

**PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN RUANG  
PERMUKIMAN DUKUH MENANGGAL SURABAYA  
SEBELUM DAN SESUDAH PEMBANGUNAN  
SHOPPING MALL CITO**

Anak Agung Sagung Alit Widyastuti<sup>1)</sup> Suprema Ariesinda<sup>2)</sup>

<sup>1)2)</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas PGRI

Adi Buana Surabaya

Email : sagungalit@unipasby.ac.id



**Abstrak**

*City Of Tomorrow (CITO) "Mall" adalah salah satu Shopping Mall yang ada di Jalan Ahmad Yani Kota Surabaya, tepatnya terletak di Wilayah Kelurahan Dukuh Menanggal. Pembangunan Shopping Mall pada umumnya dapat memberikan pengaruh terhadap perkembangan penggunaan dan pemanfaatan ruang. Tujuan kajian ini untuk mengidentifikasi perkembangan penggunaan lahan yang terjadi sebelum dan sesudah berdirinya Shopping Mall CITO dan menganalisis pengaruh pembangunan Shopping Mall CITO terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal. Metode kajian yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dengan teknik analisis spasial dan overlay Sistem Informasi Geografi (SIG), dan analisis uji pengaruh menggunakan Paired Sample T-Test SPSS. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya pembangunan kawasan perdagangan dan jasa dalam kurun waktu 15 tahun (2003-2017), mengakibatkan berkurangnya penggunaan lahan kosong di Kelurahan Dukuh Menanggal dengan nilai rata-rata perubahan sebesar 70% yang pemanfaatannya berubah menjadi penggunaan lahan permukiman dan perdagangan. Hasil analisa uji pengaruh Paired Sample T-Test SPSS, dengan melibatkan dua pengukuran pada subyek yang sama antara hasil data perkembangan penggunaan lahan pada tahun 2003 dan tahun 2017, maka tidak ada pengaruh adanya perkembangan penggunaan lahan sebelum dan sesudah berdirinya kawasan Shopping Mall CITO terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal Kota Surabaya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perubahan penggunaan lahan ruang permukiman di Dukuh Menanggal Surabaya tidak dipengaruhi oleh adanya pembangunan Shopping Mall CITO, perubahan penggunaan lahan berlangsung secara alami karena adanya pertumbuhan penduduk.*

**Kata Kunci :** Penggunaan Lahan, Ruang Permukiman, Shopping Mall, Sistem Informasi Geografi.

**Abstract**

*City of Tomorrow (CITO) mall is one of the shopping malls on Ahmad Yani street in Surabaya, precisely in the District of Dukuh Menanggal Surabaya. Shopping mall development can influence on the development of land use. The purpose of this study to identify the development of land use that occurred before and after the establishment of CITO Shopping Mall, and analyze the influence of CITO Shopping Mall development in residential spaces in Dukuh Menanggal District. The study method used qualitative descriptive analysis with spatial analysis techniques and overlaying the Geographic Information System (GIS) and analysis of the influence test using SPSS paired sample T-Test. The result showed that the development of trade and service areas within a period of 15 years (2003 – 2017) resulted in a reduction in the use of vacant land in the Dukuh Menanggal District with an average change of 70% whose utilization changed to residential and trade land use. The effect analysis results with SPSS paired sample T Test, involving two measurements on the same subject between 2003 – 2017 development of land use results, there is no effect of the development of land use before and after the establishment of the CITO Shopping Mall area settlements in Dukuh Menanggal Surabaya District. The conclusion changes in residential space land use in Dukuh Menanggal Surabaya District are not affected by the countertraction of the CITO Shopping Mall, changes in land use take place naturally due to population growth.*

**Key word :** Geographic Information system, land use, settlement space, shopping mall.

## 1. PENDAHULUAN

Pembangunan pusat perbelanjaan *modern* merupakan fenomena kegiatan perdagangan dan jasa yang biasanya ditemui di kota-kota kecil dan kota-kota besar di dunia dan khususnya di negara Indonesia. Pusat perbelanjaan modern yang berkembang di kota-kota di Indonesia dikenal dengan sebutan “*Mall*” bukan hanya sebagai pusat aktifitas perdagangan dan jasa tetapi juga sebagai ruang publik, dimana pertumbuhan pada suatu kawasan selalu dipicu oleh aktivitas yang ada di dalamnya. *City Of Tomorrow (CITO)* “*Mall*” adalah salah satu *Shopping Mall* yang ada di Kota Surabaya, tepatnya di Jalan Ahmad Yani yang berada di Wilayah Kelurahan Dukuh Menanggal dan menjadi salah satu pusat perdagangan dan jasa yang ada di wilayah tersebut. *Launching* pada bulan Juni tahun 2007 pembangunan kawasan *City Of Tomorrow (CITO)* merupakan salah satu penerapan penggunaan lahan *Mix Use*, hal ini disebabkan karena berbagai macam fasilitas yang di sediakan *City Of Tomorrow (CITO)* menjadikan sebuah daya tarik bagi masyarakat dan permukiman di sekitar kawasan *City Of Tomorrow (CITO)* pada khususnya dan masyarakat di sekitar Kota Surabaya pada umumnya.

“*Mall*” adalah sebuah tempat dimana di dalamnya terdapat toko-toko yang berhubungan sehingga pengunjung dapat dengan mudah berpindah dari satu toko ke toko yang lain (Taufan Hidjaz, 2007). Dapat dilihat dampak positif dari adanya pembangunan kawasan “*Mall*” (Dewi, 2016) yaitu, semakin berkembangnya denyut perekonomian dan bisnis yang mampu meningkatkan iklim investasi. Dalam hal ini pesatnya kegiatan bisnis dan pertumbuhan di sektor ekonomi, membawa peningkatan penghasilan di kalangan masyarakat dan permukiman sekitar yang pada akhirnya mereka akan semakin merambah di dalam dunia investasi. Investasi yang pada umumnya biasa dilakukan adalah dari sektor *property* dan perdagangan. Sedangkan dampak negatif pembangunan kawasan “*Mall*” (Yudhistira, 2014) adalah semakin banyaknya pembangunan dan alih fungsi kawasan permukiman menjadi kawasan perdagangan, membuat lahan untuk

permukiman dan perumahan semakin sempit, harga tanah menjadi semakin mahal, dan kesulitan pencapaian pusat kota. Sebagai Akibat laju perkembangan potensi ekonomi dan pariwisata yang sangat menonjol, telah menimbulkan kecenderungan perubahan fungsi dan wajah kawasan pusat kota, terutama terjadi pada kawasan yang memiliki potensi ekonomi yang strategis (Widyastuty, 2011).

