

**PERKEMBANGAN KAWASAN *REALESTATE* DI SURABAYA BARAT TAHUN 1970-2000
(KONTRIBUSI CITRALAND DALAM PERKEMBANGAN KAWASAN *REALESTATE* DI
SURABAYA BARAT)**

Suhailatul Fikriyah

Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Surabaya

e-mail: suhaifies@yahoo.com

Wisnu

Jurusan Pendidikan Sejarah, Fakultas Ilmu Sosial

Universitas Negeri Surabaya

Abstrak

Surabaya Barat menjadi wilayah baru yang dikembangkan sebagai kawasan perumahan di kota Surabaya sejak era 1970-an. Pada mulanya, sebagian besar wilayah Surabaya Barat merupakan daerah sawah, tegalan, dan rawa yang memiliki harga jual paling murah (Rp 5.900,00-an) di kota Surabaya. Seiring dengan semakin banyaknya pengembangan kawasan perumahan, Surabaya Barat kemudian menjadi kawasan yang semakin ramai. Harga jual tanah pun menjadi semakin meningkat. Seperti yang terjadi di tanah daerah pengembangan Citraland. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya Barat tahun 1970-2000 dan untuk mengetahui kontribusi pembangunan Citraland dalam perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya Barat. Adapun metode yang digunakan untuk memberikan penjelasan dalam pencapaian tujuan tersebut adalah dengan melakukan analisis terhadap data-data dan sumber-sumber yang didapatkan melalui tahapan metode penelitian sejarah yang meliputi heuristik, kritik, interpretasi, dan historiografi.

Berdasarkan hasil analisis terhadap data dan sumber-sumber yang didapatkan, diperoleh hasil perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya meliputi dua periode pengembangan yaitu periode 1970-1990 yang belum mendapatkan campur tangan dari *investor* luar Jatim dan periode 1990-2000 yang sudah mendapatkan campur tangan dari *investor* luar Jatim (khususnya *investor* Jakarta). Pengembangan kawasan *realestate* terbesar di Surabaya Barat tampak pada pembangunan kawasan CitraLand yang menempati area seluas 2000 ha. Pembangunan kawasan tersebut dimulai tahun 1993. Tipe perumahan yang berbeda di kawasan Citraland menunjukkan adanya perbedaan status sosial penghuninya. Tipe hunian mewah dan menengah di Citraland sebagian besar dihuni oleh komunitas Tionghoa, sedangkan warga lokal menempati tipe hunian sederhana di kawasan Griya Citra Asri. Pembangunan CitraLand memberikan kontribusi besar bagi perkembangan kota Surabaya, utamanya dalam perluasan kawasan pemukiman dan perluasan sentra bisnis di kota Surabaya.

Kata kunci: *Realestate*, Surabaya Barat, CitraLand

Abstract

West Surabaya has become a new area being developed as a residential area in the city of Surabaya since the 1970s. At the first, most of West Surabaya area was a rice field area, moor, and marsh that has the cheapest selling price (5900.00 USD's) in the city of Surabaya. Along with the increasing number of real estate development, West Surabaya area that later became increasingly crowded. The selling price of the land is to be increased. As happened in the land development area Citraland. The purpose of this paper is to investigate the development of realestate area in West Surabaya in 1970-2000 and to determine the contribution of the Citraland construction in realestate progress area in West Surabaya. The method used to provide an explanation in the achievement of these goals is to conduct an analysis of the data and resources obtained through the stages of history research methods, including heuristic, criticism, interpretation, and historiography.

Based on the analysis of the data and resources that have been obtained, gained the result that realestate development in Surabaya covers two periods of development, that are 1970-1990 period who not getting interference from outside Jatim investors and 1990-2000 period that already getting interference from outside Jatim investors (especially investors from Jakarta). The largest development realestate region in West Surabaya appeared on the development of CitraLand which occupied 2000 hectares areas. The development of that area has been carried out since 1993. The different types of housing in the Citraland area also indicated differences social status of the Citraland occupants. Type of luxury and medium residential in Citraland mostly populated by Chinese community, while local

residents occupying the simple housing types in the Griya Citra Asri area. CitraLand development contributes to the development of the city of Surabaya, particularly in the expansion of residential areas and the expansion of business centers in the city of Surabaya.

Keywords: *Realestate, West Surabaya, and CitraLand*

PENDAHULUAN

Semakin berkembangnya kawasan *realestate*¹ di kota-kota besar dewasa ini seringkali dianggap sebagai suatu hal yang biasa. Masyarakat kebanyakan sering menganggap hal tersebut adalah sesuatu yang wajar sebagai tuntutan jaman. Padahal jika dilihat dari proses pengembangannya, pembangunan kawasan *realestate* telah banyak memberikan kontribusi dalam dinamika sosial dan ekonomi masyarakat khususnya di daerah yang menjadi objek pengembangan. Keberadaan *realestate* memberikan pencerminan sebuah wilayah sebagai suatu kota metropolitan yang modern. Masyarakat kota pada umumnya menaruh minat pada kawasan *realestate* sebagai ruang tinggal karena ketersediaan sarana prasarana yang lengkap atau kondisi ruang tinggal yang lebih nyaman. Sehingga tidak mengherankan jika di kota-kota besar seperti Jakarta, Bandung, dan Surabaya, pengembangan *realestate* menjadi hal yang sangat diminati oleh *investor*. Keberadaan *realestate* dan peran *investor* dalam pengembangannya memberikan kontribusi yang dinamis dalam peningkatan ekonomi daerah, perubahan fisik kota, dan perubahan sosial masyarakat yang tinggal dalam lingkungan perumahan tersebut.

Sesuai dengan fungsinya sebagai tempat tinggal, perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Perumahan dan pemukiman juga merupakan tempat yang melingkupi segala aktivitas manusia yang tinggal di dalamnya, baik aktivitas sosial, ekonomi, politik, dan sebagainya. Sehingga, keberadaan perumahan dapat menjadi pencerminan dari jati diri manusia yang tinggal di dalamnya, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dengan manusia lain di sekitarnya. Perumahan dan pemukiman juga memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta

kepribadian penghuninya.² Demikian juga halnya dengan pengembangan kawasan *realestate* di kota-kota besar/metropolitan. Keberadaan *realestate* mencerminkan bagaimana manusia yang tinggal di dalamnya, baik dari segi sosial maupun ekonominya.

Realestate di kota-kota besar menjadi sebuah kawasan pemukiman modern yang tumbuh sebagai kota mandiri³, termasuk juga *realestate-realestate* yang berkembang di Surabaya. Pengembangan *realestate* di Surabaya merupakan satu kelanjutan dari pengembangan pemukiman yang terus dibutuhkan. Hal tersebut seiring dengan peningkatan jumlah penduduk yang terus bertambah lebih dari dua persen per tahun.⁴ Dalam menghadapi pertumbuhan penduduk kota yang sangat cepat, perluasan kawasan pemukiman pun tidak dapat dihindarkan lagi. Sebagaimana yang terjadi di Surabaya. Kebutuhan akan kawasan pemukiman baru mendorong pemerintah Kota Surabaya untuk memperluas kawasan pemukiman, yaitu dengan menambahkan Wilayah Pembantu Walikota baru di Surabaya.

Berdasarkan sejarah perkembangan kota Surabaya, daerah kotamadya Surabaya dari tahun 1985 sampai dengan 1990 terbagi dalam tiga Wilayah Pembantu Walikota (WPW), yaitu WPW Surabaya Selatan, WPW Surabaya Utara, dan WPW Surabaya Timur. Sejak tanggal 20 Juni 1990, sesuai dengan Keputusan Mendagri No. 55 Wilayah Pembantu Walikota Surabaya dikembangkan menjadi lima, dengan penambahan WPW Surabaya Barat dan WPW

²Marsono, *Undang-Undang, Peraturan-Peraturan Dibidang Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta:Penerbit Djambatan, 1995), hlm. 1.

³ Kota mandiri adalah kota yang tumbuh dari kegiatan ekonomi yang beraglomerasi secara serasi dimana terdapat daya dukung lingkungan alami dan lingkungan terbangun yang memadai. Fitria Pramudina Anggriani Arifin dan Harya Setyaka S. Dillon, "Pengalaman Membangun Kota Baru Bumi Serpong Damai" dalam *Bunga Rampai Pembangunan Kota di Indonesia dalam Abad 21, Pengalaman Pembangunan Perkotaan di Indonesia*, (Jakarta: URDI-YSS, 2005), hlm. 254.

⁴Njo Anastasya, dkk., *Akuntabilitas Pengembang dalam Pemeliharaan Kawasan Perumahan di Surabaya(Studi Kasus pada Perumahan di Surabaya Barat dan Surabaya Timur)*, dalam *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan* Vol. 4, No. 1, 2002, hlm. 27.

¹ Realestate adalah kawasan perumahan yang secara formal dibangun oleh pengembang. Istilah ini digunakan untuk membedakan dengan perumahan informal. Timoticin Kwanda, "Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan dalam Perencanaan Realestate di Surabaya", dalam *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 28, No. 2, 2000, hlm. 106.

Surabaya Pusat.⁵ Sehingga sejak saat itu daerah Surabaya Barat menjadi Wilayah sendiri, dimana sebelumnya daerah-daerah yang saat ini masuk dalam WPW Surabaya Barat masih masuk ke dalam WPW lain, seperti daerah Tandes yang masuk WPW Surabaya Utara dan daerah Lakarsantri yang masuk WPW Surabaya Selatan.

Kawasan Surabaya Barat merupakan perluasan daerah pemukiman di Surabaya yang pada awalnya berkembang dari kawasan Surabaya Utara/Surabaya Pusat (kawasan Jembatan Merah) kemudian ke kawasan Surabaya Selatan (kawasan Simpang, Keputran, dan Darmo) dan terus berkembang hingga ke Surabaya Barat. Pembangunan kawasan perumahan dilakukan atas kerjasama antara pihak pemerintah kota dengan Perum Perumnas dan para pengembang swasta. Pembangunan kawasan perumahan oleh pemerintah diawali dengan perbaikan kampung dan pembangunan rumah susun dalam skala kecil, sementara pembangunan perumahan oleh pihak swasta dalam skala besar dimulai di kawasan Surabaya Barat oleh pembangunan kawasan Darmo seluas 600 ha pada tahun 1973.⁶

Sebelum tahun 1990, kawasan Surabaya Barat memang sudah menjadi bagian dari kawasan pemukiman Surabaya, namun rumah-rumah yang dibangun masih sangat jarang. Surabaya Barat lebih tampak sebagai kawasan hijau karena masih banyak tumbuh pepohonan besar.

