



ANALISIS PENGARUH TINGKAT URBANISASI TERHADAP KETERSEDIAAN LAHAN PERMUKIMAN PERUMAHAN DI KOTA SURABAYA

ANALYSIS OF THE EFFECT OF URBANIZATION LEVEL ON THE AVAILABILITY OF RESIDENTIAL LAND IN THE CITY OF SURABAYA

Firsa Asha Sabitha

Ilmu Ekonomi, UIN Sunan Ampel Surabaya /g71219045@uinsby.ac.id dan Telepon: 0821-1239-1035

ABSTRAK: Urbanisasi yaitu perpindahan atau mobilisasi penduduk dari wilayah pedesaan ke wilayah perkotaan. Terdapat faktor yang menyebabkan tingginya tingkat urbanisasi di suatu perkotaan, salah satunya yaitu faktor ekonomi. Pada faktor ekonomi, masyarakat desa melakukan urbanisasi dengan tujuan untuk mendapatkan kerja di kota dan memiliki penghasilan yang lebih besar. Adanya perbedaan penghasilan wilayah pedesaan dengan wilayah perkotaan menyebabkan semakin tingginya tingkat urbanisasi. Selain itu, banyaknya kesempatan kerja yang tersedia di kota juga menyebabkan banyaknya masyarakat dari desa yang melakukan urbanisasi, karena ingin mendapatkan pekerjaan yang layak dan upah yang banyak di kota. Metode yang akan diterapkan dalam pengamatan ini adalah metode analisis kualitatif. Kualitatif itu sendiri merupakan pengamatan yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena yang telah diperoleh dari berbagai sumber yang di dapat peneliti dalam kondisi alamiah dengan memanfaatkan beberapa metode ilmiah. Urbanisasi juga memiliki dampak bagi wilayah perkotaan, salah satunya yaitu semakin banyaknya masyarakat pedesaan yang pindah ke wilayah kota, maka semakin sempit pula lahan tanah permukiman di perkotaan. Kepadatan bangunan di wilayah perkotaan adalah proses pertambahan jumlah kepadatan bangunan setiap tahunnya. Perkembangan kepadatan bangunan di kota Surabaya terjadi karena disebabkan adanya kepadatan jumlah penduduk. Banyaknya jumlah penduduk di kota Surabaya menyebabkan terjadinya kepadatan bangunan permukiman di kota Surabaya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semakin tingginya tingkat urbanisasi di wilayah perkotaan menyebabkan semakin banyaknya peralihan fungsi lahan tanah kosong atau lahan tanah baru yang diubah menjadi bangunan – bangunan infrastruktur umum dan bangunan permukiman perumahan yang layak huni untuk masyarakat.

Kata kunci: Urbanisasi; Lahan Tanah Permukiman; Bangunan Perumahan

ABSTRACT: *Urbanization is the movement or mobilization of population from rural areas to urban areas. There are factors that cause a high level of urbanization in an urban area, one of which is economic factors. In economic factors, rural communities are urbanizing with the aim of getting a job in the city and having a greater income. The difference in income in rural areas with urban areas has led to a higher level of urbanization. In addition, the large number of job opportunities available in the city also causes a lot of people from the village to urbanize, because they want to get a decent job and a lot of wages in the city. The method to be applied in this observation is a qualitative analysis method. Qualitative itself is an observation aimed at describing and analyzing phenomena that have been obtained from various sources that researchers can use in natural conditions by utilizing several scientific methods. Urbanization also has an impact on urban areas, one of which is that the more rural people move to urban areas, the narrower the land for settlements in urban areas. Building density in urban areas is the process of increasing the number of building densities each year. The development of building density in the city of Surabaya occurs due to the density of the population. The large number of residents in the city of Surabaya causes the density of residential buildings in the city of Surabaya.*

Keywords: *Urbanization; Land of Settlement Land; Residential Buildings*



PENDAHULUAN

Perkembangan suatu wilayah perkotaan disebabkan oleh pertumbuhan ekonomi suatu daerah yang diikuti dengan perkembangan perekonomian dan aktivitas masyarakat yang mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan lahan yang digunakan untuk melakukan kegiatan sehingga dengan adanya hal ini lahan tanah di perkotaan dapat menjadi sesuatu yang bermanfaat dan bernilai tinggi. Perkembangan suatu wilayah perkotaan dilihat dari proses perubahan lahan yang terjadi dari waktu ke waktu. Perubahan lahan dalam kegiatan pembangunan merupakan akibat dari adanya dampak urbanisasi di daerah wilayah perkotaan.

