

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Surabaya saat ini merupakan kota metropolitan kedua di Indonesia setelah ibukota Negara kita yaitu Jakarta, Luas wilayah Kota Surabaya adalah 52.087 Ha, dengan luas daratan 33.048 Ha atau 63,45% dan selebihnya sekitar 19.039 Ha atau 36,55% merupakan wilayah laut yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Jumlah penduduk Kota Surabaya hingga Desember 2011 adalah sejumlah 3.023.680 jiwa. Komposisi penduduk kota Surabaya pada Tahun 2011 berdasarkan jenis kelamin adalah sebanyak 1.517.070 jiwa penduduk laki-laki (50,18%) dan 1.506.610 (49,82%) jiwa penduduk perempuan.

Surabaya menjelma menjadi kota yang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur yang sangat pesat pembangunannya, diantaranya pembangunan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir ini. Dimana dengan dibangunnya jembatan yang menghubungkan antara Surabaya- Madura atau biasa disebut Jembatan Suramadu, disisi lain pembangunan juga dilakukan di bandara Juanda Surabaya, dimana baru-baru ini telah dibangun terminal 2 yang ada di Bandara Juanda Surabaya. (sumber Bappeko Surabaya)

Dengan dibangunnya sarana infrastruktur yang memadai dan juga adanya pembangunan Suramadu dan perbaikan terhadap Bandara Juanda Surabaya dengan menambah terminal Bandara Internasional. Dari fakta tersebut terlihat bahwa pertumbuhan kota dan Pembangunan kota Surabaya akan dijadikan jalur perdagangan dan daerah transit atau Tempat pertemuan para pemilik modal untuk menanamkan modalnya di Surabaya.

Fenomena ini untuk memenuhi kebutuhan dan mengakomodasi keperluan serta kepentingan masyarakat yang kita amati seksama akhir-akhir ini di Surabaya terlihat bermunculan hotel-hotel baru. Tempat-tempat penginapan yang mulai kelas standart hingga berbintang. Hingga kini pertumbuhannya dan peningkatannya sangat pesat menurut data tahun 2012 Pemerintah Kota Surabaya , jumlah hotel berbintang ada 27 dan jenis melati 86 buah. dan Kisaran harga yang ditawarkan, oleh hotel-hotel yang mulai menjamur di Surabaya. Dengan harga Rp300.000 - Rp500.000 per malam. (Sumber Dinas Pariwisata)

Ini sudah termasuk standart harga hotel bintang 3, melihat potensi inilah yang menyebabkan banyak berjamuran hotel-hotel kelas menengah yang memenuhi kota Surabaya. harga yang tidak begitu mahal, dengan fasillitas yang mumpuni dan terletak dipusat-pusat kota. Sehingga mudah diakses oleh semua orang dan titik tempat berkumpulnya para pemilik Modal ketika akan menanamkan investasinya di Surabaya.

Disatu sisi melihat perubahan yang terjadi di Surabaya bila kita melihat kebelakang kondisi surabaya, sudah sangat jauh berbeda apalagi dalam penggunaan tanah, tanah di surabaya semakin hari bukan semakin murah namun lonjakkan harga tanah di Surabaya sangat drastis, dimulai sejak jaman pra kolonial, periode 1275-1625, periode 1626-1743, periode 1743-1808, periode 1808-1870, periode 1870-1940, hingga periode penjajahan Jepang.

Pemukiman di Surabaya ini mengalami pergeseran persebaran, dimana pada awalnya hunian di Surabaya ini tersebar di daerah utara Surabaya hingga pada perkembangannya perumahan masyarakat terus berkembang ke arah selatan, barat, dan timur Surabaya. Hal ini dipengaruhi oleh kebutuhan akan pertahanan, adanya kegiatan

perekonomian seperti perdagangan dan politik, terbukanya serta pertumbuhan penduduk yang pada akhirnya membutuhkan ruang sebagai tempat tinggal.

Pada tahun 1990 wilayah rungkut di Surabaya Timur dan daerah Wiyung di Surabaya barat bukanlah daerah favourite masyarakat untuk dijadikan hunian rumah. Daerah manyar maupun daerah ngagel sebelum banyak pembangunan dan perubahan fisik yang bisa kita rasakan hari ini dulu ketika tahun 1980 adalah daerah pinggiran, namun bila kita lihat saat ini memasuki tahun 2000an menjadi daerah yang strategis dan menjadi wilayah pusat kota tidak lagi daerah pinggiran (Sumber : Surabaya Tempoe Doele 1970)

Pengembangan daerah-daerah pinggiran menjadikan dulu yang dianggap wilayah itu sebagai daerah pinggiran kini telah berubah menjadi daerah pusat kota, inilah yang dinamakan pertumbuhan kota, dimana perubahan bentuk fisik dan pengembangan daerah yang menjadi titik utama, termasuk dalam penggunaan lahan atau tanah yang dioptimalkan dan dimanfaatkan untuk kepentingan selain pengembangan daerah dan juga mengoptimalkan pendapatan daerah. Dengan demikian orang berlomba-lomba datang ke Surabaya untuk mengelola tanah-tanah dan juga mengembangkan wilayah yang ada di Surabaya.

Dengan banyaknya investor-investor yang menanamkan modalnya di Surabaya, serta Surabaya dijadikan tempat pertemuan para pemilik modal atau pelaku usaha dibidang Perdagangan membuat perputaran uang di kota pun juga akan meningkat pendapatan kota pun juga ikut meningkat. Selain itu dampak lainnya adalah angka urbanisasi di Surabaya Juga akan semakin tinggi karena dengan banyaknya investor dan pembangunan hotel yang semakin menjamur pasti akan memunculkan kebutuhan akan

tenaga kerja untuk memenuhi kebutuhan dan untuk pengoprasional hotel-hotel tersebut. dan ini sangat menguntungkan bagi masyarakat.

Pembangunan serta arah pertumbuhan ekonomi yang di Surabaya ini tidak lepas dari rencana dan walikota atau pemerintahan yang sedang memerintah dan berkuasaa pada Saat itu. karena arah kebijakan dan keputusan mengenai suatu pembangunan kota tergantung pada siapa yang memegang kekuasaan pada saat itu, bila kita melihat data Mengenai pendapatan asli dari Surabaya mulai periode, dari tahun 2010-2013 menunjukkan bahwa :

- Tahun 2010 sebesar : 3.245.087
- Tahun 2011 sebesar : 3.971.689
- Tahun 2012 sebesar : 4.605.701
- Tahun 2013 sebesar : 5.092.600

(Sumber Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Pemkot Surabaya Tahun 2010-2013)

Dari data diatas menunjukkan bahwa setiap tahun pendapatan Pemkot Surabaya mengalami peningkatan yang cukup signifikan salah satu pendapatan terbesar yang didapatkan dari hasil pajak. Salah satunya adalah pajak retribusi tempat-tempat hiburan seperti Tempat perbelanjaan, restaurant, hotel, dan tempat hiburan lainnya. Bila lebih dispesifikkan dari pendapatan hotel menyumbang 4 % per tahunnya dari pendapatan yang di terima oleh kota Surabaya. (Sumber Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Surabaya)

Jadi dari sini bisa kita lihat bahwa pertumbuhan kota dan peningkatan pendapatan kota dihasilkan dari pajak atau retribusi tempat hiburan yang ada di Surabaya hampir 48 % penyumbang pajak terbesar adalah Hotel dan juga restaurant atau tempat perbelanjaan. melihat fakta itulah terlihat bahwa Pemerintah kota Surabaya mulai mengembangkan

untuk kearah pembangunan Insfrastruktur dan tempat-tempat penginapan guna Mengakomodasi kebutuhan tersebut.

Walikota yang saat ini bila kita lihat tengah menyempurnakan akan program dan arah pembangunan yang telah dimulai oleh pemerintahan terdahulunya. Walikota Tri Rismaharini saat ini fokus Pada penataan kota dengan mempercantik sudut-sudut kota dengan hiasan tanaman dan membuat taman-taman kota yang enak dilihat dan membuat orang luar kota Surabaya untuk masuk dan bermain di kota Surabaya.

Serta juga melakukan penataan kota dengan mengambil alih serta memfungsikan kembali tanah-tanah yang dulunya taman kota kemudian disewakan oleh Pemkot sebagai tempat usaha atau SPBU akhirnya fungsi lahan itu dikembalikan lagi, dan saat ini menjadi area publik. Melihat realitas saat ini dan kinerja yang dilakukan oleh walikota saat ini dalam membenahi dan melakukan pembangunan dan penataan kota yang sangat diprioritaskan sangat mungkin nantinya kota Surabaya akan dijadikan kota atau tempat tujuan wisata. Selain dijadikan tempat pertemuan atau meeting para pemilik modal yang akan melakukan investasi di Surabaya. Ada juga kemungkinan arah pembangunan Surabaya dibawah pada sebagai jujukan kota pariwisata, hal ini diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2003 tentang Kepariwisataaan (Selanjutnya disebut Perda No. 6 Tahun 2003 tentang Pariwisata), yang di dalamnya juga mengatur usaha pendirian hotel.

