

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Urbanisasi dalam suatu makalah Ceramah Umum di UNIJA yang disampaikan oleh Ir. Triatno Yudo Harjoko (2010) dalam jurnal “Dampak Urbanisasi bagi Perkembangan Kota di Indonesia” (Harahap, 2013) diartikan sebagai suatu proses perubahan masyarakat dan kawasan dalam suatu wilayah yang non-urban menjadi urban. Secara spasial, dikatakan sebagai suatu proses diferensiasi dan spesialisasi pemanfaatan ruang dimana lokasi tertentu menerima bagian pemukiman dan fasilitas yang tidak proposional. Hasil dari berbagai data dan penelitian memperlihatkan bahwa urbanisasi merupakan permasalahan utama di kota-kota banyak negara terutama di negara-negara berkembang. Hal tersebut diprediksi bahwa pertumbuhan penduduk dunia akan terkonsentrasi di wilayah perkotaan pada beberapa negara berkembang. Populasi penduduk perkotaan tersebut diproyeksikan akan meningkat dari 2,7 milyar pada tahun 2011 menjadi 5,1 milyar pada tahun 2050. Pada waktu yang sama populasi penduduk desa di beberapa negara berkembang diprediksi akan mengalami penurunan dari 3,1 milyar menjadi 2,9 milyar. Pada sebagian negara-negara berkembang lainnya populasi penduduk perkotaan diproyeksikan akan meningkat dari 1 milyar pada tahun 2011 menjadi 1,1 milyar pada tahun 2050 (United Nations, 2012).

Peningkatan penduduk perkotaan di Indonesia telah mengalami peningkatan lebih dari dua kali lipat, dari 55,4 juta jiwa dengan proporsi hanya sekitar 30,9% dari seluruh penduduk Indonesia di tahun 1990 menjadi 118,3 juta jiwa dengan proporsi sekitar 49,8% di tahun 2010 (Mardiansjah, 2013). Hasil SP2020 dibandingkan dengan SP2010 jumlah penduduk Indonesia bertambah sebanyak 32,56 juta jiwa atau rata-rata sebanyak 3,26 juta setiap tahun (Fuadi, 2021). Di masa mendatang, jumlah penduduk perkotaan akan terus meningkat dan mencapai lebih dari 200 juta jiwa dengan proporsi hampir 70% dari seluruh penduduk Indonesia di tahun 2035 (BPS, 2015). Hampir 63 juta penduduk perkotaan baru antara tahun 1990 hingga 2010, lebih dari 40 juta diantaranya merupakan penduduk perkotaan baru yang terdapat di Pulau Jawa. Data-data tersebut menunjukkan bahwa Pulau Jawa selain merupakan tempat terkonsentrasinya penduduk perkotaan Indonesia, juga mengindikasikan bahwa Pulau Jawa juga merupakan tempat terkonsentrasinya penambahan penduduk perkotaan (Mardiansjah, 2018).

Perkembangan kota-kota di Indonesia cenderung membentuk sistem kota yang menyebar dan terpadu yang seringkali disebut sebagai *mega-urban*. Salah satu *mega-urban* di Indonesia yakni Gresik-Bangkalan-Surabaya-Sidoarjo. Sensus Penduduk 2000 dan 2020 menunjukkan pertumbuhan populasi paling subur di Jawa Timur berada di kawasan ini dengan laju pertumbuhan antara 37% sampai 64%. Kota Surabaya yang menjadi pusat dari *mega-urban* tersebut telah banyak menarik penduduk di wilayah lain untuk bermigrasi ke Kota Surabaya. Pada tahun 2020 jumlah penduduknya mencapai 2,9 juta jiwa, hampir 8% dari total penduduk Jawa Timur sehingga penduduk Kota Surabaya sudah terlalu padat (Hasyiyati, 2023).

