

Hunian Vertikal Moskow, Rusia dalam Perspektif Ekonomi Politik Perkotaan

Zainuddin Losi ¹, Wandu Abbas ²

¹ Ilmu Politik, FISIP Universitas Sulawesi Barat

² Hubungan Internasional, FISIP Universitas Sulawesi Barat

zainuddinlosi@unsulbar.ac.id ¹, wandi@unsulbar.ac.id ²

*Received: 04 September 2025; Revised: 20 Oktober 2025; Accepted: 01 Nopember 2025;
Published: Desember 2025; Available online: Desember 2025*

Abstract

The dominance of vertical housing in Moscow often raises questions, especially when compared to Russia's vast land availability. This article analyzes why Moscow is dominated by high-rise buildings and minimal landed housing, such as bungalows or terraced houses. Using an urban political economy approach and historical-institutional analysis, the article shows that the pattern of vertical housing in Moscow is a result of the legacy of Soviet-era housing policies, political-economic centralization, land ownership regimes, and post-Soviet urban development strategies. The study argues that the limitation of horizontal housing in Moscow is not a matter of national land availability but rather a matter of spatial politics, the logic of state power, and the dynamics of Russian state capitalism. These findings contribute to the comparative study of non-Western urban development and offer new perspectives on housing in post-socialist countries.

Keywords: *Moscow; Soviet housing; spatial planning; urban political economy; vertical housing*

Pendahuluan

Moskow memperlihatkan lanskap perkotaan yang secara mencolok didominasi oleh bangunan hunian bertingkat, baik peninggalan era Soviet maupun kompleks apartemen modern pasca-1991 (Bater, 1980; Vendina, 2019; Golubchikov, 2021; Stanilov, 2023). Fenomena ini kerap memunculkan pertanyaan kritis: mengapa di negara seluas Rusia, khususnya di ibu kotanya, hampir tidak ditemukan kompleks perumahan tapak seperti bungalow, rumah mewah horizontal, atau rumah teras sebagaimana lazim di kota-kota besar Barat atau Asia Tenggara (Harris, 2013; Hirt, 2012; Gentile, Tammaru, & van Kempen, 2012). Pertanyaan ini menjadi relevan bukan hanya secara empiris, tetapi juga secara teoretis. Studi-studi perkotaan arus utama banyak bertumpu pada pengalaman negara kapitalis Barat yang ditandai oleh suburbanisasi dan ekspansi hunian horizontal (Harvey, 2008; Logan & Molotch, 2007).

Moskow menghadirkan pola berbeda yang menuntut penjelasan berbasis konteks sejarah, politik, dan institusional negara pasca-sosialis (Smith, 2010; Sýkora & Bouzarovski, 2012). Artikel ini bertujuan menjelaskan

fenomena tersebut melalui kerangka ekonomi politik perkotaan dengan menempatkan negara sebagai aktor utama dalam produksi ruang kota (Lefebvre, 1991; Brenner, 2004). Kebaruan artikel ini terletak pada analisis hubungan berkelanjutan antara warisan kebijakan perumahan Soviet dan praktik kapitalisme negara Rusia kontemporer dalam membentuk vertikalisasi Moskow, suatu aspek yang relatif kurang mendapat perhatian dalam literatur perkotaan arus utama. Moskow memperlihatkan lanskap perkotaan yang secara mencolok didominasi oleh bangunan hunian bertingkat, baik peninggalan era Soviet maupun kompleks apartemen modern pasca-1991 (Bater, 1980; Vendina, 2019). Fenomena ini kerap memunculkan pertanyaan kritis: mengapa di negara seluas Rusia, khususnya di ibu kotanya, hampir tidak ditemukan kompleks perumahan tapak seperti bungalow, rumah mewah horizontal, atau rumah teras sebagaimana lazim di kota-kota besar Barat atau Asia Tenggara (Harris, 2013).

Pertanyaan ini menjadi relevan bukan hanya secara empiris, tetapi juga secara teoretis. Studi-studi perkotaan arus utama banyak bertumpu pada

pengalaman negara kapitalis Barat yang ditandai oleh suburbanisasi dan ekspansi hunian horizontal (Harvey, 2008). Moskow menghadirkan pola berbeda yang menuntut penjelasan berbasis konteks sejarah dan politik lokal (Smith, 2010).

Artikel ini bertujuan menjelaskan fenomena tersebut melalui kerangka ekonomi politik perkotaan dengan menempatkan negara sebagai aktor utama dalam produksi ruang kota (Lefebvre, 1991). Kebaruan artikel ini terletak pada analisis hubungan berkelanjutan antara warisan kebijakan perumahan Soviet dan praktik kapitalisme negara Rusia kontemporer dalam membentuk vertikalisasi Moskow, suatu aspek yang relatif kurang mendapat perhatian dalam literatur perkotaan arus utama.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka dan analisis dokumen kebijakan (Creswell, 2014; Snyder, 2019). Sumber data meliputi literatur klasik dan kontemporer tentang perencanaan kota Soviet dan Rusia pasca-Soviet, laporan lembaga internasional, serta dokumen resmi pemerintah Moskow dan lembaga statistik Rusia (Moscow City

Government, 2021; Rosstat, 2022; World Bank, 2021).