Disamping dengan keluarnya perda dari Pemkot bila kita lihat kebelakang bahwa di Surabaya juga memiliki tempat-tempat bersejarah yang tidak kalah pentingnya dengan kota lain misal ada Tugu Pahlawan, Tanjung Perak, Museum Mpu Tantular, Monumen Kapal Selam, Kebun Binatang Surabaya dan yang baru-baru ini dibangun adalah tempat

wisata atau wahana Surabaya Night Carnival yang terletak di perbatasan Surabaya & Sidoarjo.

Dan juga dalam bidang kesenian Surabaya terkenal dengan budaya ludruk seperti Srimulat yang merupakan lelucon khas Surabaya yang menunjukkan bahwa Surabaya bisa dijadikan tempat tujuan pariwisata. Kembali lagi dengan perhotelan dengan adanya perbaikan dan penataan kota diharapkan banyak turis asing maupun lokal yang akan bermain ke kota Surabaya, dan kota ini dijadikan kota tujuan wisata bagi para turis asing maupun lokal.

Dari sinilah kita bisa ketahui bahwa pertumbuhan kota sangat dipengaruhi oleh kebijakan dan arah penataan kota yang diambil oleh para penguasa di Surabaya. Dengan fakta dan realitas yang kita lihat saat ini menunjukkan bahwa pendapatan kota Surabaya yang sangat besar berasal dari jasa dimana dengan menjual bidang jasa seperti hotel maupun restoran tiap tahunnya pendapatan kota semakin meningkat dan arah pertumbuhan kota semakin hari semakin pesat. Diimbangi juga dengan pembangunan hotel-hotel yang sampai hari ini semakin memenuhi sudut-sudut kota Surabaya bahkan sekarang ini di tengah atau pusat-pusat kota banyak bermunculan hotel-hotel baru. Maka perlu adanya dinas dibawah kontrol dari walikota Surabaya yang bertugas untuk melakukan penataan dalam pembangunan dan mengurus tentang perijinan pendirian hotel yang ada di Surabaya agar pembangunan hotel yang ada di Surabaya tidak menyalahi aturan dalam pembangunan dan pendiriannya.

Salah satu dinas yang ditunjuk pemkot dalam mengeluarkan ijin usaha atau mendirikan bangunan salahsatunya adalah Dinas Tata Ruang. Dinas ini juga memiliki kewenangan untuk menindak atau tidak memberikan ijin bagi para pelaku pendiri hotel

atau pengusaha hotel yang menyalahi aturan-aturan dalam pendirian hotel di Surabaya. Peraturan yang memuat tentang ijin mendirikan bangunan tertera pada Peraturan Daerah nomor 1 tahun 2004 tentang ijin gangguan dimana didalamnya perda ini berisi tentang bagaimana ijin pendirian hotel.

Kemudian mengatur tentang sanksi bila menyalahi ijin gangguan dan juga mengatur tentang pajak atau retribusi yang harus dibayar ke Pemkot Surabaya. Perda tersebut mengatur tentang regulasi dan tata cara supaya mendapatkan ijin usaha. Apabila tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perda tersebut, maka Dinas Tata Ruang kota Surabaya bisa mencabut ijin dari usaha tersebut.

Bila kita lihat realitas saat ini di Surabaya dengan pembangunan hotel yang semakin menjamur di sudut-sudut bahkan di pusat kota Surabaya, ternyata fakta dilapangan menunjukkan bahwa hampir semua hotel-hotel baru yang ada di Surabaya ada yang belum memiliki IMB ada juga kasus dalam pembangunan hotel tidak sesuai dan menyalahi aturan dengan melanggar tidak memiliki IPAL (Ijin Pengelolaan Air Limbah).

Bahkan, kalau dihitung ada 80% hotel kelas melati yang tak memiliki IPAL dengan layak. Ada hotel yang IPAL-nya sebesar bak mandi bayi. Bahkan, ada juga hotel yang tidak memiliki IPAL sama sekali. Sebenarnya ketika mengurus IMB sesuai perda no 7/2009 tentang surat ijin mendirikan usaha dan juga ijin bangunan, ketika mendapatkan ijin mendirikan bangunan maka Pemkot secara otomatis sudah mengecek semua terkait hal IPAL tersebut karena dalam IMB tersebut tertera jelas syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mendirikan sebuah bangunan atau Usaha. Namun realitasnya dilapangan meskipun sudah memiliki IMB namun ketika diperiksa ijin untuk pengelolaan

air limbahnya tidak sesuai dengan apa yang tertera dalam surat ijin. banyak hotel yang belum layak IPAL-nya.

IPAL-nya hanya berukuran 1x1 meter persegi dan itu jelas tak memenuhi syarat dengan ukuran tersebut . apabila hotel yang bersangkutan sudah terlanjur membangun dan melakukan pendirian bangunan maka cara yang dilakukan Pemkot Surabaya selanjutnya adaah dengan melakukan penghadangan atau mempersulit ketika pemilik hotel mengurus ijin gangguan lagi, ijin gangguan harus diperbaiki setiap tahun oleh pemilik hotel. Jadi hotel-hotel yang bermasalah itu akan dipersulit oleh pemkot ketika akan mengajukan izin gangguan tersebut. Bila IPAL tidak diperbaiki dan tidak disesuaikan dengan perda, Maka kami tidak akan mengeluarkan izinnya itu langkah terakhir yang dilakukan pemkot dengan mencabut ijin operasional. (Sumber : Dinas Tata Ruang Kota Surabaya)

Di sisi lain mengenai pembangunan hotel yang ada di Surabaya, mengenai letak dan posisinya. Menariknya letak dan posisi pembangunan hotel itu sangat berdekatan antara satu hotel dengan hotel yang lainnnya. Serta letak hotel tersebut berada ditengah jalan Pusat kota yang juga dampaknya nantinya dengan adanya pembangunan itu dapat mengganggu drainase air yang ada disekitar jalan raya tersebut dan dampak jangka panjangnya adalah terjadi banjir dan air hujan tidak dapat meresap karena daerah resapan Tadi sudah ditutup oleh pembangunan-pembangunan hotel tadi.

Serta ada beberapa misal di daerah raya Darmo dan Manyar pembangunan hotel ini jaraknya antara permukiman warga tidak begitu jauh ini juga menjadi problem karena pembangunan hotel yang dibuat lebih tinggi daripada bangunan rumah milik masyarakat. Maka sama halnya ketika musim hujan terjadi maka yang terkena dampak adalah rumah

warga, sudah bisa kita lihat daerah manyar yang sejak tahun 1990an ketika hujan tidak pernah banjir dan tidak ada air menggenang namun sejak tahun 2000an atau 2 tahun terakhir ini, ketika sebentar saja wilayah itu diguyur hujan maka banjir dan air menggenang terjadi di wilayah Manyar.

Nama-nama hotel yang melanggar atau menyalahi aturan perda dari Pemkot Surabaya mengenai Pengelolaan air limbah antara lain : Fave Hotel, Amaris, hotel OVAL, Everbright, Artothel, Whiz, Citihub hingga Midtown, serta lainnya. Sedangkan Lokasi hotel ada di Jalan Panglima Sudirman, Jalan Embong Malang, Jalan Basuki Rachmat, Jalan Mawar, Jalan Biliton dan Jalan Dr. Soetomo (Sumber : Sindonews.com). Dari data yang dikeluarkan oleh Sindo News, masih banyak ditemui hotel-hotel baru ini melakukan pelanggaran dalam penataan bangunan penggunaan tanah yang tidak sesuai seperti Pelanggaran IPAL kemudian mengeruk air tanah, serta pembangunana drainase yang tidak tepat sehingga tata bangunan yang kacau membuat memunculkan dampak sosial baru di masyarakat. (www.SindoNews.com diakses pada 19 September 2014)

Kemudian permasalahan lain yang banyak dilanggar oleh hotel-hotel baru yang ada di Surabaya mengenai soal IMB dimana ada salah satu hotel yang berada di jalan Kedungdoro yaitu hotel 88 yang memiliki IMB secara kilat dimana sejak tahun 2008 daerah sepanjang Kedungdoro hampir semua rumah makan maupun restoran yang ada disitu IMB-nya belum dikeluarkan oleh Pemkot namun realitasnya Hotel 88 ini yang dibangun Pada tahun 2009 ini kenyataannya hanya dalam kurun waktu satu tahun dia sudah dapat surat IMB resmi dan diakui ijin usahanya. Namun tempat-tempat yang berada di sekitaran Hotel 88 di Jalan Kedungdoro masih belum memiliki IMB dan sewaktu-waktu ijin usaha-nya bisa ditutup oleh Pemkot Surabaya. Mengenai soal IMB

ini, memang dalam pertumbuhan kota lahan atau tanah menjadi suatu barang yang sangat istimewa melihat masih banyaknya pelanggaran IMB ini Pemkot Surabaya untuk segera menindak pelaku pelanggaran ini. (Sumber : harian Jawa Pos 2 feruari 2013)

Masalah tentang IMB pun tidak berhenti disitu saja ada juga hotel yang menyalahi aturan dalam menggunakan Ijin usahanya. Misal di daerah Jalan Sulawesi ada Hotel Melati. Pada awalnya kasus itu menunjukkan bahwa ijin yang dilakukan oleh pemilik usaha tersebut adalah membangun kost-kostan namun pada kenyataannya ketika tahap pembangunan yang terjadi malah sebaliknya ketika selesai pembangunanya bukan digunakan untuk kost-kostan namun didirikan hotel. Lokasi Hotel Sulawesi ini berada di perkampungan dan di sekitaran permukiman warga.