## 2. KAJIAN LITERATUR

Perubahan penggunaan tanah pada dasarnya tidak dapat dihindarkan dalam pelaksanaan pembangunan, pertumbuhan penduduk yang pesat serta bertambahnya tuntutan kebutuhan masyarakat akan tanah, seringkali mengakibatkan kesalahpahaman atas kepentingan penggunaan tanah serta terjadinya ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dengan rencana peruntukannya (Desinah & Tambunan, 2017). Dapat dipahami bahwa keberadaan tanah di pusat kota berkembang nilainya menjadi semakin tinggi dan memiliki kecenderungan mengarah ke fungsi – fungsi komersial (Widyastuty, 2011). Dalam hal ini pemanfaatan ruang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan arahan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program-program beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang merupakan suatu wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis yang dipergunakan sebagai wadah bagi setiap usaha pemenuhan kehidupan manusia baik pemanfaatannya secara horizontal maupun vertikal (Yeda Nurul Cahyaningtyas, 2015). Para pemangku kepentingan termasuk masyarakat dan dunia usaha, dituntut untuk melakukan koordinasi dan sinkronisasi yang mencakup jenis dan besaran program, lokasi pembangunan, serta pembagian peran dan tanggung jawab termasuk pembagian atau *sharing* pembiayaan dalam rangka pemanfaatan ruang usaha dan ruang permukiman. Permukiman idealnya harus memuat dua syarat utama yaitu, fisik lingkungan harus mencerminkan pola kehidupan dan pola budaya setempat, dan lingkungan permukiman harus didukung oleh fasilitas pelayanan dan utilitas umumnya sebanding dengan ukuran atau luasannya lingkungan dan banyaknya

penduduk (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1, 2011). Karena itu kondisi permukiman tidak lepas dari aspek penduduknya sebagai penghuni, demikian peranan penduduk atau penghuni di setiap permukiman sangat penting dalam mengupayakan pengembangan permukiman sebagai unsur penting dalam menunjang proses pembangunan secara berkelanjutan (Respirasi & Winarno, 2004).

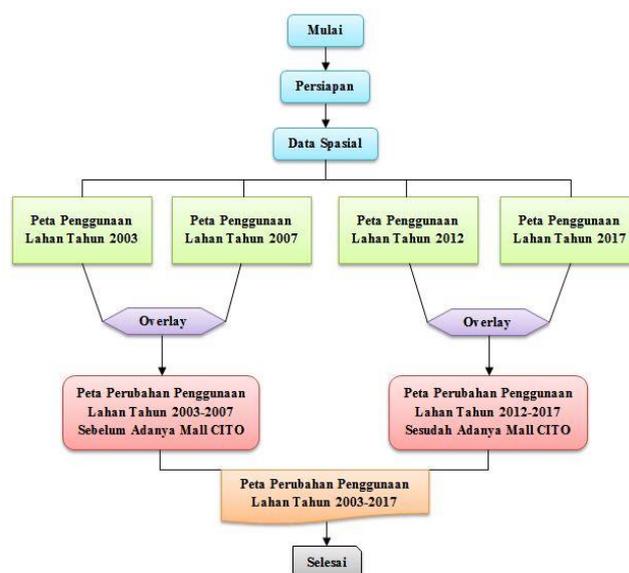
Tata guna lahan merupakan rancangan dua dimensi berupa denah peruntukan lahan sebuah kota. Ruang-ruang tiga dimensi (bangunan) akan dibangun di tempat-tempat sesuai dengan fungsi bangunan tersebut. Sebagai contoh, di dalam sebuah kawasan industri akan terdapat berbagai macam bangunan industri atau di dalam kawasan perekonomian akan terdapat berbagai macam pertokoan atau pula di dalam kawasan pemerintahan akan memiliki bangunan perkantoran pemerintah. Kebijakan tata guna lahan juga membentuk hubungan antara sirkulasi/parkir dan kepadatan aktivitas/penggunaan individual.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan penggunaan lahan yang terjadi, sebelum dan sesudah berdirinya pembangunan kawasan *Shopping Mall CITO* dan sekitarnya di Kelurahan Dukuh Menanggal dengan interval waktu selama 15 tahun antara tahun 2003, tahun 2007, tahun 2012, tahun 2017 dan menganalisis pengaruh

pembangunan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah penggunaan tata guna lahan sebelum berdirinya pembangunan kawasan *Shopping Mall CITO* Tahun 2003 sampai dengan 2007 dan penggunaan tata guna lahan sesudah berdirinya pembangunan kawasan *Shopping Mall CITO* Tahun 2007 sampai dengan 2017, serta pengaruh pembangunan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman.

### 3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis *deskriptif kuantitatif* dengan teknik analisis spasial dan *overlay* dengan Sistem Informasi Geografi (SIG), dan analisis uji pengaruh menggunakan *Paired Sample T-Test SPSS*. Analisis spasial dilakukan dengan cara meng-*overlay* dua peta yang kemudian menghasilkan peta baru hasil analisis. Sistem Informasi Geografis menurut (Dewi Handayani UN, Soelistijadi, & Sunardi, 2005) mempunyai keistimewaan analisa yaitu analisa *overlay* dan analisa *proximity* dimana analisa *overlay* merupakan proses integrasi data dari lapisan-lapisan yang berbeda dan *proximity* merupakan analisa geografis yang berbasis pada jarak antar layer. Metode bagan alir analisa dari kegiatan pengolahan data dalam penelitian ini dapat di lihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Metode Bagan Alir Analisa Penelitian

Sedangkan analisis uji pengaruh menggunakan metode *Paired Sample T-Test* dengan software *IBM SPSS Statistics 23*, dengan melakukan pengujian hipotesis uji beda dua rata-rata sampel berpasangan untuk menguji pengaruh pembangunan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal, apabila suatu perlakuan tidak memberikan pengaruh, maka perbedaan rata-rata adalah nol. *Paired Sample T-Test* menurut (Susilowati & Amanah, 2015) merupakan uji beda dua sampel berpasangan yaitu data pada sampel kedua merupakan perubahan atau perbedaan dari data sampel pertama atau dengan kata lain sebuah sampel dengan subjek sama mengalami dua perlakuan atau pengukuran yang berbeda.

Sasaran ruang lingkup penelitian ini adalah wilayah administrasi Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur.

Kelurahan Dukuh menanggal terdiri dari 9 Rukun Warga (RW) dan 31 Rukun Tetangga (RT). Adapun wilayah yang menjadi obyek penelitian ini adalah Kawasan *Shopping Mall CITO* yang berada di Jalan Ahmad Yani No.288 dan penggunaan lahan ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal.

