikan kontribusi untuk meningkatkan produktivitas masyarakat di perkotaan.

Masalah penyediaan rumah bagi MBR tidak dapat dipisahkan dari fakta tentang kapitalisme itu sendiri yang sedang menguasai perekonomian dan bisnis saat ini. Oleh karena itu, pembahasan mengenai pengaruh kapitalisme terhadap penyediaan rumah bagi MBR diharapkan mampu memberikan gambaran dan kontribusi dalam menguraikan kusut penyediaan rumah bagi MBR di perkotaan.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Penyediaan Rumah

Darkakis-Smith (1979) bahwa di negara berkembang, sektor perumahan dibagi menjadi sektor publik, sektor privat, dan sektor populer. Sektor privat adalah perumahan yang diperuntukkan bagi kalangan masyarakat menengah ke atas. Berbeda dengan sektor publik yang menasar ke masyarakat menengah ke bawah atau miskin. Sedangkan sektor populer mencoba menyediakan kebutuhan rumah bagi masyarakat yang paling miskin.

Pada kenyataannya, sektor privat adalah sektor yang paling banyak keberadaannya bagaikan jamur di musim penghujan. Hal ini disebabkan oleh harga tanah yang mahal di kota-kota besar, memberikan janji keuntungan bagi penyedia perumahan di perkotaan. Penyedia perumahan hadir hanya untuk memberikan kemudahan kepemilikan rumah bagi masyarakat menengah ke atas dengan dorongan investasi dan keuntungan jangka panjang. Sektor publik, hunian untuk kalangan menengah ke bawah biasanya lebih mengarah kepada hunian bersama, seperti rumah susun yang keberadaannya dikelola langsung oleh pemerintah. Bisa juga masyarakat yang menyediakan secara swadaya di tanah-tanah milik pemerintah.

Darkakis-Smith juga membagi penyediaan perumahan berdasarkan aspek legalitas, yaitu konvensional dan non-konvensional. Perumahan konvensional adalah perumahan yang merujuk kepada standar-standar yang telah ditetapkan berdasarkan keadaan ekonomi dan politik negara yang bersangkutan. Perumahannya dibangun oleh lembaga formal seperti otoritas perencanaan, badan-badan fiskal dan real estate atau bisa juga yang disediakan oleh pemerintah ataupun swasta yang memang berorientasi pasar untuk semua kelas ekonomi masyarakat. Sektor privat dan sektor publik ini termasuk ke dalam kelompok konvensional.

Adapun non-konvensional adalah keadaan perumahan yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dan bertentangan dengan peraturan yang ada. Keberadaannya sering kali mendapat pertentangan karena menimbulkan banyak permasalahan, terutama masalah ketidakteraturan dalam perencanaan dan pengembangan perkotaan. Sektor non-konvensional ini terbagi menjadi dua tipe, *squatter* dan *slum*. *Squatter* sering disebut sebagai penghuni liar dengan bangunan semi permanen yang mudah didapatkan, seperti tripleks, gypsum, bahkan kardus. Permukiman *squatter* ini didirikan di atas tanah yang ilegal, misalnya bantaran sungai, tanah kosong milik pemerintah yang tidak terpakai, bawah jembatan atau *flyover*.

Kemudian, *slum area* yang mempunyai pengertian rumah legal, permanen, dan telah dihuni dalam jangka waktu yang cukup lama tetapi memiliki standar bermukim yang tidak baik. Indikator tersebut diukur dari sanitasi yang buruk, sistem drainase yang tidak baik, atau bentuk yang tidak teratur. Masalah lainnya adalah ketika di dalam pengklasifikasian tersebut ada permukiman yang sifatnya non-konvensional, namun memiliki wajah konvensional. Ini banyak terjadi di perkampungan menengah ke bawah. Oleh Darkakis-Smith, disebut dengan hybrid. Biasanya ini banyak terdapat di daerah "kampungan" di perkotaan. Keberadaan mereka adalah ilegal, misalnya tidak mempunyai surat hak milik, atau juga berdiri di atas tanah sengketa, tanah milik pemerintah. Namun bangunan yang mereka dirikan sudah bersifat permanen, konvensional. Dengan bahan-bahan yang berkualitas, sebagaimana perumahan konvensional dikembangkan oleh pihak swasta ataupun pemerintah.