Dampak yang timbul dari fenomena urbanisasi dan bertambahnya penduduk secara alami yang terjadi dalam waktu yang lama tersebut yakni terjadinya proses pemadatan penduduk (densifikasi) dan munculnya berbagai jenis kegiatan perkotaan. Yunus (2005) menerangkan, bertambahnya kegiatan penduduk dipicu oleh meningkatnya jumlah penduduk itu sendiri maupun meningkatnya tuntutan kehidupan masyarakat yang telah mengakibatkan meningkatnya volume dan frekuensi kegiatan penduduk. Konsekuensi keruangannya sangat jelas yaitu meningkatnya tuntutan akan ruang untuk mengakomodasikan sarana yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tersebut.

Sebagian kecil sarana dan prasarana dapat dibangun di bagian dalam kota dengan memanfaatkan ruang-ruang terbuka yang masih tersisa. Sementara, sebagian besar kebutuhan akan ruang yang tidak dapat dibangun di bagian dalam kota baik oleh karena kelangkaan ruang maupun karena tingginya harga lahan yang tidak terjangkau, mengalihkan perhatiannya di bagian daerah pinggiran kota yang ketersediaan lahan terbukanya masih banyak (Yunus, 2005).

Berdasarkan data jumlah penduduk Kota Surabaya dan penjelasan Yunus (2005), Kota Surabaya telah mengalami perkembangan kota secara masif hingga ke daerah pinggiran kota hingga melampaui batas administrasinya (*underbounded city*). Kondisi tersebut dapat terlihat di daerah Kota Surabaya bagian selatan tepatnya pada Kecamatan Gayungan. Kecamatan Gayungan merupakan salah satu daerah pinggiran kota yang berada di selatan Kota Surabaya. Dari hasil amatan awal, sarana ekonomi serta infrastruktur vital pemerintahan banyak tersebar di sekitar Jl. Ahmad Yani yang menjadikan Kecamatan Gayungan semakin strategis. Disamping itu, di Kecamatan Gayungan terdapat tiga perguruan tinggi salah satunya UNESA yang berada di Kelurahan Ketintang.

Berdasarkan data yang tersedia pada BPS Kota Surabaya, laju pertumbuhan penduduk di Kecamatan Gayungan dari tahun 2016-2021 mengalami kenaikan sebesar 8%. Adapun jumlah sarana perdagangan dan jasa mengalami pertumbuhan dari 42 unit menjadi 105 unit (150%) dari tahun 2016-2021.

Selain itu, meningkatnya tuntutan akan ruang tersebut mengakibatkan meningkatnya harga lahan di Kota Surabaya. Data dari situs jual beli properti, indeks harga jual lahan per meter persegi pada bulan November-Januari 2019 berkisar Rp 13.500.000. Harga tersebut telah mengalami pertumbuhan sebesar 2,9% jika dibandingkan dengan harga 6 bulan yang lalu. Harga lahan di pusat Kota Surabaya sekitar Rp 8.000.000-Rp 30.000.000 per meter persegi (www.lamudi.co.id, 2019). Sehingga banyak penduduk memilih lokasi tempat tinggal yang berada di wilayah pinggiran dari Kota Surabaya. Harga satu kavling di Kecamatan Gayungan pada tahun 2023 berkisar 1,5 milyar – 3,6 milyar rupiah (www.lamudi.co.id, 2023).

Data penggunaan lahan eksisting di Kecamatan Gayungan dari tahun 2003 hingga 2023 menunjukkan bahwa telah terjadi pertambahan lahan terbangun seluas 82,73 Ha. Widiatmaka *et al* (2015) menjelaskan meningkatnya pertambahan jumlah penduduk dan dinamika pembangunan mendorong terjadinya peningkatan perubahan penggunaan lahan-lahan pertanian. Syaikat dan Agus (2004) menjelaskan salah satu faktor penyebab terjadinya perubahan lahan sawah adalah faktor penduduk, Dimana peningkatan jumlah penduduk yang cepat telah meningkatkan permintaan lahan untuk perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, industri, dan fasilitas umum lainnya. Selain itu, hasil penelitian Putra (2018) menjelaskan bahwa perubahan suatu penggunaan lahan dapat dipengaruhi oleh harga lahan.