Batasan secara fisik, dapat di jelaskan sebagai berikut :

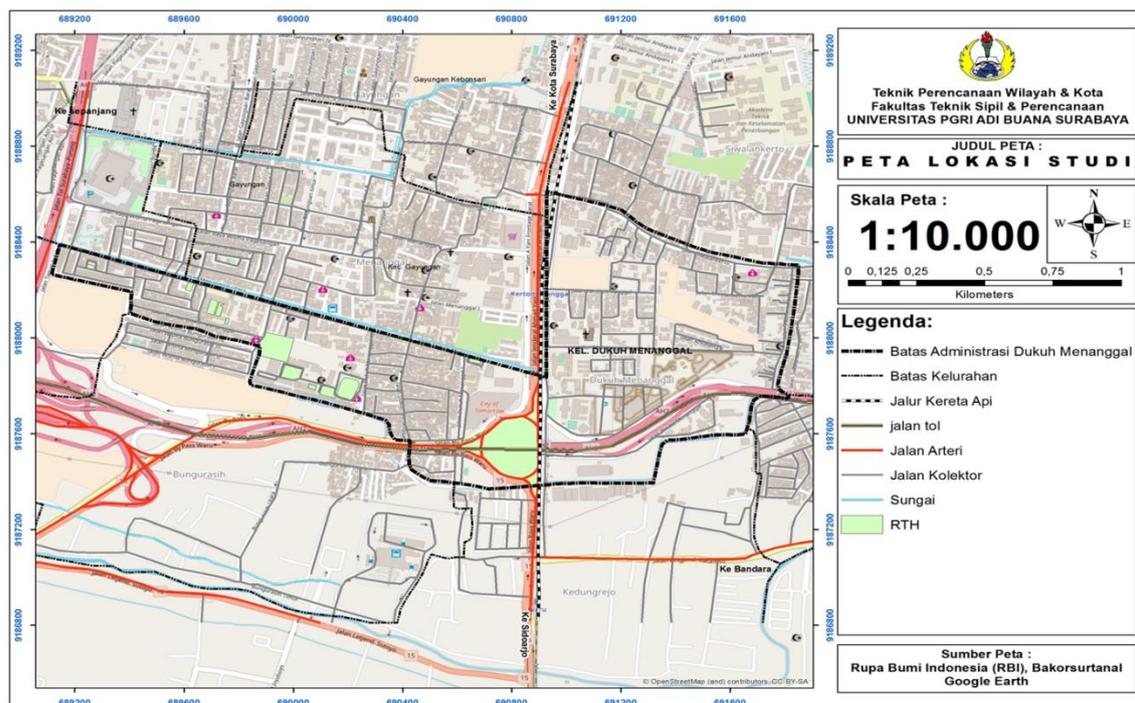
Utara : Kelurahan Menanggal, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya

Timur : Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya

Barat : Kelurahan Sepanjang Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo

Selatan : Kelurahan Bungurasih Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo

Batasan ruang lingkup pada studi penelitian ini dapat dilihat pada gambar 2 sebagai berikut.



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian**

Pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode data primer dan sekunder, data primer dilakukan dengan cara observasi atau survei langsung ke

lokasi penelitian dan dokumentasi mengumpulkan data dengan mengambil data-data dari catatan, gambar, dokumentasi, foto-foto serta administrasi

yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui instansi-instansi yang terkait dengan penelitian baik dalam bentuk kualitatif maupun kuantitatif. Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah Badan Informasi Geospasial (BIG), Rupa Bumi Indonesia (RBI) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Data-data sekunder yang diperoleh, antara lain : Data peta penggunaan lahan, Data aspek fisik penggunaan lahan, Referensi yang terkait dengan objek penelitian dan peta-peta yang mendukung penelitian.

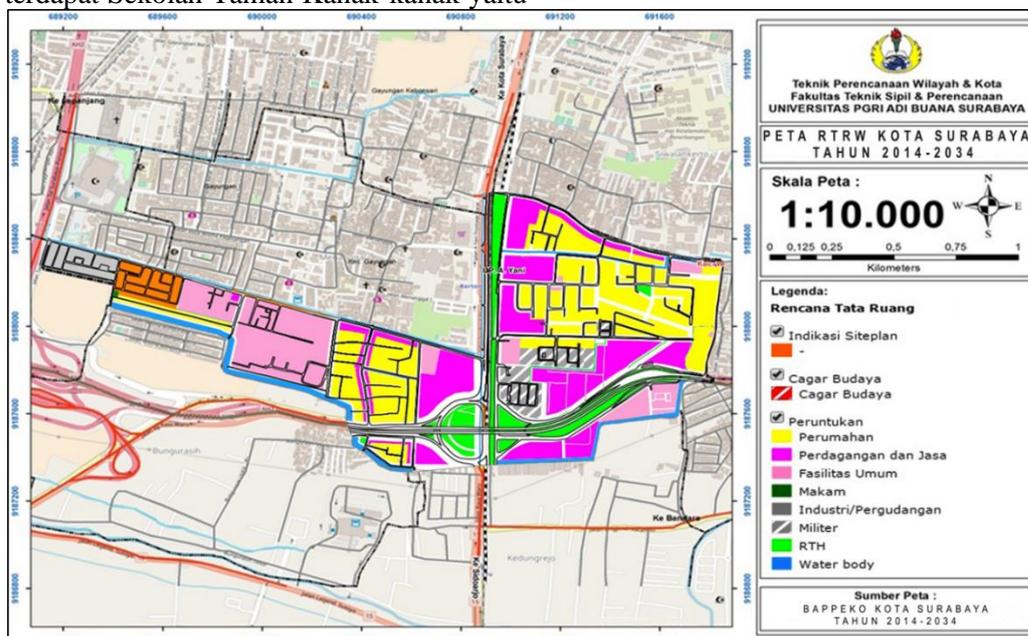
#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### A. HASIL

##### Analisis Spasial Perubahan Jenis Penggunaan Lahan Di Kelurahan Dukuh Menanggal

Luas Kelurahan Dukuh Menanggal adalah 143,395 Ha atau 1,43 km<sup>2</sup> dengan di dominasi oleh penggunaan lahan pemukiman rumah yang mencapai 57,743 Ha sedangkan yang lainnya ada fasilitas umum perdagangan dan pelayanan umum. Kelurahan Dukuh Menanggal dalam RTRW Kota Surabaya masuk dalam wilayah pemukiman padat, perdagangan jasa, pendidikan, dan fasilitas umum lainnya. Sarana pendidikan formal yang terdapat di Kelurahan Dukuh Menanggal, mayoritas terdapat Sekolah Taman Kanak-kanak yaitu

sebanyak 19 sekolah. Terbanyak kedua adalah Sekolah Dasar (SD) dimana jumlahnya sebanyak 16 sekolah. Jumlah yang paling sedikit adalah Perguruan tinggi yang hanya 2 Universitas yaitu Universitas PGRI Adi Buana dan Universitas Pelita Harapan, sedangkan untuk sekolah menengah atas/kejuruan ada SMK 3 dan SMAN 15. Pendidikan non formal yang terbanyak adalah kursus yaitu sebanyak 7 tempat dan yang paling sedikit adalah Sekolah Luar Biasa yaitu 1 sekolah. Perdagangan jasa di Dukuh Menanggal yaitu dengan adanya pembangunan kawasan *Shopping Mall City Of Tomorrow*, dan sentra kuliner yang menyebabkan meningkatnya aktivitas pada kawasan perdagangan tersebut. Seiring bertambahnya penduduk, luas tanah yang tersedia semakin terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, maka Pemerintah mengusahakan agar setiap daerah mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah, sehingga dalam pemanfaatan tanah untuk setiap kepentingan dapat dilaksanakan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras dan secara optimal, sebagaimana yang disyaratkan untuk Penataan Ruang (Undang-Undang Republik Indonesia No.26, 2007). Untuk lebih jelasnya peta peruntukan lahan RTRW Kota Surabaya bisa dilihat pada gambar 3.



