

PENGARUH INDUSTRIALISASI TERHADAP PERSOALAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN DI KOTAMADYA SURABAYA TAHUN 1989-1994

Lenny Lestari

Jurusan Pendidikan Sejarah
Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum
Universitas Negeri Surabaya
Email: Lenny14051998@gmail.com

Abstrak

Kegiatan industri merupakan salah satu tumpuan ekonomi bagi Surabaya. Di masa Orde Baru, pemerintah mengupayakan kemudahan bagi para investor untuk mengembangkan sektor industri, salah satunya di Surabaya. Industri di Surabaya semakin berkembang pada tahun 1989 hingga 1994 dengan meningkatnya jumlah industri dan tenaga kerja. Kondisi ini mempengaruhi arus urbanisasi dan meningkatnya jumlah penduduk Surabaya. Peningkatan jumlah penduduk diikuti dengan peningkatan jumlah tempat tinggal yang dibutuhkan. Permasalahan yang muncul ialah semakin banyak pemukiman liar, dan kumuh. Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya berusaha mengatasi masalah akibat industrialisasi tersebut dengan memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman yang sebagian besar ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah.

Rumusan masalah yang digunakan ialah (1) Bagaimana kondisi perindustrian Surabaya di tahun 1989-1994?; (2) Bagaimana kondisi tersebut mempengaruhi kebijakan sektor perumahan dan pemukiman yang diambil Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya tahun 1989-1994?; dan (3) Bagaimana implementasi kebijakan di sektor perumahan dan pemukiman di Surabaya tahun 1989-1994? Penelitian ini menggunakan metode sejarah yang terdiri atas heuristik, kritik, interpretasi, dan historiografi.

Berdasarkan analisis terhadap sumber yang telah didapat, terdapat 2 usaha Pemerintah Kotamadya Surabaya untuk mengatasi permasalahan perumahan dan pemukiman. Yang pertama, *Kampung Improvement Program* (KIP) dengan merelokasi para pemukim liar ke rumah susun sewa yang dibangun pemerintah. Yang kedua dengan membangun Rumah Sederhana (RS), dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Pembangunan RS dan RSS ini dilakukan oleh PT. YKP, Perum Perumnas, dan para pengembang swasta. Dengan mengembangkan kawasan pinggiran Surabaya yang masih jarang penduduk, dan berpotensi untuk dilakukan pembangunan perumahan.

Kata Kunci : Pengaruh, Industrialisasi, Perumahan, Surabaya

Abstract

Industrial activities is one of the economic bases for Surabaya. During the New Order era, the government sought facilities for investors to develop the industrial sector, one of which was in Surabaya. Industry in Surabaya increasingly developed in 1989 to 1994 with the increasing number of industries and labor. This condition affects the flow of urbanization and the increasing number of residences needed. The problem that arises was more and more illegal settlements, and slums. The municipal government level II of Surabaya was tried to overcome the problems caused by the industrialization, by provided housing and settlement needs which were mostly aimed to the lower middle class.

The formulation of the problem used is (1)How was the condition of industry in Surabaya in 1989-1994?; (2) How this condition affect the policies in housing and settlement sector taken by the municipal government level II of Surabaya?; (3) How was the implementation of housing and settlement policies in Surabaya in 1989-1994?This research used historical methods consisting of heuristics, criticism, interpretation, and historiography.

Based on the analysis of the sources that have been obtained, there were 2 attempted by Surabaya municipal government to address housing and settlement problems. First, Kampung Improvement Program (KIP) by relocating illegal settlers to rented flats built by the government. Secondly, by build simple houses and very simple houses. The development of RS and RSS was carried out by PT. YKP, Perum Perumnas, and private developers. By developing suburban area of Surabaya that are still sparsely populated, and the potential for housing development.

Keywords : Impact, Industrialization, Housing, Surabaya

PENDAHULUAN

Surabaya memiliki akar sejarah yang panjang mengenai perindustrian. Kegiatan industri di Surabaya dimulai sejak zaman penjajahan Belanda. Bahkan di awal abad ke-20 telah banyak investor asing menanamkan modalnya di Surabaya. Kemajuan industri ini didukung dengan adanya potensi dari Surabaya untuk mengembangkan pabrik-pabrik berskala besar, seperti letaknya yang strategis, adanya jalur rel kereta api, dan pelabuhan. Kemajuan infrastruktur ini menghubungkan Surabaya dengan daerah lain di pedalaman yang subur. Faktor tersebut memantapkan posisi Surabaya sebagai kota industri.¹

Pada masa Orde Baru yang mana fokus utamanya ialah pembangunan ekonomi, sektor industri di Surabaya semakin diperhatikan. Pembangunan sektor industri ini tidak lepas dari program Pembangunan Lima Tahun (Pelita) yang dijalankan pemerintah pusat. Berbagai kebijakan dikeluarkan pemerintah pusat untuk mempermudah pertumbuhan industri seperti undang-undang tentang investasi asing, dan undang-undang tentang investasi dalam negeri. Pemerintah juga menjalin kerjasama dengan pengusaha swasta karena terbatasnya anggaran. Pemerintah kesulitan mengembangkan wilayah dengan kemampuan uang daerah, selain itu uang daerah juga harus dibagi ke sektor lain.²

Pesatnya kegiatan industri selama Pelita V di Indonesia dibuktikan dengan meningkatnya hasil ekspor nonmigas di tahun 1992 mencapai US\$19.613 juta. Upaya peningkatan efisiensi produksi dan mutu produk industri ditempuh melalui program standarisasi industri, pengembangan jaringan kalibrasi dan sertifikasi mutu produk industri. Pemerintah telah menetapkan Standar Nasional Indonesia (SNI) yang hingga tahun 1992 telah menetapkan 2.563 SNI. Berbagai upaya peningkatan efisiensi produksi selama Pelita V berdampak pada meningkatnya jumlah tenaga kerja yang diserap salah satunya di Surabaya sebagai kota yang menjadi pusat kegiatan Industri di Jawa Timur.³

Menurut data dari BPS Kotamadya Surabaya, jumlah penduduk Surabaya pada tahun 1984 (awal Pelita IV) sebanyak 2.058.179 jiwa. Jumlah tersebut kemudian mengalami peningkatan sebesar 6,4% di tahun 1989 yaitu menjadi sebanyak 2.189.924 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk ini berbanding lurus dengan kebutuhan akan tempat tinggal. Namun, fenomena ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang mencukupi.

Berdasarkan data dari BPS Kotamadya Surabaya, lahan perumahan di Surabaya pada tahun 1988 seluas 3.144,4 Hektar perumahan teratur dan 8.331,3 Hektar perumahan tidak teratur. Dari data tersebut terlihat jumlah perumahan tidak teratur lebih besar dibandingkan perumahan teratur di Surabaya. Akibatnya, muncul perumahan yang kurang layak huni serta pemukiman liar yang menyebabkan lingkungan kurang tertata dengan baik.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, sejak berjalannya program Pelita V pemerintah mengoptimalkan pembangunan sektor perumahan dan pemukiman. Sesuai tujuan yang tercantum dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1988. Pemerintah Kotamadya Surabaya dalam penerapannya melakukan beberapa upaya untuk mengatasi permasalahan tempat tinggal salah satunya dengan memperluas kawasan perumahan dan pemukiman, yang dimulai dengan mengembangkan wilayah pinggiran Surabaya.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas mengenai “Pengaruh Industrialisasi terhadap Persoalan Perumahan dan Pemukiman di Kotamadya Surabaya Tahun 1989-1994”. Dikarenakan belum adanya penelitian yang spesifik membahas mengenai topik tersebut. Permasalahan dalam penelitian ini ialah (1) Bagaimana kondisi perindustrian Surabaya di tahun 1989-1994?; (2) Bagaimana kondisi tersebut mempengaruhi kebijakan sektor perumahan dan pemukiman yang diambil Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tahun 1989-1994?; dan (3) Bagaimana implementasi kebijakan di sektor perumahan dan pemukiman di Surabaya tahun 1989-1994? Pada tahun 1989 hingga 1994 Surabaya menjalankan kegiatan industri yang sangat pesat, akibat kebijakan pusat yang sangat mendukung industri. Kegiatan industri yang pesat ini tentu akan berdampak pada urbanisasi dan kebutuhan perumahan di Surabaya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana industri mempengaruhi

¹ Purnawan Basundoro, *Pengantar Sejarah Kota*, (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2012), hlm. 248.

² Dony Prasetya Emmanuel, “Rezim Pertumbuhan Kota Surabaya Studi tentang Pembangunan dan Revitalisasi Hotel di Surabaya” dalam *Jurnal Politik Muda*, Vol.4, No.1, 2015.