Dalam memenuhi kebutuhan ruang permukiman maupun non-permukiman sering kali mengkonversi lahan-lahan terbuka di daerah pinggiran kota. Akibat hilangnya lahan terbuka di daerah pinggiran kota banyak berkaitan dengan hilangnya sumber daya lahan pertanian sebagai sumber utama penghasilan pangan utama (Yunus, 2005).

Berdasarkan data diatas dan penjelasan para ahli, telah terjadi perubahan penggunaan lahan yang cukup masif di Kecamatan Gayungan dalam kurun waktu dua puluh tahun, dikhawatirkan ketersediaan lahan di Kecamatan Gayungan berupa lahan terbuka baik lahan pertanian maupun lahan non pertanian akan semakin terbatas di masa yang akan datang akibat masifnya pembangunan sarana dan prasarana perdagangan dan jasa serta permukiman. Adapun perubahan penggunaan lahan yang dimaksud dalam penelitian ini hanya khusus pada penggunaan lahan perdagangan dan jasa. Hal ini karena perdagangan dan jasa merupakan salah satu jenis penggunaan lahan

yang dapat mengalami perubahan diakibatkan pertambahan jumlah penduduk dan harga lahan, serta tingginya pertambahan jumlah sarana perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan yang merupakan daerah pinggiran Kota Surabaya menjadikan hal tersebut menarik untuk diidentifikasi faktor-faktor penyebab lainnya.

Sehingga penelitian ini ditujukan untuk mengkaji perubahan penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa yang terjadi di Kecamatan Gayungan dalam rentang waktu 20 tahun, dari tahun 2003 hingga tahun 2023 dengan pembagian waktu per sepuluh tahun. Diambil rentang waktu tersebut untuk melihat perbedaan spasial yang terjadi secara signifikan agar dapat dikaji dalam konteks spasial. Pada penelitian ini menggunakan metode *overlay* pada peta penggunaan lahan tiap tahun amatan. Hasil penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi besaran dan arah perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa serta faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan.

1.2 Rumusan Masalah

Perubahan penggunaan lahan yang kerap sering terjadi terutama di daerah pinggiran kota merupakan dampak dari sebuah fenomena urbanisasi yang umum terjadi di kota-kota Indonesia. Akan menjadi sebuah masalah apabila perubahan penggunaan lahan tersebut terjadi pada lahan-lahan dengan fungsi vital seperti fungsi pertanian ataupun fungsi pelestarian lingkungan. Kecamatan Gayungan adalah salah satu kecamatan dengan perkembangan yang cukup pesat yang berada di pinggiran Kota Surabaya akibat dari meningkatnya kegiatan ekonomi dan sosial Kota Surabaya. Pertumbuhan tersebut meningkatkan kebutuhan terhadap sumber daya khususnya sumber daya lahan yang cukup luas. Besarnya daya tarik serta tuntutan bagi para pemilik lahan khususnya lahan pertanian mengakibatkan para pemilik lahan untuk rela melepas lahan mereka untuk diubah menjadi lahan permukiman serta non-permukiman maupun lahan industri.

Kegiatan perekonomian khususnya perdagangan dan jasa merupakan salah satu faktor utama terhadap perkembangan suatu perkotaan sehingga tingginya kegiatan tersebut dapat mengancam keberadaan lahan terbuka baik lahan pertanian maupun non pertanian yang ada di daerah pinggiran kota akibat beralih fungsi ke lahan perdagangan dan jasa mengakibatkan berkurangnya kegiatan masyarakat dalam pertanian.

Jika perubahan penggunaan lahan tersebut tidak diatur maka dapat mempengaruhi keseimbangan fungsi lingkungan terkait pembangunan kota secara berkelanjutan. Oleh karena itu, salah satu langkah yang dapat dilakukan untuk mengantisipasi fenomena tersebut yakni dengan memonitor dan mengevaluasi perubahan spasial dengan mengkaji perubahan penggunaan

lahan yang telah terjadi dalam kurun waktu dua puluh tahun bersamaan dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Dari penjelasan diatas dapat dirumuskan sebuah pertanyaan penelitian sebagai berikut: “Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan?”