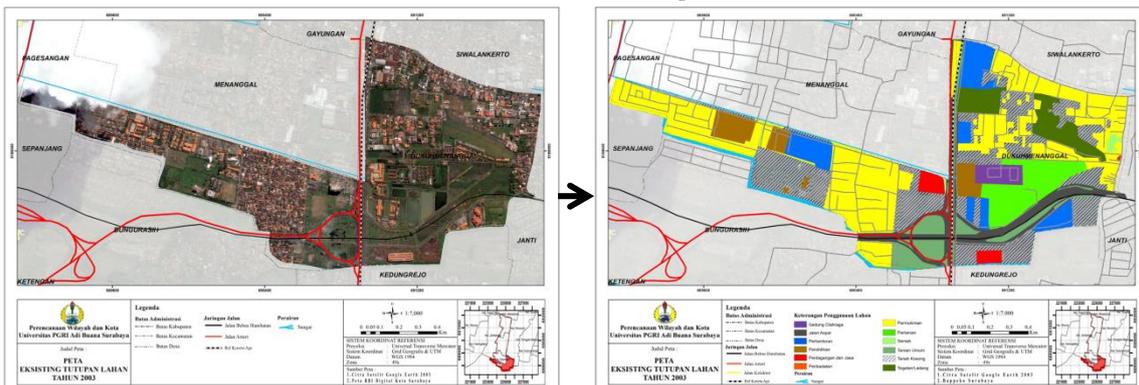
Sumber: Hasil analisis, 2017

Gambar 3. Peta Peruntukan Lahan RTRW Kota Surabaya

## 1. Analisis Spasial Tata Guna Lahan Sebelum Berdirinya Pembangunan Kawasan Shopping Mall CITO Tahun 2003 Sampai Dengan 2007.

Melalui hasil peta penggunaan lahan yang kemudian dianalisis melalui aplikasi pengolahan data pemetaan dengan *Software ArcGIS 10.1*, pemantauan aktifitas pemanfaatan lahan sebelum pembangunan kawasan *Shopping Mall CITO* dan sekitarnya di Kelurahan Dukuh Menanggal dengan interval waktu selama 15 tahun pada 2 titik waktu yaitu tahun 2003 dan tahun 2007 pada kawasan penelitian dengan luas 143,395 Ha atau 1,43 Km<sup>2</sup>, maka telah diperoleh hasil perkembangan pemanfaatan lahan selama 5 tahun terakhir sebelum berdirinya kawasan *Shopping Mall CITO*. Adapun penggunaan lahan pada lokasi penelitian pada umumnya digolongkan dalam beberapa jenis pemanfaatan lahan yaitu : (1) Permukiman, (2) Pertanian, (3) Gedung Olahraga, (4) Perdagangan dan jasa, (5) Perkantoran, (6) Peribadatan, (7) Pendidikan, (8) Semak, (9) Taman Umum, (10) Tanah Kosong, (11) Tegalan/Ladang, (12) Jalan Aspal.

### a. Penggunaan Lahan Tahun 2003



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 4. Peta Digital Digitasi Penggunaan Lahan Kelurahan Dukuh Menanggal Pada Tahun 2003**

Berdasarkan peta digital penggunaan lahan pada tahun 2003, masih terlihat dominasi pemanfaatan ruang untuk kegiatan ruang permukiman, perkantoran, tanah kosong dan lahan pertanian pada kawasan di Kelurahan Dukuh Menanggal. Luas penggunaan lahan Perkantoran sebesar 10,95 Ha atau sekitar 7,65 %, Tanah Kosong sebesar 31,46 Ha atau sekitar 21,94

Berdasarkan hasil penelitian analisis peta penggunaan lahan pada tahun 2003, belum ada terlihat pembangunan kawasan *Shopping Mall CITO*. Menurut informasi dari hasil observasi langsung ke lokasi penelitian, bahwa kawasan *Shopping Mall CITO* mulai di bangun pada tahun 2006 dan kawasan *Shopping Mall CITO* tersebut baru selesai dibangun pada tahun 2007. Sedangkan sebelum adanya pembangunan *Shopping Mall CITO* tersebut, hingga tahun 2006 kawasan ini masih merupakan kawasan pinggiran kota yang lahannya lebih banyak dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dan lahan kosong, sudah menjadi sasaran oleh para pengembang karena kawasannya sangat strategis berada di tengah kota yang berdekatan langsung dengan batas wilayah antara Kabupaten Sidoarjo dan Kota Surabaya, juga di lengkapi dukungan akses jalan serta RTH Bundaran Waru yang baik sebagai penghubung antar wilayah Kabupaten Sidoarjo dan Kota Surabaya. Berikut gambar 4 merupakan peta digital digitasi penggunaan lahan Kelurahan Dukuh Menanggal pada tahun 2003 yang diperoleh dari program penginderaan jarak jauh *Google Earth*.

%, pertanian yang ada yaitu 9,760 Ha atau sekitar 6,81 % dan pemanfaatan lahan terbesar yaitu lahan ruang permukiman dengan luas 49,891 Ha atau sekitar 34,79 % dari total luas lahan Kelurahan Dukuh Menanggal, untuk lebih jelasnya Jenis Pemanfaatan Lahan Yang Ada Di Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2003 dapat dilihat pada Tabel 1.

**Tabel 1. Jenis Pemanfaatan Lahan Di Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2003**

Penggunaan Lahan	Luas (Ha) Tahun 2003
Permukiman	49,891
Pertanian	9,760
Gedung Olahraga	2,571
Perdagangan dan Jasa	2,245
Perkantoran	10,957
Peribadatan	0,039
Pendidikan	6,416
Semak	0,538
Taman Umum	9,605
Tanah Kosong	31,468
Tegalan/Ladang	8,043
Jalan Aspal	11,862
<b>Jumlah</b>	<b>143,395</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2017

#### b. Penggunaan Lahan Tahun 2007

Hasil analisis peta penggunaan lahan pada tahun 2007, terjadi peningkatan penggunaan lahan yang cukup pesat di wilayah Kelurahan Dukuh Menanggal, hal itu terlihat dari meningkatnya konversi lahan kosong menjadi lahan terbangun,

selain itu jenis penggunaan lahan pada kawasan tersebut juga semakin beragam. Dalam jangka 5 tahun perbandingan jenis penggunaan lahan beserta luasnya dapat dilihat pada Tabel 2 dan Gambar 5 berikut ini.