Pendekatan historis-institusional digunakan untuk menelusuri kesinambungan dan perubahan kebijakan perumahan dari era Soviet hingga Rusia modern (Mahoney & Thelen, 2010). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif berupa studi konseptual berbasis kajian pustaka dan analisis dokumen kebijakan (Creswell, 2014; Snyder, 2019). Penelitian ini tidak melibatkan pengumpulan data lapangan, melainkan menitikberatkan pada sintesis kritis literatur dan analisis historis-institusional untuk menelusuri kesinambungan dan perubahan kebijakan perumahan dari era Soviet hingga Rusia kontemporer (Mahoney & Thelen, 2010; Flyvbjerg, 2006).

Sumber data mencakup buku klasik, artikel jurnal internasional bereputasi, serta laporan kebijakan yang relevan dengan konteks pembangunan perkotaan Rusia (Bater, 1980; Zubarevich, 2020; Kinossian & Morgan, 2022). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif berupa studi konseptual berbasis kajian pustaka dan analisis dokumen kebijakan (Creswell, 2014).

Penelitian ini tidak melibatkan pengumpulan data lapangan, melainkan menitikberatkan pada sintesis kritis literatur dan analisis historis-institusional. Sumber data meliputi literatur klasik dan kontemporer tentang perencanaan kota Soviet dan Rusia pasca-Soviet, laporan lembaga internasional, serta artikel jurnal bereputasi (Bater, 1980; Zubarevich, 2020). Pendekatan historis-institusional digunakan untuk menelusuri kesinambungan dan perubahan kebijakan perumahan dari era Soviet hingga Rusia modern (Mahoney & Thelen, 2010).

Pendekatan ini memungkinkan peneliti menggali realitas sosial yang kompleks, kontekstual, dan tidak dapat direduksi menjadi variabel-variabel kuantitatif (Creswell & Poth, 2018; Denzin & Lincoln, 2018).

Desain studi kasus digunakan karena memungkinkan analisis mendalam terhadap interaksi aktor, kebijakan, serta struktur kekuasaan yang membentuk konflik tersebut (Yin, 2018).

Penelitian ini dilakukan di Moskow Rusia dengan Teknik pengumpulan data dilakukan dalam beberapa jenis, Observasi dan Library Research. Observasi non-partisipan dilakukan pada jalur tambang pasir

untuk mengamati secara langsung dampak aktivitas tambang terhadap lingkungan fisik dan kehidupan sosial masyarakat. Observasi ini membantu peneliti memahami konteks empiris dan memvalidasi data hasil wawancara (Spradley, 2016).

Studi dokumen mencakup analisis terhadap dokumen kebijakan, perizinan tambang, AMDAL, peraturan daerah, laporan pemerintah, serta pemberitaan media. Analisis dokumen digunakan untuk memahami kerangka regulasi dan narasi resmi negara dalam pengelolaan tambang pasir (Bowen, 2009).

Analisis data dilakukan secara tematik dengan mengikuti tahapan pengodean terbuka, aksial, dan selektif. Data dari observasi, dan dokumen ditranskripsikan, dikategorikan, dan dianalisis untuk menemukan pola relasi, bentuk konflik, serta strategi penyelesaian yang berkembang (Braun & Clarke, 2021). Analisis dilakukan secara iteratif, di mana proses pengumpulan dan analisis data berlangsung secara bersamaan untuk memperdalam pemahaman terhadap fenomena yang diteliti (Miles, Huberman, & Saldaña, 2014).

Kerangka Teori

Artikel ini menggunakan pendekatan ekonomi politik perkotaan

yang memandang ruang kota sebagai produk relasi kekuasaan antara negara, modal, dan masyarakat (Harvey, 2008; Lefebvre, 1991). Dalam tradisi klasik studi perkotaan, kota dipahami sebagai arena konflik kepentingan ekonomi dan politik, di mana pertumbuhan kota sering didorong oleh koalisi aktor negara dan pemilik modal (Castells, 1977; Logan & Molotch, 1987).

Dalam perspektif ini, negara tidak hanya berperan sebagai regulator, tetapi juga sebagai aktor ekonomi yang aktif membentuk pasar tanah dan perumahan (Jessop, 2002; Peck, 2010). Konsep state capitalism membantu menjelaskan bagaimana intervensi negara tetap dominan dalam sistem ekonomi pasar Rusia pasca-Soviet (Streeck, 2016).