Serta pendirian usaha ini tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari warga dengan berdirinya hotel ini. Ini jelas-jelas melanggar Perda nomor 1 Tahun 2004 mengenai Ijin Bangunan dan pendirian sebuah bangunan namun sampai saat ini hotel tersebut masih saja beroperasi dan ijinnya tidak dicabut oleh Pemkot Surabaya. Realitasnya dengan tetap berdirinya hotel di kampung tersebut membuat kondisi kampung tersebut menjadi tidak Aman kemudian dengan pemilik hotel tersebut menyewa pihak keamanan untuk mengamankan dan menakut-nakuti warga sekitar yang merasa tidak setuju atau menolak berdirinya hotel di kampungnya. Inilah realitas yang menggambarkan bagaimana ijin mendirikan hotel di kawasan Surabaya masih begitu parah. Banyak pelanggaran perda yang tidak dipatuhi oleh pemilik usaha hotel.

Melihat pelanggaran yang dibuat tadi menunjukkan bahwa pihak pemerintah kurang memperhatikan permasalahan ini Pemkot Surabaya hanya terfokus pada penerimaan uang sewa saja, uang perijinan usaha serta pajak yang diterima dari tempat-

tempat hiburan yang ada seperti hotel tersebut. Dinas Tata Ruang pun selaku pihak yang berwenang mengeluarkan ijin usaha pun masih banyak kelemahan disana-sini tidak mampu mengontrol arah pembangunan yang ada di kota Surabaya. Apabila hal ini tidak segera diatur dan Dinas Tata Ruang tidak tegas dalam menindak para pengusaha yang nakal dan tidak mematuhi perda yang ada. Maka penataan kota yang diharapkan tidak bisa terjadi ekosistem yang ada disekitarnya pun juga akan mati kehidupan sosial dimasyarakat akan juga terganggu memunculkan gejala-gejala sosial yang baru dan memunculkan permasalahan sosial yang baru akibat penggunaan lahan yang tidak jelas serta ijin yang dikeluarkan secara semena - mena.

Transaksi serta pengeluaran ijin usaha yang tidak jelas ini sangat berpotensi untuk disalahgunakan oleh para elitee pemerintah atau pemegang kekuasaan pada saat itu. Lahan-lahan basah serta ijin yang tidak jelas itu bisa dimanfaatkan sebagai pungli (pungutan liar) yang tidak jelas larinya dana itu akan kemana sehingga dampak terbesarnya adalah dimana Pendapatan Asli Daerah (PAD) semakin turun dan pertumbuhan kotanya juga semakin tidak jelas kemana arahnya banyak lahan-lahan yang rusak. Sistem drainase air juga kacau dalam Pengaturannya sehingga kondisi semakin kacau dan menyebabkan masalah-masalah lain yang semakin kompleks dampaknya.

Ini semua kembali kepada elitee pemerintah yang berkuasa pada saat ini, karena kebijakan atau rencana pembangunan kota sangat diperlukan dan sangat dipengaruhi oleh elitee yang duduk dipemerintahan dan sedang berkuasa, dan biasanya program pertumbuhan kota itu merupakan rancangan jangka panjang dan biasanya rencana itu dibuat juga oleh elitee yang memerintah pada era sebelumnya. Jadi elitee yang duduk

dalam pemerintahan saat ini harus bisa memiliki kemampuan analisis dan kemampuan untuk memahami Problem-problem pertumbuhan kota.

Pemerintahan yang ada harus mampu berdiri sendiri tanpa campur tangan atau bergantung pada pengusaha, apabila arah pembangunan sebuah kota hanya diserahkan oleh pihak pengusaha atau pemodal saja maka arah pembangunannya fokusnya akan berbeda bila banyak kepentingan pengusaha yang bermain pada ranah ini maka bukan kepentingan masyarakatlah yang diakomodasi lebih awal namun keuntungan pribadi yang banyak diutamakan.

Inilah yang mengakibatkan permasalahan baru bagi kota Surabaya. Bagaimana kurangnya komunikasi anantara dinas tata ruang yang memberikan ijin terhadap pemilik hotel yang menanamkan modal di Surabaya. Adanya jual-beli dan kemudahan dalam memberikan ijin pembangunan hotel membuat adanya kecurigaan bahwa pembangunan hotel akhir-akhir ini sengaja dilakukan hanya untuk memenuhi target pembangunan di Surabaya sebagai kota metropolitan, sekaligus ajang perebutan penguasaan tanah yang ada di Surabaya. Dimana pengusaha yang memiliki modal hanya terfokus pada peningkatan ekonomi kota saja (pertumbuhan kota). Tidak memikirkan jangka panjang dan juga efek yang ditimbulkan dari pembangunan hotel yang tidak mengikuti syarat-syarat dalam pembangunannya.

Hanya kepentingan elitee pemerintah yang memenangkan pertarungan dalam kontestasi ketika pemilu yang akhirnya mengontrol dan menguasai arah pembangunan kota. Keuntungan dan kepentingan pribadi maupun kelompok yang sudah mendukung serta mengambil bagian untuk penguasaan lahan dan pengelolaan lahan yang ada di Surabaya, dengan alasan yang ditonjolkan dengan berlindung pada azas pertumbuhan

kota. Banyak perda dan undang-undang yang telah mengatur tentang permasalahan ini. Namun karena kebutuhan kota serta perebutan penggunaan yang begitu keras dan kebutuhan untuk mengeruk keuntungan pribadi membuat perda ini dikalahkan.

Bila kita lihat sejarahnya pada tahun 1950an Surabaya masih dalam kondisi asli, dimana campur tangan pihak swasta dalam pengelolaan wilayah Surabaya dan penggunaan tanah masih jarang, namun memasuki tahun 1970 mulai geliat pembangunan khususnya permukiman mulai meningkat daerah Rungkut atau disebut Rungkut YKP adalah bentukan dari pemerintah. Kemudian 1980 daerah Darmo mulai muncul rumah-rumah mewah dimana campur tangan swasta mulai masuk Darmo Group mengembangkan perumahan daerah Darmo. Hingga saat ini era 2000an semakin banyak kelompok atau swasta yang masuk ke Surabaya dan sudah mematok wilayah-wilayah Surabaya untuk dikembangkan.

Inilah problem yang direbutkan dalam pertumbuhan kota dengan penguasaan lahan yang ada. Luas wilayah yang dimiliki oleh kota Surabaya menurut data RPJMD luas tanah kota Surabaya adalah Luas wilayah Kota Surabaya adalah 52.087 Ha, dengan luas daratan 33.048 Ha atau 63,45% dan selebihnya sekitar 19.039 Ha atau 36,55% merupakan wilayah laut yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, sebagian besar 15% tanah di Surabaya digunakan untuk perhotelan, data ini diperoleh dari RPJMD kota Surabaya terkait penggunaan lahan. (Sumber : Bappeko Surabaya)

Melihat permasalahan kota dengan maraknya pembangunan hotel kita melihat bagaimana pemerintahan yang saat ini berkuasa dan juga bagaimana dalam penguasaan tanah atau lahan apakah dengan sungguh-sungguh mengatur dan mengelola pertumbuhan kota ini dengan baik karena dalam Undang-undang no. 26 Tahun 2007 tentang Tata

Kelola Bangunan serta Perwali nomor 53 tahun 2011 yang berisi tentang Tata Kelola Pembangunan yang ada di Surabaya serta penataannya semua peraturan pembangunan diatur didalamnya.

Para elite-elite yang duduk dipemerintahan melihat arah kebijakannya dalam pembangunan kota. Apabila pendapatan asli daerahnya semakin tahun semakin meningkat pesat serta pertumbuhan kesejahteraan masyarakatnya meningkat. Maka arah pertumbuhan kota ini bisa dianggap berhasil, namun apabila sebaliknya yang terjadi terlihat gedung-gedung mewah dan perhotelan yang semakin sesak di Surabaya namun masih banyak ketimpangan dan permasalahan yang masih melanda.

Ini menunjukkan bahwa elitee pemerintah yang berkuasa berusaha memonopoli pengelolaan lahan yang ada demi kepentingan kelompok maupun pribadinya. Dalam kaitannya lahan atau pengelolaan tanah yang ada di Surabaya menjadi kendali dan diatur oleh Pemerintah kota Bila hal ini terus dibiarkan dan ketika era kekuasaan berganti tidak ada perubahan, disini menunjukkan bahwa arah pembangunan bukan berorientasi pada pertumbuhan kota namun yang terjadi adalah persaingan para elitee pemerintah dalam penguasaan lahan hanya terfokus untuk menguasai sumber ekonomi yang ada.