Surabaya adalah kota terbesar nomor dua di Indonesia dan menjadi kota pusat bisnis. Hal tersebut terlihat dari banyaknya jumlah perusahaan yang mendirikan pabrik di Surabaya. Kota tersebut menjadi penyumbang PAD (Penghasilan Asli Daerah) terbesar di daerah Jawa Timur. Banyaknya jumlah pabrik yang berdiri di kota tersebut menyebabkan semakin tingginya tingkat urbanisasi masyarakat yang pindah ke kota Surabaya untuk mencari lapangan pekerjaan. Tingkat urbanisasi kota tersebut dari tahun ke tahun semakin meningkat sehingga menyebabkan semakin berkurangnya lahan permukiman kota Surabaya. Oleh karena itu, harga jual tanah di Surabaya juga semakin mahal. Semakin mahalnya harga tanah di Surabaya menyebabkan banyak

masyarakat yang lebih memilih kontrak rumah atau sewa tanah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

Urbanisasi yaitu perpindahan atau mobilisasi penduduk dari wilayah pedesaan ke wilayah perkotaan. Terdapat faktor yang menyebabkan tingginya tingkat urbanisasi di suatu perkotaan, salah satunya yaitu faktor ekonomi. Pada faktor ekonomi, masyarakat desa melakukan urbanisasi dengan tujuan untuk mendapatkan kerja di kota dan memiliki penghasilan yang lebih besar. Adanya perbedaan penghasilan wilayah pedesaan dengan wilayah perkotaan menyebabkan semakin tingginya tingkat urbanisasi. Selain itu, banyaknya kesempatan kerja yang tersedia di kota juga menyebabkan banyaknya masyarakat dari desa yang melakukan urbanisasi, karena ingin mendapatkan pekerjaan yang layak dan upah yang banyak di kota. Urbanisasi juga memiliki dampak bagi wilayah perkotaan, salah satunya yaitu semakin banyaknya masyarakat pedesaan yang pindah ke wilayah kota, maka semakin sempit pula lahan tanah permukiman di perkotaan.

Semakin banyaknya masyarakat urbanisasi yang membutuhkan tempat tinggal layak huni menyebabkan semakin banyaknya pula lahan kosong di wilayah perkotaan yang akan dibangun menjadi lahan permukiman perumahan yang tentunya hal ini juga dapat menyebabkan lahan kosong di perkotaan semakin minim jumlahnya.



Namun, lahan kosong di perkotaan, terutama lahan kosong yang dekat dengan pusat kota, juga dapat bertambah dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk kota. Hal ini dikarenakan banyaknya lahan kosong di perkotaan yang beralih fungsi menjadi lahan permukiman. Selain itu, sebagian besar lahan kosong di perkotaan banyak yang dimanfaatkan oleh masyarakat urbanisasi untuk kegiatan berdagang sehingga di daerah perkotaan jarang ditemui lahan kosong yang diubah menjadi taman hijau kota.

Sebagian besar adanya peralihan tanah, karena disebabkan kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak huni. Semakin meningkatnya kebutuhan tanah untuk lahan permukiman, secara langsung dapat meningkatkan harga tanah. Dengan demikian semakin mahalnya harga tanah, maka akan semakin banyak juga peralihan fungsi tanah di perkotaan. Adanya peralihan fungsi tanah tersebut menjadi bukti bahwa masyarakat banyak yang menjual tanah pertaniannya daripada mempertahankan lahan pertaniannya tersebut.

METODE

Metode yang akan diterapkan dalam pengamatan ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif itu sendiri merupakan pengamatan yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena yang telah diperoleh dari berbagai sumber yang di dapat peneliti dalam kondisi alamiah dengan

memanfaatkan beberapa metode ilmiah.

Menurut Kirk dan Miller istilah penelitian kualitatif berawal dari pengamatan secara kualitatif yang ditentang dengan penelitian kuantitatif. Dalam pengamatan kualitatif selalu melibatkan ukuran pada suatu tingkatan yang memiliki ciri-ciri tertentu yaitu untuk menemukan ide dalam penelitian. Pengamatan penelitian ini mempunyai suatu proses dan suatu makna yang tersendiri yaitu perspektif secara subjektif bukan objektif.

Ciri-ciri penelitian tersebut yaitu pertama, dalam penelitiannya data yang didapat dan dikumpulkan secara alamiah. Kedua, dalam pengumpulan dan penyajian data, penelitian ini secara deskriptif lalu kemudian dijadikan sebuah laporan dan selalu berupa kata-kata bukan angka. Ketiga, penelitian kualitatif selalu mengutamakan proses penelitiannya daripada hasil penelitiannya.