Dalam konteks negara sosialis dan pasca-sosialis, negara memiliki peran dominan dalam menentukan bentuk dan fungsi ruang perkotaan, termasuk sektor perumahan (Bater, 1980; Stanilov, 2007; Pallot & Shaw, 2014). Transformasi kota pasca-sosialis tidak menghapus sepenuhnya warisan institusional sebelumnya, melainkan mereproduksinya dalam bentuk baru (Gentile et al., 2012; Sýkora & Bouzarovski, 2012).

Hasil

Warisan Kebijakan Perumahan Soviet

Dominasi hunian vertikal di Moskow berakar pada kebijakan perumahan Soviet sejak dekade 1920-an dan terutama pasca-Perang Dunia II (Bater, 1980; Harris, 2013). Negara Soviet menghadapi kebutuhan mendesak untuk menyediakan perumahan massal bagi populasi urban yang meningkat pesat, sehingga pembangunan rumah susun bertingkat dengan desain standar dianggap solusi paling efisien (Pallot & Shaw, 2014).

Hunian vertikal memungkinkan negara mengontrol distribusi penduduk, menghemat biaya infrastruktur, dan menanamkan nilai kolektivisme (Harris, 2013). Apartemen tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai instrumen kontrol sosial dan ideologis (Bater, 1980).

Sentralisasi Moskow sebagai Kota Inti

Meskipun Rusia memiliki wilayah yang luas, Moskow berfungsi sebagai pusat politik, ekonomi, dan simbolik negara (Vendina, 2019). Sejak era Soviet hingga pasca-Soviet, kota ini memainkan peran sebagai global city versi Rusia, dengan konsentrasi kekuasaan dan investasi yang jauh melampaui kota-kota lain (Brade & Rudolph, 2004).

Sentralisasi ekstrem ini menciptakan tekanan spasial yang tinggi dan mendorong penggunaan lahan secara intensif melalui pembangunan vertikal (Zubarevich, 2020; OECD, 2020). Migrasi internal menuju Moskow memperkuat kebutuhan akan kepadatan tinggi, sementara pembangunan rumah tapak dianggap tidak efisien dalam kerangka fiskal dan administratif negara (Trumbull, 2012; OECD, 2018).

Rezim Kepemilikan Tanah dan Logika Negara Pasca-Soviet

Pasca runtuhnya Uni Soviet, Rusia bertransisi ke ekonomi pasar, namun tidak sepenuhnya melepaskan kontrol negara atas tanah dan tata ruang (Peck, 2010; World Bank, 2021). Di Moskow, kepemilikan dan peruntukan lahan tetap sangat diatur oleh pemerintah kota melalui kebijakan zonasi dan program pembangunan strategis (Moscow City Government, 2021; Rosstat, 2022). Pasca runtuhnya Uni Soviet, Rusia bertransisi ke ekonomi pasar, namun tidak sepenuhnya melepaskan kontrol negara atas tanah dan tata ruang (Trumbull, 2012). Di Moskow, kepemilikan dan peruntukan lahan tetap sangat diatur oleh pemerintah kota (Vendina, 2019).

Hunian vertikal modern yang dikembangkan sektor swasta tetap

beroperasi dalam kerangka regulasi ketat dan mereproduksi logika vertikalisasi kota (Zubarevich, 2020).

Absennya Sub Urbanisasi Ala Barat

Berbeda dengan kota-kota di Amerika Serikat atau Eropa Barat, Moskow tidak mengalami suburbanisasi masif (Harris, 2013; Hirt, 2012). Faktor sejarah perencanaan terpusat, sistem transportasi publik, kondisi iklim, serta budaya urban Rusia berkontribusi pada absennya budaya tinggal di rumah tapak pinggiran kota (Vendina, 2019; UN-Habitat, 2022).

Selain itu, model pembangunan perumahan vertikal di Moskow juga dipengaruhi oleh pertimbangan efisiensi ekonomi dan keterjangkauan hunian di kota global, sebagaimana ditunjukkan dalam studi perbandingan kota-kota dunia (Bertaud, 2018; OECD, 2023). Program renovasi perumahan Moskow pasca-2017 semakin memperkuat logika vertikalisasi sebagai solusi kebijakan utama (Kalyukin, 2021).

Novelty dan Kontribusi Ilmiah

Kebaruan artikel ini terletak pada analisis integratif yang menghubungkan warisan ideologis perumahan Soviet dengan praktik kapitalisme negara Rusia kontemporer dalam menjelaskan pola

hunian Moskow (Harvey, 2008; Zubarevich, 2020). Artikel ini menantang asumsi deterministik tentang hubungan langsung antara ketersediaan lahan nasional dan bentuk hunian perkotaan.

