

## **Faktor-Faktor yang Menyebabkan Alih Fungsi Lahan dari Tambak Menjadi Perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya**

**Muhammad Junaidi**

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
[Junaidi17012011@gmail.com](mailto:Junaidi17012011@gmail.com)

**Dr. Sukma Perdana Prasetya., S.Pd, M.T**

Dosen Pembimbing Mahasiswa

### **Abstrak**

Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dahulu masih banyak lahan yang dipergunakan untuk tambak. Kelurahan ini menarik diteliti karena semakin tahun semakin banyak tambak yang sudah beralih fungsi menjadi perumahan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana proses alih fungsi lahan dari tambak menjadi perumahan serta strategi penghidupan berkelanjutan dari petani tambak yang telah menjual tambaknya ke *developer*. Penelitian kualitatif fenomenologi ini perolehan informasinya ditentukan secara triangulasi, data monografi Kelurahan Wonorejo, serta informan kunci dan ahli. Pendekatan analisis yang digunakan adalah proses keruangan, tetapi analisis dalam bahasan skripsi ini terbatas pada motif petani tambak dan *developer*. Analisis data diperoleh melalui reduksi, penyajian dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukan bahwa perubahan alih fungsi lahan dari tambak menjadi perumahan berawal pada tahun 2002 yaitu perumahan Bumi Wonorejo Asri kemudian semakin berkembang pesat dengan semakin berdirinya perumahan-perumahan baru yang dulunya berupa tambak di Kelurahan Wonorejo. Faktor yang menyebabkan alih fungsi lahan dari tambak menjadi perumahan yaitu semakin berkurangnya hasil tambak dan motif dari para *developer* adalah Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya ini merupakan wilayah pinggiran kota (peri urban) merupakan peralihan dari wilayah kota dan wilayah desa yang memiliki karakteristik dan atribut yang berbeda. Daerah ini secara alami terbentuk karena perkembangan dan rembetan yang terjadi dari Kota Surabaya. Salah satu faktor pengembangan adalah interaksi antar kota inti dengan wilayah peri urban. Semakin besar interaksi yang terjadi maka semakin besar pula perkembangan yang terjadi di wilayah peri urban. Kehidupan dari mantan petani tambak masih menggantungkan hidupnya dengan mengelola tambak yang lain guna mendapatkan penghasilan.

Kata Kunci: Alih Fungsi, pertumbuhan, perkembangan

### **Abstract**

*In the past, Wonorejo subdistrict Rungkut district Surabaya city was still a lot of lands which functioned as embankments. This is interesting to be noticed because the more years passed by, the more embankments are shifted to be residences. The purpose of this study is to reveal how the process of land function shift from embankments to be residences and ongoing living strategy of fish farmers who have sold their embankments to developer. Monology data of Wonorejo subdistrict, informant expert and key, and triangulation are applied to obtain the phenomenology of this qualitative research. Analysis approach used is spatial process but the analysis in this thesis discussion is limited on the motif of fish farmers and the developer. The data analysis is obtained by reduction, presentation, and conclusion.*

*The result of this research shows that the shift of land function from embankments to be residences began on 2002 with the construction of Bumi Wonorejo residence. It then massively developed with the great number of new residences construction that in the past was embankment at Wonorejo subdistrict. The factors which cause the shift of land function from embankments to be residences is the reduction of fishes and the motives of developer that Wonorejo subdistrict Rungkut district Surabaya city is a suburb which is the shift area of city and village that has different characteristic and attribute. This area naturally formed because of the development and involvement that happens from Surabaya city. On of developments process is the interaction between the central town with urban area. The more interactions occur, the more developments will happen in urban area. The life of former farmers are still depend on the embankments management to gather their income.*

*Key words: Shift function, the growth, the development.*

### **PENDAHULUAN**

Beberapa dekade terakhir masalah-masalah mengenai kependudukan dan permukiman merupakan salah satu topik diskusi yang semakin luas, baik melalui media massa, dalam pembicaraan atau forum resmi

maupun dalam percakapan masyarakat sehari-hari. Hal itu adalah salah satu petunjuk bahwa semakin timbulnya kesadaran masyarakat, bahwa krisis kependudukan dan permukiman telah berkembang menjadi situasi yang semakin parah sehingga menjadi salah satu tantangan dan

ancaman bagi kehidupan di bumi. Kecenderungan khusus sangat sering muncul dan difokuskan pada masalah-masalah pengangguran, permukiman kumuh, sampah dan sebagainya.