**Tabel 2. Jenis Pemanfaatan Lahan Yang Ada Di Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2003 Sampai Dengan Tahun 2007**

Penggunaan Lahan	Luas (Ha) Tahun 2003	Luas (Ha) Tahun 2007	Perubahan Lahan (%)
Permukiman	49,891	53,767	8%
Pertanian	9,760	9,760	0%
Gedung Olahraga	2,571	2,571	0%
Perdagangan dan Jasa	2,245	6,048	169%
Perkantoran	10,957	12,072	10%
Peribadatan	0,039	0,039	0%
Pendidikan	6,416	6,817	6%
Semak	0,538	0,538	0%
Taman Umum	9,605	9,605	0%
Tanah Kosong	31,468	22,298	-29%
Tegalan/Ladang	8,043	8,016	0%
Jalan Aspal	11,862	11,862	0%
<b>Jumlah</b>	<b>143,395</b>	<b>143,395</b>	-

Sumber: Hasil Analisis, 2017

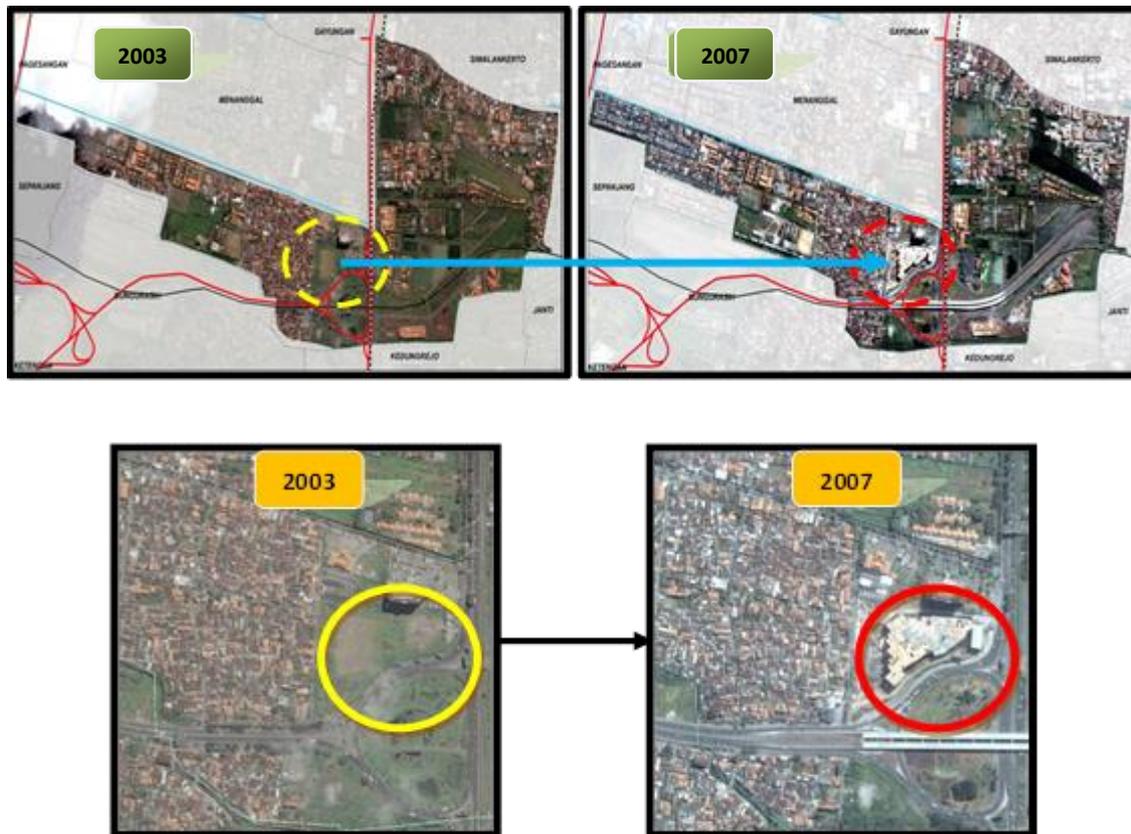


Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 5. Peta Digital Digitasi Penggunaan Lahan Kelurahan Dukuh Menanggal Pada Tahun 2007**

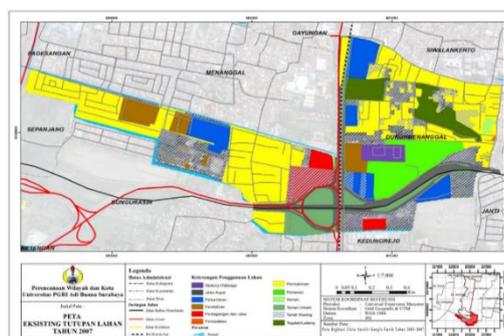
Gambar 5 menunjukkan bahwa pada tahun 2007 lahan kosong ini pun sudah terbangun kawasan *Shopping Mall CITO*. Kawasan *Shopping Mall CITO* adalah bangunan yang didirikan dengan konsep *mix use* sangat mewah, di arsitek dan di desain oleh PT. Anggara Architeam sebagai kontraktor utama dan di kembangkan oleh kontraktor serta *developer* pusat perbelanjaan berasal dari PT. Lippo

Karawaci Tbk, yang merupakan salah satu perusahaan *developer* terbesar di Indonesia. Gambaran perbandingan atau *overlay* peta perubahan penggunaan lahan, lokasi kawasan *Shopping Mall CITO* yang sebelumnya berupa lahan kosong tidak terbangun pada tahun 2003 menjadi lahan terbangun pada tahun 2007 lebih jelasnya disajikan pada Gambar 6 dan Gambar 7 sebagai berikut



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 6. Peta Perubahan Lahan Kosong Menjadi Kawasan *Shopping Mall CITO* Kelurahan Dukuh Menanggal Pada Tahun 2003 Sampai Dengan Tahun 2007**



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 7. Hasil Overlay Peta Digitasi Penggunaan Lahan Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2003 Sampai Dengan Tahun 2007**

## 2. Analisis Spasial Tata Guna Lahan Sesudah Berdirinya Pembangunan Kawasan Shopping Mall CITO Tahun 2012 Sampai Dengan 2017.

### a. Penggunaan Lahan Tahun 2012

Berdasarkan analisis penggunaan lahan tahun 2012, telah didapatkan hasil pertumbuhan penggunaan lahan yang sekaligus memperlihatkan perkembangan yang terjadi terhadap perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Dukuh Menanggal dengan berbagai jenis penggunaan lahannya. Hasil terlihat bahwa pengembangan kawasan Shopping Mall CITO menjadi salah satu faktor terjadinya konversi lahan tanah kosong secara besar-besaran di kawasan Kelurahan Dukuh Menanggal. Hal ini bisa dilihat dari semakin berkurangnya persentase

penggunaan lahan kosong pada tahun 2003 sebesar 22 % hanya dalam beberapa tahun hingga tahun 2012 menjadi 10 %. Aktifitas pengembangan lahan untuk kawasan *Shopping Mall CITO* tersebut juga telah memberikan daya tarik yang menyebabkan konversi lahan kosong menjadi lahan terbangun yang dimanfaatkan untuk berbagai macam aktifitas perekonomian dan sosial di Kelurahan Dukuh Menanggal dan pada khususnya disepanjang koridor jalan Ahmad Yani, diantaranya yaitu kegiatan perdagangan, pendidikan, dan perkantoran. Perhitungan pertumbuhan dan persentase penggunaan lahan melalui *overlay* peta yang telah dilakukan di Kelurahan Dukuh Menanggal, dapat dilihat pada Tabel 3 berikut ini.