Menurut data statistik, harga dasar tanah di Surabaya pada tahun 1989 untuk jenis perumahan paling mahal adalah Rp 655.000,00 dan paling murah Rp. 5.900,00.⁷ Tanah di kawasan Surabaya Barat pada saat itu tergolong dalam tanah yang memiliki harga terendah (Rp. 5.900,00-an). Seiring dengan semakin banyaknya pengembangan kawasan perumahan, Surabaya Barat kemudian menjadi kawasan yang semakin ramai. Harga jual tanah pun menjadi semakin meningkat. Seperti yang terjadi di tanah daerah pengembangan Citraland.

Citraland merupakan kawasan perumahan di Surabaya Barat yang paling menonjol keberadaannya. Kawasan perumahan tersebut merupakan kawasan perumahan terluas di Surabaya Barat dengan area

pembangunan seluas 2000 ha. Perubahan dalam kondisi *eksisting* kawasan itu dapat kita lihat secara nyata pada masa sekarang. Kawasan yang semula adalah daerah persawahan dan tegalan, kini telah menjadi kawasan hunian yang lengkap dengan berbagai fasilitas penunjangnya, sehingga dapat dikategorikan sebagai salah satu kota mandiri di Surabaya. Citraland sebagai sebuah kawasan hunian mandiri dengan segala fasilitasnya mampu menarik masyarakat dari berbagai golongan untuk tinggal di dalamnya. Penyediaan jenis perumahan yang berbeda dari jenis rumah sederhana hingga rumah menengah/mewah di Citraland mengindikasikan adanya perbedaan pula terhadap status sosial dari penghuninya.

Disisi lain, pengembangan Citraland yang juga diiringi dengan pengembangan sarana komersial serta fasilitas hiburan dan rekreasi menambahkan daya tariknya bagi masyarakat. Dari sarana prasarana yang dibangun tersebut, pengembangan Citraland juga memberikan kontribusi dalam perkembangan *realstate* di Surabaya Barat, baik dari segi fisik maupun ekonomi kota Surabaya.

Tulisan ini membahas mengenai perkembangan kawasan *realstate* di Surabaya Barat dari pengembangan awal di tahun 1970 hingga milenium 2000 dengan memberikan fokus pada kontribusi kawasan Citraland dalam perkembangan kawasan *realstate* di Surabaya Barat. Alasan memilih kawasan Surabaya Barat adalah karena Surabaya Barat merupakan salah satu kawasan di Surabaya yang menunjukkan pengembangan *realstate* paling besar. *Realstate* yang berkembang di Surabaya Barat tergolong luas, salah satunya adalah Citraland. Di dalam kawasan *realstate* tersebut terdapat pusat-pusat aktivitas sosial dan ekonomi, seperti perkantoran, pusat perdagangan, sarana rekreasi, pusat pendidikan, sentra olahraga, dan sebagainya. Selain itu, Surabaya Barat saat ini menjadi satu wilayah di Surabaya yang memiliki prospek pengembangan paling besar jika dibandingkan dengan Surabaya pusat, Surabaya Utara, Surabaya Selatan, maupun Surabaya Timur, sebab kawasan Surabaya Barat berbatasan langsung dengan daratan kota lain (bukan lautan) sehingga dapat dikembangkan lebih jauh.

METODE

Penyusunan penelitian ini menggunakan metode penelitian sejarah yang terdiri dari tahap heuristik, kriptik, interpretasi, dan historiografi. Pada tahap heuristik, penulis mendatangi Perpustakaan Daerah Surabaya, Badan Arsip Daerah Jawa Timur,

⁵ R. I. Wahono, *Kasus Kota Surabaya*, (Jakarta: LIPI, tt), hlm. 67.

⁶ Timoticin Kwanda, *op.cit.*, hlm. 108.

⁷BPS Surabaya, *Harga Dasar Atas Tanah Menurut Jenis dan Klas Berdasarkan SK Walikotamadya KDH TK II Surabaya Nomor: 08 Tahun: 1989* dalam *Surabaya dalam Angka 1989*,(Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 1989), hlm. 29.

Badan Pusat Statistik Propinsi Jawa Timur, Dinas Pertanahan Kota Surabaya, Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Surabaya dan kantor *City Management* Citraland Surabaya. Dari penelusuran sumber yang penulis lakukan, penulis mendapatkan sumber primer antara lain: (1) Peta Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tahun 1989 dan tahun 1991; (2) Data statistik Luas Wilayah menurut penggunaan tanah di Surabaya tahun 1989-1991; (3) Data statistik harga dasar tanah menurut jenis dan kelas berdasarkan SK Walikotamadya KDH TK. II Surabaya tahun 1989-1991, (4) Data statistik Banyaknya bangunan menurut kecamatan di Surabaya tahun 1989-1991, (5) Data statistik Banyaknya penduduk per-kecamatan tahun 1989-1991, (6) Data Statistik pendapatan Daerah Reginal Bruto tahun 1989-1991, (7) Daftar *realstate* di Surabaya tahun 1970-2000, (8) Akta Pendirian PT. Citraland Surabaya Padang Golf, (9) Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 – 30 – I – FIL – 1993 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Lapangan Golf Beserta Fasilitas-fasilitasnya kepada PT.. Citraland Surabaya Padang Golf, (10) Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor: 188/1338.94/402.5.09/1995 tentang izin mendirikan bangunan, (11) Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/ PRPOSTEL/1996 tentang Pendirian Izin Usaha, (12) Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor: 188/2752.94/402.5.09/1996 tentang izin mendirikan bangunan, (13) Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997, (14) Surat Persetujuan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Umum Badan Koordinasi Penanaman Modal tentang Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 109/I/1998. Sedangkan sumber sekunder yang penulis dapatkan adalah artikel-artikel dari Koran Surabaya Post Tahun 1989-1995 mengenai perumahan di Surabaya Barat maupun mengenai rencana pembangunan Citraland.

Sumber-sumber yang terkumpul selanjutnya dilakukan pengujian melalui kritik. Data yang dikritik diantaranya adalah:

1. Data mengenai *realstate* di Surabaya tahun 1970-2000. Data daftar kawasan *realstate* di Kota Surabaya tahun 1970-2000 yang diperoleh dari Direktori REI Jatim dalam Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 28, No. 2, tahun 2000 disesuaikan dengan data-data dari sumber sekunder seperti dari buku Howard Dick yang berjudul *Surabaya City of Work*. Beberapa data dalam buku Howard Dick juga memberikan penjelasan mengenai *realstate* di Kota Surabaya.
2. Data mengenai pembangunan kawasan Citraland yang didapatkan dari sumber primer berupa dokumen surat ijin pendirian Citraland maupun

surat ijin pengembangan investasi Citraland disesuaikan dengan data yang didapatkan dari Koran dan hasil wawancara dengan pihak PT. Ciputrasurya Tbk. Misalnya mengenai rencana pendirian kota satelit di Surabaya Barat oleh Ir. Ciputra dalam koran Surabaya Pos 12 Mei 1990 dan berita mengenai pengembangan Citraland sebagai kota mandiri yang membutuhkan waktu sepuluh tahun dalam koran Surabaya Pos, 23 Maret 1995 disesuaikan dengan data pembangunan Citraland dari surat perijinan lokasi yang dimohon untuk kawasan Citraland dalam Akta Pendirian PT. Citraland Surabaya Padang Golf, Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 – 30 – I – FIL – 1993 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Lapangan Golf Beserta Fasilitas-fasilitasnya kepada PT. Citraland Surabaya Padang Golf, Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor: 188/1338.94/402.5.09/1995 tentang izin mendirikan bangunan, Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/PRPOSTEL/1996 tentang Pendirian Izin Usaha, Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor: 188/2752.94/402.5.09/1996 tentang izin mendirikan bangunan, Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997, Surat Persetujuan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Umum Badan Koordinasi Penanaman Modal tentang Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 109/I/1998, serta hasil wawancara dengan pihak pengembang Citraland.

Langkah selanjutnya melakukan interpretasi. Dalam interpretasi ini penulis menafsirkan data-data yang ditemukan kedalam fakta. Langkah yang terakhir adalah melakukan penulisan atau historiografi. Dalam historiografi penulis memaparkan hasil penafsiran kedalam bentuk tulisan sejarah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengembangan *Realstate* di Surabaya Barat Periode 1970-1990

Selama periode awal kemerdekaan hingga awal tahun 1990-an, pembangunan kota Surabaya sangat terkonsentrasi di kawasan tengah/pusat kota. Hal itu mengakibatkan kota terasa semakin padat. Aktivitas masyarakat kota semua terkonsentrasi di tengah kota. Fasilitas-fasilitas seperti perkantoran,

sekolah, pertokoan, dan lain sebagainya semua berpusat di tengah kota. Belum ada pengembangan ke daerah pinggiran kota (daerah-daerah perbatasan) untuk lebih memperluas ruang gerak masyarakat kota dalam beraktivitas. Untuk mengatasinya, maka kemudian tumbuh gagasan untuk mengembangkan kawasan pinggiran kota dengan membangun kota satelit di pojok-pojok kota.⁸

Rencana pembangunan kota satelit di pojok-pojok kota Surabaya mendapatkan sambutan dan antusiasme besar dari para *investor*. Rencana pembangunan kota satelit Surabaya itu dinilai akan menjadi peluang bisnis yang besar. Banyak *investor* yang kemudian berbondong-bondong membeli tanah di pojok-pojok kota Surabaya. Bahkan sambutan para *investor* itu tidak hanya datang dari lingkup regional Jawa Timur saja. Para *investor* dari Jakarta pun tertarik untuk menanamkan investasinya di Surabaya. Sekitar bulan Mei 1990, delapan *investor* modal kuat yang sebagian besar berpusat di Jakarta memborong tanah seluas 6.305 hektar di wilayah Surabaya Timur dan Surabaya Barat.⁹ Kedelapan *investor* tersebut masing-masing adalah PT. DG, NG, PK, AG, DG (Darmala Group), BCS (Bumi Citra Surya), KK, dan PT PD. Adapun rincian penguasaan tanah oleh para *investor* tersebut adalah sebagai berikut:

“...rincian *investor* yang menguasai tanah seluas 3.190 ha di Surabaya Timur...masing-masing PT. DG sebanyak 1.600 ha, NG 1000 ha, PK 590 ha. Sedangkan lima *investor* yang menguasai tanah di Surabaya Barat adalah PT. AG sebanyak 165 ha di kel. Sambikerep Kec. Lakarsantri, DG 110 ha di Kel. Lontar, KK 150 ha di Kel. Lidahkulon, PD 500 ha Kel. Gadel, dan PT. BCS 2000 ha di Kel. Lakarsantri hingga ke wilayah Gresik.”¹⁰

Dalam rencananya, para *investor* akan membangun perumahan, industri jasa hiburan dan rekreasi, serta daerah industri. Pembangunan perumahan yang dikelola oleh para *investor* besar dari Jakarta itulah yang kemudian mendorong semakin pesatnya pengembangan *realestate* di Surabaya.