Bila masalah yang terjadi mengenai permasalahan perizinan hotel yang tak kunjung diselesaikan menunjukkan ketidakmauan elite yang berkuasa untuk membenahi dan ini dijadikan pertarungan elite yang akan memimpin di era berikutnya untuk mengeruk perekonomian kota yang sedang bertumbuh sangat pesat. Masa depan pembangunan dan pertumbuhan kota Surabaya sangat ditentukan oleh elitnya rencana mewujudkan Surabaya menjadi kota perdagangan maupun Surabaya sebagai kota tujuan pariwisata merupakan rencana dan masterplan yang dimiliki oleh elite yang berkuasa.

Pemenuhan dan kelanjutan arah pembangunan kota juga ditentukan oleh elite yang berkuasa dalam era berikutnya arah pertumbuhan kota bukan hanya rencana pembangunan satu atau dua tahun namun itu proyek jangka panjang. Untuk memenuhi rencana tersebut perlu adanya infrastruktur dan alat yang berguna untuk menunjang kebutuhan masyarakat salah satunya adalah hotel yang diharapkan Surabaya menjadi kota besar dengan pertumbuhan ekonomi meningkat pariwisata pun juga tinggi yang dampaknya nanti bermuara pada pendapatan asli pemkot.

Sehingga yang perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang ada dalam pertumbuhan kota adalah semua pihak harus bersinergi memiliki visi yang sama dalam mewujudkan pertumbuhan kota yang diharapkan. Bukan persaingan untuk merebutkan dan menguasai lahan yang ada di Surabaya serta elite pemerintah yang berkuasa mengontrol arah pembangunan dari pertumbuhan kota tersebut agar banyak yang terselamatkan dan masyarakat pun bisa menikmati hasil pembangunan dari pertumbuhan kota tersebut.

Dengan begitu masyarakat tidak dirugikan dengan adanya pertumbuhan kota. Keuntungan serta apa yang menjadi kebutuhan masyarakat di kota bisa dipenuhi dengan adanya pertumbuhan kota, sehingga dengan semakin majunya sebuah pertumbuhan kota. Diharapkan pertumbuhan ekonomi masyarakatnya pun meningkat banyak kelompok-kelompok yang memiliki pendapatan diatas rata-rata yang nantinya kelompok ini juga akan membantu sebagai penyangga ekonomi perkotaan dengan kelebihan pendapatan yang dimiliki mampu menopang dan menjaga keseimbangan perekonomian kota.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam hal ini dengan melihat fenomena yang terjadi di Surabaya dengan banyaknya dan bermunculan hotel-hotel baru di Surabaya, terdapat hal-hal yang menarik untuk diteliti terkait proyek pembangunan hotel-hotel terhadap pertumbuhan kota. dari situ bisa kita tarik sebuah pertanyaan penelitian :

1. Apa kepentingan pemerintah kota terhadap Pengusaha Hotel, Masyarakat dalam hal Pertumbuhan kota ?
2. Bagaimana Interaksi pengusaha hotel dengan, elite pemerintah, masyarakat dalam pemabangunan kota ?
3. Siapakah pihak-pihak yang diuntungkan dan dirugikan dalam pembangunan kota ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun maksud dari tujuan penelitian ini adalah penelitian ini dilakukan untuk memenuhi pengumpulan skripsi, kemudian sebagai sarana untuk melatih diri untuk mengidentifikasi dan melihat serta mengamati fenomena yang terjadi di lingkungan sekitar untuk mencari kesimpulan yang bisa ditarik.

Serta dalam penelitian ini ingin mencari informasi bagaimana Interaksi antara Dinas Tata ruang dan Pemilik/pengusaha Hotel yang ada di Surabaya dengan melihat sekarang ini banyaknya hotel-hotel mewah yang dibangun di Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan ada beberapa manfaat yang bisa didapat melalui penelitian ini diantaranya adalah :

- 1) Kita mendapatkan informasi baru dari penelitian yang sudah dilakukan sehingga penelitian kita tidak berhenti disitu saja dan bisa dilanjutkan oleh orang lain dengan sudut pandang yang berbeda.
- 2) Belajar untuk berpikir terstruktur agar menjadi seorang penelittei yang handal dan jeli dalam menangkap dan menerjemahkan sebuah fenomena yang terjadi.
- 3) Sebagai kritikan dan saran akan fenomena yang sudah terjadi agar bisa dijadikan suatu pelajaran bisa disuatu hari nanti terdapat kasus dan fenomena yang hampir sama yang sudah pernah ditelittei.
- 4) Kita bisa mengetahui bagaimana interaksi antara Birokrasi atau elite pemerintah dalam melakukan komunikasi dan berhubungan dengan pengusaha.
- 5) Kita bisa menarik kesimpulan dan memahami secara utuh fenomena yang terjadi di Surabaya dengan maraknya pembangunan hotel-hotel baru di Surabaya.

Manfaat-manfaat itulah yang mungkin bisa kita dapatkan dari penelitian yang dilakukan manfaat ini tidak hanya dirasakan oleh penelittei saja, semoga manfaat penelitian ini bisa dirasakan dan menjadi dampak bagi orang lain dan juga memberikan informasi yang terbaru kepada masyarakat tentang fenomena yang ditelittei. Dan juga bisa dijadikan sebagai pelajaran serta rujukan untuk penelitian berikutnya.

1.5 Kerangka Konseptual

1.5.1 Ekonomi Politik

Menurut Arifin & Racbini (2001) ekonomi politik adalah pola hubungan dimana antara Sawasta masyarakat kemudian pemerintah dengan elite, pemerintah dengan buruh, partai politik dan lembaga konsumen dimana ekonomi politik ini terkait dengan kelembagaan dimana pada akhirnya ekonomi politik ini perpaduan antara kegiatan ekonomi berhubungan dengan kebijakan yang diambil oleh para aktor-aktor politik. Jadi keduanya antara ekonomi dan politik ini saling terkait antara satu dengan yang lain. Dimana Negara memiliki peran untuk menjalankan dan melakukan ekonomi kemudian ditunjang dengan kebijakan politik yang bisa mempengaruhi kegiatan ekonomi yang dilakukan.

1.5.2 Korporasi

Perusahaan atau badan usaha yg sangat besar atau beberapa perusahaan yg dikelola dan dijalankan sebagai satu perusahaan besa kemudian korporasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah badan usaha yang memiliki badan hukum. Korporasi disini adalah penggerak bisnis dimana mereka yang menjalankan proses-proses produksi ekonomi. Korporasi sangat membantu pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan kota dimana bila kota tersebut banyak bertumbuhan korporasi maka pertumbuhan ekonomi juga akan mengikutinya.

Dalam hal ini pertumbuhan kota yang terjadi di Surabaya, mulai masuknya perusahaan-perusahaan swasta yang berkembang di Surabaya. Ini dimulai tahun 1950 dimana Pemkot Surabaya membentuk Yayasan YKP guna menyewakan lahan yang

dimilik Pemkot untuk dijadikan permukiman Masyarakat dan menjadi pendapatan asli Pemkot Surabaya. Bermula dari situ tahun 1990 Darmo group mulai membangun kawasan darmo dan mengelola tanah luas area 400 Ha, tahun 2000 an mulai masuk Ciputra Group Araya Group dan sebagainya juga mengembangkan bisnis property dan menumbuhkan ekonomi Surabaya dengan Investasi yang ia tanamkan di Surabaya, inilah yang dimaksud koorporasi, dan bisa dikatakan pertumbuhan kota tidak bisa lepas dari perusahaan atau pihak swasta dalam pengembangan wilayah.

1.5.3 Elite Politik

Pemahaman tentang elite adalah dimana elite selalu diibaratkan orang memberi tekanan pada sekelompok kecil yang mempunyai pengaruh besar datau kekuasaan politik besar dalam sebuah sistem politik. Prinsip umum yang dijadikan pedoman dalam mengkaji konsep elite telah dikemukakan oleh Pareto, Mosca, Mischel dan Susan Keller antara lain :

- 1) Kekuasaan politik. Gagasan Pareto tentang pemeringkatan orang berdasarkan pemilikan akan barang, yang berwujud kekayaan, kecakapan, atau kekuasaan politik merupakan hal yang menunjukkan prinsip elite.
- 2) Hakikatnya orang hanya dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu mereka yang memiliki kekuasaan politik penting dan yang tidak memiliki.
- 3) Secara internal, elite bersifat homogen, bersatu dan memiliki kesadaran kelompok

- 4) Elite mengatur sendiri kelangsungan hidupnya (*self perpetuating*) dan anggotanya berasal dari suatu lapisan masyarakat yang sangat terbatas.
- 5) Kelompok elite pada hakikatnya bersifat otonom, kebal akan gugatan dari siapapun di luar kelompoknya mengenai keputusan yang dibuatnya.