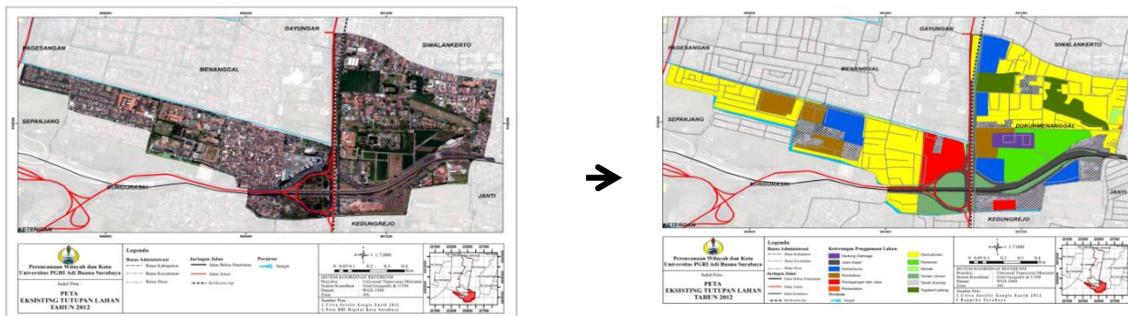
**Tabel 3. Jenis Pemanfaatan Lahan Yang Ada Di Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2007 Sampai Dengan Tahun 2012**

Penggunaan Lahan	Luas (Ha) Tahun 2007	Luas (Ha) Tahun 2012	Perubahan Lahan (%)
Permukiman	53,767	55,767	4%
Pertanian	9,760	9,760	0%
Gedung Olahraga	2,571	2,571	0%
Perdagangan dan Jasa	6,048	7,061	17%
Perkantoran	12,072	12,812	6%
Peribadatan	0,039	0,039	0%
Pendidikan	6,817	10,717	57%
Semak	0,538	0,538	0%
Taman Umum	9,605	9,605	0%
Tanah Kosong	22,298	14,645	-34%
Tegalan/Ladang	8,016	8,016	0%
Jalan Aspal	11,862	11,862	0%
<b>Jumlah</b>	<b>143,395</b>	<b>143,395</b>	-

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Pada tabel data di atas, terlihat bahwa di Kelurahan Dukuh Menanggal penggunaan lahan terbesarnya masih berupa ruang permukiman dengan luas yaitu 55,767 Ha. Walaupun begitu tetap saja terlihat bahwa luas lahan untuk tanah kosong mengalami penurunan tiap tahunnya. Berdasarkan hasil observasi yang didukung dengan hasil analisis *overlay* yang telah dilakukan, menunjukkan perkembangan pembangunan

di kawasan *Shopping Mall CITO* dan ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal semakin meningkat, dimana pembangunan ini pada gilirannya membuat lahan tanah kosong mengalami konversi menjadi lahan terbangun. Berikut ini akan di sajikan Gambar 8 untuk peta digital digitasi penggunaan lahan di Kelurahan Dukuh Menanggal tahun 2012.



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 8. Peta Digital Digitasi Penggunaan Lahan Kelurahan Dukuh Menanggal Pada Tahun 2012**

**b. Penggunaan Lahan Tahun 2017**

Berdasarkan hasil analisis perubahan penggunaan lahan yang dilakukan untuk 15 tahun terakhir mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2017 pada kawasan Kelurahan Dukuh Menanggal, maka didapatkan bahwa disamping pertumbuhan pemanfaatan lahan untuk *Shopping Mall CITO* dan ruang permukiman, terdapat ada juga beberapa jenis lahan yang luasan pemanfaatannya terlihat mengalami perubahan yang signifikan.

Perubahan tersebut mengarah pada perubahan luasan fungsi lahan sampai pada tahun terakhir baik itu bertambah pada ruang permukiman dengan total luas lahan sebesar 57,743 Ha, fasilitas perdagangan dan jasa dengan luas lahan 8,807 Ha,

perkantoran dengan total 12,812 Ha, serta sarana pendidikan dengan luas total 15,137 Ha dan berkurangnya penggunaan lahan terhadap pertanian dan tanah kosong selama beberapa tahun terakhir, sehingga hanya menyisakan 9,737 Ha dari total luas lahan 31,468 Ha pada tahun 2003 akibat dari adanya penggunaan lahan terbangun lainnya untuk kawasan perdagangan dan jasa di Kelurahan Dukuh Menanggal. Perbandingan beserta nilai rata-rata, beberapa lahan yang mengalami perubahan secara signifikan dalam 15 tahun terakhir sesudah terbangunnya kawasan *Shopping Mall CITO*, yaitu tahun 2003 sampai dengan tahun 2017 dapat di lihat pada Tabel 4 berikut ini.

**Tabel 4. Luas Penggunaan Lahan Dan Nilai Rata-Rata Perubahan Penggunaan Lahan Yang Ada Di Kelurahan Dukuh Menanggal Tahun 2003 Sampai Dengan Tahun 2017**

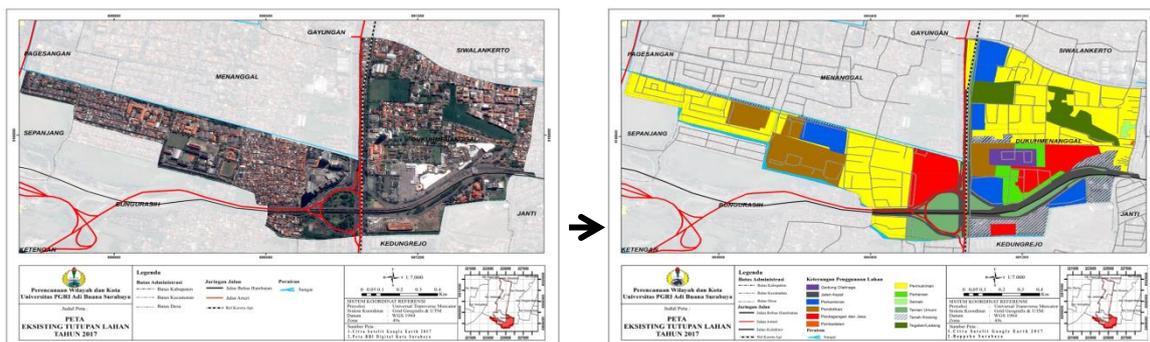
Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Luas (Ha)	Luas (Ha)	Luas (Ha)	Persentase (%)	Persentase (%)	Persentase (%)	Nilai Rata-rata
	Tahun 2003	Tahun 2007	Tahun 2012	Tahun 2017	Perubahan Lahan Tahun 2003-2007	Perubahan Lahan Tahun 2007-2012	Perubahan Lahan Tahun 2012-2017	Perubahan Lahan
Permukiman	49,891	53,767	55,767	57,743	8%	4%	4%	5%
Pertanian	9,760	9,760	9,760	6,526	0%	0%	-33%	-11%
Gedung Olahraga	2,571	2,571	2,571	2,571	0%	0%	0%	0%
Perdagangan dan Jasa	2,245	6,048	7,061	8,807	169%	17%	25%	70%
Perkantoran	10,957	12,072	12,812	12,812	10%	6%	0%	5%
Peribadatan	0,039	0,039	0,039	0,039	0%	0%	0%	0%
Pendidikan	6,416	6,817	10,717	15,137	6%	57%	41%	35%
Semak	0,538	0,538	0,538	0,538	0%	0%	0%	0%
Taman Umum	9,605	9,605	9,605	9,605	0%	0%	0%	0%
Tanah Kosong	31,468	22,298	14,645	9,737	-29%	-34%	-34%	-32%
Tegalan/Ladan	8,043	8,016	8,016	8,016	0%	0%	0%	0%