Penyediaan kawasan perumahan dan permukiman ini diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menimbang bahwa setiap orang berhak hidup

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Hak masyarakat untuk tinggal di rumah atau bermukim di tempat yang layak adalah tanggung jawab negara untuk memberikan kemudahan dan bantuan akan pemenuhan rumah dan kawasan bermukim. Pada Bab VIII Pasal 94 menjelaskan bahwa pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepastian bermukim ini adalah kewajiban pemerintah, pemerintah kota atau daerah, dan juga setiap orang. Perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dimaksud sesuai dengan pasal 95 ayat 1, yaitu:

- (1) ketidakteraturan dan kepadatan bangunan yang tinggi;
- (2) ketidaklengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- (3) penurunan kualitas rumah, perumahan, dan permukiman, serta prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
- (4) pembangunan rumah, perumahan, dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

## 2.2. Dialektika Kapitalisme

Sinai (2005) mengungkapkan syarat yang diperlukan untuk membenarkan suatu kebijakan seperti perumahan berpenghasilan rendah yang disubsidi, baik melalui bantuan sewa berbasis penyewa atau pembangunan proyek publik atau swasta, adalah bahwa ia memiliki efek nyata pada hasil pasar. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dialektika memiliki pengertian hal berbahasa dan bernalar dengan dialog sebagai cara untuk menyelidiki suatu masalah; dan atau ajaran Hegel yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang terdapat di alam semesta itu terjadi dari hasil pertentangan antara dua hal dan yang menimbulkan hal lain lagi. Metode dialektik Hegel terdiri dari tiga tahap, pertama adalah tesis, yakni membangun suatu pernyataan tertentu. Kedua adalah antitesis, yakni suatu pernyataan argumentatif yang menolak tesis. Dan yang ketiga adalah sintesis, yakni upaya untuk mendamaikan tegangan antara tesis dan antitesis.

Kontradiksi merupakan motor dialektika (jalan menuju kebenaran) maka kontradiksi harus mampu membuat konsep yang bertahan dan saling mengevaluasi. Kesatuan kontradiksi menjadi alat untuk melengkapi dua konsep pengertian yang saling berlawanan agar tercipta konsep baru yang lebih ideal. Singkatnya, dialektika adalah pernyataan ide-ide baru yang sesuai dengan fakta sebagai objek terindera yang bermasalah untuk kemudian menjadi sebuah gerakan yang dinamis menuju perubahan. Adapun sistem kapitalisme, manusia diposisikan sebagai makhluk ekonomi yang dapat menggunakan segala sumber daya yang terbatas untuk memenuhi keinginan yang tidak terbatas. Kapitalisme yang diperkenalkan Adam Smith dengan membatasi keterlibatan pemerintah dalam pasar dilatarbelakangi karena pemerintahlah penyebab kesengsaraan dan ketidakadilan dalam ekonomi masyarakat. Pemerintah akan semena-mena dalam mengambil kebijakan dan pemerintah akan melarang rakyat untuk memiliki barang mewah sementara pemerintah hidup berfoya-foya.

Demikian juga gagasan Karl Marx yang dilatarbelakangi oleh realitas sosial, yaitu adanya sekelompok penguasa faktor produksi mengeksploitasi sekelompok masyarakat lain demi kepentingan individu. Hal itu sebagai bentuk protes nyata terhadap realitas sosial pada zaman masing-masing. Kelompok pertama, Marx menyebutnya sebagai kaum "borjuis", sementara kelompok kedua sebagai kaum "terjajah" distilahkan sebagai kaum "proletar" akibat teralienasi terhadap sumber daya dan kekayaan. Dalam perjalanan waktu, kapitalisme diposisikan sebagai ideologis yang kekuatan politik dan semangat imperialis ikut dilibatkan.