Daerah yang berkembang sebagai kawasan *realestate* pertama di Surabaya adalah daerah Surabaya Timur dan Surabaya Barat. Kedua daerah tersebut merupakan daerah pengembangan yang sebagian besar kawasannya direncanakan sebagai daerah hunian. Hunian yang dibangun di kedua daerah tersebut

sebagian besar adalah hunian yang dikerjakan oleh pengembang swasta.

Kawasan *realestate* di Surabaya sudah mulai dikembangkan sejak tahun 1970-an. Secara garis besar perkembangan *realestate* di kota Surabaya terbagi dalam dua tahapan pengembangan, yaitu periode 1970-1990 dan periode 1990-2000.¹¹ Pada tahap pertama (1970-1990), pembangunan perumahan belum banyak mendapatkan perhatian dari pihak pengembang swasta. Para pengembang yang menanamkan investasi untuk perumahan pada periode itu sebagian besar adalah pengembang lokal, seperti *Darmo Group*. Kurang tertariknya pengembang dari luar Jawa Timur untuk melakukan investasi di bidang perumahan pada periode tersebut diantaranya karena *pertama*, permintaan untuk perumahan pada masa tersebut sebagian besar adalah permintaan untuk perumahan kampung yang sangat sederhana, seperti untuk Program perbaikan kampung, pembangunan Rumah Sederhana (RS) dan pembangunan Rumah Sangat Sederhana (RSS).program-program tersebut tidak membutuhkan sewa yang besar. *Kedua*, sebagian besar permintaan untuk perumahan modern berasal dari sektor publik yang kurang memiliki kontrol sewa. *Ketiga*, pada sektor pengembangan perumahan untuk pegawai swasta (karyawan perusahaan pengembang) tidak terdapat intermediasi keuangan untuk memobilisasi tabungan dengan KPR (Kartu Perkreditan Rakyat). Perumahan untuk karyawan dibiayai hampir seluruhnya oleh perusahaan. *Keempat*, perusahaan-perusahaan yang memperoleh keuntungan besar di tahun 1960-an terutama adalah perusahaan-perusahaan yang berani melakukan manipulasi devisa untuk kepentingan pribadi.¹² Faktor-faktor tersebut di atas menjadikan para *investor* kurang tertarik terhadap bisnis pengembangan perumahan di Surabaya pada periode 1970-1990-an.

Daerah Surabaya Barat yang dikembangkan sebagai kawasan *realestate* pada periode awal (1970-1990) adalah kawasan Darmo, Babadan, dan Lidah Kulon. Pengembang *realestate-realestate* tersebut berasal dari pengembang lokal yang tergabung dalam Direktorat REI Jatim, yaitu *Darmo Group*, PT. Hage Pratama (Babadan Indah)¹³, dan PT. Mutiara

⁸ Gubernur: Pojok Surabaya Perlu Kota Satelit Seperti Jakarta, *Surabaya Pos*, 3 Februari 1990, hlm. 2.

⁹ *Investor* Jakarta Memborong Ribuan Hektar Tanah, REI Jatim Khawatir, *Surabaya Pos*, 11 Mei 1990, hlm. 2.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Timoticin Kwanda, *op.cit.*, hlm. 109.

¹² Dick, Howard, *Surabaya City of Work; a Socio-Economic of Surabaya 1900-2000*, (USA: Ohio University Press, 2002), hlm. 386.

¹³ Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia, *Direktori Realestate Indonesia 2006-2007*, (Jakarta: Exatama, 2006), hlm. 291.

Cemerlang Abadi (Lidah Kulon)¹⁴. Adapun rincian kawasan *realestate* yang dikembangkan pada periode 1970-1990 adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Kawasan *Realestate* di Surabaya Barat Periode 1970-1990

No.	Nama <i>Realestate</i>	Tahun Pengembangan	Luas (ha)
1	Darmo Permai	1973	300
2	Darmo Indah (Darmo Grande)	1973	125
3	Darmo Satellite Town	1974	175
4	Darmo Harapan (Chris Kencana)	1975	30
5	Babadan Indah	1976	20
6	Darmo Sentosa Raya	1985	40
7	Lidah Kulon	1989	20

Sumber: diolah dari data Direktori REI Jatim, dalam dalam *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 28, No. 2, 2000.

Berdasarkan data pada table 1 di atas dapat diketahui bahwa di Surabaya Barat pembangunan perumahan oleh pihak pengembang swasta dalam skala besar pada periode 1970-1990 dilakukan oleh *Darmo Group* yang terbagi atas tiga kawasan pengembangan, yaitu Darmo Permai seluas 300 ha, Darmo Grande seluas 125 ha, dan *Darmo satellite Town* seluas 175 ha. Pengembangan *realestate* oleh *Darmo Group* tersebut merupakan pengembangan *realestate* yang pertama dilakukan di Surabaya. Jika dilihat dari luas wilayah pengembangannya, pengembangan *realestate* oleh *Darmo Group* di Surabaya Barat menemepati wilayah yang lebih luas daripada pengembangan *realestate-realestate* di Surabaya Timur pada tahun yang sama (1973). Pengembangan *realestate* di Surabaya Timur pada tahun 1973 dilakukan dalam pembangunan *realestate* Dharmahusada di area seluas 10 ha dan Mulyosari di area seluas 33 ha. Luas tersebut sangat kecil dibandingkan dengan dua *realestate* lain yang dikembangkan di tahun yang sama di Surabaya Barat, yaitu Darmo Permai (300 ha) dan Darmo Indah (125 ha).

Pada awal era pengembangan *realestate* di Surabaya (1973), *investor* yang mengembangkan *realestate* di Surabaya Barat sudah mengambil tanah dengan luas ratusan hektar sebagai kawasan pengembangan. Kondisi tersebut menggambarkan bahwa sebagian besar daerah Surabaya Barat belum banyak yang dikembangkan untuk penyediaan fasilitas, baik oleh pemerintah maupun pihak-pihak lain. Daerah Surabaya Barat sebagian besar masih berupa kawasan pertanian. Pernyataan tersebut sesuai dengan data dari Badan Pusat Statistik Surabaya yang memberikan penjelasan bahwa hingga tahun 1991 pun 9.576,2 ha

dari luas area daerah Surabaya Barat masih berupa sawah, tegal, rawa, dan tambak.¹⁵

Kawasan Darmo yang merupakan wilayah pengembangan awal *realestate* di Surabaya Barat, setelah periode pengembangan di tahun 1973 terus mengalami peningkatan pembangunan. Kondisi tersebut dapat dilihat dari dikembangkannya kawasan-kawasan *realestate* baru, seperti Darmo Indah (1973), *Darmo Satellite Town* (1974), Darmo Harapan (1975), Darmo Sentosa Raya (1985), Bukit Darmo Golf (1991), dan *Darmo Hill* (1999). Daerah itu pun kemudian menjadi kota satelit pertama di Surabaya Barat yang diluncurkan pada tahun 1974. Kota satelit Darmo dilengkapi dengan *department store*, bioskop, dan fasilitas rekreasi seperti lapangan golf dan kolam renang. Disekitarnya ditata *cluster* perumahan dengan dilengkapi pos jaga sebagai pengaman.¹⁶

Pada masa awal kehadirannya (1974), proyek kota satelit Darmo kurang mendapatkan perhatian yang baik dari masyarakat kota Surabaya. Meskipun fasilitas yang disediakan sudah baik dan untuk melakukan bisnis belum banyak persaingan sebagaimana di pusat kota, tapi karena akses jalan yang masih buruk dan situasi di bagian barat Surabaya yang ketika kemarau tanahnya sangat kering membuat kawasan *realestate* Darmo tampak terisolasi. Kondisi tersebut juga membuat masyarakat kurang yakin terhadap *prestige* dari kota satelit itu.

Berbagai upaya dilakukan oleh PT Darmo Satellite Town (DST) untuk menarik konsumen. Mulai dari melengkapi fasilitas di kota satelit tersebut hingga memberikan fasilitas telepon secara gratis kepada pembeli rumah di daerah tersebut. Pemberian fasilitas telepon gratis itu juga dilakukan dalam menanggapi komunikasi telepon di tempat-tempat pemukiman baru di Surabaya yang masih sulit, karena jumlah satuan sambungan yang tersedia di kantor telkom masih sangat terbatas.¹⁷

Kurangnya akses jalan ke kawasan pemukiman di Surabaya Barat ditanggapi oleh Pemerintah Daerah Kota Madya Surabaya dengan merencanakan pembuatan jalan tembus dari Jalan Raya Darmo Permai terus ke arah barat hingga menembus Kelurahan Lontar Kecamatan Lakarsantri. Selain itu juga direncanakan pembuatan jalan tembus dari arah pertigaan Jalan Margomulyo menembus Jalan Tandes,

¹⁵ BPS Surabaya, *Surabaya dalam Angka 1991*, (Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 1991), hlm. 2.

¹⁶ Dick, Howard, *op.cit.*, hlm. 387.

¹⁷ Hadiah Telepon dari Darmo Satellite Town, *Jawa Pos*, 28 Februari 1986, hlm. 5.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 299.

serta Jalan Balongsari dan dihubungkan dengan Jalan Babatan Kecamatan Karangpilang.¹⁸

Pada pertengahan tahun 1980, karena ekonomi perkotaan yang mulai pulih, permintaan terhadap *realestate* di kota Surabaya mulai mengalami peningkatan. Pembukaan jalan tol yang langsung menghubungkan dengan sisi barat kota Surabaya semakin mempermudah akses menuju perumahan di kawasan Surabaya Barat. Jalan tol pertama yang menghubungkan sisi barat kota dengan perbatasan selatan Surabaya adalah tol Waru. Tol tersebut masuk dalam perencanaan pembangunan jalan lingkar yang diusulkan dalam rencana induk pembangunan kota Surabaya. Jalan lingkar tersebut memberikan akses langsung ke pembangunan Darmo Grande, Darmo Permai, dan *Darmo Satelite Town*. Kemudahan akses menuju kawasan kota Satelit Darmo tersebut menjadikan kawasan itu dikemudian hari sangat diinginkan. Seiring dengan kondisi tersebut, pembangunan sarana-sarana kota baru seperti hotel bertingkat pun menjadi semakin meningkat. Jika dalam tahun 1970-an orang-orang kaya Surabaya masih banyak yang kurang tertarik untuk menanamkan investasinya dibidang *realestate*, sejak akhir tahun 1980-an mulai ada tanda-tanda penerimaan masyarakat untuk menanamkan investasi dibidang *realestate*. Perubahan era dan pengaruh globalisasi turut menjadi pendorong adanya perubahan sikap dalam gaya hidup masyarakat kota. Perubahan tersebut pun di kemudian hari turut menarik perusahaan-perusahaan dari luar Jawa Timur untuk menanamkan investasinya ke Surabaya.