Permasalahan kependudukan di kota besar mengacu pada perspektif demografis, dimana jumlah penduduk kota, khususnya di negara berkembang seperti Indonesia mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk kota yang masih jauh lebih tinggi apabila dibandingkan dengan tingkat pertumbuhan nasional. Hal ini sangat tidak wajar, karena determinan penambahan penduduk kota tidak hanya *natural growth* semata, namun juga pengaliran penduduk dari bagian-bagian wilayah lain yang masuk ke kota (*imigration*). Determinan penambahan penduduk tingkat nasional adalah *natural growth* (Irawan, 2005:17). Meningkatnya jumlah penduduk kota, dengan sendirinya akan disertai pula dengan meningkatnya tuntutan akan tempat tinggal dan sementara itu ruang terbuka di dalam kota semakin sempit dan bahkan di beberapa tempat tidak mempunyai cadangan lahan terbuka untuk membangun permukiman baru baik di luar kawasan permukiman yang telah dibangun maupun di dalam permukiman yang telah terbangun, bahkan di beberapa kawasan permukiman proses denfikasi bangunan telah mencapai ke tataran *death point*, yakni sudah tidak ada ruang kosong untuk mendirikan bangunan (Bintarto, 1991:78)

Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk mencapai 237.641.326 jiwa (sensus penduduk tahun 2010), dan termasuk dalam negara dengan jumlah penduduk terpadat ke 4 di dunia setelah China, Amerika Serikat, dan India. Jumlah penduduknya yang besar, luasnya Negara kepulauan dan tidak meratanya penduduk membuat Indonesia semakin banyak mengalami permasalahan terkait dengan hal kependudukan terutama yang terjadi di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, dan beberapa kota lainnya. Surabaya sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur dengan jumlah penduduk 2.765.487 jiwa (pada sensus BPS tahun 2012). Berdasarkan klasifikasi skala kota yang dibuat oleh departemen PU tahun 1982 Surabaya termasuk dalam kategori kota metropolitan karena jumlah penduduknya lebih dari satu juta jiwa (Sinulingga, 1999:93). Luas wilayah hanya 333.063 km, Surabaya merupakan wilayah yang sangat padat dengan jumlah penduduk mencapai 8391 jiwa /km.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka salah satu kebutuhan yang paling mendesak di Kota Surabaya yakni perumahan atau pemukiman, sebagai salah satu yang penting dalam hidup manusia dan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pendidikan dan kesehatan. Lahan yang tersedia di Surabaya semakin berkurang apalagi di pusat kota karena telah digunakan sebagai pemukiman, pusat perdagangan seperti *mall*, *mini market*

dan industri, sehingga banyak pengembang perumahan yang biasa disebut dengan *developer* melihat peluang mengembangkan perumahan di Surabaya yang terletak di pinggiran Kota Surabaya seperti di Kecamatan Rungkut Kelurahan Wonorejo.

Kelurahan Wonorejo merupakan daerah yang paling timur yang berada di Kota Surabaya. Awal tahun 2000 lahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya masih banyak berupa tambak dan perkampungan masih belum ada perumahan. Sejak tahun 2002 pembangunan perumahan mulai dibangun dan perkembangan fasilitas di daerah Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya semakin bertambah sehingga menarik minat para pengembang untuk mendirikan perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

Berdasarkan masalah di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Faktor-Faktor yang Menyebabkan Alih Fungsi Lahan dari Tambak Menjadi Perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.”**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi petani tambak di Kelurahan Wonorejo dalam beralih fungsi dari penggunaan lahan tambak menjadi perumahan