Secara teoritis, peran negara di bidang ekonomi menurut sistem kapitalisme tidak bisa dipisahkan dari konsepsi *laissez faire* yang dikampanyekan oleh Adam Smith pada abad 17-an. Doktrin yang secara utuh berbunyi *Laissez faire, Laissez Passer* secara harfiah dapat diterjemahkan dengan "biarkan semuanya berjalan sendiri, biarkan barang-barang lewat". Kemudian istilah yang

juga lekat dalam ideologi kapitalisme ini adalah “*the invisible hand*”, atau tangan yang tidak ketara yang akan mengatur secara otomatis tingkat permintaan dan penawaran barang dan jasa sehingga mencapai titik keseimbangan dengan sendirinya, yang akan menentukan harga dari barang atau jasa tersebut.

Pada akhirnya, kapitalisme sangat lekat dalam segala lini kehidupan ekonomi masyarakat, termasuk dalam penyediaan sektor perumahan yang sangat menjanjikan keuntungan bagi kaum kapitalis (pemilik modal). Adanya keinginan yang sama untuk memperoleh keuntungan yang banyak membuat persaingan diantara pemilik modal semakin meningkat di tengah sumber daya lahan yang tidak pernah bertambah. Akibatnya, terjadi eksploitasi sumber daya alam, misalnya pemanfaatan daerah bantaran sungai, daerah resapan air seperti rawa, atau juga alih fungsi lahan hijau seperti taman kota, hutan, dan ladang. Jika hal ini dibiarkan berlanjut, bukan tidak mungkin bencana akan menghantui wajah perkotaan, seperti banjir, longsor, penurunan muka air tanah, dan lainnya. Akumulasi kekayaan semakin memperkokoh kaum kapitalis untuk terus membangun sektor perumahan bagi kelas menengah ke atas, bahkan juga terkhusus untuk kaum elite di pusat kota. Sedangkan, MBR harus menerima kenyataan untuk tetap tinggal di pinggiran kota dengan sarana dan prasarana yang apa adanya.

Ibem (2011) Kemitraan Pemerintah-Swasta adalah pendekatan yang relatif baru untuk penyediaan perumahan dan diperkenalkan untuk mengatasi tantangan perumahan yang sedang berkembang. Sampai saat ini, sedikit yang diketahui tentang kontribusi pendekatan ini untuk meningkatkan peluang para berpenghasilan rendah dalam mendapatkan akses ke perumahan yang layak dan terjangkau. Berdasarkan data yang diperoleh dari survei agen perumahan pemerintah terpilih di enam kota di Nigeria selatan, studi ini menemukan bahwa pendekatan Public-Private-Partnership, seperti kebanyakan strategi pengiriman perumahan publik sebelumnya, belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap perumahan berpenghasilan rendah. penerima; melainkan condong ke arah menyediakan perumahan untuk berpenghasilan tinggi dan menengah.

Mbamali dan Okoli (2002) Statistik yang tersedia menunjukkan bahwa proporsi yang lebih besar dari unit perumahan yang dibangun dengan dana publik di Nigeria sejak kemerdekaan pada tahun 1960 dialokasikan untuk mereka yang berpenghasilan menengah dan tinggi, sementara mayoritas berpenghasilan rendah dibiarkan memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Akibatnya, situasi perumahan rumah tangga berpenghasilan rendah di daerah perkotaan di Nigeria terus memburuk. Tingginya biaya perumahan dan rendahnya produktivitas umum di sub-sektor perumahan publik yang disebabkan oleh pendanaan yang buruk, birokrasi, dan politisasi program perumahan umum tidak membantu (Ademiluyi dan Raji, 2008). Hal tersebut menyebabkan proliferasi daerah kumuh, perkembangan kumuh dan memburuknya kondisi kehidupan di dalam dan sekitar daerah perkotaan di negara ini (Coker *et al.* 2008).