³ “Repelita VI buku III Bab XX : Industri”, <https://www.bappenas.go.id/index.php?cID=1730> diakses tanggal 12 Mei 2020 pukul 10.30 AM.

permasalahan perumahan dan pemukiman serta upaya-upaya pemerintah Surabaya untuk menyediakan lahan tempat tinggal yang layak dan dapat dijangkau oleh semua kalangan khususnya masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Dalam menyusun penelitian ini penulis memerlukan beberapa pustaka untuk menentukan posisi penelitian. Posisi penelitian digunakan untuk mengetahui seberapa jauh topik ini pernah diteliti sebelumnya. Terdapat beberapa tulisan yang dapat dijadikan pendukung bagi penelitian penulis, diantaranya sebagai berikut:

Skripsi berjudul “Perkembangan Kawasan *Realestate* di Surabaya Barat Tahun 1970-2000: (Kontribusi Citraland dalam Perkembangan Kawasan *Realestate* di Surabaya Barat)” ditulis oleh Suhailatul Fikriyah dari Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Surabaya tahun 2013. Penelitian ini berfokus pada Citraland yang banyak berkontribusi bagi perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya Barat.

Skripsi berjudul “Perkembangan Perumahan di Surabaya Timur Tahun 1969-1994.” ditulis oleh Ika Ayu Yuliana Sari dari Jurusan Ilmu Sejarah, Fakultas Ilmu Budaya, Universitas Airlangga tahun 2018. Penelitian ini membahas perkembangan kawasan Surabaya Timur yang termasuk dalam pengembangan kawasan pinggiran Surabaya dalam Master Plan Surabaya 2000.

Jurnal yang ditulis oleh Maria M. Wihardja dan Siwage Dharma N. yang berjudul “The Indonesian Economy from the Colonial Extraction Period until the Post-New Order Period: A Review of Thee Kian Wie’s Major Works” yang dimuat dalam jurnal *Economics and Finance in Indonesia* Vol. 61 No.1 tahun 2015 halaman 41-52. Jurnal yang berisi review mengenai tulisan Thee Kian Wie tersebut juga mengemukakan pendapat Thee Kian Wie mengenai perekonomian Indonesia termasuk membahas tentang perindustrian.

METODE

Sesuai konteks studi dan fokus kajian adalah penelitian sejarah, maka metode yang digunakan ialah metode penelitian sejarah. Dalam sistem keilmuan, metode merupakan seperangkat prosedur, alat atau piranti yang digunakan (sejarawan) dalam tugas meneliti dan menyusun sejarah.⁴ Ismaun menjelaskan bahwa metode penelitian sejarah mencakup empat tahapan, terdiri atas heuristik, kritik

sumber, interpretasi atau penafsiran terhadap makna fakta-fakta sejarah, dan historiografi.⁵

Pada tahap heuristik, data primer sebagai sumber utama atau sumber sezaman yang diperoleh dari Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Jawa Timur, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, dan Kantor Statistik Kotamadya Surabaya ialah (1) Rancangan Repelita V Daerah Propinsi Dati I Jatim Sektor Perumahan Rakyat dan Pemukiman; (2) Peta Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tahun 1988; (3) Data Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan Hasil Sensus Penduduk Tahun 1989 dan 1994; (4) Banyaknya Penduduk Tahun 1989-1994; (5) Penyelesaian Pemberian Pencadangan / Pengadaan Tanah untuk Real Estate Industri, dan Lain-Lain Tahun 1990-1994; (6) Peta Perbandingan Kawasan Pemukiman; (7) Data Pembangunan Rumah Susun Sewa. Sumber sekunder yang dapat digunakan berupa surat kabar Surabaya Post tahun 1989 hingga 1994 yang membahas tentang pembangunan perumahan di Surabaya. Sumber tersier berasal dari buku dan penelitian lain seperti Buku dari Howard W. Dick yang berjudul *Surabaya, City of Work: A Socioeconomic History, 1900-2000*.

Tahapan kedua metode sejarah ialah Kritik sumber. Kritik sumber dilakukan untuk mengetahui keaslian dan kredibilitas sumber sejarah. Kritik Ekstern dilakukan untuk mendapatkan keaslian sumber. Kritik Intern mengacu pada kredibilitas sumber yaitu dengan meneliti isi teks untuk mengetahui apakah isi dokumen telah dimanipulasi atau tidak. Pada penelitian ini kritik sumber yang digunakan hanyalah kritik intern.

Tahap ketiga ialah melakukan interpretasi. Fakta-fakta sejarah yang telah didapat melalui heuristik dan teruji melalui kritik sumber kemudian dianalisis dan ditafsirkan agar tersusun sesuai tema yang dikaji. Tahap terakhir dari penelitian sejarah ialah menuliskan secara keseluruhan hasil penelitian menjadi cerita sejarah yang kronologis dan objektif yang disebut historiografi.

HASIL PEMBAHASAN

A. Kondisi Perindustrian di Surabaya

Kotamadya Daerah Tingkat (Dati) II Surabaya merupakan kota metropolitan terbesar di Jawa Timur. Kotamadya Dati II Surabaya pada tahun 1989 memiliki luas wilayah 290,44 km² dengan

⁴ Aminuddin Kasdi, *Memahami Sejarah*, (Surabaya: Unesa University Press, 2011), hlm. 10.

⁵ Ismaun, *Sejarah Sebagai Ilmu*, (Bandung: Historia Utama Press, 2005), hlm. 48.

jumlah penduduk 2.173.840 jiwa. Kotamadya 4. Surabaya Dati II terbagi menjadi 3 wilayah administratif yang masing-masing dipimpin oleh seorang pejabat pembantu walikota, meliputi wilayah Surabaya Selatan, Surabaya Timur, dan Surabaya Utara.⁶

Kondisi daratan Surabaya yang merupakan dataran rendah serta letaknya yang strategis mendukung potensi Surabaya sebagai kota industri. Kegiatan industri di Surabaya ini akan dijadikan sektor ekonomi utama Surabaya selain sektor agraris. Surabaya sebagai salah satu kota yang telah lama memiliki potensi besar untuk berkembangnya industri menjadi wilayah pilihan untuk menanamkan modal baik oleh investor dalam negeri maupun luar negeri.

Pada masa Orde Baru kegiatan industri di Surabaya semakin meningkat. Soekotjo, Walikotamadya Surabaya periode tahun 1965- 1974 dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah tahun 1969 tentang perusahaan perseroan, mengupayakan Surabaya menjadi kota industri.⁷ Pemerintah Daerah mulai memberikan perhatian terhadap penggunaan lahan melalui pengaturan, pengarahan, pengendalian, dan penentuan lokasi. Agar perencanaan tata ruang Surabaya yang lebih teratur, Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya menetapkan suatu lokasi khusus untuk perindustrian, atau disebut kawasan industri (*industrial estate*).

Kawasan Industri adalah suatu tempat yang dipusatkan untuk kegiatan industri sehingga telah dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang disediakan dan dikelola pula oleh perusahaan kawasan industri. Kawasan industri berbeda dengan Zona Industri karena pada zona industri tidak dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai.⁸

Berikut beberapa hal penting dalam pembentukan kawasan industri:

1. Pertumbuhan industri yang lebih cepat
2. Kegiatan industri menjadi lebih mudah
3. Mendorong kegiatan industri terpusat di satu kawasan

⁶ Pada tahun 1994 wilayah administratif Surabaya terbagi menjadi 5 wilayah yaitu Surabaya Pusat, Surabaya Utara, Surabaya Timur, Surabaya Selatan, dan Surabaya Barat.

⁷ Devi Kristiana & Shinta Devi, "Industri di Surabaya pada Masa Pemerintahan Walikota Soekotjo Tahun 1965-1974" dalam *Verleden: Jurnal Kesejarahan*, Vol. 3, No.1, Desember 2013.

⁸ Timoticin Kwanda, "Pengembangan Kawasan Industri di Indonesia" dalam *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 28, No.1, Juli 2000.

Meningkatkan upaya pengembangan industri berwawasan lingkungan⁹

Untuk menentukan lokasi sebagai kawasan industri, perlu memerhatikan berbagai aspek. Beberapa kriteria lokasi pembangunan kawasan industri diantaranya jarak terhadap permukiman minimal 2 kilometer, tersedia jaringan jalan, listrik, dan telekomunikasi, jarak dengan sungai minimal 5 kilometer, ketersediaan lahan minimal 25 hektar, dan lain-lain.¹⁰

Setelah dilakukan penelitian terhadap 14 lokasi alternatif yang dapat dijadikan kawasan industri di Surabaya, terdapat 4 lokasi yang memiliki kemungkinan paling besar yaitu Daerah Simo, Gayungan, Waru, dan Rungkut. Dari keempat lokasi tersebut kemudian dipilih kembali lokasi yang paling efektif sebagai kawasan industri. Daerah Rungkut menurut geologi struktur dan kekuatan tanah merupakan daerah terbaik untuk Surabaya. Penduduk di Daerah Rungkut masih terbilang jarang, letaknya di pinggiran kota dan akses yang mudah dengan jalur utama.¹¹ Dengan mudahnya akses menuju Pelabuhan Tanjung Perak dan Bandar Udara Djuanda, Rungkut ditetapkan sebagai lokasi kawasan industri terpadu di Surabaya.