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan dari tahun 2003-2023.

1.3.2 Sasaran

Adapun sasaran yang dapat dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Gayungan periode tahun 2003-2023.
2. Mengidentifikasi tipologi penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan.
3. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup lokasi penelitian yakni berada di Kecamatan Gayungan dengan perkembangan lahan terbangun yang cukup pesat di pinggiran Kota Surabaya. Adapun batas-batas secara administrasi adalah sebagai berikut:

- Sebelah utara : Kecamatan Wonokromo;
- Sebelah timur : Kecamatan Wonocolo;
- Sebelah selatan : Kecamatan Waru; serta
- Sebelah barat : Kecamatan Jambangan.

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Dalam ruang lingkup materi penelitian berisi batasan-batasan atau koridor pembahasan yang menjadi garis batasan dalam penyusunan penelitian ini. Sehingga pembahasan menjadi jelas, terfokus serta tidak melebar pada bahasan yang lain. Adapun materi yang akan diteliti pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. **Penggunaan Lahan Perdagangan dan Jasa**
Penelitian ini hanya mengkaji sampai penggunaan lahan perdagangan dan jasa saja, tidak mengkaji sampai persebaran sarana perdagangan dan jasa. Adapun jenis sarana perdagangan dan jasa dibahas sebagai gambaran lokasi saja.
2. **Perubahan Penggunaan Lahan**
Penelitian ini hanya mengkaji tren perubahan penggunaan lahan secara keseluruhan serta penggunaan lahan perdagangan dan jasa yang telah terjadi di Kecamatan Gayungan dengan melihat luasan dan persebarannya.
3. **Tipologi Lahan Perdagangan dan Jasa**
Pada penelitian ini hanya mengkaji tipologi lahan perdagangan dan jasa berdasarkan lokasinya serta melihat karakteristik bangunan dan sirkulasinya.
4. **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan.**

Pada penelitian ini hanya mengkaji faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa berdasarkan kajian literatur yang kemudian disesuaikan dengan kondisi wilayah amatan.

1.5 Keluaran Yang Diharapkan

Dari hasil pembahasan pada bab sebelumnya, maka keluaran yang dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Peta perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan pada tahun 2003-2023.
2. Tipologi lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan.
3. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan.

1.6 Kegunaan Penelitian

1.6.1 Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pemerintah daerah yang bersangkutan terutama pada bagian yang menangani tata ruang wilayah berupa masukan.

Hasil dari penelitian yang dapat dijadikan masukan yakni berupa analisis perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Gayungan. Sebagai dasar dalam pengambilan keputusan terhadap pengendalian penggunaan lahan khususnya lahan perdagangan dan jasa yang dimaksudkan untuk menjaga arah perkembangan pembangunan Kota Surabaya terhadap sumber daya pangan maupun lingkungan yang dimiliki. Agar tercapainya visi pembangunan yang berkelanjutan.