### **3. METODE**

Metode penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif dengan metode pengumpulan data melalui studi literatur. Sumber data yang diperoleh melalui buku-buku, jurnal, laporan hasil penelitian, karya ilmiah berupa skripsi, dan abstrak yang berkaitan dengan penelitian ini. Kemudian, peneliti melakukan analisis yang mendalam terhadap hasil wawancara dan kajian literatur tersebut melalui metode pengumpulan data pustaka, mencatat, serta mengolah bahan penelitian.

### **4. PEMBAHASAN**

#### **4.1. Permukiman di Jakarta**

Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak akan masuk ke dalam pangsa pasar kapitalisme, sebab tidak akan memberikan keuntungan besar bagi kaum kapitalis. Lahan dengan lokasi yang strategis mempunyai harga jual yang tinggi inilah yang kemudian banyak dikelola oleh kaum kapitalis. Akibatnya, lahan yang digunakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah semakin sempit. Pada akhirnya, mereka memenuhi kebutuhan rumah dengan cara swadaya di tanah-tanah

milik pemerintah atau daerah bantaran sungai, atau juga dengan menyewa di jasa kapitalis kecil (*petty capitalist*) yang sanggup mereka bayar.

Perumahan bagi MBR juga tersingkir dari pusat perkotaan, dalam hal ini Jakarta, menuju sub urban seperti Depok, Bogor, Tangerang, dan Bekasi. Rakyat miskin di kota biasanya membangun perumahan dalam konteks non konvensional, atau rumah yang dibangun tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Darkakish-Smith menyebut rumah non konvensional ini sebagai *slum*, *squatter*, *hybrid* atau yang lebih dikenal dengan nama kampung. KBBI mendefinisikan kampung sebagai kelompok rumah yang merupakan bagian kota (dihuni oleh orang yang berpenghasilan rendah); desa atau dusun; kesatuan unit terkecil yang menempati wilayah tertentu di bawah kecamatan.

Keterbatasan pengetahuan masyarakat dalam membangun perumahan di kampung menjadikan rumah mereka berbentuk tidak teratur. Tak jarang dinding mereka menempel satu sama lain diakibatkan kepadatan yang membuat ruang rumah menjadi sempit. Kualitas masyarakat yang rendah, sanitasi yang tidak layak, serta sirkulasi udara yang buruk adalah ciri utama wajah kampung di tengah kota. Adapun gambar di bawah ini, berdasarkan penelitian Sari (2012), memberikan penjelasan tentang persebaran perumahan rakyat miskin (kampung) yang sebagian besar menempati daerah bantaran sungai, rel kereta api, atau dekat pantai.

Perumahan non konvensional yang terbangun di bantaran sungai dan dekat rel kereta api, seperti Kampung Melayu, Kampung Jawa, Kampung Pulo, Permukiman Condet. Selain itu, permukiman yang terletak di daerah pantai, seperti Kampung Nelayan Muara Baru. Secara perlahan, banyak warga yang miskin akhirnya memutuskan untuk tinggal di pinggiran kota seperti, Bogor, Depok, Bekasi, dan Tangerang. Meskipun warga kampung sudah tidak banyak yang tinggal di Jakarta, namun pada kenyataannya jumlah warga miskin kota tetap banyak dan kepadatan di kampung tetap ada karena seiring dengan terus meningkatnya laju urbanisasi.

#### 4.2. Geliat Kapitalisme di Sektor Perumahan

Pembangunan perumahan yang megah dan berpusat di perkotaan demi memenuhi hasrat keuntungan para kapitalis, yang dikemas dalam penjualan dengan nama investasi. Seperti apartemen mewah, kompleks perumahan elit yang menyediakan sarana dan prasarana super canggih yang bahkan melebihi pembangunan fasilitas umum dan sosial oleh pemerintah. Hal ini menandakan, pembangunan infrastruktur memang tidak pernah terlepas dari jerat kapitalisme.