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti berupa studi kasus. Studi yang mendalami atau mengeksplor suatu masalah dengan suatu batasan tertentu dan terperinci disebut dengan studi kasus. Cara pengambilan data dilakukan secara mendalam (terperinci) dan selalu menyertakan sumber informasi. Penelitian ini juga terdapat batasan yaitu batasan dalam kasus yang dialami seperti halnya peristiwa kejadian, serta waktu dalam peristiwa studi kasus tersebut dan tempat terjadinya peristiwa studi kasus tersebut.



a. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang diterapkan dalam pengamatan ini adalah data sekunder, yaitu data PDRB dan data dari peneliti lain. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui pengamatan tidak langsung menggunakan data dari peneliti lain.

Selain itu, dengan memakai data sekunder terdapat manfaatnya yaitu menghemat waktu secara efisien dan tidak memerlukan biaya atau modal yang banyak. Apabila ada informasi, maka si peneliti hanya perlu pergi ke toko buku atau perpustakaan, mencari di internet, dan menentukan sumber informasi yang sesuai dengan tema yang akan dibahas dalam penelitian, serta mencatat bagian informasi yang penting sehingga dapat menghemat waktu secara efisien dan tidak memerlukan biaya atau modal yang banyak. Dan dapat membantu dalam merumuskan permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Sedangkan, sumber data dari pengamatan ini adalah dari jurnal-jurnal, skripsi, dan literatur-literatur lainnya.

b. Pendekatan Penelitian

Adapun jenis pendekatan dalam pengamatan ini adalah deskriptif dimana peneliti berupaya untuk menjelaskan fenomena, situasi, ataupun permasalahan yang ada pada penelitian ini berdasarkan dari berbagai sumber yang diperoleh. Jenis

penelitian deskriptif kualitatif ini digunakan untuk memperoleh informasi mengenai pengaruh urbanisasi terhadap ketersediaan lahan tanah permukiman secara mendalam dan komprehensif. Diharapkan dengan adanya metode kualitatif ini bisa mengungkapkan permasalahan yang ada pada sumber-sumber tersebut.

Penelitian jurnal ini merupakan penelitian kualitatif, karena pengamatan hingga analisis dalam penelitian melalui berbagai macam sumber sekunder yaitu sumber yang berasal dari berbagai jurnal referensi, skripsi, dan literatur, serta studi kasus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urbanisasi adalah proses peningkatan jumlah penduduk di suatu wilayah perkotaan, karena adanya peningkatan angka fertilitas (kelahiran) penduduk di kota maupun desa dan peningkatan jumlah penduduk desa yang bertransmigrasi ke wilayah perkotaan. Pada proses urbanisasi tersebut membawa dampak bagi wilayah perkotaan, salah satunya yaitu dengan adanya urbanisasi, maka lahan tanah permukiman menjadi padat sehingga harga sewa tanah di suatu perkotaan menjadi mahal dan hal ini mengakibatkan banyak para transmigran yang tidak memiliki tempat tinggal yang layak huni (Aisyah Bintang, 2022).

Surabaya merupakan kota yang terkenal sebagai pusat kota perdagangan atau pusat kota



bisnis. Kota tersebut sebagai pusat kota perdagangan, karena banyaknya industri yang mendirikan pabrik dan sektor perdagangan kota tersebut mampu menyumbang PDRB Jawa Timur sebesar 407.726.799,19 juta rupiah pada tahun 2021 sehingga ketersediaan lapangan kerja di kota tersebut sangat banyak. Banyaknya lapangan pekerjaan yang tersedia di kota tersebut menyebabkan semakin tingginya tingkat urbanisasi di kota Surabaya. Tingginya tingkat urbanisasi tersebut, menyebabkan banyaknya lahan tanah kosong yang berubah menjadi lahan permukiman. Sebagian besar lahan permukiman yang ada di kota tersebut berupa perumahan atau bangunan rumah yang layak huni.

Urbanisasi terjadi karena beberapa faktor penarik. Faktor penarik yaitu yang pertama, jaminan fasilitas kesehatan yang disediakan oleh pemerintah daerah perkotaan lebih terjamin. Jaminan fasilitas yang memadai untuk masyarakat dapat mendorong meningkatkannya tingkat urbanisasi. Kedua, adanya kesempatan kerja yang terbuka luas. Ketersediaan kesempatan kerja yang luas di kota untuk masyarakat juga dapat meningkatkan tingkat urbanisasi di suatu wilayah perkotaan. Hal ini dikarenakan kurangnya kesempatan kerja di daerah pedesaan atau daerah pinggiran kota sehingga banyak masyarakat yang melakukan urbanisasi ke pusat perkotaan. Ketiga, keamanan hidup juga lebih terjamin. Keamanan hidup yang dimaksud yaitu kesejahteraan hidup masyarakat lebih terjamin.