B. Pengembangan *Realestate* di Surabaya Barat Periode 1990-2000

Tahap kedua pengembangan *realestate* adalah periode 1991-2000. Perkembangan *realestate* pada periode ini sangat erat kaitannya dengan kondisi makro ekonomi. Sejumlah kebijakan di bidang moneter, investasi, dan perijinan telah mendorong pertumbuhan *realestate* pada era tahun 1992-1995.¹⁹ Misalnya saja, dalam bidang moneter masyarakat dipermudah untuk mendapatkan kredit kepemilikan rumah melalui bank. Selain itu, ijin lokasi bagi para pengembang pun dipermudah. Kontrol terhadap pengembang dalam pembangunan perumahan dan pemukiman dilakukan melalui penerapan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Kemudahan-kemudahan tersebut semakin memacu pengembangan

realestate di kota-kota besar, termasuk kota Surabaya. Pada tahun 1990-an, para pengembang dari luar Jawa Timur mulai menunjukkan ketertarikannya terhadap kota Surabaya. Kedatangan *investor-investor* besar dari Jakarta menjadi bukti akan hal tersebut. Pengembang-pengembang sukses dari Jakarta yang menanamkan modalnya di kota Surabaya untuk mengembangkan *realestate* skala besar diantaranya adalah Citra Raya seluas 2000 ha oleh *Ciputra Group*, Graha Family seluas 280 ha oleh *Dharmala Group*, Pakuwon Indah seluas 400 ha dan Laguna Indah seluas 560 ha oleh *Pakuwon Group*, serta Bukit Villa Emas seluas 45 ha oleh *Sinar Mas Group*. Pengembang-pengembang besar tersebut saling bersaing untuk mengembangkan kota baru yang diiringi dengan banyak proyek-proyek kecil.²⁰ Luas lahan kawasan pengembangan yang rata-rata di atas 200 ha menjadikan kawasan *realestate-realestate* tersebut tidak hanya memiliki *prestige* untuk dijadikan sebagai daerah hunian penduduk, tetapi juga mampu menyediakan berbagai fasilitas layaknya sebuah kota mandiri, seperti fasilitas perkantoran, pendidikan, pertokoan/pusat perbelanjaan, perbankan, olahraga dan rekreasi sehingga layak untuk dijadikan pilihan sebagai pemukiman baru.

Perencanaan pembangunan kota baru di pinggiran Surabaya pada era 1990-an menjadi sebuah *visionary planning* bagi pengembang-pengembang besar *realestate* Surabaya. Pengembangan kota baru dirancang untuk menyediakan kawasan hunian yang nyaman, jauh dari kesibukan dan kebisingan kota. Konsep tersebut direncanakan oleh pengembang perumahan mewah bagi rumah tangga menengah dan berpenghasilan tinggi dan dirancang untuk menjadi mandiri. Daerah Surabaya Barat misalnya yang pada masa sebelum 1990 sebagian besar wilayahnya masih berupa kawasan persawahan, tegal, dan rawa, di era 1990-an menjadi kawasan yang sangat diminati. Pada tahun 1990, tidak kurang dari setengah kawasan persawahan kota dalam masa pengembangan dan menjadi daerah yang diincar untuk investasi.²¹ Adapun *realestate-realestate* yang dikembangkan di Surabaya Barat pada periode 1990-2000 adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Kawasan *Realestate* di Surabaya Barat Periode 1990-2000

No.	Nama <i>Realestate</i>	Tahun Pengembangan	Luas (ha)
1.	Graha Family	1991	280
2.	Bukit Darmo Golf	1991	126
3.	Citra Raya	1993	2000
4.	Pakuwon Indah	1993	400
5.	Galaxy Bumi Permai	1993	200

¹⁸ *Investor* Jakarta Memborong Ribuan Hektar Tanah, REI Jatim Khawatir, *loc.cit.*

¹⁹ Timoticin Kwanda, *loc.cit.*

²⁰ Dick, Howard, *loc.cit.*

²¹ *Ibid.*

6.	Laguna Indah	1994	560
7.	Dian Permana	1995	60
8.	Bukit Villa Emas	1998	45
9.	Darmo Hill	1999	40

Sumber: diolah dari data Direktori REI Jatim, dalam dalam *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 28, No. 2, 2000.

Pembangunan kawasan Surabaya Barat pada awal tahun 1990-an dikuasai oleh tiga pengembang besar, yaitu *Ciputra Group*, *Dharmala Group*, dan *Pakuwon Group*. Kontruksi pengembangan *realestate* di Surabaya Barat oleh ketiga pengembang besar di atas mulai dipasarkan pada tahun 1995.²²

Tabel 3. Proyek *Realestate* Utama di Kota Madya Surabaya, 1997

Grup	Proyek	Hektar	Mulai Pengembangan
Ciputra	Citra Raya (Barat)	2000 ^a	1992
Pakuwon	Laguna Indah (Timur)	500	sekitar 1994
Jati	Pakuwon Indah (Barat)	450	1994
Dharmala	Graha Family Estate (Barat)	280	1993
	Bukit Darmo Golf (Barat)	160	1993

^aTahap pengembangan I: 1000 hektar

Sumber: Howard Dick, *Surabaya City of Work a Socio Economic History, 1900-2000*, (USA: Ohio University Press, 2002).

Dalam pemasarannya, berbagai upaya dilakukan oleh pengembang untuk menarik minat masyarakat terhadap *realestate* yang dikembangkannya. Misalnya adalah yang dilakukan oleh pengembang kawasan Graha Family dan Citraland.

Perumahan Graha Family (dulu Grande Family) yang dikembangkan oleh *Dharmala Group* di tahun 1995 membuat iklan dengan *take line* “kenyamanan yang paling mewah dalam gaya hidup keluarga”²³ untuk menarik konsumen. Penawaran tersebut meliputi 1.830 rumah, 14 menara kondominium (1.120 unit), pusat perbelanjaan, lapangan golf dengan sembilan *hole*, *club* keluarga, rumahsakit pribadi, sekolah internasional, zona komersial dan kantor.²⁴ Disamping itu, *realestate* Citra Raya (Citriland Surabaya) yang memiliki luas kawasan pengembangan jauh lebih besar menawarkan 635 hektar *cluster* perumahan dengan berbagai tema, 90 hektar ruang komersial, dan 275 hektar ruang rekreasi, termasuk dua lapangan golf yang memiliki delapan belas *hole* dan *club* keluarga. Fasilitas-fasilitas di Citraland tersebut juga ditambah dengan adanya taman-taman umum, fasilitas pendidikan yang terdiri dari sekolah-sekolah lokal dan internasional, serta penjagaan petugas keamanan dua puluh empat jam.

²² Dick, Howard, *op.cit.* hlm. 394.

²³ *Ibid.* hlm. 395.

²⁴ *ibid.*

Adanya fasilitas-fasilitas yang ditawarkan oleh pengembang tersebut memberikan *prestige* tersendiri bagi *realestate* yang dikembangkan. Selain itu juga menambahkan keyakinan kepada *customer* terhadap kawasan pengembangan baru di bagian barat kota Surabaya.

Realestate-realestate era 1990-2000 juga menawarkan fasilitas-fasilitas berkelas internasional. Fasilitas-fasilitas tersebut ditawarkan guna menarik konsumen dari Warga Negara Asing. Seperti sekolah internasional, rumahsakit internasional, tempat kedutaan asing, dan sebagainya. Selain itu, fasilitas seperti mal, pasar modern, dan perkantoran juga menjadi pelengkap sarana bagi pengembang untuk menarik daya beli masyarakat di kawasan perumahan/*realestate*.

Pasar *realestate* di Surabaya banyak diminati oleh warga keturunan Tionghoa. Sebagian besar dari warga keturunan Tionghoa tersebut adalah dari golongan orang kaya baru. Kebanyakan orang-orang tersebut tertarik akan kawasan baru di pinggiran kota karena jauh dari kesibukan di pusat kota. Selain itu, mereka juga bisa hidup nyaman dengan kelompok mereka sendiri.²⁵

Meskipun demikian, dikawasan *realestate* juga terdapat penghuni yang berasal dari golongan pribumi jawa. Berbeda dengan penghuni dari keturunan Tionghoa yang kebanyakan adalah pengusaha, penghuni dari golongan pribumi jawa sebagian besar bermata pencaharian sebagai karyawan, pembantu rumah tangga maupun pedagang.²⁶ Perbedaan tersebut mengindikasikan adanya penggolongan status sosial di dalam lingkungan kawasan *realestate*. Perbedaan tersebut juga dapat dilihat dari jenis hunian yang ditinggali oleh masing-masing golongan. Orang-orang keturunan Tionghoa yang memiliki modal lebih besar bisa tinggal di jenis rumah yang tergolong mewah (*cluster* utama), sedangkan masyarakat umum tinggal di bagian *realestate* yang jenis rumahnya tergolong sederhana.

Semakin meningkatnya pasar *realestate* di Surabaya menjadikan harga tanah di pinggiran kota Surabaya semakin mahal. Jika di tahun 1980-an harga tanah yang masih berupa sawah, tegalan, dan tambak masih berkisar antara Rp. 1.500,- sampai dengan Rp 25.000,- per meter persegi,²⁷ di tahun 2000 harga tanah

²⁵ *ibid.*, hlm. 397

²⁶ Data Sensus Penduduk CitraLand tahun 2000 dan hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi pada tanggal 23 Juli 2013.

²⁷ BPS Surabaya, “Harga Dasar Atas Tanah Menurut Jenis dan Klas Berdasarkan SK

untuk jenis sawah, tegalan, dan tambak di Surabaya Barat meningkat Rp 10.000,- sampai dengan Rp 86.000,- per meter persegi.²⁸ Demikian juga dengan jumlah penduduknya. Di tahun 1990 ketika Surabaya Barat menjadi WPW sendiri, jumlah penduduknya 105.877 jiwa,²⁹ di tahun 2000 jumlah penduduk Surabaya Barat menjadi 383.318 jiwa.³⁰

Pada masa krisis Asia di akhir tahun 1997, Surabaya barat khususnya muncul sebagai sebuah kawasan konstruksi besar. Di tengah-tengah tanah pedesaan yang masih banyak menyajikan pemandangan hijau sawah dan ladang, dengan jalan setapak yang masih berupa jalan tanah, sebagian kawasannya dibersihkan untuk pembangunan besar. Alat-alat modern untuk pembangunan jalan, pengaturan drainase kota, taman-taman, dan pembangunan fasilitas-fasilitas kota baru serta gedung-gedung bertingkat terlihat di setiap kawasan pengembangan di pinggiran kota Surabaya. Sebagian kawasan pengembangan yang gedung-gedungnya sudah terbangun, baik berupa ruko maupun *cluster-cluster* perumahannya dilengkapi dengan nama-nama eksotis seperti dengan penambahan kata-kata “indah”, “permai” atau pun dengan gaya bahasa inggris yang mampu memberikan nilai jual terhadap *realestate*. Meskipun banyak bangunan yang masih jarang ditempati, tetapi pemandangan tersebut memberikan suasana baru di daerah pinggiran kota Surabaya.