Hal ini pula yang diungkapkan oleh data riset dari Indonesia Property Watch dalam Ilyasa (2017) bahwa harga tanah di Jakarta Timur berkisar mulai Rp. 1,9 juta sampai Rp. 24,3 juta per meter persegi atau dengan harga rata-rata Rp. 7,9 juta. Sedangkan harga tanah di Jakarta Barat berkisar Rp. 2,8 juta hingga Rp. 26,7 juta per meter persegi dengan harga rata-rata Rp. 13,2 juta. Sementara harga tanah di Jakarta Utara berkisar Rp. 1,7 juta sampai Rp. 38 juta per meter persegi. Jakarta Selatan berkisar Rp. 5,3 juta sampai Rp. 80,9 juta per meter persegi, dan Jakarta Pusat berkisar Rp. 8,3 hingga Rp. 77,1 juta per meter persegi.

**Tabel 1.** Indikator Perumahan di DKI Jakarta Tahun 2012-2017 (dalam persen)

Indikator	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Status Rumah Milik Sendiri	56,59	47,26	47,76	51,09	50,16	48,33
Status Rumah Sewa/Ngontrak	31,13	33,3	33,71	34,13	36,76	36,27
Sumber Air Minum Layak	92,77	92,64	92,1	93,40	92,44	88,93
Sumber Penerangan Listrik	99,9	99,91	100,00	99,94	99,90	100,00
Akses Sanitasi Layak	80,37	86,6	87,05	89,28	91,13	91,13

**Sumber:** BPS, diolah

Melihat kondisi harga tanah yang sangat tinggi seperti itu, mustahil MBR dapat memiliki akses memiliki rumah sendiri dengan upah sehari-hari. Berikut ini data tentang perumahan yang ada di DKI Jakarta dengan beberapa indikator. Hanya saja, di dalam data dari BPS ini hanya ada dua indikator status rumah, yaitu milik sendiri atau sewa. Sedangkan, jika di jumlahkan, nilainya kurang dari 100%. Hal ini berarti mengindikasikan bisa saja ada status rumah non-konvensional yang tidak

dihitung di dalam perhitungan tersebut. Karena pada dasarnya, kawasan permukiman non-konvensional, *slum* dan *squatter*, adalah rumah ilegal yang statusnya bukan rumah milik sendiri yang mereka memiliki sertifikat dan membayar pajak dan juga status menyewa yang wajib membayar uang sewa.

Industri perumahan yang ada di Jakarta hanya berfokus mengabdikan kepada keuntungan semata. Rumah-rumah yang dibangun akan menjadi milik seseorang dan ditinggalkan apabila terjadi transaksi jual beli. Sehingga, tidak heran kita akan menjumpai banyak sekali rumah kosong yang ditumbuhi rerumputan dan akar belukar karena kosong. Padahal di satu sisi, ada banyak orang yang harus tinggal di rumah ilegal yang tidak layak. Inilah sebenarnya wajah kapitalisme. Sektor perumahan dibangun dengan tujuan dibeli, bukan untuk ditinggalkan. Rumah hadir menjadi komoditi yang bernilai jual tinggi, tidak lagi dianggap sebagai pemenuhan hak. Orang-orang kaya pun berlomba membeli properti dengan tujuan investasi, yang pada akhirnya memaksa orang-orang miskin semakin tidak mempunyai daya beli. Sehingga perputaran uang dan barang hanya terjadi di antara orang-orang kaya saja.

#### *4.3. Dialektika Kapitalisme*

Dialektika pada prinsipnya merupakan metode untuk berdiskusi dua arah, menyamakan persepsi, dan membahas kejadian tentang pemikiran sehingga ditemukan jawaban untuk suatu permasalahan tertentu. Hegel membaginya dalam tiga kelompok. Pertama adalah tesis, yakni membangun suatu pernyataan tertentu. Kedua adalah antitesis, yakni suatu pernyataan argumentatif yang menolak tesis. Dan yang ketiga adalah sintesis, yakni upaya untuk mendamaikan tegangan antara tesis dan antitesis.