g								
Jalan Aspal	11,862	11,862	11,862	11,862	0%	0%	0%	0%
Jumlah	143,395	143,395	143,395	143,395				

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Seiring dengan meningkatnya penggunaan lahan permukiman dengan total luas sebesar 57,743 Ha atau 40 % dari 143,395 Ha total luas lahan Kelurahan Dukuh Menanggal, diikuti semakin berkembang pula fasilitas perdagangan dan jasa yang meningkat penggunaan lahannya hingga 8,807 Ha pada tahun 2017, maka peran sarana dan prasarana sebagai fungsi

sosial dan fungsi ekonomi dalam menunjang kegiatan penduduk diduga memberi pengaruh kepada meningkatnya kehidupan sosial ekonomi di dalam ruang permukiman dan penggunaan lahan lainnya. Berikut ini akan di sajikan Gambar 9 untuk peta digital digitasi penggunaan lahan di Kelurahan Dukuh Menanggal tahun 2017.



Sumber: Hasil analisis, 2017

**Gambar 9. Peta Digital Digitasi Penggunaan Lahan Kelurahan Dukuh Menanggal Pada Tahun 2017**

Perkembangan pembangunan yang terjadi saat ini terutama pengembangan kawasan perdagangan dan jasa telah menyebabkan kondisi fisik lingkungan kawasan tersebut telah mengalami banyak perubahan. Dimana kondisi fisik pada kawasan *Shopping Mall CITO* dan ruang permukiman sekitarnya telah banyak didominasi oleh bangunan-bangunan yang disertai dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai, contohnya berupa adanya pembangunan kawasan perdagangan dan jasa *Surabaya Carnival Park* dan perluasan perguruan tinggi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya. Apalagi untuk bangunan *Shopping Mall CITO* pada kawasan tersebut telah

dilengkapi dengan jaringan prasarana, khususnya berupa jaringan listrik dan air bersih serta drainase yang baik otomatis sudah terjamin oleh perusahaan-perusahaan pengembang. Berikut ini merupakan gambaran perbandingan atau *overlay* peta perubahan penggunaan lahan tahun 2012 sampai tahun 2017 pada Gambar 10, berdirinya lokasi kawasan *Surabaya Carnival Park* yang sebelumnya berupa lahan pertanian pada tahun 2012 di konversi menjadi lahan terbangun tahun 2017 pada Gambar 11, dan perluasan bangunan perguruan tinggi Universitas PGRI Adi Buana Surabaya pada Gambar 12 berikut ini.



dan jasa lainnya. Akibatnya, dengan pembangunan berbagai macam fasilitas maupun berbagai sarana tersebut yang lebih terfokus dan lebih cepat berkembang pada bagian pinggir jalan, saat ini masih ada tersisa tegalan, tanah kosong, dan pertanian yang belum dikembangkan pada bagian sebelah barat Kelurahan Dukuh Menanggal dan lahan itulah yang saat ini masih bertahan sebagai lahan tidak terbangun, total tersisa sekitar 20% dari total luas kawasan penelitian.

Hal ini terlihat pada penggunaan tanah perdagangan dan jasa yang mempunyai nilai rata-rata perubahan lahan paling tinggi sebesar 70%, sarana pendidikan yang

mempunyai nilai rata-rata pertumbuhan sebesar 35%, disusul perkantoran rata-rata pertumbuhan penggunaan lahannya sebesar 35% dan tanah kosong yang semakin berkurang luasannya dengan nilai rata-rata perubahan lahan sebesar -32% dan jenis lahan pertanian dengan nilai rata-rata sebesar -11%. Lahan pertanian maupun lahan kosong jika tetap dipertahankan dalam kawasan yang sebagian lahannya telah terbangun, maka lama-kelamaan akan mengalami penurunan produktifitas akibat pengaruh berbagai faktor yang timbul dari lahan terbangun yang ada di sekitar lahan tersebut.

yang sama terhadap suatu pengaruh atau perlakuan tertentu. Input data dilakukan pada variabel view melalui penggunaan dua variabel data yang ada, data yang digunakan adalah data hasil analisa luas penggunaan lahan masing-masing sampel sebelum pada tahun 2003 dan sesudah pada tahun 2017, berdirinya bangunan *Shopping Mall CITO*.

### Analisis Uji Paired Sample T-Test

Analisis *Uji Paired Sample T-Test Dengan Program Spss For Windows* ini adalah metode untuk mengidentifikasi pengaruh pembangunan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal, dimana metode ini merupakan analisis dengan melibatkan dua pengukuran pada subyek

**Tabel 5. Penentuan Variabel**

Sebelum (Tahun 2003)	Sesudah (Tahun 2017)
49,89	57,74
9,76	6,53
2,57	2,57
2,24	8,81
10,96	12,81
0,04	0,04
6,42	15,14
0,54	0,54
9,61	9,61
31,47	9,74
8,04	8,02
11,86	11,86

Sumber: Hasil Analisis, 2017

**Tabel 6. Paired Samples Test**

		Paired Differences		95% Confidence Interval of the Difference			t	df	Sig.(2-tailed)
		Mean	Std. Deviation	Mean	Lower	Upper			
Pair 1	Tahun 2003 - Tahun 2017	0,00017	7,78639	2,24774	-4,94707	4,94740	0,000	11	<b>1,000</b>

Sumber: Hasil Analisis, 2017

Berdasarkan hasil analisis maka di tentukan hipotesis sebagai berikut :

$H_0$  = Koefisien Sampel Berpasangan Tidak Signifikan

$H_1$  = Koefisien Sampel Berpasangan Signifikan

Pengambilan keputusan berdasarkan nilai signifikansi, lihat kolom *Sig.(2-tailed)* adalah sebagai berikut:

Jika *Sig.(2-tailed)* > 0,05 maka  $H_0$  diterima

Jika *Sig.(2-tailed)* < 0,05 maka  $H_0$  ditolak,  $H_1$  diterima

Terlihat bahwa pada kolom *Sig.(2-tailed)*, untuk nilai variabel tersebut adalah **1.000** mempunyai angka signifikansi > 0,05, dengan demikian  $H_0$  dinyatakan diterima  $H_1$  dinyatakan ditolak atau dengan kata lain hasil dari analisa *Uji Paired Sample T-Test* kedua variabel adalah tidak signifikan. Maka dari hasil analisa ini, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat pengaruh yang nyata atau tidak signifikan, antara hasil data perkembangan penggunaan lahan tahun 2003 sampai dengan tahun 2017, sebelum dan sesudah berdirinya kawasan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal Kota Surabaya.