Kelompok elite inilah dari 5 point yang dijelaskan diatas bahwa dapat digambarkan adalah yang dinyatakan dan termasuk dalam criteria elite adalah orang yang memiliki kekuasaan baik itu dia sebagai anggota legislative maupun dia sebagai kepala dinas dan juga dia memiliki pengaruh dan kedekatan kepada orang yang memiliki

Kekuasaan yang bisa mengubah arah kebijakan. Elite baru juga bermunculan dengan adanya pertumbuhan kota menurut pandangan Susan Keller bahwa elite yang tumbuh ditengah kemajuan tidak hanya berbicara tentang yang berkuasa atau dikuasai, namun menurut pemikiran Susan Keller bahwa ada elite baru yang memiliki modal besar dan menguasai sumber daya ini muncul dari kalangan kelas menengah seperti pengusaha, orang-orang kelas menengah yang penghasilannya diatas rata-rata. Kini banyak bermunculan dan keberadaan mereka berada ditengah-tengah mengelompok sendiri dalam satu piramida, inilah elite baru yang lagi trend di era pertumbuhan kota. Seorang elitee pengusaha selalu harus memiliki jiwa ekonomi juga tidak hanya pandai dalam berpolitik namun seorang elite pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya dia juga harus pandai menghitung untung-rugi yang ia peroleh selama menjadi elitee jadi seorang elitee juga harus memiliki kesadaran dalam politik.

1.5.4 Pertumbuhan Kota

Istilah perkembangan kota (*urban development*) dapat diartikan sebagai suatu perubahan menyeluruh, yaitu yang menyangkut segala perubahan di dalam masyarakat kota secara menyeluruh, baik perubahan sosial ekonomi, sosial budaya, maupun perubahan fisik (Hendarto, 1997). Pertumbuhan dan perkembangan kota pada prinsipnya menggambarkan proses berkembangnya suatu kota. Pertumbuhan kota mengacu pada pengertian secara kuantitas, yang dalam hal ini diindikasikan oleh besaran faktor produksi yang dipergunakan oleh sistem ekonomi kota tersebut. Semakin besar produksi berarti ada peningkatan permintaan yang meningkat. Sedangkan perkembangan kota mengacu pada kualitas, yaitu proses menuju suatu keadaan yang bersifat pematangan.

Indikasi ini dapat dilihat pada struktur kegiatan perekonomian dari primer kesekunder atau tersier. Secara umum kota akan mengalami pertumbuhan dan perkembangan melalui keterlibatan aktivitas sumber daya manusia berupa peningkatan jumlah penduduk dan sumber daya alam dalam kota yang bersangkutan (Hendarto, 1997). Dikatakan oleh Beatley dan Manning (1997) bahwa penyebab perkembangan suatu kota tidak disebabkan oleh satu hal saja melainkan oleh berbagai hal yang saling berkaitan seperti hubungan antara kekuatan politik dan pasar, kebutuhan politik, serta faktor-faktor sosial budaya.

Dapat kita ketahui dari 2 pernyataan tokoh tentang konsep pertumbuhan kota, bahwa pertumbuhan kota faktor utama yang menjadi titik berat kota ini bertumbuh adalah kepentingan ekonomi dimana tiap kota berlomba-lomba untuk meningkatkan pendapatan dan penghasilan dari kotanya masing-masing dengan mengoptimalkan sumberdaya yang dimiliki kota tersebut kemudian faktor lain adalah dimana era

modernisasi dimana era ini menawarkan cara instan dan menimbulkan semangat gaya hidup masyarakat yang berubah.

Mengakibatkan permintaan dan kebutuhan manusia pun juga berubah, disinilah yang membuat kota dimana bila kota tersebut ingin dikatakan modern dan maju serta pertumbuhan ekonominya meningkat maka kota pun harus melakukan pembangunan dan melakukan pemenuhan yang menjadi kebutuhan masyarakat. Disamping itu dilain pemenuhan kebutuhan masyarakat ternyata dibalik semua perencanaan pembangunan kota ini ada beberapa kepentingan yang ternyata itu untuk mengakomodasi dari kepentingan elite yang berkuasa dan menjadi penguasa pada era tersebut disini menunjukkan bahwa faktor pertumbuhan kota juga dipengaruhi dari elite yang berkuasa. Mengutip dalam <https://pengembanganperkotaan.wordpress.com> pada 4 Oktober 2014, elite yang berkuasa adalah pengendali serta perencana dari pembangunan kota tersebut dan tidak lepas luma demi memenuhi pendapatan dan peningkatan ekonomi kota tersebut.

1.5.5 Kapitalis

Definisi kapitalis adalah organisasi ekonomi yang bercirikan kepemilikan pribadi atas alat-alat produksi dan pemanfaatannya utk meraih profit dalam persaingan yang kompetitif. (Milton Freedman, Contemporary Macro Economics).

Kapitalisme adalah sistem ekonomi yg didasarkan pada kepemilikan pribadi atas sumber-sumber kekayaan. (Ibrahim Anis dkk, Al-Mu'jam Al-Wasith, h. 319) . Bila saya simpulkan dari 2 pernyataan diatas yang mencoba mengartikan tentang konsep kapitalisme sendiri bahwa kapitalisme adalah cara yang dilakukan oleh pengusaha atau pemilik modal untuk menambah-menambah dan memperbanyak kekayaan yang mereka miliki dengan menciptakan persaingan dimana di era Globalisasi ini pasar bebas sangat terbuka

luas sekali peluangnya untuk mengembangkan bisnis apapun asalkan kita memiliki modal yang kuat bila modal kita tidak kuat maka kita akan tergerus oleh pesaing-pesaing kita yang memiliki modal yang banyak dalam hal ini konsep kapitalisme memegang prinsip bahwa orang yang memiliki modal besar dan menguasai

Faktor-faktor produksi dia tidak hanya memegang pada hal ekonomi saja namun dia bisa mempengaruhi dan bisa mengembangkan hal-hal yang sesuai dengan keinginan dan modal yang dia miliki. Dalam kapitalisme menganut prinsip yang kuat makin kuat yang lemah makin lemah bahkan dilemahkan sehingga tidak memiliki kekuasaan apapun untuk mengelola dalam bidang ekonomi.

1.6 Kerangka Teoritik

1.6.1 Teori Urban Rezim

Pertumbuhan sebuah kota dimulai dari adanya kesadaran dari para elite yang memimpin wilayah atau sebuah kota yang didukung juga dengan adanya globalisasi. Era globalisasi yang menuntut semuanya serba cepat dan juga serba modern mengakibatkan persaingan dan perlombaan semakin ketat.

Salah satu yang menjadi pendorong majunya dan pertumbuhan sebuah kota adalah sikap dari pemimpin tersebut yang mulai memikirkan supaya kota yang ia pimpin tidak kalah bersaing dengan kota lain karena era globalisasi adalah era keterbukaan dimana semuanya bisa melakukan apapun baik investasi maupun melakukan pembangunan secara besar-besaran.

Dari sinilah setiap kota berpeluang besar untuk mengembangkan kotanya masing-masing. Elite yang berkuasa mencoba untuk mempromosikan dan memamerkan

wilayahnya untuk dikembangkan dan ditingkatkan pertumbuhannya “mesin-mesin industri harus segera dihidupkan” supaya pertumbuhan ekonomi dapat meningkat di wilayah tersebut. Menurut Stone dalam Mossberger dan Stone (1989) terbagi 7 karakter rezim dimana setiap rezim pasti memiliki karakter masing-masing dalam mengembangkan dan memajukan kotanya dalam hal ini terkait dalam pertumbuhan kota, ketika pemerintah bekerjasama dengan aktor lain pastilah sebuah kota memiliki karakter sendiri untuk menarik investor untuk mengembangkan kotanya. Adapun Stone mengajukan 7 asumsi teoritik untuk menjelaskan karakter rezim sebagai berikut:

1. Rezim adalah “kelompok informal yang relatif stabil dan memiliki akses ke sumber-sumber lembaga formal yang memungkinkan dirinya memiliki peran untuk menentukan pembuatan kebijakan”. Kolaborasi didapat tidak hanya lewat lembaga formal tapi juga jaringan informal.
2. Rezim menjembatani kontrol masyarakat atas pemerintah dan kontrol swasta atas sumber daya ekonomi, partisipan dalam sebuah rezim amat bervariasi dari anggota pemerintah hingga organisasi yang mempresentasikan kelompok tertentu.
3. Kerjasama harus didapat lewat usaha.
4. Rezim relatif stabil dalam menyusun dan menata administrasi publik, sebagai contoh sejarah Kota Atlanta di Amerika periode 1946- 1988 menunjukkan bergantinya rezim tidak mengubah sistem administrasi kota secara keseluruhan.
5. Kita bisa mengidentifikasi agenda dibalik suatu kebijakan dan mengetahui pengaruh dari orang-orang yang ada di koalisi pemerintahan, hubungan diantara anggota koalisi dan modal yang mereka bawa ke koalisi.

6. Kesepakatan (konsensus) dibentuk dari interaksi dan penggunaan sumber daya. Ini dicapai lewat proses seleksi yang cukup ketat.
7. Rezim tidak mungkin mampu memuaskan semua pihak, tapi sejarah menunjukkan bahwa konsensus lebih kuat daripada kebijakan.