Berikut ini adalah tesis, yaitu pernyataan yang didukung oleh teori tertentu yang saya deskripsikan. Rumah adalah hak rakyat yang menjadi tanggung jawab pemerintah (UU No. 1 Tahun 2011), dan eksploitasi sumber daya dalam sektor perumahan akan meningkatkan produktivitas konsumen. Namun, antitesis, yaitu penolakan terhadap tesis ini dapat saya sampaikan sebagai berikut:

- (1) Rumah dalam kenyataannya saat ini merupakan komoditas yang diperjualbelikan dengan tujuan keuntungan semata. Bagi pengembang, tujuannya berupa keuntungan dari kelebihan atas modal pembangunan. Bagi konsumen, tujuannya berupa keuntungan dari investasi jangka panjang. Kenyataan inilah yang seolah-olah merampas hak-hak MBR yang kemudian menjadi tumbal atas keserakahan para pemilik modal. Ketika para kapitalis masuk ke dalam sektor perumahan tanpa regulasi yang ketat, maka tidak akan ada lagi celah bagi MBR untuk bisa tinggal dengan biaya terjangkau.
- (2) Permasalahan yang terjadi adalah bukan produktivitas, namun over produksi. Sumber daya alam (lahan, kebun, ruang terbuka hijau) maupun sumber daya manusia memproduksi lebih banyak, sehingga pembangunan perumahan yang terjadi terlalu banyak diproduksi. Namun pada kenyataannya, masyarakat yang lahannya digusur, petani yang ladangnya dibeli oleh tuan tanah, ataupun ambil alih fungsi lahan yang menyebabkan MBR tersebut sama sekali tidak pernah bisa membeli rumah yang ditawarkan oleh swasta. Kapitalis memproduksi begitu banyak rumah tetapi tidak ada yang bisa membelinya. Untuk menunda krisis ini, mereka memberikan kredit kepada rakyat pekerja supaya mereka bisa membelinya (Sandria dkk., 2016). Namun pada akhirnya kredit harus dibayar dengan bunga, dan ini justru memperparah krisis di hari depan. Dan terbukti, rakyat pekerja tidak mampu membayar kredit perumahan yang diberikan kepadanya, dan meletuslah balon perumahan ini (Sandria dkk., 2016). Jadi mekanisme yang digunakan oleh kapitalis untuk menunda krisis over produksi justru memperparah krisis di hari depan. Inilah kebuntuan kapitalisme.

#### *4.4. Antitesis sebagai Solusi Masalah Perumahan*

Berdasarkan permasalahan yang ada, saya akan memberikan analisis literatur yang saya kumpulkan terhadap persoalan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini:

- 1) Rumah adalah hak utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Artinya, pemerintah harus berfokus tentang pemenuhan hak bertempat tinggal warganya dan mendorong swasta untuk

ikut dalam kegiatan dan tujuan tersebut. Pemerintah sebagai regulator dapat memberikan persyaratan misalnya pengembang akan menjamin subsidi silang antara rumah menengah ke atas dan menengah ke bawah. Apabila pengembang hanya berorientasi kepada keuntungan semata, tanpa memperhatikan MBR, maka pemerintah bisa menolak permohonan izin bangunan, dan sejenisnya.