Penataan Kotamadya Dati II Surabaya tidak hanya dalam masalah industri. Surabaya melakukan perencanaan tata kota yang seimbang, efisien, dan berwawasan lingkungan. Perencanaan ini termuat dalam Master Plan Surabaya 2000. Berdasarkan Peraturan Daerah Kotamadya Dati II Surabaya Nomor 23 Tahun 1978 tentang Master Plan Surabaya 2000 maka kawasan industri terpadu di Surabaya berada di Rungkut, dan ditambah Tandes yang akan dikembangkan sebagai kawasan industri baru. Perseroan Terbatas Surabaya Industrial Estate Rungkut (PT. SIER) menjadi perusahaan pengelola kawasan industri di Rungkut. Sedangkan di Kecamatan Tandes dikelola oleh PT Sari Mulya Permai.¹²

⁹ Devita Anita Putri, "Kawasan Industri Rungkut Tahun 1965-1980" dalam *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah*, Vol.6, No.2, Juli 2018.

¹⁰ Timoticin Kwanda, *Op.cit*.

¹¹ Devita Anita Putri, *Op.cit*.

¹² Disahkan melalui Perda No. 23 tahun 1978 tentang Master Plan Surabaya 2000 yang berisi 5 kecamatan baru dimana Kecamatan Tandes dijadikan sebagai kawasan industri baru bersama dengan Kecamatan Rungkut. Sedangkan Kecamatan Wonocolo sebagai daerah pemukiman. Berikutnya Kecamatan Sukolilo akan dijadikan sebagai kawasan rekreasi, kampus serta daerah Karang Pilang menjadi

Sejak Mei 1986 pemerintah memberi kemudahan bagi perusahaan-perusahaan untuk membeli bahan baku dengan membebaskan bea impor dan ketentuan impor lainnya. Selanjutnya pada bulan Oktober 1986 dan Januari 1987. Terdapat kebijakan pencabutan pembatasan kuantitatif impor, kemudian diganti dengan kebijakan mengenakan tarif impor. Pada bulan Juni 1987 dilakukan deregulasi di bidang investasi dengan menghilangkan hambatan investasi yang sebelumnya diberlakukan sejak 1974. Tujuan deregulasi investasi ialah agar memperbaiki iklim investasi luar negeri terutama yang berorientasi ekspor. Dan pada tahun 1988 terdapat penghapusan monopoli impor plastik dan baja, deregulasi pelayaran, serta mengizinkan investor asing dalam hal distribusi barang.¹³

Semenjak kemudahan yang diberikan pemerintah pusat kepada para investor tersebut, kegiatan industri di Kotamadya Dati II Surabaya semakin meningkat. Kondisi perindustrian di tahun 1989 meningkat hingga mencapai jumlah 7.474 industri. Kegiatan industri terbanyak berada di Rungkut dan Tandes.¹⁴ Selain penambahan jumlah industri, di tahun yang sama Surabaya juga semakin banyak menyerap tenaga kerja.

Tabel 1. Jumlah Industri dan Pekerja Menurut Sub Sektor Tahun 1984/1985-1988/1989

Tahun	Industri Dasar Logam & Mesin		Industri Dasar Kimia		Aneka Industri		Jumlah	
	uni t	pekerja	uni t	pekerja	uni t	pekerja	uni t	pekerja
1984/1985	53	5.949	8	1.034	838	49.534	899	56.517
1985/1986	56	6.278	8	1.034	843	50.437	907	57.749
1986/1987	58	6.353	8	1.034	853	54.349	919	61.756
1987/1988	63	16.390	8	1.458	870	56.239	941	74.087
1988/1989	68	16.515	8	1.458	939	60.901	1.015	78.874

intensifikasi dan extensifikasi pertanian dan peternakan. Devi Kristiana & Shinta Devi, *Op.cit.*

¹³ Hadi Soesatro, dkk (Ed), *Pemikiran dan Permasalahan Ekonomi di Indonesia dalam Setengah Abad Terakhir*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2005), hlm. 23-24.

¹⁴ BPS Kotamadya Surabaya, *Surabaya dalam Angka 1988*, (Surabaya: Kantor Statistik Kotamadya Surabaya, 1989), hlm. 270.

Sumber : BPS Kotamadya Surabaya, Surabaya dalam Angka 1988.

Berdasarkan data pada tabel di atas pada tahun 1989 Kotamadya Surabaya telah mampu menyerap tenaga kerja sebesar 78.874, yang mana jumlah ini 22.357 lebih banyak dibandingkan tahun awal Repelita IV tahun 1984. Sehingga pada tahun 1989 terjadi peningkatan jumlah tenaga kerja sebesar 39,5%. Kegiatan industri di awal Pelita V mengalami peningkatan jika dibandingkan sebelumnya. Selama Pelita V investasi penanaman modal dalam negeri (PMDN) juga meningkat. Di tahun 1992, investasi PMDN mencapai US\$ 1.061.904. Jumlah ini kemudian meningkat di tahun 1993 sebesar US\$1.291.817. Namun, di tahun 1994 kegiatan industri Surabaya mengalami penurunan. Penurunan ini terlihat dari jumlah tenaga kerja yang mampu diserap hanya sebanyak 75.704 orang, dan besar investasi PMDN yang masuk hanya US\$ 607.359. Meski begitu, kegiatan industri selama Pelita V masih lebih besar dari sebelumnya.¹⁵

B. Dampak Industri Bagi Kebijakan Perumahan dan Pemukiman

Peranan industrialisasi dalam pembangunan menjadi semakin penting, karena sektor industri diharapkan menjadi dinamisator pembangunan ekonomi, sehingga berdampak pada pembangunan nasional secara menyeluruh.¹⁶ Kondisi yang mengalami perubahan sebagai dampak maraknya kegiatan perindustrian di Surabaya menjelang tahun 1989 hingga tahun 1994 diantaranya ialah kondisi sosial berupa besarnya jumlah penduduk akibat urbanisasi, serta adanya perubahan tata guna lahan.

Surabaya menjadi salah satu pusat kegiatan ekonomi di Pulau Jawa. Sehingga bukan hal yang tidak mungkin jika jumlah penduduk Surabaya cukup besar. Besarnya jumlah penduduk di Kotamadya Surabaya ini membuat Surabaya berkembang menjadi kawasan megaurban atau Extend Metropolitan Regional (EMR). Menurut T.G. McGee, EMR ialah suatu kawasan perkotaan yang luas dengan jumlah penduduk yang sangat besar.¹⁷

¹⁵Imam Bawani, dkk, *Pesantren Buruh Pabrik : Pemberdayaan Buruh Pabrik Berbasis Pendidikan Pesantren*, (Yogyakarta: LKis, 2011), hlm. 85.

¹⁶*Industrialisasi dalam Rangka Pembangunan Nasional*, (Jakarta: Centre for Strategic and International Studies, 1982), hlm.4-5.

¹⁷Purnawan Basundoro, *Dua Kota Tiga*

Berikut adalah data statistik mengenai jumlah penduduk di Surabaya tahun 1989 hingga 1994:

Tabel 2. Jumlah Penduduk Surabaya pada Tahun 1989-1994

Tahun	Jumlah Penduduk
1989	2.189.924
1990	2.191.998
1991	2.234.333
1992	2.259.965
1993	2.286.413
1994	2.306.474

Sumber: Diolah dari data BPS Kotamadya Surabaya, Surabaya dalam Angka 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, dan 1994.

Tabel di atas menampilkan jumlah penduduk Surabaya selama 5 tahun periode Pelita V. Jumlah penduduk di tahun 1991 mengalami peningkatan sebanyak 42.335 jiwa. Peningkatan di tahun tersebut merupakan yang terbesar, setelahnya terjadi peningkatan yang stabil rata-rata 20.000 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk ini berdampak pada kebutuhan pokok masyarakat di Surabaya.

Kondisi lahan di Surabaya memiliki karakteristik yang berbeda-beda sehingga tidak semua lahan dapat dijadikan tempat tinggal. Perbedaan karakteristik tanah tersebut menyebabkan kepadatan penduduk di Surabaya cenderung terpusat di kawasan-kawasan tertentu. Di tahun 1988, wilayah Kecamatan Tandes, Kenjeran, dan Wonokromo merupakan kawasan terpadat penduduknya. Sedangkan wilayah dengan kepadatan penduduk terkecil berada di Kecamatan Benowo.¹⁸ Namun hal ini mengalami perubahan di tahun 1994. Kecamatan Sawahan, Bubutan, dan Simokerto menjadi kawasan terpadat di tahun 1994.¹⁹ Perubahan ini disebabkan perkembangan yang terjadi selama tahun 1989 hingga 1994 yakni selama Pelita V.