C. Pengembangan Kawasan Citraland

Salah satu kawasan perumahan yang berkembang sangat pesat sebagai daerah pengembangan hunian di Surabaya Barat adalah Citraland Surabaya. Kawasan ini dikembangkan oleh *developer* besar dari Jakarta yaitu Grup Ciputra yang

diketahui oleh Ir. Ciputra³¹. Pengembangan kawasan Citraland berada di lahan seluas 2000 ha yang meliputi empat kecamatan di Surabaya Barat, yaitu kecamatan Lakarsantri, Sambikerep, Made, dan Jeruk. Sebelum adanya pembangunan, keempat kecamatan yang menjadi sasaran area pengembangan kawasan Citraland adalah daerah tegalan dan sawah tadah hujan. Persawahan tersebut biasanya ditanami tumbuhan seperti jagung, cabai, singkong, dan pisang.³²

Keempat kecamatan yang menjadi kawasan pengembangan Citraland direncanakan untuk dijadikan kota satelit di wilayah Surabaya Barat.³³ Kota satelit tersebut dimaksudkan sebagai kawasan pendamping kota induk (Surabaya) yang menyediakan fasilitas/sarana prasarana sebagaimana yang ada di kota induk, sehingga aktivitas penduduk diharapkan dapat menyebar dan tidak hanya bertumpu pada pusat kota Surabaya.

Pada tahap awal pengembangan kota satelit di Surabaya Barat, Ir. Ciputra yang akan mengembangkan kawasan Citraland melakukan serangkaian proses untuk mendapatkan izin pembangunan di lokasi yang diinginkan. Lokasi awal yang diminta adalah untuk pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya. Pernyataan tersebut diperkuat dari hasil analisis terhadap data *Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 – 30 – I – FIL – 1993* tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya kepada PT. Citraland Surabaya Padang Golf yang merupakan anak perusahaan dari PT Ciputra *Development Tbk*. Selaku pengembang Citraland Surabaya³⁴.

Isi *Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 – 30 – I – FIL – 1993* juga menyebutkan mengenai izin pembebasan tanah. Dalam Surat Keputusan tersebut disebutkan bahwa beberapa luas wilayah dari kawasan yang saat ini masuk dalam kawasan Citraland, sejak sebelum tahun 1990 sudah menjadi tanah pengembang Ciputra, namun tanah-tanah tersebut masih dimiliki oleh anak-anak perusahaannya. Diantara pihak-pihak yang sudah memiliki izin lokasi atas tanah di kawasan tersebut adalah PT. Bumi Citra Surya, PT. Subur Jaya Makmur, PT. Apta Citra Surya, dan PT. Bumi Indah Permai

Walikotamadya KDH TK II Surabaya Nomor: 08 Tahun: 1989”, dalam *Surabaya dalam Angka 1989*, (Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 1989), hlm. 29.

²⁸ BPS Surabaya, “Harga Dasar Atas Tanah Menurut Jenis dan Klas Berdasarkan SK Walikotamadya KDH TK II Surabaya Nomor 39”, dalam *Surabaya dalam Angka 2000*, (Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 2000), hlm. 35.

²⁹ BPS Surabaya, “Banyaknya Penduduk Dewasa dan Anak-Anak Menurut Jenis Kelamin Per-Kecamatan Hasil Registrasi Tahun 1991”, dalam *Surabaya dalam Angka 1991*, (Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 1991), hlm. 81.

³⁰ BPS Surabaya, “Banyaknya Penduduk Dewasa dan Anak-Anak Menurut Jenis Kelamin Per-Kecamatan Hasil Registrasi Tahun 2000”, dalam *Surabaya dalam Angka 2000*, (Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya, 2000), hlm. 74.

³¹ Ciputra adalah Dirut PT. Pembangunan Jaya, juga presiden *Real Estate* sedunia. Keterangan tersebut dimuat dalam artikel berjudul “Investor Jakarta Memborong Ribuan Hektar Tanah, REI Jatim Khawatir”, dalam *Surabaya Pos*, 11 Mei 1990, hlm. 2.

³² Wawancara dengan Bapak Hariono, Humas Citraland Surabaya pada hari Senin, 24 Juni 2012.

³³ Merasa Gila, Ciputra Bangun Kota Satelit, *Surabaya Pos*, 12 Mei 1990, hlm. 2

³⁴ Keterangan mengenai struktur perusahaan dan anak perusahaan PT. Ciputra Development Tbk dapat dilihat pada lampiran.

Tarang.³⁵ Pada bulan Juni 1990, proyek permukiman skala besar milik Ciputra di kawasan Surabaya Barat distudi banding oleh Departemen Pekerjaan Umum (PU) pusat, kanwil PU, Bappeda Jatim dan Pemda Kota Madya Surabaya.³⁶ Untuk mewadahi proyek yang akan dikembangkan tersebut, pihak *developer* (PT. Ciputra *Development Tbk.*) mempercayakan pengkoordinasian di bawah naungan anak perusahaan PT. Ciputra Surya Tbk. yang berdiri tanggal 1 Maret 1989. Ruang lingkup kegiatan perusahaan mencakup antara lain perencanaan, pelaksanaan pembangunan, dan penjualan kawasan perumahan (*real estate*), perkantoran, pertokoan, pusat niaga beserta fasilitas-fasilitasnya. Perusahaan berlokasi di Surabaya dan mulai melakukan operasi usaha komersilnya pada tanggal 1 Maret 1993.³⁷ Sedangkan anak perusahaannya yaitu PT. CitrLand Surabaya Padang Golf yang mewadahi pembangunan lapangan golf dan fasilitas-fasilitasnya di Citraland Surabaya disetujui pembentukannya pada tahun 1993.³⁸

Berdasarkan Anggaran Dasar Citraland, usaha yang dijalankan oleh PT. Citraland Surabaya Padang Golf pada awal-awal pendirian adalah dalam hal penyediaan Lapangan Golf beserta fasilitas-fasilitas penunjangnya.³⁹ Pengajuan permohonan izin lokasi oleh PT. Citraland Surabaya Padang Golf pada tanggal 29 April 1993 atas tanah seluas $\pm 710,400 \text{ m}^2$ (71,04 ha) yang terletak di Kelurahan Made, Lakarsantri, Sambikerep, Jeruk Kecamatan Lakarsantri⁴⁰ adalah untuk keperluan pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya.

Pemberian izin lokasi untuk proyek awal PT. Citraland Surabaya Padang Golf, yaitu pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya mendapatkan izin dari Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur, Bapak Soelarso, pada tanggal 19 Juni 1993 dengan SK Nomor: 401.35 - 30 - I - FIL - 1993. Untuk sampai pada tahap tersebut, sebelumnya dilakukan perundingan antara pihak-pihak yang terkait atas izin lokasi pembangunan lapangan golf itu, yaitu

³⁵ Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 - 30 - I - FIL - 1993 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Lapangan Golf Beserta Fasilitas-fasilitasnya kepada PT. Citraland Surabaya Padang Golf, hlm. 2-3.

³⁶ Proyek Ciputra segera Dibahas, dalam *Surabaya Pos*, 9 Juni 1990, hlm. 2.

³⁷ Profil Perusahaan dalam *Laporan Auditor Independen Atas Laporan Keuangan PT Ciputra Surya Tbk. dan Anak Perusahaan*, hlm. 8.

³⁸ Akta Pendirian PT Citraland Surabaya Padang Golf, hlm. 56.

³⁹ *Anggaran Dasar PT. Citraland Surabaya Padang Golf* dalam Akta Pendirian PT Citraland Surabaya Padang Golf, *op.cit.*, hlm. 6.

⁴⁰ Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 - 30 - I - FIL - 1993, *loc.cit.*

Pemerintah Kota Surabaya, PT. Citraland Surabaya Padang Golf, PT. Bumi Citra Surya, PT. Subur Hijau Jaya Makmur, PT. Bumi Indah Permai Terang, dan PT. Apta Citra Surya.⁴¹ Setelah melalui tahap itu, maka kemudian diputuskan bahwa *pertama*, PT. Citraland Surabaya Padang Golf telah mendapatkan konfirmasi pencandangan tanah dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur pada tanggal 24 Februari 1993 dengan SK No. 401.35 - 12 - I - FC - 1993. *Kedua*, PT. Citraland Surabaya Padang Golf juga mendapatkan Surat Persetujuan dari Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal pada tanggal 26 April 1993 dengan SP No. 109/I/PMDN/1993 untuk melakukan investasi dengan pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya. *Ketiga*, rencana pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya oleh PT. Citraland Surabaya Padang Golf dinyatakan telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Pembangunan di wilayah yang bersangkutan serta telah memenuhi persyaratan lainnya.⁴² Setelah pemberian izin lokasi diputuskan, sebagian izin lokasi dan pembebasan tanah dari Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur atas PT. Bumi Citra Surya, PT. Subur Hijau Jaya Makmur, PT. Bumi Indah Permai Terang, dan PT. Apta Citra Surya dibatalkan.⁴³

Pada tahap selanjutnya, setelah pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya, maka pembangunan kota mandiri Citra Raya Surabaya segera diwujudkan. Pihak PT. Citraland Surya selaku *developer* Kota Mandiri Citra Raya Surabaya memperkirakan akan membutuhkan waktu sepuluh tahun untuk mewujudkan Citraland menjadi kota baru. Meskipun sebelumnya diperkirakan membutuhkan waktu lebih lama yakni lima belas tahun, namun karena dalam operasionalnya berjalan lancar, maka target penyelesaian pun lebih singkat.⁴⁴

Kota Mandiri Citra Raya akan berdiri di atas lahan seluas 2000 ha. Di lahan tersebut akan berdiri lebih dari 2000 proyek, mulai dari pemukiman, perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, sarana olahraga, serta dunia fantasi. Untuk kepentingan tersebut, pihak Citraland menyatakan bahwa lahan yang akan digunakan sebagai kawasan permukiman hanya 300 ha, sedangkan sisanya untuk kepentingan pembangunan proyek yang lain.⁴⁵ Hal itu dilakukan

⁴¹ PT Bumi Citra Surya, PT Subur Hijau Jaya Makmur, PT Bumi Indah Permai Terang, dan PT Apta Citra Surya adalah pihak-pihak yang sebelumnya mendapat izin lokasi untuk sebagian tanah yang dimohon oleh PT Citraland Surabaya Padang Golf. Lihat *Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 - 30 - I - FIL - 1993*, *op. cit.*, hlm. 2-3.