#### **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan kualitatif fenomenologi. Metode fenomenologi adalah pendekatan fenomenologi mencoba menjelaskan atau mengungkap makna konsep atau fenomena pengalaman yang didasari oleh kesadaran yang terjadi pada beberapa individu. Penelitian ini dilakukan dalam situasi alami sehingga tidak ada batasan dalam memaknai atau memahami fenomena yang dikaji. Subyek dalam penelitian ini terkonsentrasi pada semua petani tambak yang menjual lahan pertanian tambaknya dan informan kunci yaitu karyawan CV Cahaya Purnama yang membantu mengungkap fakta di lapangan kemudian akan diteliti untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi alih fungsi lahan tambak menjadi perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi. Teknik wawancara yang digunakan yaitu wawancara mendalam serta mencantumkan kode wawancara seperti “01/W-1/10-04-2016” yang artinya kode “01” menunjukkan halaman transkrip, “W” menunjukkan bahwa teknik yang digunakan adalah wawancara, “1” menunjukkan nomor informan dan “10-04-2016” menunjukkan tanggal pelaksanaan wawancara.

Peneliti sebagai instrumen utama mengumpulkan data selama 3 bulan. Menurut Nasution dalam Sugiyono

(2014: 223) dalam penelitian kualitatif tidak ada pilihan lain daripada menjadikan manusia sebagai instrumen penelitian utama. Alasannya adalah bahwa segala sesuatu masih perlu dikembangkan sepanjang penelitian itu. Langkah-langkah analisis dalam penelitian ini meliputi reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*) dan yang terakhir penarikan kesimpulan atau verifikasi (*conclusion drawing/verification*). Uji keabsahan data meliputi validitas internal (*credibility*), validitas eksternal (*dependability*), dan obyektivitas (*confirmability*).

## HASIL PENELITIAN

### 1. Luas Lahan yang dialihfungsikan

Luas lahan yang dialihfungsikan yaitu semua sawah atau lahan di Kelurahan Wonorejo yang dibeli oleh pihak swasta atau pengembang dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 1 Luas Lahan yang dialihfungsikan**

No	Nama Perumahan	Luas Lahan
1.	Grand Semangi	12 Ha
2.	Bumi Wonorejo Asri	27 Ha
3.	Green Lake	4 Ha
4.	Green Semangi Mangrove	6 Ha
5.	Nirwana Executive	25 Ha
6.	Wisma Indah	4 Ha
7.	Perumahan Amerta	1,5 Ha
8.	Perumahan Erlangga	2 Ha
9.	Perumahan Wonorejo Indah	2,5 Ha
10.	Rungkut Jaya	7 Ha
11.	Griya Kencana	4 Ha

Sumber: Data Sekunder tahun 2016

Alih fungsi lahan pertanian di Kelurahan Wonorejo dari tahun ke tahun terus meningkat. Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui selama kurun waktu 13 tahun (2002-2015) jumlah tambak yang dialihfungsikan menjadi perumahan sebesar 95 Ha.

### 2. Proses Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan tambak menjadi perumahan di Kelurahan Wonorejo terjadi secara langsung dan tidak langsung. Alih fungsi lahan secara langsung terjadi akibat keputusan pemilik lahan untuk mengalihfungsikan lahan mereka. Alih fungsi lahan tidak langsung terkait dengan faktor dari luar petani itu sendiri seperti pembangunan sarana dan prasarana dan lain-lain. Proses jual beli lahan antara petani dengan pihak pengembang dilakukan melalui perantara dan beberapa lainnya secara langsung tanpa perantara.

### 3. Faktor Internal

Faktor internal merupakan faktor-faktor yang berasal dari kondisi petani itu sendiri yang mempercepat petani Kelurahan Wonorejo untuk melakukan alih fungsi lahan.

#### a. Lokasi lahan

Lokasi lahan adalah posisi lahan pertanian tambak di Kelurahan Wonorejo itu berada dimana posisi lahan dekat dengan jalan *Middle East Ring Road* (MERR) yang baru dibangun sehingga memudahkan aksesibilitas untuk menuju Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

#### b. Tuntutan ekonomi

Kebutuhan yang harus dipenuhi oleh petani Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya baik kebutuhan pokok maupun kebutuhan tambahan semakin hari semakin bertambah besar. Sebagian besar petani mengubah lahan pertaniannya karena alasan ekonomi. Beberapa responden mengungkapkan bahwa ekonomi adalah faktor utama yang mempengaruhi petani di Kelurahan Wonorejo untuk menjual lahannya.