Seiring berkembangnya kegiatan sosio-ekonomi di Surabaya, lahan yang tersedia tentu mengalami berbagai perubahan. Perubahan tata guna lahan di Surabaya ini merupakan suatu fenomena yang berkelanjutan. Perubahan ini terlihat seiring

berjalannya waktu dan industri menjadi salah satu faktor. Penggunaan lahan perumahan di Surabaya tahun 1988 mencapai 11.475,7 hektar atau sekitar 39% dari total luas lahan yang ada. Sedangkan untuk industri seluas 875,1 hektar atau sekitar 3% dari luas lahan yang ada. Lahan untuk sawah dan tegalan sekitar 29%, dan untuk rawa dan tambak sekitar 23%.²⁰

Setelah memasuki Pelita V yang dimulai sejak tahun 1989, kegiatan industri di Surabaya mengalami kemajuan pesat. kegiatan industri ini juga turut mempengaruhi perubahan tata guna lahan di Surabaya yang sudah diatur dalam MPS 2000. Tahun 1992, MPS mengalami pembaharuan yaitu memuat rencana untuk tata ruang dan wilayah Surabaya di tahun 2005. Beberapa poin baru di MPS ini ialah :

- Jalan tol yang ada di sisi barat kota akan diperluas menjadi ring road yang terhubung ke Jembatan Suramadu.
- Sebagian besar wilayah tambak garam di wilayah barat laut, akan direklamasi untuk lahan industri karena dekat dengan pelabuhan Tanjung Perak.
- Menyiapkan pusat sub kota dan unit-unit pengembangan kota yang lebih kecil di wilayah barat dan timur Surabaya untuk memperhitungkan pertumbuhan populasi.²¹

Dalam rencana tata ruang dan wilayah tersebut lahan persawahan yang ada di wilayah barat dan timur Surabaya akan digunakan untuk pengembangan kota. Sehingga diperkirakan area persawahan ini akan semakin berkurang seiring banyaknya permintaan untuk lahan perumahan dan pemukiman di tahun 1990-an.

Semenjak pesatnya kegiatan industri di Surabaya pada masa Pelita V, terdapat perubahan dalam luas penggunaan lahan di Surabaya. Area persawahan berkurang menjadi 20% atau 6.420 hektar. Lahan perumahan meningkat menjadi 12.519 hektar. Sedangkan lahan untuk industri meningkat menjadi 5% atau seluas 1.605 hektar.²² Jumlah penduduk yang meningkat, serta lahan industri yang semakin luas berdampak pula bagi kebutuhan untuk tempat tinggal.

Zaman: Surabaya dan Malang Sejak Zaman Kolonial sampai Kemerdekaan, (Yogyakarta: Ombak, 2009), hlm. 113.

¹⁸ Peta Kepadatan Penduduk Hasil Registrasi Menurut Kecamatan Tahun 1988, BPS Kotamadya Surabaya, *Op.cit.*

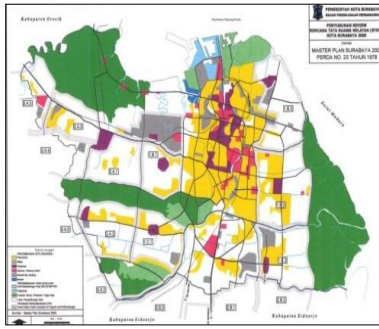
¹⁹ Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan Hasil Registrasi Penduduk Tahun 1994, BPS Kotamadya Surabaya, *Surabaya dalam Angka 1994*, (Surabaya: Kantor Statistik Kotamadya Surabaya).

²⁰ BPS Kotamadya, *Op.cit.*

²¹ Howard, W. Dick, *Surabaya City of Work: A Socioeconomic History, 1900-2000*, (USA: Ohio University, 2002), hlm. 378-379.

²² *Ibid.* hlm.382.

Gambar 1. Peta Kawasan Perumahan Surabaya Tahun 1978



Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya

Gambar 2. Peta Kawasan Perumahan Surabaya Tahun 1990



Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya

Gambar pertama memperlihatkan kondisi Surabaya di awal penetapan Master Plan, yang berarti ketika Pemerintah baru menetapkan pemetaan awal peruntukan wilayah, terlihat masih banyak lahan yang belum di kelola ditandai dengan warna putih. Dan perumahan yang ditandai dengan warna kuning terpusat di area tengah kota membujur dari utara ke selatan. Perubahan terlihat pada gambar kedua yaitu Surabaya di tahun 1990 dengan lahan perumahan yang semakin banyak bahkan menyebar ke Timur dan Barat Surabaya.

Dengan bertambah luasnya lahan untuk industri, maka tentu saja lahan untuk perumahan semakin menjadi hal yang krusial. Selain harga yang terjangkau, lokasi menjadi pertimbangan utama dalam memilih tempat tinggal. Lokasi menentukan efisiensi para tenaga kerja untuk dapat sampai ke tempat kerja tepat waktu.

Dengan pesatnya industri yang ada di Surabaya khususnya di wilayah Rungkut, perumahan yang ada di Surabaya timur cukup diminati. Perumahan di Surabaya timur hingga sebelum Pelita

V sudah terdapat 15 pengembang diantaranya ialah oleh YKP. YKP merupakan lembaga yang mengadakan perumahan bagi pegawai negeri dan masyarakat umum yang berprinsip koperasi. Hingga berjalannya program Repelita IV, YKP telah mengelola tanah seluas 540 hektar.²³

Selain YKP, pengembang swasta yang telah membangun perumahan di Surabaya timur ialah PT. Wisma Kedung Asem, PT. Tulus Harapan, PT. Adhi Puri Jaya, PT. Karya Utama Jaya, Yayasan Kisma Wisma yang membangun di Kecamatan Rungkut. Di Kecamatan Sukolilo pembangunan perumahan telah dilaksanakan oleh PT. Tompotika Housing, PT. Citra Graha Mega Asri, dan PT. Bumi Indah Jaya. Di Kecamatan Mulyorejo pembangunan perumahan dilaksanakan oleh PT. Babatan Kusuma Jaya, dan PT. Sinar Galaxy. Sedangkan di Gununganyar oleh PT. Joyo Bakti Indah, dan PT. Tulus Harapan.²⁴

Persoalan yang terjadi di Surabaya timur ialah ketika lahan pertanian yang menjadi area hijau mulai digunakan untuk lahan perumahan dan pemukiman. Tanah pertanian yang terletak di pinggir Sungai Jagir di wilayah Rungkut berubah menjadi lahan perumahan. Areal pertambakan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan luas sekitar 150 hektar yang berada di Sukolilo juga telah menjadi lahan perumahan. Pembangunan rumah di area tersebut jelas melanggar peraturan. Menurut Kepala Dinas Tata Kota Daerah (DTKD) Surabaya, Ir. Sadjarwo Sukadirman, pembangunan rumah yang berada di areal pertambakan harus dibongkar.²⁵

Persoalan perumahan dan pemukiman selanjutnya yang terjadi memasuki masa Pelita V ini ialah masalah pemukiman liar serta kumuh. Maraknya pemukiman liar ini tidak terlepas dari pengaruh tidak langsung industrialisasi yang meningkatkan arus urbanisasi. Para pendatang ini tidak mampu menyewa rumah karena keterbatasan biaya yang dimiliki. Sehingga mereka mulai membangun rumah yang biasanya hanya berisi satu tempat tidur susun dengan sebuah lemari atau menempati lahan yang tidak seharusnya seperti tanah

²³ Choirun Nisa Rahayu, "Pemberitaan Surabaya Post Mengenai Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV 1984/1985-1988/1989" dalam *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol.3, No.3, Oktober 2015*.

²⁴ Data dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.

²⁵ "Tak dibenarkan Perumahan di Areal Tambak" dalam *Surabaya Post* tanggal 10 Oktober 1986.

garis sempadan, stren kali, tanah makam, serta pinggir rel kereta api dan jalur hijau.²⁶

Daerah dekat dengan industri juga menjadi daerah untuk mendirikan pemukiman liar seperti di Karang Pilang, Simokerto, dan Tambaksari.²⁷ Masyarakat yang tinggal di kawasan pemukiman liar ini semakin padat sehingga semakin terbatas pula ruang terbuka untuk penyegaran. Masyarakat yang tinggal di kawasan pemukiman liar tentu tidak merasakan fasilitas tempat tinggal yang layak. Oleh sebab itu, pemerintah perlu menyediakan tempat tinggal dengan harga terjangkau dan fasilitas yang lebih layak bagi pemukim liar di Surabaya.

Pemerintah memang telah menyediakan lahan untuk perumahan dan pemukiman, namun masalah-masalah ini muncul karena masih kurangnya pengaturan berupa penataan dan penertiban dalam hal pembangunan rumah. Kurangnya penataan dan penertiban perumahan selama tahun 1988-1989 di Surabaya juga dapat dilihat dari luasnya perumahan tidak teratur lebih besar dibandingkan dengan luas perumahan teratur. Di Surabaya terdapat 3.144,4 hektar perumahan teratur, dan sebagian besar berada di Surabaya Timur. Hal ini karena sudah banyak pengembang yang membangun perumahan di wilayah tersebut. Sedangkan rumah tidak teratur seluas 8.331,3 hektar, sebagian besar berada di Surabaya Selatan. Kecamatan Karang Pilang menjadi wilayah yang memiliki perumahan tidak teratur paling luas.²⁸

Dalam Pelita V ini pembangunan perumahan dan pemukiman harus ditingkatkan dengan tujuan semakin banyak rakyat yang dapat menikmati tempat tinggal yang layak, bersih, dan aman. Pembangunan ini diutamakan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, sehingga pemerintah mengusahakan membangun rumah dengan harga terjangkau namun tetap mendapatkan fasilitas yang layak.