Artinya, dengan adanya lapangan kerja, kesempatan kerja, fasilitas kesehatan yang terjamin, maka kesejahteraan hidup masyarakat menjadi sejahtera dan terjamin. Oleh karena itu, banyak masyarakat desa maupun masyarakat pendatang baru dari daerah lain melakukan urbanisasi ke kota Surabaya, karena kota Surabaya merupakan kota terbesar nomor dua di negara Indonesia (Rachmad, 2022).

Adanya faktor ketimpangan pembangunan infrastuktur wilayah perkotaan dengan pedesaan, ketimpangan distribusi pusat ekonomi di perkotaan dan pedesaan, ketersediaan lapangan kerja yang luas dan banyak, kondisi ekonomi yang stabil dan terjamin, serta kemudahan aksesibilitas pusat pelayanan yang digunakan oleh masyarakat perkotaan dengan masyarakat pedesaan. Selain itu, kurangnya lapangan kerja di daerah pedesaan, rendahnya tingkat upah pekerja di pedesaan, kurangnya fasilitas pelayanan publik di pedesaan, maka hal itu yang bisa memicu masyarakat urbanisasi pindah dari desa ke kota (Nunung, 2022). Dalam perkembangan wilayah perkotaan, wilayah perkotaan menjadi magnet masyarakat urbanisasi untuk datang ke kota mencari pekerjaan dan menetap bertempat tinggal sehingga tingkat jumlah penduduk masyarakat perkotaan cenderung meningkat drastis setiap tahunnya (Sembiring Putri Anne dan Bangun Matius, 2021)

Dalam proses pengaturan penataan kawasan wilayah perkotaan akan berdampak pada perubahan nilai lahan tanah salah satunya yaitu



adanya perubahan spesifikasi lahan tanah untuk bangunan tertentu. Luas lahan tanah merupakan penentuan dalam penggunaan lahan tanah. Dalam penentuan penggunaan lahan tanah dibedakan menjadi 2 yaitu lahan tanah komersil dan lahan tanah untuk hunian. Luas lahan tanah untuk pabrik membutuhkan lahan tanah yang luas daripada luas lahan tanah yang digunakan untuk lahan permukiman.

Pertambahan dan perluasan kawasan permukiman disebabkan karena perubahan perkembangan kawasan wilayah perkotaan. Adanya pertambahan dan perluasan kawasan permukiman juga menyebabkan perubahan kepadatan permukiman. Pada awalnya, lahan tanah kosong digunakan untuk pembangunan kawasan permukiman yang berupa kontrakan dan kos – kos an. Namun, seiring berjalannya waktu dari tahun ke tahun lahan permukiman semakin luas, karena lahan permukiman saat ini berupa bangunan perumahan sehingga membutuhkan lahan tanah kosong yang lebih luas.

Semakin bertambahnya jumlah penduduk wilayah perkotaan dari tahun ke tahun mengakibatkan pemanfaatan rencana tata wilayah perkotaan ruang lahan kosong menjadi ahli fungsi lahan. Ahli fungsi lahan yaitu perubahan fungsi penggunaan lahan kosong atau lahan pertanian yang awalnya digunakan untuk pembangunan tertentu, namun seiring berjalannya waktu dari tahun ke tahun, lahan tersebut beralih fungsi menjadi lahan

permukiman. Hal tersebut sering terjadi di Surabaya dimana lahan kosong maupun lahan pertanian beralih fungsi menjadi lahan permukiman masyarakat untuk pembangunan perumahan sehingga peralihan fungsi lahan tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Negara Indonesia saat ini masih terdapat permasalahan dalam perkembangan perkotaan, salah satunya yaitu kenaikan jumlah pertumbuhan penduduk di setiap kota yang menyebabkan ketidakseimbangan antara jumlah penduduk dengan ketersediaan lahan permukiman dan ketersediaan lapangan kerja maupun kesempatan kerja.

Ketersediaan lahan permukiman di wilayah perkotaan biasanya digunakan untuk pembangunan tempat tinggal layak huni seperti perumahan. Perumahan adalah lahan kosong yang beralih fungsi menjadi bangunan-bangunan rumah sebagai tempat permukiman penduduk yang didukung dengan adanya sarana dan prasarana publik, serta pelayanan publik untuk masyarakat yang diberikan oleh pemerintah daerah di sekitar lahan tersebut. Perumahan juga dinilai sebagai tempat tinggal masyarakat yang nyaman, layak huni dan strategis, karena biasanya lahan pembangunan perumahan merupakan lahan yang memiliki lokasi strategis seperti halnya dekat dengan pasar, sekolah, dan masjid (Dave Ponto Gabriel, 2022).