- 2) Melakukan pendekatan dari bawah ke atas. Pemerintah terjun langsung ke masyarakat untuk mengetahui apa yang sebenarnya mereka inginkan. Barangkali, mereka sama sekali tidak merasa keberatan untuk tinggal di kampung. Dan bisa jadi, mereka akan menolak jika harus direlokasi ke rumah susun yang letaknya jauh dari tempat mereka bekerja, atau jauh dari sekolah tempat anak-anak mereka belajar.
- 3) Jika keadaannya mereka tetap mau bertahan di kampung, maka ada beberapa pilihan kebijakan yang dapat pemerintah ambil, seperti program perbaikan kampung atau peremajaan kampung kumuh dengan menitikberatkan kepada perbaikan sanitasi, drainase, ataupun sirkulasi udara. Hal ini juga tertuang dalam UU No. 1 Tahun 2011 Bab 8 Pasal 94 ayat 1 yang berbunyi: *“Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.”*
- 4) Jika keadaannya mereka mau direlokasi ke rumah susun, akan ada mekanisme yang selanjutnya ditempuh. Seperti konsolidasi tanah, pembagian jatah bangun hak milik atau sewa, dan sebagainya. Oleh karena itu, saya menitikberatkan proses *bottom-up* untuk mengetahui sejauh mana harapan masyarakat atas hunian untuk keluarga mereka. Sehingga, tidak terjadi lagi penggusuran paksa kampung kumuh.

## **5. KESIMPULAN**

Segala sesuatu yang menyangkut hajat masyarakat adalah tanggung jawab pemerintah, baik pemerintah kota / daerah dan juga pemerintah pusat. Pembangunan yang selalu menekankan kepada keindahan kota dengan menghapus keberadaan kawasan perumahan atau permukiman kumuh dengan cara penggusuran paksa merupakan tindakan yang melanggar hak asasi manusia. Sehingga, kerjasama antara pemodal, pemerintah, dan masyarakat harus terjalin untuk menciptakan suasana yang kondusif demi kemajuan kota tanpa merampas hak-hak warganya.

Kapitalisme yang terlalu dominan dalam mengambil peran penyediaan rumah adalah kesalahan fatal, dan hal tersebut semakin membuktikan kegagalan pemerintah dalam mengelola kota atau daerahnya hingga harus dengan terpaksa diserahkan kepada kapitalis. Pemerintah sebagai pemimpin sekaligus regulator seharusnya berada untuk memperjuangkan hak-hak warganya. Bukan berlepas tangan, menyerah dengan keadaan, dan menjadikan warganya sebagai tumbal kapitalis yang semakin memarginalkan keberadaannya.

## **REFERENSI**

- Ademiluyi, A. I., & Raji, B. A. (2008). Public and private developers as agents in urban housing delivery in sub-Saharan Africa: The situation in Lagos state. *Humanity & Social Sciences Journal*, 3(2), 143-150.
- Coker, A. O., Awokola, O. S., Olomolaiye, P. and Booth, C. (2008) Challenges of urban housing quality and its associations with neighbourhood environments: Insights and experiences of Ibadan City, Nigeria. *Journal of Environmental Health Research*, 7 (1). pp. 21-30.
- Heryati. 2009. Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Kelurahan Limba B melalui Peremajaan. *Jurnal Teknik*, 7(1).
- Ibem. (2011). The contribution of Public-Private Partnership (PPPs) to improving accessibility of low-income earners to housing in southern Nigeria. *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2), 201-217.

- Ilyasa, Yohana. 2017. Seputar Masalah Perumahan untuk Rakyat, Pembangunan yang Tak Berimbang. Diakses melalui situs: <https://www.militanindonesia.org/analisa-perspektif/8671-rusunawa-dan-meikarta-pembangunan-yang-tak-imbang.html> pada 28 Mei 2019
- Mbamali, I., & Okoli, O. G. (2002). Affordable housing for low income group in Nigeria: A redefinition of the basic parameters. *Housing Today-A Journal of the Association of Housing Corporations of Nigeria*, 1(5), 15-21.
- Sandria, Deri, N, Adnan, . & S, Yuliana. (2016). Analisis faktor yang mempengaruhi permintaan kredit kepemilikan rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus nasabah KPR Bank BTN. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 14(2), 54-58
- Sinai, T., & Waldfogel, J. (2005). Do low-income housing subsidies increase the occupied housing stock ? *Journal of Public Economics*, 89, 2137–2164. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2004.06.015>
- Sueca, Ngakan Putu. 2004. Permukiman Kumuh, Masalah atau Solusi. *Jurnal Permukiman Natak*, 2(2), 56 – 107.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.