### 4. Faktor Eksternal

Faktor eksternal merupakan faktor-faktor yang berasal dari luar dimana petani tidak mampu untuk mengendalikannya yang mempercepat petani Kelurahan Beru untuk melakukan alih fungsi lahan.

#### a. Pengaruh warga lain

Pengaruh warga lain merupakan kondisi petani tambak di Kelurahan Wonorejo yang terpengaruh untuk menjual lahan karena dorongan dari petani lain yang menjual lahan terlebih dahulu. Berdasarkan wawancara dengan informan terlihat bahwa petani yang telah menjual lahannya terlebih dahulu ikut mempengaruhi petani lain dalam beralih fungsi lahan.

#### b. Pengaruh pihak swasta

Petani yang terpengaruh untuk menjual lahan karena dorongan dari pengembang swasta untuk proyek perumahan. Petani di Kelurahan Wonorejo menjual lahan pertanian yang dimilikinya karena pengaruh pihak pengembang perumahan atau *developer* dengan cara mendatangi petani baik secara langsung maupun tidak langsung kemudian diimingi harga jual yang tinggi sehingga dalam hal ini pihak swasta memiliki pengaruh besar dalam hal alih fungsi lahan pertanian

#### c. Pembangunan sarana dan prasarana

Sarana umum seperti jalan raya, pasar dan perkantoran dekat dengan Kelurahan Wonorejo. Berdasarkan data Rencana Tata Ruang Wilayah

(RTRW) tahun 2014, Kecamatan Rungkut berfungsi sebagai perumahan dan sudah dibukanya jalan MERR membuat pembangunan perumahan di Kelurahan Wonorejo sangat pesat.

d. Kesempatan membeli lahan lain

Peluang petani Kelurahan Wonorejo untuk membeli lahan lain yang lebih murah sehingga mendapat selisih jual dari lahan terdahulu. Uang hasil penjualan tambak selain digunakan untuk membuka usaha lain juga digunakan untuk membeli lahan lain yang harganya lebih murah dan lebih menguntungkan namun jauh dari pusat kota.

5. Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah yaitu aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian tambak menjadi perumahan yang diatur dalam Peraturan Daerah (PERDA) tahun 2014 dan dijelaskan melalui peta RTRW Kota Surabaya sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
- b. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
- c. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 09 / KPTS / M / IX / 1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).

**PEMBAHASAN**

Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan terjadi secara langsung dan tidak langsung. Alih fungsi lahan secara langsung terjadi akibat keputusan pemilik lahan untuk mengalihfungsikan lahan mereka yaitu faktor dari dalam petani atau faktor internal. Alih fungsi lahan tidak langsung terkait dengan faktor dari luar petani itu sendiri seperti pembangunan sarana dan prasarana dan lain-lain. Menurut Yunus (2008: 253) dalam proses alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan tidak terlepas dari aktor utama jual beli lahan yang berperan dalam menentukan harga lahan kemudian secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi petani untuk mengalihfungsikan lahan pertaniannya. Aktor yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu pemilik lahan awal

atau petani, pihak perantara dan yang terakhir adalah konsumen atau pihak pengembang.

Petani tambak di Kelurahan Wonorejo sebagai pemilik awal dalam menjual lahan pertanian yang dimilikinya beberapa melalui perantara karena dinilai lebih mudah dan beberapa sisanya lain menjual secara langsung tanpa perantara karena dinilai lebih menguntungkan dengan tidak memberikan imbalan dari lahan yang terjual. Menurut Lestari (2009: 15) proses alih fungsi lahan tambak ke penggunaan lahan perumahan yang terjadi disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal, faktor eksternal dan faktor kebijakan pemerintah.

Faktor internal adalah faktor yang lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi petani itu sendiri yang mempercepat petani di Kelurahan Wonorejo untuk melakukan alih fungsi lahan. Faktor eksternal merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi di Kota Surabaya. Faktor kebijakan merupakan aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan pertanian.