Maka dari itu pemerintah tidak dapat berjalan sendiri, pemerintah menurut pemikiran Stone dalam Mossberger dan Stone (1989) ada 7 asumsi teoritik cara yang bisa digunakan untuk melakukan analisis bagaimana relasi pemerintah kota dalam upayanya menarik investor agar membantu pertumbuhan kota. Cara yang dilakukan biasanya dengan memamerkan wilayah-wilayah yang akan dikembangkan oleh pemerintah sehingga membuat investor tertarik memilih tempat yang cocok untuk berbisnis. Lewat cara ini diharapkan investor yang memiliki modal besar bersepakat dengan pemerintah melakukan pembangunan dan merancang kota menjadi lebih baik.

Dalam pertumbuhan kota, pemerintah selaku aktor utama berperan meningkatkan dan menghidupkan mesin-mesin industri di perkotaan yang akhirnya memunculkan pusat ekonomi, meningkatkan pendapatan masyarakat kota, dan merangsang perputaran uang dengan cepat sehingga perekonomian di kota menjadi lebih hidup dan dinamis. Kaitanya dengan perkotaan, umumnya yang menjadi incaran para aktor ekonomi adalah penguasaan sumber lahan, dimana elite ekonomi akan bekerjasama dengan pemerintah berkuasa untuk menguasai lahan-lahan yang akan dijadikan mesin industri oleh elite ekonomi dengan alih-alih juga sebagai bentuk pertumbuhan kota yang semakin tinggi.

Berbicara mengenai penguasaan lahan atau perebutan penguasaan lahan ini terkait pada pertumbuhan ekonomi perkotaan dimana pembangunan kota secara *line spacial*. Artinya, bahwa pertumbuhan kota Surabaya terbagi atas area-area yang telah

dikelompokkan. Misalkan, Surabaya Barat difokuskan sebagai tempat pemukiman warga dan juga sebagai tempat perkantoran, seperti kompleks perkantoran Jl. Mayjen Sungkono. Itulah contoh *line spacial* dari pertumbuhan kota di bagian Surabaya Barat. Adapun wilayah lain juga memiliki rencana dan tata kelola sendiri, sesuai dengan 7 karakter rezim yang dikatakan Stone bahwa pemerintah memiliki akses penuh dalam pengelolaan lahan yang ada di Surabaya.

Bila kita tarik pada studi kasus pada pertumbuhan hotel-hotel baru yang ada di Surabaya ini kita melihat bahwa ada suatu agenda besar yang sedang dirancang untuk pertumbuhan kota Surabaya. Bila kita lihat sejarahnya sebelum menjadi sebuah kota besar seperti sekarang ini Surabaya adalah sebuah perkampungan kecil-kecil dimana tinggal berbagai kelompok masyarakat, kemudian penguasa pada waktu itu memiliki ide untuk menggabungkan dari masyarakat perkampungan itu menjadi sebuah permukiman warga yang bagus dan tertata rapi. Setelah itu pemerintah juga mencoba menggairahkan kehidupan kota dengan membangun pusat-pusat hiburan dan juga tempat wisata guna memberikan hiburan bagi warga dan menghidupkan suasana kota. Selanjutnya, seiring pertumbuhan kota dan laju globalisasi yang semakin cepat pertumbuhan kota pun juga ikut mengiringi dimana banyak para pendatang menetap di Surabaya.

Geliat pertumbuhan mesin-mesin industri dimulai. Mulai pendirian pabrik dan kawasan industri yang ada di Surabaya Barat, Utara, dan Timur (SIER). kemudian dengan Berkembangnya usaha –usaha baik dari properti, jasa, hingga kuliner menjadi penyeimbang dan penyedia bagi kebutuhan masyarakat. Dari hal tersebut lahan yang digunakan untuk berusaha semakin hari semakin kecil, sehingga dampaknya saat ini banyak permukiman warga Surabaya yang berubah fungsi. Permukiman warga banyak

yang seharusnya menjadi wilayah permukiman namun kini telah berubah menjadi tempat usaha baik usaha properti, jasa, maupun kuliner. Inilah yang mengubah wajah pertumbuhan kota akibat mesin industri yang semakin hari bertumbuh sangat cepat. Dalam fenomena ini juga terdapat persaingan dalam pengelolaan lahan dimana daerah-daerah yang memang bukan menjadi peruntukkan dibangunnya hotel, pada kenyataannya sekarang justru bermunculan hotel-hotel dan tempat-tempat bisnis.

Padahal lahan atau wilayah tersebut adalah wilayah yang diperuntukkan untuk permukiman warga. Ini bisa terjadi karena dalam asumsi Stone dikatakan bahwa pemerintah telah melakukan kesepakatan dan perjanjian dengan pengusaha dalam pengelolaan lahan, serta juga sudah ada kesepakatan untuk bagi hasil dari pengelolaan lahan itu.

Contoh nyata yang terjadi saat ini seperti wilayah Manyar Kertoarjo yang menjadi bagian dari Surabaya Timur malah berkembang wilayah perumahan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal. Padahal menurut *masterplan* dari Pemkot Surabaya hingga 2045, wilayah Surabaya Timur akan dijadikan tempat-tempat industri maupun bisnis dan menjadi jalur infrastruktur yang menghubungkan antara Bandara Juanda hingga Jembatan Suramadu.

Dengan adanya rencana inilah yang mengakibatkan penggunaan tanah atau lahan ini akhirnya berubah fungsi sehingga membuat harga lahan yang ada meningkat. Ini membuat masyarakat yang memiliki lahan di daerah tersebut tertarik menjual lahannya dan akhirnya dibeli oleh pengusaha untuk dijadikan tempat usaha. Inilah yang mengakibatkan banyaknya alih fungsi lahan akibat agenda pertumbuhan kota, ini juga tidak lepas dari kesepakatan yang dibuat oleh pemerintah dan pengusaha.

Pertumbuhan serta pembangunan kota tidak jauh dari rezim yang berkuasa seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya. Bila rezim berkuasa memiliki kehendak untuk memajukan dan memiliki visi untuk mengarahkan pembangunan kotanya menjadi lebih baik demi kesejahteraan bagi masyarakatnya, sepatutnya program-program dan arah pembangunan disiapkan dengan matang oleh rezim yang berkuasa saat itu. Bila melihat teori pertumbuhan kota, urban rezim adalah sebuah pertumbuhan yang baik antara aktor pemerintah dan aktor yang lain. Aktor lain yang dimaksud adalah aktor ekonomi yang memiliki modal besar untuk memajukan sebuah kota, untuk memperoleh lahan atau tanah yang dikelola. Pengusaha harus bisa menjalin kerjasama dengan pemerintah. (Stone 1989)

Elite pemerintah dan Elite ekonomi mampu membuat kesepakatan yang memang disetujui bersama serta berkomitmen mematuhi aturan yang telah disepakati bersama untuk mengembangkan kota. Pada akhirnya masyarakat bisa merasakan imbas dan dampak yang diberikan dari pertumbuhan kota tersebut, karena agenda dari pertumbuhan kota sendiri adalah ingin meningkatkan ekonomi perkotaan.

Apabila itu semua belum mencapai dan yang diuntungkan hanya sepihak maka pertumbuhan kota ini memang memfasilitasi pemerintah dan pengusaha karena kedua aktor ini sudah menjalin kerjasama yang erat. Elite pemerintah yang berkuasa hanya mengakomodasi kepentingan kelompok pemodal atau pengusaha saja sedang di sisi lain mengesampingkan kepentingan masyarakat kota. Ini juga yang terkait dengan pertumbuhan kota yang disampaikan oleh Stone. Hakikatnya orang yang berada di dalam kelompok koalisi dan bekerjasama itu pihak yang diuntungkan, konsensus yang dibuat

jauh lebih berpengaruh meskipun kebijakan ataupun perda yang dibuat berganti, meskipun rezimnya berganti namun tetap tidak mengubah konsensus yang telah dibuat.

Elite lain yaitu aktor ekonomi akhirnya juga memiliki kekuasaan karena mereka bekerjasama dengan elite pemerintah. Sedangkan kalangan yang tidak memiliki kekuasaan politik adalah masyarakat. Masyarakat hanya sebagai kelompok yang harus mematuhi setiap kebijakan dan rancangan yang dibuat oleh pemerintah kota. Berkaitan dengan pembangunan hotel, masyarakat tidak mengetahui kenapa bermunculan banyak hotel di sekitar pemukimannya.

Masyarakat dianggap tidak memiliki dampak dan pengaruh apa-apa terhadap pembangunan hotel. Namun setelah pembangunan hotel ini terjadi dan terlaksana masyarakat terkena dampak besar. Perlahan-lahan masyarakat mulai terganggu dan juga ada ketertarikan tawaran dari pengusaha hotel untuk membeli lahan rumah warga untuk mengembangkan bisnisnya. Di balik itu semua sebenarnya sudah ada konsensus yang dibuat antara pengusaha dan pemerintah, untuk memancing agar mau melepas tanahnya maka pengusaha menawarkan harga tanah di masyarakat dengan harga tinggi.

Tawaran untuk menjual lahan mereka kepada pengusaha membuat sebagian masyarakat tergiur. Pertimbangan pemukiman yang semakin tidak nyaman oleh banyaknya industri bisa menjadi salah satu faktor. Akhirnya banyak lahan yang dijual dan beralih fungsi. Adanya pertumbuhan kota, khususnya pertumbuhan hotel yang pesat membuat masyarakat tidak merasakan hasil pembangunan dari kota.