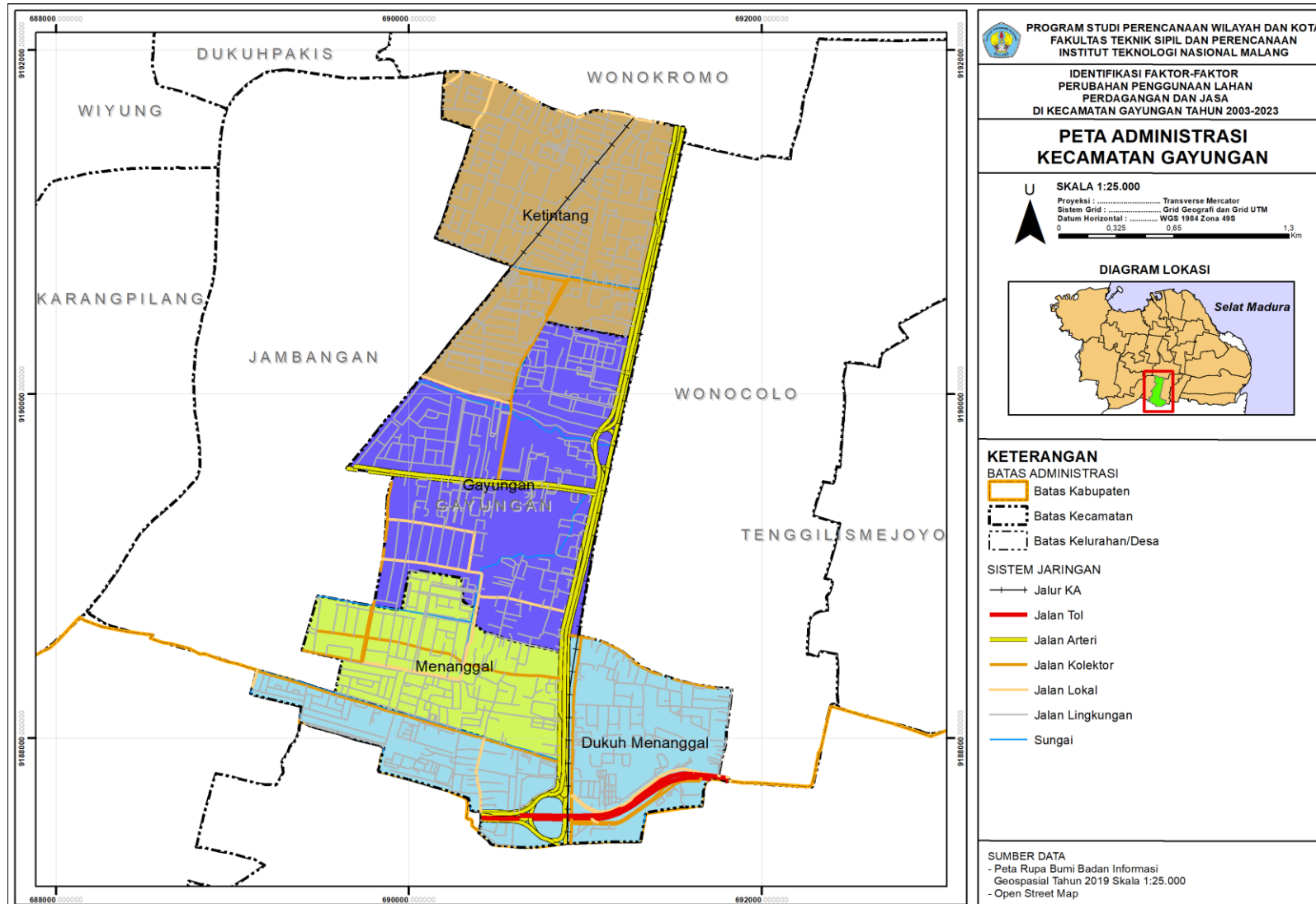
1.6.2 Kegunaan Akademis

Kegunaan akademis dalam penelitian ini ditujukan bagi para akademisi yang nantinya digunakan sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian lanjutan ataupun bagi yang ingin memulai mempelajari dan melakukan penelitian terkait dinamika perubahan penggunaan lahan di wilayah perkotaan.

Disamping itu, penelitian ini berguna bagi peneliti dan para peneliti lain dalam mempertajam analisa terhadap pola perubahan penggunaan lahan. Penelitian ini diharapkan juga berguna dalam bahan materi ajar dalam perkuliahan yang berkaitan dengan penggunaan lahan yang dipadukan dengan penginderaan jauh dalam menjawab fenomena-fenomena spasial yang terjadi.

1.7 Posisi Penelitian

Posisi penelitian dimaksudkan pada memahami serta menjawab permasalahan terkait dinamika perubahan penggunaan lahan khususnya lahan perdagangan dan jasa yang terjadi pada suatu wilayah perkotaan pada bagian pinggiran kota dengan memanfaatkan teknologi penginderaan jauh dan GIS. Serta melihat faktor-faktor apa saja yang mampu mempengaruhi perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa di daerah pinggiran kota.