#### B. Pembahasan

Wilayah pinggiran kota merupakan wilayah dengan perkembangan dinamis sehingga menyebabkan alih fungsi lahan (Wicaksono & Widiyastuti, 2019). Perubahan luasan lahan terjadi dikarenakan semakin sedikitnya lahan yang tersedia sehingga saling berebut lahan untuk digunakan masyarakat dalam memaksimalkan sumberdaya lahan yang ada (Wicaksono & Widiyastuti, 2019). Salah satu pendukung perubahan lahan di kawasan perkotaan adalah adanya aktivitas perekonomian berupa *mall*. Pembangunan mall tentunya dilandasi dengan ketertarikan investor dengan keistimewaan tertentu di suatu kawasan. Perubahan lahan yang terjadi di kelurahan Dukuh Menanggal sebelum dan sesudah dibangunnya *City of Tomorrow Mall* dari mulai tahun 2003 sampai dengan 2017 rata rata sebesar 5% untuk lahan permukiman. Tetapi perubahan lahan untuk alih fungsi kegiatan lain dalam kurun waktu 15 tahun di kelurahan Dukuh menanggal tidak terlalu signifikan. Hal ini terlihat dari pengaruh sebelum dan sesudah

didirikannya *City of Tomorrow Mall* dengan Uji T dinyatakan bahwa  $H_0$  diterima dan  $H_1$  di tolak, dengan kata lain tidak terdapat pengaruh yang nyata atau tidak signifikan antara perkembangan penggunaan lahan di tahun tahun 2003 sampai dengan tahun 2017.

Dari pembahasan diatas dapat dinyatakan bahwa tidak semua perubahan lahan yang dapat berpengaruh signifikan adalah karena adanya kegiatan perekonomian terutama dengan adanya pembangunan *mall*.

#### 5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Perbandingan perkembangan penggunaan lahan tahun 2003-2017 di Kelurahan Dukuh Menanggal dalam kurun waktu 15 tahun (2003-2017), dapat disimpulkan bahwa sebelum dibangunnya kawasan *Shopping Mall CITO* di Kelurahan Dukuh Menanggal, jenis penggunaan tanah yang mendominasi adalah pemanfaatan lahan terbesar yaitu lahan ruang permukiman dengan luas 49,891 Ha atau sekitar 34,79%, tanah kosong yang memiliki luas 31,468 Ha atau sebesar 21,94%, perkantoran yang memiliki luas 10,957 Ha atau sebesar 7,64%, pertanian yang memiliki luas 9,760 Ha atau sebesar 6,80%, taman umum yang memiliki luas 9,605 Ha atau sebesar 6,69%, tegalan atau ladang yang memiliki luas 8,043 Ha atau sebesar 5,60%, pendidikan yang memiliki luas 6,416 Ha atau sebesar 4,47%, perdagangan dan jasa yang memiliki luas 2,245 Ha atau sebesar 1,56%, semak yang memiliki luas 0,538 Ha atau sebesar 0,37%, dan pemanfaatan lahan terkecil yaitu peribadatan yang memiliki luas 0,039 Ha atau sebesar 0,03%. Sedangkan untuk penggunaan tanah yang mendominasi sesudah dibangun kawasan *Shopping Mall CITO* adalah penggunaan tanah perdagangan dan jasa yang mempunyai nilai rata-rata perubahan lahan paling tinggi sebesar 70%, kemudian pendidikan yang mempunyai nilai rata-rata pertumbuhan sebesar 35%, disusul perkantoran rata-

rata pertumbuhan penggunaan lahannya sebesar 35%. dan tanah kosong yang semakin berkurang luasannya dengan nilai rata-rata perubahan lahan sebesar -32% dan jenis lahan pertanian dengan nilai rata-rata sebesar -11%.

- b. Pengaruh perkembangan penggunaan lahan sekitar *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal, dengan analisa Uji Korelasi *Paired Sample T-Test* dengan *SPSS For Windows*, dengan melibatkan dua pengukuran pada subyek yang sama antara hasil data perkembangan penggunaan lahan tahun 2003 dan tahun 2017 di Kelurahan Dukuh Menanggal, maka didapatkan

hasil yaitu tidak ada pengaruh yang nyata atau tidak signifikan adanya perkembangan penggunaan lahan sebelum dan sesudah berdirinya kawasan *Shopping Mall CITO* terhadap ruang permukiman di Kelurahan Dukuh Menanggal Kota Surabaya.

## 6. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang membantu pelaksanaan penelitian ini, terutama Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya dan Dekan Fakultas Teknik Universitas PGRI Adi Buana Surabaya, Bapak Drs.H. Sugito, ST.,MT.

## 7. DAFTAR PUSTAKA

- Desinah, A., & Tambunan, M. P. (2017). Perubahan penggunaan tanah sebelum dan sesudah dibangun jalan tol ulujami-serpong tahun 2000-2016 di Kota Tangerang selatan. *Industrial Research Workshop and National Seminar*, 470-476.
- Dewi Handayani UN, Soelistijadi, R., & Sunardi. (2005). Pemanfaatan analisis spasial untuk pengolahan data spasial sistem informasi geografi. Studi kasus Kabupaten Pemalang. *Jurnal Teknologi Informasi Dinamik*, 10(2), 108-116.
- Taufan Hidjaz. (2007). Desain interior dan perilaku pengunjung di ruang public. *Jurnal Desain Interior*, 5(2), 61-70.
- Undang-Undang No.26 Tahun 2007. (2007). Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, 107.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. (2011). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Wicaksono, A. S., & Widiyastuti, D. (2019). Perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di sekitar hartono mall. *Jurnal Bumi Indonesia*, 8(2), 1-11.
- Widyastuty, A. A. S. (2011). Urban Heritage Tourism Kawasan Jl. Thamrin Denpasar Bali. *Waktu*, 9(1), 61-71.
- Yeda Nurul Cahyaningtyas, S. R. (2015). Kajian Perkembangan Penggunaan Lahan Dan Fungsi Bangunan Sekitar Pusat Perbelanjaan ( Mal ) Di Kota Bekasi. *Jurnal Teknik PWK*, 4(2), 305-318.
- Yudhistira, S. Y. B. (2014). *Dampak Keberadaan Mall Armada Town Square Terhadap Pedagang Pasar Gotong-Royong Dan Pasar Rejowinangun Di Kota Magelang Tahun 2011-2014* (Tesis). Retrieved from <http://e-journal.uajy.ac.id/6683/>