Dampak sosial yang timbul adalah masyarakat semakin termarginalkan tempat tinggalnya karena pertumbuhan kota tersebut membuat lahan mereka mulai berubah

fungsi. Dampak ekologis lainnya adalah pembangunan yang semakin pesat membuat banyak tempat-tempat drainase yang seharusnya berfungsi sebagai pengaturan air menjadi tersumbat. Ini semua adalah dampak yang dirasakan dan yang diakibatkan oleh pertumbuhan kota. Disinilah peran dari rezim yang berkuasa untuk mengatur dan mengelola bagaimana sebuah pertumbuhan kota yang boleh dikatakan tidak sampai merugikan masyarakat perkotaan ini sesuai dengan buku yang ditulis oleh Mossberger dan Stoker sesuai dengan pernyataan Stone bahwa pemegang kendali dalam pertumbuhan kota aktor utamanya adalah Pemerintah.

Aktor pemerintah sebagai pemegang kunci dalam teori urban rezim Stone pemegang kendali pertumbuhan kota adalah pemerintah, pengusaha hanyalah pelaksana atau yang membantu modal saja dalam pertumbuhan kota. Selanjutnya bila kita berbicara tentang rezim (dalam konteks pertumbuhan kota), kita tidak membicarakan tentang pergeseran atau perubahan siapa yang berkuasa, tetapi lebih melihat pada pergeseran dan perubahan penggunaan lahan. Karena tidak bisa disalahkan bahwa elite yang baru berkuasa kemudian di tengah jalan ada sebuah proyek pertumbuhan kota yang mengalami masalah kemudian kita menyalahkan rezim yang berkuasa saat ini. Tidak seperti itu karena seperti yang dikatakan Stone bahwa konsensus lebih kuat dibandingkan dengan kebijakan yang dibuat sesuai juga dengan pengalaman yang terjadi di Atlanta (1946-1988) pergantian rezim tak merubah banyak akan kebijakan.

Karena bisa dikata bahwa kebijakan atau implementasi terhadap kebijakan itu merupakan peninggalan dan kebijakan yang dibuat oleh rezim sebelumnya. Sehingga yang bisa kita lihat adalah pergeseran serta penggunaan lahan arah pembangunan kota merupakan kepentingan pemerintah agar penggunaan lahannya maksimal seperti apa

yang dikatakan Stone seluruh kendali penggunaan lahan ada di pemerintah yang berkuasa.

Melihat penjelasan diatas bahwa rezim yang berkuasa atas pemerintah merupakan kunci utama dari arah pembangunan kota. Rezim berkuasa atau pemerintah sebagai aktor utama harus mampu menjalin kerjasama dengan aktor-aktor lain yaitu aktor ekonomi agar menuju pertumbuhan kota yang ideal rezim yang berkuasa bisa memiliki 2 kemungkinan. Pertama adalah melanjutkan arah pertumbuhan kota yang dibuat oleh rezim sebelumnya dan yang kedua adalah rezim yang berkuasa saat ini menyusun program-program dan Perencanaan untuk memajukan dan meningkatkan pertumbuhan kota. Dan tidak lepas dengan menggandeng aktor lain untuk mengelola sumber-sumber publik-privat untuk memajukan pertumbuhan kota tersebut.

Antara elite pemerintah dan aktor lain dalam urban rezim dimana keduanya saling membuat kesepakatan dan membuat peraturan dimana dibagi 2 bagian yaitu *state-market* dimana pemerintah wakil dari *state* pemegang kekuasaan untuk mengatur wilayah yang membuat peraturan dan memberikan ijin untuk berusaha dan berbisnis disatu sisi Pengusaha dan aktor ekonomi memiliki fungsi market dimana dia mengelola bisnisnya mengembalikan modalnya dan memperoleh laba konsekuensi dari berbisnis.

Dari dua bagian ini ada kemungkinan yang terjadi bila dikaitkan dengan studi kasus maraknya hotel-hotel baru ini apakah keuntungan dari pertumbuhan kota itu memang besar dampaknya dan dirasakan oleh masyarakat, atau keuntungan hanya dinikmati oleh pengusaha yang berlindung dibalik rezim yang berkuasa. Memang benar nanti keuntungan akan dirasakan paling utama oleh pemerintah dan pengusaha sebab yang kedua aktor ini memiliki kepentingan bersama sebelumnya. Di satu sisi pemerintah

ingin kotanya bertumbuh sekaligus menikmati pajak dari hasil pengelolaan tanahnya. Sisi lain, pengusaha ingin mengeruk keuntungan dari bisnisnya. Pajak yang harus disetorkan pengusaha atau aktor ekonomi kepada pemerintah, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat oleh pemerintah dan pengusaha.

Maksud dari pembuatan regulasi yang jelas ini bertujuan mengatur tentang keuntungan dari pertumbuhan ekonomi yang meningkat. Dalam teori urban rezim Stone dikatakan bahwa elitee pemerintah harus mampu berkoalisi terhadap aktor lain untuk menumbuhkan ekonomi perkotaan demi mencapai tujuan akhir antara kedua pihak saling menguntungkan. Dimana elitee yang berkuasa atau rezim yang berkuasa mampu menjalankan pembangunan dan pertumbuhan kotanya.

Dengan demikian ketika pembangunan itu berjalan dengan lancar maka keuntungan yang didapat mampu menghidupi dan mampu dirasakan masyarakat kota. Namun bila masyarakat masih belum memahami tentang pertumbuhan ekonomi kota tersebut justru berakibat banyaknya korban akibat pertumbuhan kota tersebut. Alhasil pertumbuhan kota ini hanya sebagai bentuk mengakomodasi para pengusaha yang dekat dengan rezim berkuasa untuk memperkaya dirinya serta menumbuhkan kapitalis-kapitalis baru di perkotaan dengan penguasaan lahan.

Dalam teori urban rezim ini berbicara juga bagaimana pengusaha hotel atau aktor-aktor lain yang diajak berkoalisi dengan pemerintah harus mampu dan siap ketika menerima tekanan dari institusi lainnya misalkan PHRI (Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia) yang tidak setuju dengan agenda pembangunan kota. Disini pemerintah yang telah menggandeng aktor lain untuk melakukan pertumbuhan kota harus mampu membentuk komunitas ataupun mengajak kelompok-kelompok ini untuk berkoalisi agar

mencapai kepentingannya pertumbuhan kota, seperti yang dikatakan Stone. Pemerintah berusaha menjembatani pengusaha dan kelompok-kelompok yang memiliki kepentingan untuk mengelola sumber daya ekonomi yang ada di kota sehingga pertumbuhan kota ini lancar dan kelompok tersebut masuk dalam koalisi tersebut.

Diharapkan koalisi pemerintah tersebut mampu mengubah pola pikir masyarakat sehingga masyarakat turut mendukung rencana pembangunan kota tersebut. Tidak ada pihak-pihak yang mencoba melawan atau menolak dari pembangunan kota tersebut. Dalam hal ini rezim yang berkuasa sangat dekat sekali dengan masyarakat agar kelompok-kelompok yang mencoba menentang diakomodasi dengan masuk dalam koalisi itu.

Hampir seluruh komunitas sudah mampu diakomodasi dan menjadi kelompok yang mendukung arah kebijakan serta telah mampu memanajemen konflik yang terjadi. Sehingga pada kenyataannya saat ini pembangunan hotel Surabaya tidak begitu banyak mendapat protes yang besar dari warga. Hanya yang menjadi permasalahan adalah tentang perijinan dan hal administarsi yang tidak berhubungan langsung dengan masyarakat dan itu terkait dengan pemerintah sebagai pengelola dan penegak dari kebijakan.

Teori rezim Stone ini berbicara bagaimana rezim yang berkuasa ini sebagai alat penyeimbang kepentingan dimana harus memperjuangkan kepentingan pengusaha demi pertumbuhan kota dan peningkatan ekonomi kota serta mengakomodasi kepentingan investor untuk mengembalikan modal yang sudah ditanamkan ketika melakukan pembangunan pertumbuhan kota. Tanpa pengusaha pertumbuhan kota akan terhambat karena pertukaran uang dan nilai investasi lemah. Tanpa ada kebijakan pertumbuhan kota dan pembangunan pengusaha tidak memiliki lahan untuk berinvestasi dan memutar

modal nya untuk mencari keuntungan. Meskipun banyak pembaharuan perda yang ada namun tidak bisa mengalahkan akan konsensus yang dibuat.

Kedua hal ini bila berjalan dengan lancar maka konsep ideal dari pertumbuhan kota berjalan dengan lancar, dan juga jangan sampai pertumbuhan kota yang sedang pesat ini dimanfaatkan oleh rezim yang berkuasa bersama kelompok-kelompok kepentingan untuk mengeruk kekayaan sendiri bukan menikmati hasil pertumbuhan kota demi menghidupi proses berjalannya pemerintahan kota Surabaya. Sehingga dengan adanya pembangunan hotel di Surabaya bukan semata-mata kepentingan pemodal yang memanfaatkan momentum pertumbuhan kota, tetapi memang benar-benar menjadi agenda pertumbuhan kota Surabaya demi kesejahteraan masyarakatnya.