⁴² *Ibid.* hlm. 2.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Butuh 10 Tahun Wujudkan Kota Mandiri Citra raya, *Surabaya Pos*, 23 Maret 1995, hlm. 15.

⁴⁵ *Ibid.*

juga mempertimbangkan kondisi geografis kawasan pengembangan yang berupa daerah resapan air, sehingga kawasan Citraland lebih banyak digunakan untuk fasilitas terbuka seperti lapangan golf daripada daerah permukiman.

D. Pembangunan di Kawasan Citraland

Seperti yang dijelaskan sebelumnya, dalam perkembangan awal Citraland (1933) dikembangkan untuk lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya. Untuk tahap itu, berbagai infrastruktur pendukung, seperti jalan raya, saluran air, taman, dan sebagainya diperbaiki terlebih dahulu. Akses jalan di kawasan Citraland yang sebelum tahun 1993 masih berupa jalan tanah, mulai dibangun menjadi jalan beraspal. Selain itu, untuk saluran air/*drainase* dilakukan pengaturan dengan sistem yang modern. Kontur daerah pengembangan yang berupa kawasan perbukitan membuat pengembang juga tetap mempertahankan waduk-waduk yang sudah ada sebelumnya untuk penampungan air warga sebagai bagian dari pengaturan *drainase* di kawasan Citraland. Ada lima waduk dengan luas masing-masing ± 5 ha yang digunakan sebagai sumber air dan tadah hujan untuk penanggulangan banjir. Perbaikan-perbaikan tersebut dilakukan seiring dengan pembangunan lapangan golf di kawasan Citraland tersebut.

Berdasarkan bukti yang didapatkan, untuk pembangunan fasilitas yang berupa bangunan/gedung sudah dilakukan di tahun 1995. Gedung tersebut berupa tiga bangunan bertingkat dari batu, beton, dan kayu yang digunakan untuk kepentingan pemenuhan fasilitas Padang Golf. Ketiga blok gedung tersebut dimintakan izin pendiriannya kepada pemerintah Kota Madya Surabaya pada tanggal 22 Maret 1995.⁴⁶ Ketiga blok gedung tersebut adalah kawasan *International Village*, *Mansion Park*, dan *Gateway Place* (Taman Gapura).

Tahun 1996, PT. Citraland Surabaya Padang Golf kembali meningkatkan investasi yang diwujudkan dalam bentuk pembangunan fasilitas lapangan golf di kawasan Citraland. Proses pembangunan fasilitas tersebut mulai dilakukan pada tanggal 23 Januari 1996. Pada tanggal tersebut PT. Citraland Surabaya Padang Golf mengajukan permohonan izin usaha untuk meningkatkan pembangunan fasilitas penunjang untuk bidang jasa rekreasi dan hiburan (lapangan golf). Seperti yang disebutkan dalam *Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/PARPOSTEL/1996* bahwa PT. Citraland Surabaya Padang Golf mendapatkan izin usaha tetap untuk membangun *Golf Course* dengan 18 hole dengan lokasi proyek di Kecamatan Lakarsantri. Adapun investasi yang ditanamkan untuk pembangunan

tersebut adalah sebesar Rp 59.830.000.000,- (lima puluh Sembilan milyar delapan ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian dalam tabel berikut:

Tabel 4. Investasi Citraland untuk Pembangunan Golf Course Tahun 1996

Jenis Modal	Jumlah (dalam Rupiah)
1. Modal tetap	
a. Pembelian dan Pematangan Tanah	Rp 14.400.000.000,-
b. Bangunan/ gedung	Rp 39.050.000.000,-
c. Mesin-mesin/ peralatan	Rp 2.780.000.000,-
d. Lain-lain	Rp 2.100.000.000,-
2. Modal Kerja	Rp 58.330.000.000,-
Jumlah Investasi	Rp 59.830.000.000,-

Sumber: diolah dari data pada Surat Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/PARPOSTEL/1996 tentang Pemberian Izin Usaha

Dalam pembangunan proyek tersebut, pihak PT. Ciputra Surya Padang Golf menggunakan tenaga kerja sebanyak 175 orang.⁴⁷ Pembangunan dilakukan dengan menggunakan alat-alat modern. Alat-alat tersebut diantaranya adalah 39 buah mesin pengolah tanah dan pasir, 19 alat angkut, 25 alat penyiraman dan pemupukan, 91 mesin pemotong rumput, dan 2 unit genset sebagai sumber tenaga penggerak.⁴⁸

Pada tahun 1996 PT. Citraland Surabaya Padang Golf juga mendirikan sepuluh bangunan sebagian bertingkat dari batu, beton, dan kayu guna fasilitas *club house*.⁴⁹ Izin untuk pembangunan fasilitas itu diterbitkan oleh kepala dinas pengawasan bangunan daerah dengan nomor: 188/2752.94/402.5.09/1996. Fasilitas *club house* merupakan satu lokasi tersendiri yang menyediakan taman bermain untuk anak-anak, tempat olah raga, sarana rekreasi, serta *restaurant*. Di dalam area *club house* konsumen yang menikmati lapangan golf dapat pula melengkapi hiburannya dengan bermain dan rekreasi.

Fasilitas-fasilitas pelengkap untuk area hiburan dan rekreasi di kawasan Citraland di tahun-tahun berikutnya terus mengalami peningkatan pembangunan. Di tahun 1997, PT. Ciputra Surya Padang Golf melakukan perluasan penanaman modal guna penambahan fasilitas di bidang usaha jasa rekreasi dan hiburan. Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal memberikan persetujuan perluasan penanaman modal

⁴⁷ *Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/PARPOSTEL/1996* tentang Pemberian Izin Usaha.

⁴⁸ Lampiran *Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497/T/PARPOSTEL/1996* tentang Pemberian Izin Usaha.

⁴⁹ *Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor: 188/ 2752.94/ 402.5.09/ 1996* tentang Izin Mendirikan Bangunan.

⁴⁶ *Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor: 188/ 1338.94/ 402.5.09/ 1995* tentang Izin Mendirikan Bangunan.

dalam negeri tersebut kepada PT. Citraland Surabaya Padang Golf pada tanggal 20 Februari 1997. Persetujuan tersebut sebagaimana ditetapkan dalam surat persetujuan perluasan penanaman modal dalam negeri nomor: 29/II/PMDN/1997. Surat tersebut juga berlaku sebagai izin sementara perluasan sampai dengan perusahaan memperoleh izin tetap perluasan.⁵⁰ Dengan adanya surat tersebut, maka pembangunan fasilitas fiskal untuk pengembang kawasan Citraland pada tahun itu juga mendapatkan persetujuan.⁵¹

Proyek perluasan fasilitas yang direncanakan untuk tahun 1997 meliputi penambahan fasilitas untuk jasa rekreasi dan hiburan (lapangan golf). Untuk perealisasi proyek-proyek tersebut pihak PT. Citraland Surabaya Padang Golf menjadwalkan waktu penyelesaian selama dua puluh empat bulan. Pelaksanaan proyek-proyek tersebut akan dilakukan dengan tenaga kerja 192 orang yang terdiri dari 179 orang tenaga kerja Indonesia dan dua orang tenaga kerja asing.⁵²

Modal yang digunakan untuk rencana perluasan pembangunan proyek-proyek jasa di atas adalah sebesar Rp 31.609.450.000,- dengan rincian dalam tabel berikut:

Tabel 5. Investasi Citraland untuk Pembangunan Golf Course Tahun 1997

Jenis Modal	Jumlah (dalam Rupiah)
1. Modal tetap	
e. Pembelian dan Pematangan Tanah	Rp 16.709.450.000,-
f. Bangunan/ gedung	Rp 7.635.000.000,-
g. Mesin-mesin/ peralatan	Rp 5.515.000.000,-
h. Lain-lain	Rp 800.000.000,-
2. Modal Kerja	Rp 950.000.000,-
Jumlah Investasi	Rp 31.609.450.000,-

Sumber: diolah dari data pada lampiran Surat Persetujuan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal tentang Perluasan Penanaman Modal dalam Negeri No: 29/II/PMDN/1997

Modal tersebut akan digunakan sebagai dana investasi. Adapun rencana investasi untuk masing-masing proyek yaitu sebesar Rp 27.350.000.000,- untuk fasilitas *golf course*, Rp 1.654.050.000,- untuk fasilitas kolam renang, Rp 752.700.000,- untuk fasilitas lapangan tenis, dan Rp 1.852.700.000,- untuk fasilitas *fitness club* masing-masing dengan rincian sebagaimana terdapat pada lampiran Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997.

Pada periode pembangunan selanjutnya yaitu tahun 1998, PT. Citraland Surabaya Padang Golf kembali melakukan penambahan penanaman modal untuk proyek-proyek hiburan dan rekreasi. Melanjutkan pembangunan pada tahun sebelumnya, PT. Citraland Surabaya Padang Golf menambahkan investasi untuk pembangunan proyek fasilitas *golf*

course, kolam renang, *fitness club*, dan lapangan tenis. Hal yang berbeda adalah, pada tahun ini adalah pembangunan *golf course* yang dilengkapi dengan *driving range* 1 los sebanyak 30 unit, restoran dengan 150 kursi, *club house*, dan *souvenir shop*.⁵³

Tahap pembangunan proyek tahun 1998 akan dilakukan pada lahan seluas 71,04 ha. Lokasi tanah tersebut berada di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya. Penyediaan tanah tersebut didasarkan atas surat konfirmasi pencadangan tanah dari Gubernur Kota Madya Tingkat I Jawa Timur No. 401.35 – 12 – I – FO – 1998 tanggal 24 Pebruari 1998.⁵⁴

Pembangunan proyek-proyek di tahun 1998 diprediksikan akan selesai dalam waktu 62 bulan. Proyek tersebut akan dikerjakan oleh 404 orang tenaga kerja yang terdiri dari 400 orang tenaga kerja Indonesia dan empat orang tenaga kerja asing. Modal pembangunan yang digunakan adalah sebesar Rp 63.356.250.000,-. Modal tersebut berasal dari modal sendiri dan modal pinjaman. Modal pribadi dari perseroan adalah sebesar Rp 15.839.062.500,- sedangkan modal pinjaman adalah sebesar Rp 47.517.187.500,-. Adapun rencana investasi untuk masing-masing proyek terdapat dalam lampiran Surat Persetujuan Penanaman Modal dalam Negeri Nomor: 109/I/PMDN/1998. Pembangunan-pembangunan tersebut menunjukkan bahwa kawasan Citraland semakin terbentuk sebagai sebuah kawasan yang layak menjadi lingkungan hunian.