Poin dalam kebijakan pembangunan perumahan pada Pelita V antara lain:

1. Melaksanakan pembangunan perumahan dengan jumlah yang semakin meningkat sesuai dengan

kebutuhan masyarakat dengan tetap memperhatikan azas keterjangkauan terutama bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Menciptakan lingkungan pemukiman yang bersih dan sehat serta mengembangkan kesadaran dan tanggung jawab melalui program penyuluhan dan pemberdayaan.
3. Meningkatkan penyediaan fasilitas sosial, ekonomi, prasarana, lingkungan, dan penanganan limbah.
4. Meningkatkan efisiensi dan pengawasan aparat pengelola pembangunan perumahan pemukiman.²⁹

Berdasarkan pokok-pokok pembangunan tersebut, kebijakan yang diambil pada Pelita V ini merupakan peningkatan dari kebijakan sebelumnya. Pembangunan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah dilaksanakan sejak Pelita II. Di Pelita V ini pemerintah daerah harus meningkatkan pembangunan rumah murah tersebut.

Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya telah melaksanakan beberapa program, di masa Pelita II yakni *Kampung Improvement Program* (KIP) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Kebijakan tersebut kemudian dilaksanakan dengan peningkatan jumlah di masa Pelita V. Usaha-usaha pembangunan perumahan pada Pelita V berorientasi pada masalah manusia sebagai obyek pembangunan antara lain:

- a. Sebagai masyarakat yang telah menempati rumah layak
- b. Pembangunan perumahan khusus di daerah perkotaan dapat mengimbangi pertumbuhan penduduk
- c. Perintisan dan penyuluhan pemugaran perumahan desa
- d. Sistem kelembagaan peraturan perundang-undangan pembiayaan, teknologi, dan pengelolaan bahan bangunan terjamin.³⁰

Pembangunan RSS diserahkan kepada Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan pengembang swasta. Perumnas juga membangun rumah sewa, pada Pelita V target Perumnas membangun 50.000 rumah sewa. Disampaikan oleh Menteri Perumahan Rakyat, Ir. Siswono Yudohusodo bahwa pembangunan rumah

²⁶ Daniel Theodore Sparringa, *"Kultur Kemiskinan dan Sosialisasi : Sebuah Studi Sosiologi tentang Sosialisasi Anak Golongan Miskin di Daerah Perkotaan"*, (Surabaya: Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, 1986), hlm. 4.

²⁷ Galuh Yuni dan Sri Ana Handayani, "Pemukiman Liar di Surabaya Tahun 1970-2000" dalam *Jurnal Publika Budaya Vol. 2 No.1, Maret 2014*, hlm.59.

²⁸ BPS Kotamadya Surabaya, *Op.cit.*

²⁹Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Setengah Abad Perumahan Rakyat.*, (Jakarta: Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1995) hlm. 114.

³⁰ Lucy Yosita, dkk, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan pada Era Kontemporer*, (Yogyakarta : Deepublish, 2019) hlm.8

sewa ini diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Selama ini perumnas telah membangun rumah 200.000 unit dan 78.000 unit diantaranya sudah memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).³¹

Upaya pendirian rumah sewa bagi pekerja pabrik juga diupayakan. Pembangunannya dilakukan dengan kerjasama perusahaan-perusahaan. BTN telah menyediakan fasilitas kredit bagi pembangunan perumahan karyawan tersebut. Bagi perusahaan swasta besar yang ingin membangun perumahan untuk karyawan mereka, dapat mengajukan Kredit Perumahan Perusahaan (KPP) di BTN.³²

C. Implementasi Kebijakan

C.1 Kampung Improvement Program (KIP)

KIP merupakan program peningkatan lingkungan yang dilaksanakan di daerah perkampungan atau daerah dengan penghasilan masyarakat yang rendah di kota-kota di Indonesia. Perencanaan dan implementasi program KIP menjadi tanggung jawab Badan Perencanaan Pembangunan (BAPPEM) KIP.³³

Penduduk Surabaya sebagian besar adalah penduduk kelas bawah baik secara sosial maupun ekonomi. Pada awal abad XX masyarakat Surabaya merupakan proletariat yang menghuni kampung kota.³⁴ Istilah kampung kota memiliki makna yang berbeda dengan istilah kampung yang digunakan pada pemukiman kecil di pedesaan. Kampung kota secara umum lebih besar dan lebih padat dibandingkan dengan di pedesaan. Ikatan kekeluargaan yang menjadi ciri khas kampung pedesaan kurang terjalin di kampung kota. Penduduk di kampung kota juga tidak terikat secara tradisi, walaupun masih ada kebiasaan yang dipertahankan.

Kampung-kampung ini menjadi semakin padat dan semakin luas. Pemukiman dengan pertumbuhan populasi yang sangat cepat berada di dekat area industri, dan pusat perdagangan seperti pelabuhan. Pada masa Repelita V pemerintah merasa perlu meningkatkan perbaikan kondisi lingkungan tempat tinggal yang ada di kampung kota di

Surabaya, baik dari segi bangunan maupun lingkungan.

Pemerintah juga tidak terlepas dari kendala-kendala yang harus dihadapi dalam mengatasi pemukiman kumuh. Pertama jumlah pemukiman kumuh yang cukup besar; kedua lokasinya tersebar hampir ke semua bagian kota lama dan ketiga jumlah yang bervariasi. Masalah perbaikan rumah kumuh juga tidak dapat dilakukan dalam waktu singkat. Pembangunan perumahan dan pemukiman memiliki tujuan agar setiap keluarga dapat menempati rumah yang layak dan terjamin kenyamanannya. Oleh karena itu, pembangunan perumahan dan pemukiman ini dilaksanakan bertahap. Program KIP akan dilakukan perbaikan di lingkungan kumuh seperti Jalan Urip Sumoharjo, Dupak Bangunsari, Jalan Sombo, dan Penjaringan Sari. Rumah susun sewa menjadi solusi permasalahan rumah kumuh karena dari segi kelayakan hunian telah menyediakan fasilitas yang baik. Rumah susun juga mengatasi masalah keterbatasan lahan dengan pembangunan tempat tinggal yang vertikal.³⁵

Pemukiman kumuh atau dapat disebut marjinal telah ada sejak zaman sebelum perang dan telah dihuni sampai tiga generasi. Pemukim yang tinggal di pemukiman marjinal sejak sebelum 1959 ada sekitar 11,5%. Namun, terdapat pula pemukiman marjinal yang mobilitas pemukimnya cukup tinggi. Sekitar 34,7% baru tinggal di pemukiman marjinal setelah tahun 1980. Data ini menunjukkan bahwa pemukiman marjinal di Surabaya mendapat dampak dari adanya proses urbanisasi. Lokasi pemukiman marjinal pada dasarnya tersebar dan hampir ada di semua kelurahan lama.³⁶

Para pemukim marjinal sebagian besar merupakan para pendatang, hampir 90,8% berasal dari berbagai tempat di Jawa Timur. Pemukim yang mengaku kelahiran Surabaya sebanyak 19,8% merupakan generasi kedua yang menempati rumah orang tua mereka yang semula juga pendatang. Pemukiman marjinal ini biasanya dekat dengan tempat penghuninya mencari nafkah, serta harga yang murah. Alasan tersebut yang membuat mereka

³¹“Perumnas Bangun 50 Ribu Rumah Sewa” dalam *Surabaya Post* tanggal 21 Maret 1989.

³²“Sedikit, Perusahaan Mampu Bangun Rumah Pekerja.” dalam *Surabaya Post* tanggal 31 Mei 1991.

³³Johan Silas, “Government-Community Partnership in Kampung Improvement Programmes in Surabaya”, dalam *Jurnal Environment and Urbanization*, Vol.4, No.2, Oktober 1992.

³⁴Purnawan Basundoro, *Op.cit*, hlm.15.

³⁵ Johan Silas, “Repelita V: Membangun Tanpa Pengorbanan? Masalah Permukiman Marjinal di Surabaya (I)” dalam *Surabaya Post* tanggal 30 Maret 1989.

³⁶ Johan Silas, “Repelita V: Membangun Tanpa Pengorbanan? Masalah Permukiman Marjinal di Surabaya (II)” dalam *Surabaya Post* tanggal 31 Maret 1989.

memilih untuk tinggal di sana walaupun banyak keterbatasan.³⁷

Pada tahun 1989 pemerintah membangun kompleks rintisan rumah susun sewa di Bangunrejo, Kecamatan Krembangan. Rumah susun tersebut terdiri atas 2 blok dengan setiap blok berisi 25 unit kamar. Dengan ukuran 3x6 meter tiap unit kamar, ditambah teras ukuran 1x6 meter. Fasilitas yang disediakan meliputi kamar mandi dan WC, listrik 450 Watt, air bersih, ruang bebas di belakang rumah yang dapat digunakan untuk dapur, dan fasilitas bermain anak. Rumah susun ini disewakan dengan harga Rp.2.500,- per bulan.³⁸ Setelah selesainya pembangunan awal rumah susun sewa di Dupak Bangunrejo, rumah susun tersebut dikelola oleh masyarakat yang diarahkan dalam koperasi. Sehingga masyarakat berpartisipasi dalam hal pemeliharaan bangunan, serta fasilitas lainnya. Pembangunan rumah susun Bangunrejo kemudian bertambah sebanyak 6 blok di tahun 1992. Tanah seluas 415.363m² telah digunakan untuk pembangunan rumah susun sewa di kompleks tersebut.³⁹