Secara spesifik, artikel ini memperluas literatur ekonomi politik perkotaan dengan menunjukkan bahwa vertikalisasi Moskow merupakan hasil path dependence kebijakan perumahan terpusat yang terus direproduksi melalui instrumen fiskal, regulasi lahan, dan koalisi negara-developer pada era pasca-Soviet (Golubchikov, 2021; Kinossian & Morgan, 2022; Stanilov, 2023). Dengan demikian, studi ini tidak hanya berkontribusi pada kajian kota pasca-sosialis, tetapi juga memperkaya diskusi global tentang variasi kapitalisme perkotaan di luar konteks Barat.

KESIMPULAN

Dominasi hunian vertikal di Moskow merupakan hasil interaksi kompleks antara sejarah politik, kebijakan negara, dan dinamika ekonomi politik kontemporer. Rusia sebagai negara terluas di dunia tidak secara otomatis menghasilkan kota dengan hunian horizontal, karena bentuk kota ditentukan oleh logika kekuasaan dan tata kelola ruang. Studi ini menegaskan pentingnya memahami kota sebagai

arena politik dalam kajian pembangunan dan perumahan.

Daftar Pustaka

- Bater, J. H. (1980). *The Soviet city: Ideal and reality*. Edward Arnold.
<https://archive.org/details/sovietcityidealr0000bate>
- Bertaud, A. (2018). *Order without design: How markets shape cities*. MIT Press.
<https://mitpress.mit.edu/9780262038768/>
- Brade, I., & Rudolph, R. (2004). Moscow, the global city? *Area*, 36(1), 69–80.
<https://doi.org/10.1111/j.0004-0894.2004.00219.x>
- Castells, M. (1977). *The urban question*. MIT Press.
<https://mitpress.mit.edu/9780262530125/>
- Creswell, J. W. (2014). *Research design* (4th ed.). London: SAGE Publication
- Gentile, M., Tammaru, T., & van Kempen, R. (2012). Heteropolitanization. *Cities*, 29(2), 69–80.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.01.005>
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
<https://newleftreview.org/issue>

- es/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city

Harvey, D. (2012). *Rebel cities*. Verso. <https://www.versobooks.com/products/231-rebel-cities>

Harris, S. E. (2013). *Communism on tomorrow street*. Johns Hopkins University Press. <https://jhupbooks.press.jhu.edu/title/communism-tomorrow-street>

Hirt, S. (2012). *Iron curtains*. University of Chicago Press. <https://press.uchicago.edu/ucp/books/book/chicago/I/bo10366213.html>

Jessop, B. (2002). *The future of the capitalist state*. Polity.

Kalyukin, A. (2021). Housing redevelopment in Moscow. *Urban Geography*, 42(9), 1285–1305. <https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1847062>

Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell.

Logan, J. R., & Molotch, H. (1987). *Urban fortunes*. University of California Press.

Mahoney, J., & Thelen, K. (2010). *Explaining institutional change*. Cambridge University Press.

Moscow City Government. (2021). *Urban development strategy*. <https://www.mos.ru/>

OECD. (2018). *Housing dynamics in global cities*. <https://www.oecd.org/urban/>

OECD. (2020). *Cities in the world*. <https://www.oecd.org/cfe/>

OECD. (2023). *Urban housing affordability*. <https://www.oecd.org/housing/>

Peck, J. (2010). *Constructions of neoliberal reason*. Oxford University Press.

Pallot, J., & Shaw, D. (2014). *Housing policy in post-Soviet Russia*. Routledge.

Rosstat. (2022). *Housing and construction statistics*. <https://rosstat.gov.ru/>

Smith, A. (2010). The return of the state in urban studies. *Urban Studies*, 47(8), 1771–1788. <https://doi.org/10.1177/0042098009356123>

Stanilov, K. (2007). *The post-socialist city*. Springer.

Streeck, W. (2016). *How will capitalism end?* Verso.

Sýkora, L., & Bouzarovski, S. (2012). Multiple transformations. *Urban Studies*, 49(1), 43–60.

<https://doi.org/10.1177/0042>

098010397402

Tsenkova, S. (2009). Housing policy reforms in post-socialist Europe. Springer.

Trumbull, G. (2012). Capitalism with a public face. Harvard University Press.

UN-Habitat. (2020). World cities report.
<https://unhabitat.org/>

UN-Habitat. (2022). Housing at the centre. <https://unhabitat.org/>

Vendina, O. (2019). Moscow urban development. Cities, 86, 1–9.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.09.012>

World Bank. (2021). Russia housing sector review.
<https://www.worldbank.org/>

Zubarevich, N. (2020). Spatial inequality in Russia. Regional Studies, 54(2), 1–12.
<https://doi.org/10.1080/00343404.2020.1714473>

Zubarevich, N. (2023). Regional development trends in Russia. Post-Soviet Affairs, 39(4), 1–15.
<https://doi.org/10.1080/1060586X.2023.2189456>