Sejalan dengan pembangunan lapangan golf beserta fasilitas-fasilitasnya pembangunan juga diarahkan untuk kawasan hunian. Hal tersebut dilakukan seiring dengan meningkatnya permintaan terhadap kebutuhan permukiman di kota Surabaya. Peningkatan pertumbuhan penduduk perkotaan di tahun 1990-an menjadikan kebutuhan akan lahan untuk pemukiman penduduk juga meningkat. Peluang tersebut menjadi target pembangunan selanjutnya bagi Citraland.

Pembangunan kawasan hunian atau pemukiman Citraland juga menjadi rencana untuk mewujudkan pembangunan kota mandiri di Surabaya Barat. Selain itu, pengembangan kawasan Citraland sebagai kawasan perumahan juga menjadi pilihan bagi pengembang dalam menanggapi keterbatasan lahan pemukiman di Kota Surabaya. Pembangunan perumahan tersebut selanjutnya menjadi visi Citraland untuk menjadi kawasan bisnis properti yang terdepan dalam hal desain, kualitas, dan menguntungkan secara keuangan.

Penghuni kawasan Citraland sebagian besar menempati kawasan perumahan mewah. Sebanyak

⁵⁰ Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997, hlm. 1.

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 2.

⁵² Lampiran Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997, hlm. 3

⁵³ Lampiran Surat Persetujuan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Umum Badan Koordinasi Penanaman Modal tentang Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 109/I/1998, hlm. 3

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 4.

80% dari penghuni perumahan mewah dan menengah di Citraland adalah warga keturunan Tionghoa, sedangkan 20% adalah pribumi lokal maupun dari luar Surabaya. Sedangkan penghuni di kawasan perumahan sederhana (Griya Citra Asri) 90% adalah penduduk lokal Surabaya. Berdasarkan jenis hunian yang ditempati oleh penghuni Citraland dari masing-masing tipe hunian, terlihat bahwa ada perbedaan status sosial yang dicerminkan oleh jenis huniannya. Golongan orang kaya dan pengusaha tinggal di kawasan hunian tipe mewah dan menengah, sedangkan masyarakat lokal menempati hunian sederhana di kawasan Griya Citra Asri.

E. Kontribusi Pembangunan Citraland dalam Perkembangan *Realestate* di Surabaya Barat

Sampai tahun 2000 lahan Citraland yang sudah dikembangkan adalah seluas 700 hektar.⁵⁵ Dengan *masterplan* yang terencana, Citraland telah mempersiapkan berbagai fasilitas pendidikan, komersil, rekreasi, peribadatan, dan infrastruktur pendukung lainnya untuk memenuhi kebutuhan dan menunjang kenyamanan penghuninya. Dalam perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya Barat, Citraland menjadi salah satu *realestate* unggulan di Surabaya Barat. Citraland menjadi kawasan perumahan modern di Surabaya Barat yang memberikan pelayanan dan fasilitas paling lengkap, seperti fasilitas niaga, hiburan, pendidikan, peribadatan, perkantoran, sarana olahraga, dan sebagainya.

Pembangunan Citraland sebagai kawasan hunian dengan kelengkapan fasilitasnya turut memberikan kontribusi besar bagi perkembangan kota Surabaya. Dengan kerjasama antara pemerintah kota Surabaya dan pihak pengembang Citraland, kawasan Surabaya Barat tumbuh semakin pesat sebagai daerah baru yang memperluas pergerakan masyarakat kota Surabaya, baik untuk meningkatkan ekonomi maupun peningkatan hubungan dengan daerah luar.

Pada periode 1993-2000 penggunaan lahan di area Citraland yang sudah dikembangkan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 6. Luas Peruntukan Lahan Kawasan Citraland yang Sudah Dikembangkan dari Tahun 1993-2000

Jenis Peruntukan Lahan	Luas (dalam ha)
Perumahan	300
Fasilitas Niaga dan Perkantoran	147
Fasilitas Hiburan, Olahraga, dan Rekreasi	160
Fasilitas Pendidikan dan Peribadatan	31
Jalan dan Taman Kota	40
Lain-lain	22
Total	700

Sumber: diolah dari PT. Ciputra Surya Tbk., *Living in CitraLand The Singapore of Surabaya, Codes & Regulation*, (Surabaya:

⁵⁵PT Ciputra Surya Tbk., *Living in CitraLand The Singapore of Surabaya, Codes & Regulation*, (Surabaya: Citraland, 2003), hlm. 17.

Citraland, 2003), dan Hasil Wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi pada 30 Juli 2013.

Dari tabel 6 diatas dapat dianalisis bahwa penggunaan lahan Citraland untuk masa awal pembangunan (periode 1993-2000) paling luas adalah untuk pengembangan kawasan hunian yaitu 300 ha. Namun demikian, pengembangan fasilitas-fasilitas komersil seperti fasilitas niaga dan perkantoran serta fasilitas hiburan, olahraga, dan rekreasi menunjukkan bahwa ada tujuan lain dari pengembangan Citraland sebagai sebuah kawasan hunian. Citraland yang dikembangkan sebagai kawasan hunian tidak hanya memiliki tujuan dalam menyediakan fasilitas tempat tinggal, tetapi juga memiliki tujuan ekonomi untuk menambah keuntungan.

Dalam bidang ekonomi, pembangunan kawasan komersil di Citraland, seperti Ruko (Rumah Toko), perkantoran, pasar, dan *Centra Business Distric* (CDB), sarana hiburan dan rekreasi memberikan pendapatan tambahan bagi pengembang Citraland. Berdasarkan data laporan keuangan di tahun 2003, pendapatan dari pengembangan fasilitas-fasilitas komersil berupa fasilitas niaga, hiburan, dan rekreasi dalam satu tahun bisa mencapai Rp 247.281.139,-.⁵⁶

Pengembangan fasilitas-fasilitas komersil di Citraland tidak hanya memberikan keuntungan dan kontribusi bagi peningkatan ekonomi pengembang maupun penduduk kawasan Citraland saja, tetapi juga bagi penduduk Surabaya Barat pada umumnya. Penggunaan sarana komersil yang berada di kawasan Citraland yang tidak hanya diperuntukkan bagi penduduk Citraland tetapi juga terbuka bagi masyarakat sekitar, menjadikan kawasan Citraland turut memberikan kontribusi bagi pengembangan dan peningkatan ekonomi warga sekitar.

Kawasan komersil Citraland menjadi salah satu kawasan yang memberikan kontribusi besar dalam perkembangan *realestate* di Surabaya Barat. Kawasan komersil yang berupa ruko dan perkantoran Citraland tersebar di kawasan Bukit Golf, Bukit Telaga Golf, Taman Gapura, Taman Internasional, Taman Puspa Raya, Bukit Bali, *International Village*, dan Puri Widya Kencana.⁵⁷ Selain kompleks ruko dan perkantoran, kawasan komersil Citraland juga menyediakan fasilitas berupa pasar tradisional (*Citraland Fresh Market*) dan *centra kuliner* (G-Walk) yang dibangun sejak tahun 1997.⁵⁸

Pasar tradisional Citraland atau yang disebut dengan *Citraland Fresh Market* dibangun di area seluas 2.200 m² dibagian utara Citraland.⁵⁹ Pasar tersebut menyediakan berbagai kebutuhan sehari-hari

⁵⁶ Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan PT. Ciputra Surya Tbk. dan Anak Perusahaan tahun 2003, *op. cit.* hlm. 23.

⁵⁷ *Living in Citraland The Singapore of Surabaya, Codes & Regulation*, *op.cit.*, hlm. 24.

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi pada tanggal 23 Juli 2013

⁵⁹ *Living in Citraland The Singapore of Surabaya, Codes & Regulation*, *loc.cit.*

seperti beras, sayuran, ikan, daging, buah, lauk pauk, bumbu, dan kelontong. Pedagang yang menjalankan usaha di pasar itu sebagian besar adalah warga sekitar Citraland. Sedangkan untuk pembelinya berasal dari berbagai kalangan baik dari penduduk kawasan Citraland sendiri maupun masyarakat umum yang berasal dari daerah sekitar. Di kawasan *Citraland Fresh Market* juga tersedia *foodcourt* yang menyediakan aneka hidangan. Dari seluruh pedagang yang ada, 97 diantaranya adalah pedagang binaan yang menjajakan masakan khas Surabaya dan Indonesia.⁶⁰ *Arena foodcourt Citraland Fresh Market* menjadi salah satu *center point* yang banyak dikunjungi oleh masyarakat.

Fasilitas kuliner lainnya berada di kawasan *G-Walk Food Center*. Arena tersebut menjadi fasilitas komersial yang mendominasi penggunaan lahan di sepanjang sisi timur Citraland, tepatnya berada di Jalan Gapura Timur Citraland. Di kawasan *G-Walk* itu terdapat ±392 ruko⁶¹ yang menjual berbagai macam kebutuhan, seperti barang elektronik, kebutuhan rumah tangga, toko roti dan kue, jasa salon dan spa, apotek, perbankan, mini market, dan aneka rumah makan yang menyediakan hidangan dari dalam maupun luar negeri. Skala pelayanan kawasan kuliner *G-Walk* tidak hanya untuk penduduk kawasan Citraland namun juga penduduk di Surabaya Barat dan sekitarnya. Keramaian di pusat kuliner *G-Walk* membuat arena tersebut sebagai menjadi *icon food center* di Surabaya Barat. Ditinjau dari segi politis dan ekonomi, pengembangan kawasan komersil tersebut diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam menciptakan lapangan kerja dan usaha bagi masyarakat di sekeliling Citraland serta dapat menjadi contoh bagi masyarakat untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat, layak dan indah.

Selain fasilitas niaga, fasilitas olahraga dan rekreasi di Citraland juga menjadi tempat yang selalu ramai dikunjungi oleh warga, baik dari dalam maupun luar kota. Fasilitas olahraga terbesar di Citraland adalah lapangan golf yang juga merupakan fasilitas yang dibangun pertama kali di Citraland. Fasilitas golf Citraland atau yang disebut dengan *Ciputra Golf* merupakan lapangan golf terbesar di Jawa Timur yang menempati areal seluas 125 ha. *Ciputra Golf* memiliki 27 *hole* yang terdiri dari tiga desain kursus yang berbeda yaitu lembah, danau, dan bukit. Fasilitas ini semakin lengkap dengan tambahan fasilitas *club house* dan hotel yang menambah kenyamanan bagi penggunanya. Selain lapangan golf, fasilitas olahraga lainnya adalah kolam renang dan lapangan tenis yang juga selalu ramai oleh pengunjung. Sedangkan untuk fasilitas rekreasi, arena wisata air *Ciputra Waterpark* juga menjadi salah satu *icon* unggulan Citraland.

Ciputra Waterpark dibangun di area seluas 5 ha dengan konsep seribu satu malam. Fasilitas ini merupakan fasilitas kolam renang terluas yang ada di kawasan Citraland.