Lokasi lahan sangat menentukan cepat atau lambat lahan tersebut akan teralihfungsi. Winoto (2005: 170) mengemukakan bahwa lahan pertanian yang paling rentan terhadap alih fungsi adalah sawah yang lokasinya berdekatan dengan daerah perkotaan. Lokasi Kelurahan Wonorejo yang strategis yang berada di pinggiran kota dan didukung oleh infrastruktur jalan raya yang baik akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk membangun proyek perumahan. Lokasi lahan yang strategis dekat dengan jalan raya mempunyai harga jual yang tinggi.

Harga yang ditawarkan terhadap lahan pertanian yang dimiliki akan mempengaruhi cepat lambatnya alih fungsi lahan. Nilai jual yang tinggi akan mendorong petani di Kelurahan Wonorejo menjual lahan karena tergiur akan nilai rupiah yang diperoleh. Hasil penjualan lahan digunakan untuk membeli lahan lain maupun bekerja di sektor lain. Petani tambak di Kelurahan Wonorejo sebagian memilih untuk tetap mengelola tambak dengan membeli tambak yang jauh berada di Kota Surabaya dan menyewa tambak yang lain.

Tidak dapat dipungkiri bahwa salah satu faktor penyebab alih fungsi lahan pertanian yang paling berpengaruh adalah tuntutan ekonomi. Kebutuhan hidup yang semakin mendesak akan berdampak meningkatkan alih fungsi lahan sawah dan makin meningkatkan penguasaan lahan pada pihak-pihak pengembang perumahan. Kebutuhan hidup yang semakin meningkat ditambah dengan tawaran dari pihak pengembang dan tergiur oleh harga jual lahan yang tinggi menyebabkan

petani tidak mempunyai cara lain selain menjual lahan yang dimilikinya.

Luas lahan yang sempit juga akan mendorong petani untuk mengalihfungsikan lahan tambak yang dimilikinya. Faktor luas lahan ditentukan dari penilaian responden di Kelurahan Wonorejo bahwa luas lahan yang dimilikinya tidak mampu memberikan hasil produksi sesuai keinginan. Setiap orang yang bekerja pasti menginginkan pendapatan atau keuntungan yang maksimal agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Luas lahan menjamin jumlah atau hasil yang akan diperoleh petani. Luas lahan meningkat maka pendapatan petani akan meningkat demikian juga sebaliknya.

Perkembangan wilayah yang cukup pesat akan mengakibatkan perkembangan sarana dan prasarana yang pesat pula. Fasilitas-fasilitas umum di Kelurahan Wonorejo cukup lengkap terbukti dengan adanya fasilitas kesehatan berupa rumah sakit dan puskesmas, fasilitas pendidikan berupa sekolah-sekolah yang layak, sarana transportasi seperti terminal dan stasiun kereta api, serta fasilitas-fasilitas lainnya. Berdasarkan data RTRW tahun 2014, Kelurahan Wonorejo berfungsi sebagai wilayah pinggiran kota yang digunakan untuk perumahan. Menurut Dwi Ari dan Antariksa (2005: 81), perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia karena dalam menjalankan segala bentuk aktivitasnya, manusia membutuhkan tempat bernaung dan melindungi dirinya dari berbagai macam bahaya seperti hujan dan bahaya lainnya yang dapat muncul sewaktu-waktu. Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi akan sangat mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan. Setiap orang pasti akan membutuhkan tempat untuk mereka tinggal dan lahan untuk membangun tempat tinggal bersifat terbatas maka alih fungsi lahan merupakan jalan yang diambil karena menganggap tempat tinggal lebih penting daripada untuk usaha tani.

Suatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam waktu yang tidak lama lahan di sekitarnya juga beralih fungsi secara progresif. Peningkatan harga lahan selanjutnya dapat merangsang petani lain disekitarnya untuk menjual lahan. Petani di Kelurahan Wonorejo yang terlebih dahulu menjual lahan pertanian yang dimilikinya akan mempengaruhi petani lain untuk menjual lahan yang dimilikinya juga. Lokasi lahan yang berdekatan akan lebih memudahkan antara petani satu dengan petani lain dalam berinteraksi yang akhirnya akan terpengaruh untuk mengalihfungsikan lahannya.