Sumber: Peta Rupa Bumi, 2019

Gambar I. 1
Peta Wilayah Penelitian

1.8 Sistematika Pembahasan

Laporan penelitian dalam penyajiannya terdiri atas 4 bab dengan beberapa sub bab. Adapun pokok pikiran bahasan dari masing-masing bab adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Pendahuluan yang berisikan tentang latar belakang dilakukannya penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan sistematika pembahasan, selain itu juga terdapat kerangka pikir.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan dibahas teori –teori yang dipakai dalam penelitian yang terkait dengan judul penelitian di lokasi studi, selain itu juga untuk mengetahui maksud dari penelitian ini dilakukan.

Bab III Metode Penelitian

Pada bab ini berisikan metode yang dipakai saat penelitian di lokasi studi serta perumusan variabel yang berkaitan dengan penelitian yang diambil.

Bab IV Gambaran Umum Penelitian

Pada bab ini memaparkan kondisi umum dari wilayah penelitian.

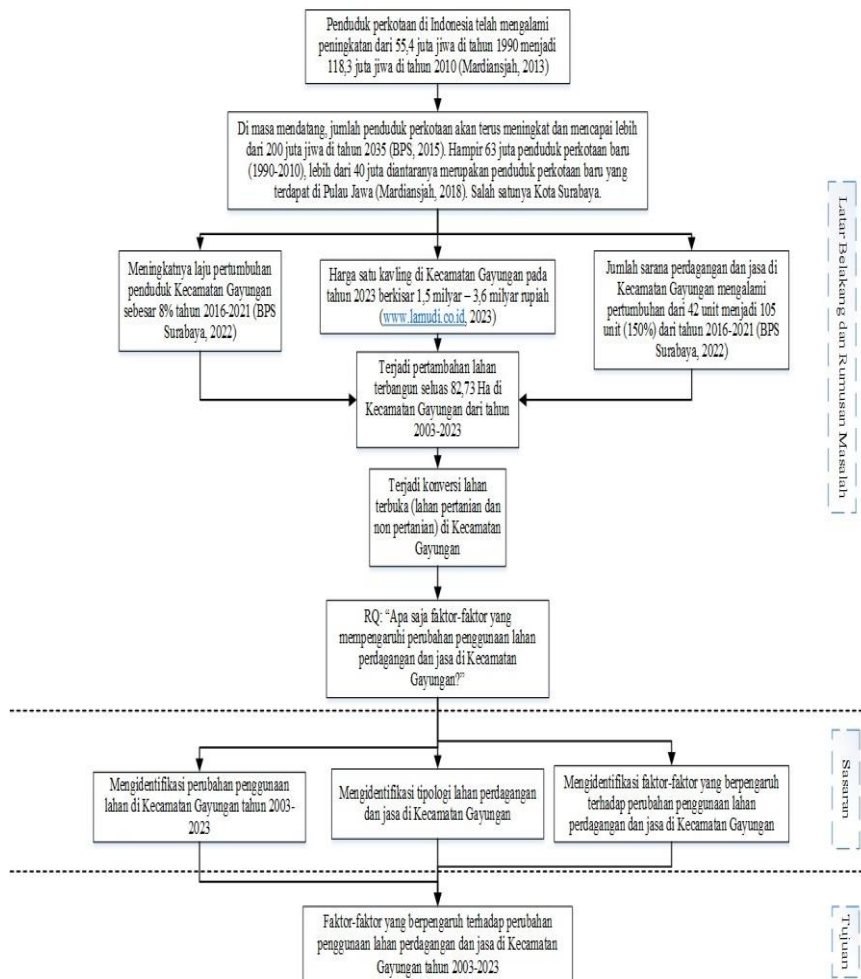
Bab V Analisa dan Pembahasan

Pada bab ini berisikan uraian hasil analisis yang telah dilakukan dalam mencapai sasaran penelitian.

Bab VI Penutup

Pada bab ini berisikan penarikan kesimpulan dari hasil seluruh analisa dan saran dari peneliti terkait permasalahan dan langkah terhadap penelitian ini.

1.9 Kerangka Pikir



Sumber: Hasil Analisis, 2023

Gambar I. 2
Kerangka Pikir