Pembangun rumah susun sewa selanjutnya dilakukan di Sombo, Kecamatan Simokerto tahun 1990. Rumah susun sewa Sombo ini terdiri atas 2 blok yang masing-masing memiliki 66 unit kamar. Setiap kamar memiliki ukuran 3x6 meter, namun terdapat kamar yang lebih kecil dengan ukuran 3x3 meter. Fasilitas yang disediakan hampir sama dengan rumah susun Bangunrejo, seperti kamar mandi dan WC, listrik 450 Watt, air bersih, serta fasilitas lainnya. Pengerjaan proyek ini dilakukan oleh CV Ubata dan Sigma. Dengan harga per kamar masih sama dengan rumah susun sewa Bangunrejo yaitu Rp.2.500,- per bulannya. Pembangunan rumah susun sewa Sombo kembali dilakukan pada tahun 1993. Pembangunan dilakukan dengan ukuran tiap kamar masih sama dengan sebelumnya yaitu 3x6 meter. Terdapat tambahan jumlah blok menjadi 10 blok dan setiap bloknya berisi 60 unit kamar. Pembangunan rumah susun sewa dilakukan di atas tanah seluas 17.718,3m².⁴⁰

Pemerintah Kotamadya Surabaya juga membangun rumah susun sewa di Kelurahan Panjaringansari, Kecamatan Rungkut pada tahun

1992. Rumah susun sewa ini dibangun bagi masyarakat yang terkena dampak pelebaran saluran dan jembatan kembar Jagir. Rumah susun ini juga dibangun guna menampung warga yang sebelumnya menempati tanah milik Dinas Kebersihan di Jalan Karangmenjangan yang terkena pelebaran jalan. Selain itu, wilayah Rungkut yang menjadi salah satu pusat industri Surabaya menyebabkan rumah susun Panjaringansari ini juga disediakan bagi pekerja industri. Dalam tahap pertama pembangunan, menghabiskan dana sebesar Rp. 680.000.000.- yang diperoleh dari APBN sebesar Rp. 530.000.000.- dan bantuan dari PT Paragon sebesar Rp.150.000.000.-. Fasilitas yang disediakan berupa listrik 450 Watt per rumah, air bersih, kamar mandi dan WC. Rumah susun ini direncanakan terdiri atas 12 blok, dengan pembangunan tahap pertama di tahun tersebut sebanyak 3 blok. Setiap blok berisi 80 unit kamar, dengan ukuran 3x6 meter dan terdiri atas 4 lantai.⁴¹

C.2 Rumah Sederhana

Masalah penyediaan rumah di Indonesia pada dasarnya telah dibahas dalam Kongres Perumahan Rakyat Sehat yang dilaksanakan pada 25-30 Agustus 1950. Dalam kongres tersebut menghasilkan 3 keputusan sebagai berikut:

1. Pemerintah dianjurkan untuk mengusahakan pendirian perusahaan pembangunan perumahan dengan dibantu pemerintah di setiap provinsi.
2. Dalam pembangunan perumahan rakyat hendaknya memakai syarat minimum, yaitu rumah induk dengan 2 kamar tidur dan luas 36m²; di tambah lagi rumah-samping dengan luas 17,5m².
3. Segera dibentuk badan atau lembaga perumahan dengan pembiayaan dimasukkan dalam anggaran pemerintah.⁴²

Pada tahun 1952 Pemerintah Pusat menganjurkan kepada pemerintah daerah untuk membentuk YKP. YKP memiliki modal dasar yang diperoleh dari anggaran Jawatan Perumahan Rakyat karena Bank Pembangunan Perumahan belum dibentuk. Di Surabaya sendiri, YKP resmi didirikan pada tahun 1954. Selain oleh YKP, di awal Repelita II Pemerintah Pusat juga mulai mengembangkan penyediaan perumahan rakyat dengan membentuk perusahaan umum perumahan nasional (Perum Perumnas). Pembangunan yang dilakukan oleh

³⁷ Ibid.

³⁸ Darmantoko, "Rumah Susun Bangunrejo, Angkat Harkat dan Martabat Wong Cilik" dalam *Surabaya Post* tanggal 17 Maret 1989.

³⁹ Data dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid.

⁴² Freek Colombija, *Kota Lama Kota Baru: Sejarah Kota-Kota di Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2005), hlm. 12.

Perumnas juga ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang, karena umumnya masih sulit untuk memiliki tempat tinggal dengan lingkungan yang layak dan sehat. Perumnas dalam menyediakan perumahan rakyat bekerja sama dengan BTN untuk memberikan KPR.⁴³

Pembangunan perumahan juga menyertakan partisipasi aktif dari masyarakat. Partisipasi ini terlihat semenjak tahun 1974 dengan mulai bermunculan pengembang swasta. Kegiatan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak swasta ini terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Namun, agar tetap dapat membantu pemenuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mengeluarkan surat keputusan mengenai pembangunan rumah yang dilakukan pengembang swasta. BKPM mengharuskan pengembang swasta membangun rumah dengan perbandingan tipe 1 mewah : 3 sedang : 6 sederhana. Dengan demikian, terdapat 3 penyedia pembangunan rumah sederhana di Surabaya yaitu YKP, Perumnas, dan Pengembang Swasta.⁴⁴

Sejak tahun 1990 pembangunan kota Surabaya sudah beralih dari yang semula berada di pusat kota, mulai bergeser ke daerah pinggiran. Gagasan ini menarik para investor untuk membeli tanah di daerah pinggiran Surabaya seperti di Surabaya Timur dan Surabaya Barat. Bulan Mei 1990, terdapat 8 investor yang sebagian besar berpusat di Jakarta membeli tanah seluas 6.305 hektar di wilayah Surabaya Timur dan Surabaya Barat.⁴⁵

Seiring dengan meningkatnya jumlah tenaga kerja di awal tahun 1990-an, YKP bermaksud untuk menanggulangi kelangkaan akomodasi para tenaga kerja di SIER. Setelah YKP selesai melakukan pembangunan, dan membagikan rumah kepada para penabung, para penabung yang telah membayar lunas dapat mengajukan hak atas tanah ke Kantor Agraria. Pengajuan ini dilakukan secara terkoordinir oleh pihak YKP⁴⁶

Penabung di YKP tidak hanya dari kalangan pegawai negeri, dan ABRI seperti saat awal dibentuk, pegawai swasta kini telah diperbolehkan menjadi penabung di YKP. Selain membangun perumahan di Surabaya Timur, YKP juga melakukan pembangunan perumahan di Kecamatan Wonocolo yakni di Kelurahan Gayungan dan Kelurahan Menanggal.

Perumahan yang dibangun oleh YKP memiliki dua tipe yaitu tipe 60 dengan kategori sederhana, dan tipe 86 dengan kategori standar. Pegawai swasta juga diperbolehkan memiliki rumah tipe 60 (sederhana), yang sebelumnya hanya untuk pegawai negeri dan ABRI. Rumah tipe 60 (sederhana) ditetapkan memiliki luas tanah 200 m². Sedangkan rumah tipe 86 (standar) memiliki luas tanah 300 m² sampai 600 m².⁴⁷

Sistem untuk mendapatkan rumah di YKP dengan cara mengangsur. Syarat untuk tipe 60 bagi pegawai negeri, dan ABRI membayar uang muka 40% dari harga rumah, sisanya setelah ditambah 50% diangsur selama 100 bulan. Sedangkan untuk pegawai swasta yang mengambil rumah tipe 60 harus membayar uang muka 50% dari harga rumah, kemudian sisanya ditambah 40% dan diangsur selama 80 bulan. Syarat untuk rumah tipe 86 harus membayar uang muka 50% dari harga rumah, kemudian sisanya ditambah lagi 40% dan diangsur selama 80 bulan.⁴⁸

Selain dari YKP, para pengembang real estate juga tertarik untuk membangun perumahan di wilayah ini. Pada tahun 1989, Taman Intan Nginden dibangun di sebelah selatan Semolowaru dengan luas tanah 45 hektar. Perumahan tersebut didesain sebagai pemukiman modern dengan sistem blok. Kompleks perumahan ini membangun 750 unit rumah dengan berbagai ukuran. Tipe yang ditawarkan terdiri dari tipe 400 dengan ukuran tanah 15x32 meter, tipe 165 sebanyak 100 unit, tipe 115 sebanyak 260 unit, tipe 80 sebanyak 11 unit, dan yang terbanyak rumah tipe 70 dengan luas tanah 9x15 meter sebanyak 280 unit.⁴⁹

Taman Intan Nginden menyediakan berbagai fasilitas seperti pasar swalayan, fitness centre dan kolam renang juga tersedia, selain itu

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 15

⁴⁵ Suhailatul Fikriyah, Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat Tahun 1970-2000 : Kontribusi Citraland dalam Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat, dalam *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol.1, No.3, Oktober 2013.*

⁴⁶ Humas Pemerintah Kotamadya Surabaya, *Sewidu Membangun Surabaya 1979-1987,*

(Surabaya: Bagian Humas Kotamadya Surabaya, 1988), hlm. 114.