1.7 Metodologi Penelitian

1.7.1 Fokus Penelitian

Dalam penelitian kali ini fokus dan titik berat yang menjadi ruang lingkup pada topik yang diangkat adalah mengenai tentang rezim Pertumbuhan kota yang merujuk pada pemikiran pada konsep pertumbuhan kota dimana pemilik modal yang menguasai alat-alat produksi dan memiliki modal besar dalam menjalankan usaha atau bisnisnya. Disamping itu tidak ketinggalan melihat bagaimana peran negara sebagai pengatur dan pengendali sebuah aturan dalam negara melihat perilaku dan sikap dari pebisnis dalam kesehariannya. Interaksi yang bagaimana yang telah dilakukan oleh kedua aktor ini dalam menjalankan ekonominya. Bagaimana praktek-praktek politik yang dilakukan serta kepentingan yang diperjuangkan serta pihak mana yang merasa paling diuntungkan dan

pihak mana yang merasa dilemahkan perannya. Dan tak lupa melihat bagaimana pertumbuhan kapitalisme tumbuh di kota metropolitan layaknya Surabaya.

1.7.2 Metode Penelitian dan Model Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah kualitatif, yakni penelitian yang dimaksudkan untuk menginterpretasikan sebuah fenomena dalam setting sosial tertentu dengan melakukan wawancara, rekaman, atau catatan agar bisa didapatkan gambaran utuh mengenai fenomena serta menemukan kaitan-kaitan peristiwa yang ada di dalamnya (Denzin dan Lincoln, 2011: 81). Dengan menggunakan penelitian kualitatif diharapkan informasi yang didapatkan lebih kaya dan mendalam. Sedangkan tipe penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Studi deskriptif menurut Bungin (2001) yaitu menjelaskan dan menceritakan penemuan dilapangan dan hasil lapangan kemudian diproses menjadi data.

1.7.3 Subjek Penelitian dan Lokasi Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, istilah yang digunakan untuk subjek penelitian adalah informan penelitian. Dari informan diharapkan peneliti dapat memperoleh informasi mengenai fenomena yang menjadi fokus penelitian. Untuk penelitian ini, informan ditentukan dengan cara *purposive* (disengaja) atas dasar kriteria tertentu. Adapun subjek atau informan yang dipilih adalah Kepala Dinas Tata Ruang Kota Surabaya dan Pemilik hotel di Surabaya (Asosiasi pengusaha hotel) serta warga sekitar yang permukimanannya di sekitar hotel. Dari Informan yang terkait dengan topik penelitian saya, yang saya jadikan informan dalam penelitian antara lain :

- 1) Kepala Dinas Tata Ruang Kota Surabaya, Ibu Ira ini adalah pimpinan tertinggi di Dinas Tata Ruang Pemkot Surabaya, Bappeko Surabaya Bapak Gatot dan juga Staff dinas pendapatan kota Bapak Aditya.
- 2) Pengurus dan Ketua Asosiasi Pengusaha Hotel di Surabaya, dia adalah pengelola hotel Bisanta Bidakara & Swiss Bellin di Surabaya, serta menjadi ketua dari kumpulan pengusaha Hotel yang ada di Surabaya
- 3) Warga daerah Tegalsari yang rumahnya dekat dengan hotel Bisanta Bidakara dan juga Warga Manyar Kertoarjo yang rumahnya dekat dengan Swiss Bellin.

Informan-informan yang sudah saya pilih ini adalah orang-orang yang mampu memberikan informasi untuk penelitian saya, dan juga mampu melihat bagaimana Interaksi antara Dinas Tata Ruang dengan Pengusaha Hotel di Surabaya dengan maraknya Pembangunan hotel-hotel di Surabaya. Serta melibatkan warga sekitar yang saya anggap netral dan tidak memihak pada satu kelompok dan bisa memberikan informasi yang valid dan mampu menjawab fenomena yang sedang saya telitei pada saat ini. Kemudian dalam hal Penentuan lokasi, saya memilih secara sebgaja (purposive) di kota Surabaya. Adapun saya Menentukan dan memilih kota Surabaya sebagai penelitian adalah :

- 1) Surabaya pada 2 tahun terakhir ini ada fenomena yang menarik untuk ditelitei dimana munculnya hotel-hotel baru yang bertebaran di pusat-pusat kota Surabaya, dan letak pembangunan hotel di Surabaya ini jarak antara hotel dengan hotel lainnya sangat berdekatan sekali. dan juga ada revitalisasi hotel yang marak pada periode 2012- 2014, diperiode ini jumlah pertumbuhan hotel meningkat hingga 68 hotel baru dikawasan Surabaya Timur.

- 2) Pemerintah Kota Surabaya sebagai wakil dari masyarakat yang bertugas untuk menata dan mengatur tentang pembangunan kota dengan ini diwakili oleh Dinas Tata Ruang melihat fenomena yang terjadi ini dengan baik-baik saja, bila dilihat bahwa pembangunan hotel yang ada ini sebenarnya banyak problem baru yang diciptakan mulai dari drainase air, kemudian letak hotel yang akhirnya menimbulkan kemacetan disekitaran tempat hotel itu dibangun akibat aktivitas keluar – masuk penghuni hotel. Serta adanya issue yang menyatakan bahwa ijin hotel-hotel yang ada di Surabaya mengalami banyak masalah.
- 3) Dalam masterplan pembangunan di Surabaya kejelasan akan dibawah kemana kota Surabaya ini juga belum begitu jelas. Karena bila dikata menjadi tempat wisata. Kota Surabaya bukanlah tempat tujuan dan kunjungan wisata. Inilah yang menarik untuk diteliteli Surabaya yang bukan agen dan tempat tujuan wisata namun banyak bermunculan hotel-hotel mewah yang sebenarnya bukan menjadi kebutuhan bagi kota ini.

1.7.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data penelitian, peneliteli menggunakan dua teknik. Pertama, adalah dengan wawancara tak terstandarisasi. Menurut Harrison (2007:104), wawancara tak terstandarisasi dipahami sebagai wawancara yang informal, fokus, bebas, yang bertujuan untuk mendapatkan data kualitatif secara mendetail. Wawancara ini bersifat fleksibel dengan sedikit pertanyaan formal sebagai acuan untuk mencegah peneliteli menyimpang dari fokus penelitian.

Dengan wawancara tak terstandarisasi peneliti dapat melihat sikap atau pemaknaan informan terhadap sebuah fenomena. Selain itu, diharapkan informan dapat membangun rasa percaya pada peneliti dengan tidak langsung menanyakan pertanyaan penelitian yang saya ajukan, kemudian statemen dari informan tidak terjebak pada opini pribadi. Kedua, melakukan observasi langsung observasi langsung adalah metode pengumpulan data bersifat kualitatif, secara terstruktur (mengalir bebas), berhubungan dengan riset eksploratoris dan eksplanatoris, yaitu upaya untuk mengungkap hubungan kausalitas, aspek kognitif, nilai dan norma yang terwujud dalam perilaku informan Harrison (2007:90). Menurut Foster dalam Harrison (2007:93) riset observasi bermanfaat untuk "... membuat deskripsi kualitatif tentang perilaku atau kultur dari kelompok tertentu, institusi tertentu, atau komunitas tertentu". Dengan menggunakan observasi langsung, peneliti dapat membaur dengan informan dan mengetahui lebih banyak nilai atau perilaku dalam keseharian informan maupun organisasinya. Menggunakan indepth wawancara jadi dalam menggali informasi mencoba menggali sedalam-dalam nya tentang informasi yang dimiliki oleh informan untuk memahami fenomena lebih dalam.

1.7.5 Teknik Analisis Data

Setelah melakukan pengumpulan data melalui proses wawancara dan observasi, Langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap data mentah yang telah dikumpulkan. Menurut Harrison (2007:119), hal pertama yang dilakukan adalah rekaman Hasil wawancara diputar kembali untuk mendapatkan transkrip lengkap mengenai Pembicaraan peneliti dengan informan. Dari mendengar hasil rekaman, peneliti dapat Menandai manakah informasi yang sifatnya terbuka ataupun *off-the record*. Kemudian,

Peneliti melakukan penentuan manakah data wawancara yang relevan dengan fokus dan Pertanyaan penelitian, serta mana yang tidak. Lalu dilakukan pengkategorian data berdasarkan pertanyaan yang sama, dengan jawaban informan yang berbeda-beda untuk dianalisis apakah ada kemiripan antarjawaban.

Data primer: data yang diperoleh dari penelitian atau hasil wawancara dan melakukan penelitian langsung dilapangan.

Data Sekunder : data yang diperoleh melalui studi literature ataupun dengan melakukan browsing dan melakukan penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan

Data dari hasil observasi bersikap melengkapi temuan yang mungkin tidak terungkap dalam wawancara tak terstandarisasi. Catatan mengenai ekspresi, ucapan, maupun perilaku yang didapat pada saat ikut melakukan kegiatan bersama informan dapat dikategorikan manakah yang relevan dan dipilih untuk mendukung temuan wawancara.