Adanya urbanisasi menyebabkan



pemadatan permukiman di wilayah perkotaan Surabaya sehingga ketersediaan lahan perkotaan menjadi berkurang. Terbatasnya lahan kosong inilah yang menyebabkan pembangunan perumahan menyebar dan meluas hingga daerah pinggiran kota Surabaya.

Permasalahan perkotaan juga disebabkan karena semakin banyaknya kegiatan ekonomi yang dijalankan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan meningkatkan taraf hidupnya. Setiap adanya lahan baru di perkotaan selalu dipenuhi dengan bangunan – bangunan. Hal ini dikarenakan adanya peralihan fungsi lahan tanah baru yang kosong diubah menjadi tempat pembangunan infrastruktur dan pembangunan permukiman penduduk sehingga dapat memicu kepadatan bangunan di wilayah perkotaan (Dimas, 2018).

Kepadatan bangunan di wilayah perkotaan adalah proses penambahan jumlah kepadatan bangunan setiap tahunnya. Perkembangan kepadatan bangunan di kota Surabaya terjadi karena disebabkan adanya kepadatan jumlah penduduk. Banyaknya jumlah penduduk di kota Surabaya menyebabkan terjadinya kepadatan bangunan permukiman di kota Surabaya (Suryana, 2020).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa semakin tingginya tingkat urbanisasi di wilayah perkotaan menyebabkan semakin banyaknya peralihan fungsi lahan tanah kosong atau lahan tanah baru yang diubah menjadi bangunan –

bangunan infrastruktur umum dan bangunan permukiman perumahan yang layak huni untuk masyarakat.

SIMPULAN

Surabaya adalah kota terbesar nomor dua di Indonesia dan menjadi kota pusat bisnis. Hal tersebut terlihat dari banyaknya jumlah perusahaan yang mendirikan pabrik di Surabaya. Kota tersebut menjadi penyumbang PAD (Penghasilan Asli Daerah) terbesar di daerah Jawa Timur. Banyaknya jumlah pabrik yang berdiri di kota tersebut menyebabkan semakin tingginya tingkat urbanisasi masyarakat yang pindah ke kota Surabaya untuk mencari lapangan pekerjaan. Tingkat urbanisasi kota tersebut dari tahun ke tahun semakin meningkat sehingga menyebabkan semakin berkurangnya lahan permukiman kota Surabaya. Oleh karena itu, harga jual tanah di Surabaya juga semakin mahal. Semakin mahalnya harga tanah di Surabaya menyebabkan banyak masyarakat yang lebih memilih kontrak rumah atau sewa tanah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal.

DAFTAR PUSTAKA

- Bintang, A. 2022. *Kota Surabaya Dalam Rangka Surabaya Municipality in Figures 2022*. BPS Kota Surabaya.
- Dave Ponto Gabriel, E. P. S. (2022). Strategi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Dalam Penanganan Permukiman Kumuh di



- Kecamatan Singkil Kota Manado (Studi Kasus di Kelurahan Kombos Timur). *Jurnal Governance*, 2(1), 2.
- Dimas, S. A. A. dan W. (2018). Dampak Pertumbuhan Penduduk Terhadap Infrastruktur di Kota Semarang. *Jurnal Riptek Bappeda Kota Semarang*, 12(1), 64.
- Nunung, F. N. A. A. dan N. (2022). Pengaruh Konsentrasi Penduduk Indonesia di Pulau Jawa Terhadap Kesejahteraan Masyarakat. *Jurnal Ilmu Kesejahteraan Sosial "Humanitas" Fisip Unipas*, 4(1), 55–56.
- Rachmad, S. L. dan B. S. (2022). Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Urbanisasi di Samarinda. *KINERJA - Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 19(1), 39.
- Sembiring Putri Anne dan Bangun Matius, dkk. (2021). Analisis Kebijakan Pengendalian Urbanisasi Kota Barastagi Kabupaten Karo Sumut. *Jurnal Darma Agung*, 29(1), 82.
- Suryana, I. G. M. Y. A. dan I. G. P. E. (2020). Pengaruh Tingkat Kepadatan Penduduk Terhadap Pembangunan Manusia di Provinsi Bali. *Jurnal MKG*, 21(1), 64.