⁴⁷ Ika Ayu Yuliana Sari, *Perkembangan Perumahan di Surabaya Timur Tahun 1969-1994,* (Skripsi : Universitas Airlangga, 2018) hlm. 96.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ "Membangun Pemukiman Ideal Ketika Kawasan Kota Mulai Ditinggalkan", dalam *Surabaya Post* tanggal 30 Maret 1990.

untuk berbagai keperluan seperti perkantoran dibangun gedung bertingkat yang diberi nama Djawa Indah Building. PT. Ready Indah juga memperhatikan tata ruang kompleks perumahan. Ruang terbuka hijau juga disiapkan untuk menjaga kesegaran kawasan.⁵⁰

Kawasan Surabaya Timur menjadi kawasan yang banyak diminati untuk dikembangkan. Sebagai upaya untuk menunjang pengembangan kawasan timur Surabaya, pemerintah akan segera membangun jalan lingkar. Lingkar timur tersebut akan menyatu dengan jalan jembatan Surabaya-Madura. Tujuannya agar kawasan ini dapat berkembang, dan terjadi pemerataan pembangunan di Surabaya.⁵¹ Berkembangnya kawasan timur di tahun 1990 seiring dengan berkembangnya kegiatan ekonomi seperti perdagangan dan jasa. Kondisi ini berdampak pula dengan meningkatnya harga tanah di kawasan Rungkut.

Di tahun 1991 mulai dilakukan pelebaran Jalan Raya Rungkut yang semula selebar 7 meter menjadi 12 meter⁵². Pelebaran jalan ini dilakukan lagi di tahun 1994 menjadi 15 meter. Pelebaran jalan bertujuan untuk memperlancar lalu lintas serta mobilitas penduduk di kawasan tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa wilayah Rungkut berkembang cukup pesat akibat adanya kegiatan ekonomi termasuk industri.

Peran realstate dalam menyediakan hunian bagi penduduk dari berbagai status sosial juga terjadi di Surabaya Barat. Harga tanah di Surabaya Barat masih terbilang cukup murah berkisar antara Rp. 1.500,- sampai dengan Rp.25.000,- per meter persegi, sehingga banyak investor yang tertarik.⁵³ Di awal tahun 1990 pembangunan kawasan Surabaya Barat didominasi oleh 3 pengembang besar, yaitu Ciputra Group, Dharmala Group, dan Pakuwon Group.

Salah satu realstate yang berkembang pesat di Surabaya Barat selama Repelita V ialah kawasan Citraland. Kawasan Citraland dikembangkan oleh Ciputra Group yang berada di lahan seluas 2000 hektar. Pengembangan kawasan Citraland meliputi 4 kecamatan di Surabaya Barat yaitu Lakarsantri, Sambikerep, Made, dan Jeruk. Kecamatan tersebut

sebelumnya merupakan daerah tegalan dan sawah tadah hujan.⁵⁴

Lokasi pertama yang diminta ialah untuk membangun lapangan golf. Setelah pembangunan lapangan golf, dilanjutkan dengan pembangunan kota mandiri Citra Raya Surabaya. Proyek yang dibangun berupa pemukiman, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan sarana olahraga. Dengan lahan seluas 2000 hektar, kawasan pemukiman menggunakan tanah 300 hektar, sisanya untuk kepentingan proyek lain. Hal ini dikarenakan kondisi geografis kawasan yang berupa daerah resapan air.⁵⁵

Tabel 3. Kawasan Realstate di Kotamadya Surabaya Periode 1989-1994.

No	Nama Realstate	Tahun Pengembangan	Luas (hektar)
1	Lidah Kulon	1989	20
2	Taman Intan Nginden	1989	47
3	Graha Family	1991	280
4	Bukit Darmo Golf	1991	126
5	Nirwana Eksekutif	1992	60
6	Citra Raya	1993	2000
7	Pakuwon Indah	1993	400
8	Galaxy Bumi Permai	1993	200
9	Laguna Indah	1994	560

Sumber : diolah dari data Direktori REI Jatim, dalam AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol.1, No.3, Oktober 2013

Di wilayah Surabaya Barat juga terdapat Perum Perumnas yang telah membangun rumah sederhana sejak Repelita II. Selama Repelita V, kebutuhan rumah sederhana terus meningkat. Perum perumnas terus berupaya menyediakan rumah sederhana bagi masyarakat Surabaya. Perum Perumnas yang menangani pembangunan perumahan di Surabaya ialah Perumnas Regional VI. Wilayah kerja Perum Perumnas Regional VI berada di Surabaya Barat, yakni di Kecamatan Tandes dan Kecamatan Sukomanunggal.

Perumahan sederhana yang dibangun oleh Perumnas berlokasi di wilayah Tandes. Rumah

⁵⁰ Ibid.

⁵¹“Jembatan Surabaya-Madura, Jalan Lingkar Timur dan Tol Dipadukan”, dalam *Surabaya Post* 10 Maret 1990.

⁵²“Warga Dukung Pelebaran Rungkut”, dalam *Surabaya Post* 18 Mei 1991.

⁵³ Suhailatul Fikriyah, *Op.cit.*

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Ibid.

sederhana yang dibangun oleh Perumnas memiliki 5 tipe yaitu tipe D-15 yang menempati tanah 90m², tipe D-20 dengan ukuran 4 meter x 5 meter, tipe D-36 dengan ukuran 6 meter x 6 meter, tipe D-45 dengan ukuran 6 meter x 8 meter, dan tipe M-70 dengan ukuran 7 meter x 10 meter. Tipe D-15 merupakan tipe yang paling banyak dibangun karena ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan sangat rendah, seperti juru parkir, supir, buruh harian, dan pekerja sektor informal lainnya.⁵⁶

Perum Perumnas sebagai penyedia rumah sederhana yang sasaran utamanya adalah masyarakat berpenghasilan rendah hingga sedang, hal ini terlihat dalam beberapa ketentuan yang harus dipenuhi jika ingin menempati rumah Perumnas antara lain :

1. Pemohon merupakan Warga Negara Indonesia.
2. Pemohon belum pernah mendapat rumah dari Perumnas.
3. Pemohon belum memiliki rumah pribadi atau rumah dinas dari instansi tempat bekerja.
4. Bagi Pegawai Negeri/Sipil/ABRI berstatus golongan I dan II diprioritaskan bagi yang telah memiliki masa kerja minimal 10 tahun.
5. Pensiunan, atau janda atau duda dari pegawai negeri.
6. Karyawan perusahaan negeri/swasta yang berpenghasilan setara dengan pegawai negeri golongan I dan II, serta diprioritaskan bagi yang telah memiliki masa kerja minimal 10 tahun.
7. Anggota masyarakat yang tempat tinggalnya terkena penggusuran karena proyek pemerintah.
8. Anggota masyarakat lain yang berpenghasilan setara dengan pegawai negeri golongan I dan II.
9. Bersedia menempati sendiri rumah untuk keperluan tempat tinggal.
10. Sanggup memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan Perumnas.⁵⁷

Selain rumah sederhana, Perumnas juga membangun rumah dengan ukuran yang lebih kecil yang disebut Rumah Sangat Sederhana (RSS). Perumnas membangun RSS berukuran 15m², 18m², 21m², dan 27m². RSS diperuntukkan bagi golongan-golongan yang secara ekonomi tidak mampu membeli rumah atau mencicil dengan kredit. Pembangunan RSS dilakukan di atas lahan kavling yang luas tanahnya 60m², 72m², 90m², 120m², 160m², sampai 200m². Pembangunan RSS disertai

dengan fasilitas lain seperti penyediaan listrik, air minum, jalan, sekolah, tempat ibadah, dan lain-lain yang semuanya disediakan oleh pemerintah. Pembayaran dilakukan melalui BTN dengan proses KPR.⁵⁸

Sejak 1992 hingga 1994 pembangunan rumah sederhana digalakkan oleh Perumnas atas instruksi pemerintah untuk membangun 500.000 rumah sederhana termasuk RSS. Perumnas Regional VI juga membangun rumah susun sewa sederhana. Lokasi rumah susun sewa berada di Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan yang termasuk dalam kawasan Surabaya.⁵⁹ Selatan. Surabaya Selatan merupakan kawasan yang penduduknya terbilang padat. Terdapat berbagai kantor pemerintahan Provinsi Jawa Timur, beberapa pusat perbelanjaan, serta menjadi pintu masuk dari wilayah luar Surabaya.

Pemerintah memperbolehkan rumah susun dibangun hingga 8 tingkat, serta menggunakan lift sebagai pengganti tangga. Meskipun begitu, rumah susun sewa milik Perumnas masih terdiri atas 4 tingkat, dan belum menggunakan lift. Pihak Perumnas menyadari bahwa kesadaran masyarakat dalam memilih rumah susun sebagai tempat tinggal masih rendah.⁶⁰ Padahal, rumah susun yang dibangun Perumnas telah sesuai dengan peraturan mengenai tata letak dan tata ruang yang ditetapkan pemerintah.

Berbagai penyedia perumahan seperti YKP, Perumnas, dan pengembang swasta telah berupaya mengakomodasi penduduk Surabaya di tengah banyaknya pertumbuhan penduduk. Penyedia perumahan dalam membangun proyek tetap mendapat pengawasan dari Pemerintah Kotamadya Surabaya. Sehingga proses pembangunan di Surabaya merupakan hasil dari kerjasama pemerintah dengan para penyedia perumahan.