Menurut Irawan (2005: 15), pembangunan kawasan perumahan atau industri di suatu lokasi alih fungsi lahan, maka aksesibilitas di lokasi tersebut menjadi semakin kondusif untuk pengembangan industri dan pemukiman yang akhirnya mendorong meningkatnya permintaan lahan oleh pihak swasta atau pengembang lain dan

mendorong pemilik lahan untuk mengalihfungsikannya. Pihak swasta dalam mempengaruhi petani di Kelurahan Wonorejo dengan cara mendatangnya dan membujuk agar mau menjual lahannya, selanjutnya melakukan negosiasi dengan memberikan harga diatas harga normal.

Faktor kebijakan pemerintah juga berperan dalam mempercepat alih fungsi lahan yang tertuang dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya sehingga dari aturan-aturan tersebut dapat diketahui bahwa pembangunan perumahan di Kelurahan Wonorejo didukung penuh oleh pemerintah untuk mengimbangi laju pertumbuhan kota namun bertentangan dengan pelaksanaannya karena pembangunan dilakukan di lahan lahan basah/produktif milik petani. Sesuai hasil wawancara dengan informan bahwa alih fungsi lahan dari penggunaan tambak menjadi perumahan tidak dapat dihindari karena sudah diatur dalam RTRW Kota yang mengharuskan pembangunan fasilitas umum seperti perumahan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan di atas, maka diperoleh simpulan bahwa alih fungsi lahan pertanian tambak menjadi perumahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dipengaruhi oleh faktor internal, faktor eksternal dan faktor kebijakan pemerintah. Faktor internal meliputi lokasi lahan yang dekat dengan jalan raya, luas lahan tidak memberikan hasil seperti keinginan, perubahan perilaku petani yang menganggap petani adalah pekerjaan untuk rakyat miskin dan tuntutan ekonomi yang semakin hari semakin bertambah. Faktor eksternal atau faktor yang berasal dari luar petani itu sendiri yaitu pengaruh warga lain yang terlebih dahulu menjual lahan, pengaruh dari pihak swasta atau pengembang perumahan, nilai jual lahan yang tinggi, kebutuhan akan tempat tinggal karena pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, pembangunan sarana dan prasarana yang berimplikasi pada perkembangan perumahan, kesempatan untuk bekerja di sektor lain serta kesempatan membeli lahan lain yang lebih mudah dan murah. Selain faktor internal dan eksternal, alih fungsi lahan di Kelurahan Wonorejo juga dipengaruhi oleh Peraturan Pemerintah.

## **SARAN**

1. Pemerintah harus lebih memperketat pengawasan dalam mengeluarkan Izin Penggunaan Tanah (IPT) karena apabila terlalu mudah sehingga RTH (Ruang Terbuka Hijau) akan semakin berkurang dan nantinya akan menyebabkan masalah tata kota yang saat ini dialami oleh Pemerintah DKI Jakarta
2. Masyarakat diharapkan mempunyai modal dalam strategi penghidupan berkelanjutan apabila tambak

mereka sudah dijual sehingga bisa tetap bisa melanjutkan hidupnya dengan lebih baik

3. Peneliti lain dapat melakukan penelitian lebih lanjut tentang alih fungsi lahan di Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.

#### DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya Tahun 2012

Bintarto. dan Surastopo. 1991. *Metode Analisis Geografi*. Jakarta:LP3ES

Dwi A. dan Antariksa. 2005. "Studi Karakteristik Pola Pemukiman di Kecamatan Labang Madura". *Jurnal ASPI*. Vol. 4 (2): hal. 78-93.

Irawan, B. 2005. "Konversi Lahan Sawah: Potensi, Dampak, Pola Pemanfaatannya, dan Faktor Determinan." *Forum Penelitian Agro Ekonomi*. Vol. 23 (1): hal. 1-18

Lestari, T. 2009. *Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani*. Bogor: IPB.

Sinulingga Budi D. 1999. *Pembangunan Kota Jakarta : Pustaka Sinar Harapan*

Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Winoto.,2005. *Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat*. Bogor: IPB.

Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