Citraland Surabaya juga merupakan satu kawasan perumahan yang menyediakan fasilitas pendidikan, fasilitas sosial, dan peribadatan yang paling lengkap di Surabaya.⁶² Fasilitas pendidikan yang disediakan di Citraland adalah mulai dari jenjang Taman Kanak-kanak (TK) hingga tingkat Universitas. Diantara fasilitas Pendidikan tersebut adalah TK Victoria, Buah Hati dan Cita Hati *West Campus*, Sekolah Ciputra, Sekolah Citra Berkat, Sekolah Internasional, *Surabaya Taipei School*, *MIMI Senior High School*, *MDC School Campus*, dan Universitas Ciputra. Selain itu, kawasan ruko tersebar di Citraland beberapa juga menyediakan fasilitas kursus, seperti kursus musik di *VIVO Music School*, kursus tari dan *dance* di *Center Point*, dan beberapa tempat kursus pelajaran seperti *Centra English Course*, *Jenggala Education*, dan lain-lain. Sedangkan untuk fasilitas peribadatan Citraland menyediakan fasilitas seperti Masjid Citraraya, Masjid Bukit Palma, Masjid BPN, Gereja Santo Yakobus, GKA Gracia, Gereja Hosana, dan Gereja Bethel Indonesia Jemaat.

Sejak dimulainya pembangunan tahun 1993, *developer* Citraland (PT.. Citraland Surabaya Padang Golf) terus meningkatkan pengembangan pada lokasi Citraland. Kawasan Citraland yang dulunya hanya berupa sawah, tegalan, dan rawa di Surabaya Barat, saat ini tumbuh menjadi kawasan pemukiman dan komersil yang patut diperhitungkan.

Rencana Tata Ruang yang menjadikan Surabaya Barat sebagai kawasan pemukiman membuat akses jalan ke kota-kota tetangga menjadi mudah. Salah satunya adalah akses jalan menuju Gersik sebagai kota tetangga dari kawasan Citraland. Dulu akses ke kota Gersik dari Surabaya Barat sangat sulit. Sejak pembangunan Surabaya Barat digiatkan seolah tidak ada lagi sekat perbatasan antara kawasan Citraland dengan kota Gersik. Pembangunan jalan-jalan beraspal yang menghubungkan kawasan Citraland dengan kota Gersik sebagai tetangga menjadikan orang dapat dengan mudah bergerak atau melakukan perjalanan keluar kota melalui jalan-jalan tersebut.

PENUTUP

Simpulan

Pada era 1970-an, pengembang yang mula-mula menanamkan investasinya untuk pembangunan kawasan *realstate* di Surabaya adalah para *investor* lokal yang tergabung dalam Direktorat REI Jawa Timur. Pengembangan *realstate* tersebut masih dalam skala kecil karena bisnis itu belum banyak diminati oleh masyarakat. Pada pertengahan tahun

⁶⁰ Pedagang Binaan dalam slide presentasi *Company Profile*, PT Ciputra Surya Tbk. dan hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi pada tanggal 23 Juli 2013.

⁶¹ Data Penyewa Ruko di Citraland Surabaya.

⁶² Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi pada tanggal 23 Juli 2013.

1980, karena ekonomi perkotaan yang mulai pulih, permintaan terhadap *realestate* di kota Surabaya mulai mengalami peningkatan. Seiring dengan hal tersebut, di tahun 1990-an *investor-investor* dari luar Jawa Timur pun mulai tertarik dengan bisnis *realestate* di Surabaya. Kedatangan para *investor* dari luar Jawa Timur khususnya dari Jakarta kemudian membawa perubahan besar dalam pengembangan kawasan *realestate* di Surabaya. *Realestate-realestate* skala besar mulai menjadi sasaran pengembangan. Salah satunya adalah CitraLand yang dikembangkan pada area seluas 2000 ha di daerah Surabaya Barat oleh pengembang Grup Ciputra.

Pengembangan Citraland di Surabaya Barat mulai dilakukan sejak tahun 1993. Mula-mula pembangunan yang dilakukan adalah dengan pengembangan infrastruktur dan fasilitas-fasilitas seperti lapangan golf serta sarana rekreasi. Pembangunan lapangan golf dan sarana rekreasi tersebut dilakukan seiring dengan ketentuan dalam *master plan* 2000 yang merencanakan pembangunan daerah perbukitan Surabaya Barat sebagai kawasan hijau dan area rekreasi. Potensi tersebut kemudian diiringi dengan pembangunan kawasan hunian CitraLand yang dalam perkembangannya tumbuh sebagai kota mandiri dengan segala fasilitasnya. Hingga tahun 2000, dari 2000 hektar lahan CitraLand, 700 hektar diantaranya telah dikembangkan sebagai kawasan hunian dan fasilitas-fasilitasnya. Kawasan Citraland mengembangkan tiga tipe hunian yang berbeda, yaitu hunian tipe besar, menengah, dan sederhana. Tipe perumahan yang berbeda di kawasan Citraland menunjukkan pula adanya perbedaan status sosial penghuninya, tipe hunian mewah dan menengah di Citraland sebagian besar dihuni oleh komunitas Tionghoa, sedangkan warga lokal menempati tipe hunian sederhana di kawasan Griya Citra Asri.

Pembangunan-pembangunan perumahan Citraland yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas komersil seperti fasilitas niaga, perkantoran, hiburan, olahraga, dan rekreasi menunjukkan adanya tujuan lain dalam pengembangannya. Citraland yang dikembangkan sebagai kawasan hunian tidak hanya memiliki tujuan dalam menyediakan fasilitas tempat tinggal, tetapi juga memiliki tujuan ekonomi untuk menambah keuntungan.

Pembangunan fasilitas-fasilitas di Citraland turut memberikan kontribusi bagi perkembangan kota Surabaya. Dengan kerjasama antara pemerintah kota Surabaya dan pihak pengembang CitraLand, kawasan Surabaya Barat tumbuh semakin pesat sebagai daerah baru yang memperluas pergerakan masyarakat kota Surabaya, baik untuk meningkatkan ekonomi maupun peningkatan hubungan dengan daerah luar.

Pembangunan sarana-sarana komersil di arena CitraLand tidak hanya memberikan kontribusi bagi peningkatan ekonomi penduduk kawasan Citraland tetapi juga penduduk Surabaya Barat pada umumnya, sebab sarana komersil yang berada di kawasan Citraland tersebut tidak hanya diperuntukkan bagi penduduk Citraland tetapi juga terbuka bagi masyarakat sekitar, begitu pula dengan fasilitas-fasilitas lainnya, seperti fasilitas pendidikan, sosial, dan fasilitas peribadatan. Selain keterbukaan dalam penyediaan fasilitas, pembangunan kawasan Citraland juga menjadikan akses jalan ke luar kota (utamanya ke Gersik sebagai kota tetangga) menjadi semakin mudah, sehingga ruang gerak masyarakat menjadi semakin luas dan terbuka.

Saran

Pembangunan suatu daerah di masa lalu dapat menjadi acuan bagi perencanaan di masa mendatang. Paling tidak hal itulah yang terjadi dalam pembangunan kawasan pemukiman di kota Surabaya. Dengan pengalaman pembangunan di masa lampau, Surabaya tumbuh menjadi kota metropolitan yang patut menjadi acuan bagi pembangunan kota-kota lain di Jawa Timur. Khususnya dalam pembangunan kawasan hunian. Peran para pengembang telah banyak membawa perubahan besar dalam pembangunan kota Surabaya, sebagaimana pembangunan *realestate* Citraland yang tumbuh sebagai kota mandiri di Surabaya Barat. Citraland dapat menjadi contoh untuk pembangunan kawasan hunian yang ideal di daerah lain khususnya di Jawa Timur.

Penelitian mengenai perkembangan kawasan *realestate* di Surabaya Barat ini memang tidak terlalu luas jangkauannya. Data dan hasil penalaran yang sangat terbatas menjadikan penelitian ini jauh dari kesempurnaan. Sehingga diharapkan di kesempatan yang akan datang penelitian lebih lanjut mengenai perkembangan *realestate* di Surabaya Barat dapat dikembangkan dengan konsepsi yang lebih matang.

DAFTAR PUSTAKA

Surat-surat

- Akta Pendirian PT. Citraland Surabaya Padang Golf
- Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 497 / T / PRPOSTEL / 1996 tentang Pendirian Izin Usaha
- Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Kota Madya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor: 188/1338.94/402.5.09/1995 tentang izin mendirikan bangunan

Surat Izin Kepala Dinas Pengawasan Bangunan Daerah Nomor: 188/2752.94/402.5.09/1996 tentang izin mendirikan bangunan

Surat Keputusan Gubernur Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 401.35 – 30 – I – FIL – 1993 tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Lapangan Golf Beserta Fasilitas-fasilitasnya kepada PT.. Citraland Surabaya Padang Golf

Surat Persetujuan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Umum Badan Koordinasi Penanaman Modal tentang Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 109/I/1998

Surat Persetujuan Perluasan Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor: 29/II/PMDN/1997

Koran, Jurnal, dan Majalah

Jawa Pos, 28 Februari 1986

Surabaya Pos, 3 Februari 1990

Surabaya Pos, 11-12 Mei 1990

Surabaya Pos, 23 Maret 1995

Surabaya Pos, 27 Maret 1995

Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 28, No. 2, 2000

Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol. 4, No. 1, 2002

Buku

----. 2005. *Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21, Pengalaman*

Pembangunan Perkotaan di Indonesia. Jakarta: URDI-YSS

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

BPS Surabaya. 1990. *Surabaya dalam Angka 1990*. Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya

BPS Surabaya. 1991. *Surabaya dalam Angka 1991*. Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya

BPS Surabaya. 2000. *Surabaya dalam Angka 2000*. Surabaya: BPS Kotamadya Surabaya

Dick, Howard. 2002. *Surabaya City of Work; a Socio-Economy of Surabaya 1900-2000*. USA: Ohio University Press

Marsono. 1995. *Undang-Undang, Peraturan-Peraturan Dibidang Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Penerbit Djambatan

Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia. 2006. *Direktori Realestate Indonesia 2006-2007*. Jakarta: Exatama

PT.. Ciputra Surya Tbk. 2003. *Living in Citraland The Singapore of Surabaya, Codes & Regulation*, Surabaya: Citraland

R. I. Wahono. tt. *Kasus Kota Surabaya*. Jakarta: LIPI

Wawancara

Wawancara dengan Bapak Ahmad Helmi, Coordinator Bidang Humas Citraland Surabaya, 3 Juli 2013, 23 Juli 2013, dan 30 Juli 2013.

Wawancara dengan Bapak Hariono, Humas Citraland Surabaya pada hari Senin, 24 Juni 2012.