PENUTUP

A. Simpulan

Kondisi perindustrian di Kotamadya Surabaya tahun 1989 meningkat hingga mencapai jumlah 7.474 industri. Kegiatan industri terbanyak berada di Rungkut dan Tandes karena kedua Kecamatan tersebut memang ditetapkan sebagai kawasan industri menurut Master Plan Surabaya 2000. Dibandingkan dengan Pelita sebelumnya,

⁵⁶ Indra Aditia Fandi, Perumahan Rakyat Miskin : *Perumnas Tandes I Kota Surabaya 1974-1984*, (Skripsi: Universitas Airlangga, 2013), hlm. 67.

⁵⁷ Ketentuan dan Kebijakan Perumnas Regional VI dalam *Ibid*, hlm. 86-87.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 92.

⁵⁹ "Perumnas Bangun 50 Ribu Rumah Sewa", *Op.cit.*

⁶⁰ *Ibid*.

selama tahun 1989 hingga 1994 jumlah tenaga kerja yang diserap lebih banyak.

Kegiatan perindustrian yang dimaksimalkan di masa Orde Baru ini secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kondisi sosial di Surabaya. Kondisi yang mengalami perubahan sebagai dampak maraknya kegiatan perindustrian di Surabaya menjelang tahun 1989 hingga tahun 1994 diantaranya ialah kondisi sosial berupa besarnya jumlah penduduk akibat urbanisasi, serta adanya perubahan tata guna lahan. Perubahan ini akhirnya berdampak pada kurangnya lahan untuk perumahan, sedangkan kebutuhan terhadap perumahan meningkat.

Sejalan dengan pokok Pelita V yang ditetapkan pemerintah pusat untuk meningkatkan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya yaitu meningkatkan pembangunan rumah susun sewa melalui program KIP, serta peningkatan pembangunan rumah sederhana dan sangat sederhana.

Selama Pelita V, Pemerintah Kotamadya Surabaya berhasil membangun 3 kompleks rumah susun sederhana di Bangunrejo, Sombo, dan Panjaringansari. Program ini merupakan salah satu implementasi KIP yang berhasil menyediakan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Program ini juga menjadi solusi bagi penertiban pemukiman kumuh atau liar yang banyak dihuni oleh pendatang dari luar Surabaya.

Program RS dan RSS diselenggarakan melalui kerjasama Pemerintah Kotamadya Surabaya dengan beberapa pihak pengembang. Pihak pengembang perumahan di Surabaya diantaranya ialah YKP, Perum Perumnas, dan Pengembang Swasta. Kawasan Surabaya Timur yang menjadi salah satu kawasan industri menjadi tempat yang banyak diminati untuk membangun perumahan. Perumahan di kawasan tersebut dilakukan oleh berbagai pengembang swasta termasuk YKP. Para pengembang swasta membangun rumah berbagai tipe, namun tetap menyediakan perumahan sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Sedangkan YKP membangun rumah tipe standar dan sederhana.

Perum Perumnas membangun di Kawasan Surabaya Barat dengan sasaran khusus masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Lokasi pembangunan berada di Kecamatan Tandes dan Kecamatan Sukomanunggal. Perumnas Regional VI juga merintis pembangunan rumah susun sewa.

Lokasinya berada di Kelurahan Dukuh Menanggal, Kecamatan Gayungan yang termasuk dalam kawasan Surabaya Selatan.

B. Saran

Sejarah mengenai pembangunan Kotamadya Surabaya ini memberikan acuan bagi pembangunan selanjutnya. Dengan mempelajari sejarah pembangunan suatu kota, maka dapat dijadikan contoh untuk mengembangkan kota tersebut di masa depan atau kota-kota lain. Penelitian ini juga memberikan gambaran upaya pemerintah dalam mengatasi kondisi kota yang sedang mengalami urbanisasi.

Dengan terbatasnya lingkup penelitian, dan sumber yang didapat, penelitian mengenai perumahan dan pemukiman di Surabaya ini masih memiliki kekurangan. Oleh sebab itu, penelitian lanjutan tentang topik ini sangat dibutuhkan. Dengan adanya penelitian lanjutan, diharapkan menghasilkan penelitian dengan konsepsi yang lebih matang.

DAFTAR PUSTAKA

Arsip

1989. Rancangan Repelita V Daerah Propinsi Dati I Jatim Sektor Perumahan Rakyat dan Pemukiman. Surabaya: Dinas Pekerjaan Umum Daerah Propinsi Dati I Jawa Timur.

Koran

Surabaya Post, 10 Oktober 1986

Surabaya Post, 17 Maret 1989

Surabaya Post, 21 Maret 1989

Surabaya Post, 30 Maret 1989

Surabaya Post, 31 Maret 1989

Surabaya Post, 10 Maret 1990

Surabaya Post, 30 Maret 1990

Surabaya Post, 18 Mei 1991

Surabaya Post, 31 Mei 1991

Jurnal dan Skripsi

Johan Silas, Government-Community Partnership in Kampung Improvement Programmes in Surabaya. 1992. *Jurnal Environment and Urbanization*, Vol.4, No.2.

Timoticin Kwanda. 2000. Pengembangan Kawasan Industri di Indonesia. *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol. 28, No.1. Devi Kristiana & Shinta Devi. 2013. Industri di

Surabaya pada Masa Pemerintahan Walikota Soekotjo Tahun 1965-1974. *Verleden*:

Suhailatul Fikriyah. 2013. Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat Tahun 1970-2000 : Kontribusi Citraland dalam Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat. *AVATARA, e- Journal Pendidikan Sejarah. Vol.1, No.3.*

Galuh Yuni dan Sri Ana Handayani. 2014. Pemukiman Liar di Surabaya Tahun 1970-2000. *Jurnal Publika Budaya Vol. 2 No.1.*

Choirun Nisa Rahayu. 2015. Pemberitaan Surabaya Post Mengenai Pembangunan Perumahan di Kota Surabaya pada Pelita IV 1984/1985-1988/1989. *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol.3, No.3.*

Dony Prasetya Emmanuel. 2015. Rezim Pertumbuhan Kota Surabaya Studi tentang Pembangunan dan Revitalisasi Hotel di Surabaya. *Jurnal Politik Muda, Vol.4, No.1.*

Devita Anita Putri. 2018. Kawasan Industri Rungkut Tahun 1965-1980. *AVATARA, e-Journal Pendidikan Sejarah, Vol.6, No.2.*

Indra Aditia Fandi. 2013. *Perumahan Rakyat Miskin : Perumnas Tandes I Kota Surabaya 1974-1984.* Skripsi: Universitas Airlangga.

Buku

Aminuddin Kasdi. 2011. *Memahami Sejarah.* Surabaya: Unesa University Press.

Daniel Theodore Sparringa. 1986. *Kultur Kemiskinan dan Sosialisasi : Sebuah Studi Sosiologi tentang Sosialisasi Anak Golongan Miskin di Daerah Perkotaan.* Surabaya: lembaga Penelitian Universitas Airlangga.

BPS Kotamadya Surabaya. 1986. *Surabaya dalam Angka 1984-1985.* Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya.

BPS Kotamadya Surabaya. 1989. *Surabaya dalam Angka 1988.* Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya.

Freek Colombija. 2005. *Kota Lama Kota Baru: Sejarah Kota-Kota di Indonesia.* Yogyakarta: Penerbit Ombak.

Hadi Soesatro,dkk (Ed). 2005. *Pemikiran dan Permasalahan Ekonomi di Indonesia dalam Setengah Abad Terakhir.* Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

Howard, W. Dick. 2002. *Surabaya City of Work: A Socioeconomic History, 1900-2000.* USA: Ohio University.

Humas Pemerintah Kotamadya Surabaya. 1988. *Sewidu Membangun Surabaya 1979-1987.*

Surabaya: Bagian Humas Kotamadya Surabaya.

Imam Bawani, dkk. 2011. *Pesantren Buruh Pabrik: Pemberdayaan Buruh Pabrik Berbasis Pesantren.* Yogyakarta: LKis.

Ismaun. 2005. *Sejarah Sebagai Ilmu.* Bandung: Historia Utama Press.

-----, 1982. *Industrialisasi dalam Rangka Pembangunan Nasional.* Jakarta: Centre for Strategic and International Studies.

Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat. 1995. *Setengah Abad Perumahan Rakyat.* Jakarta: Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Lucy Yosita, dkk. 2019. *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan pada Era Kontemporer.* Yogyakarta : Deepublish.

Purnawan Basundoro. 2009. *Dua Kota Tiga Zaman: Surabaya dan Malang Sejak Zaman Kolonial sampai Kemerdekaan.* Yogyakarta: Ombak.

Purnawan Basundoro. 2012. *Pengantar Sejarah Kota.* Yogyakarta: Penerbit Ombak.

Internet

Kementrian PPN/Bappenas. 2009. Repelita VI buku III Bab XX : Industri. <https://www.bappenas.go.id/index.php?CID=1730> (diakses tanggal 12 Mei 2020).