

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sejak tahun 2002, riset Pusat Studi Properti Indonesia telah mengungkapkan tidak akan ada gangguan berarti yang dapat menghambat laju bisnis properti pada tahun 2004. Bahkan nilai kapitalisasi bisnis properti akan terus meningkat meski tidak sepesat tahun lalu, dengan pertumbuhan sekitar 12 persen menjadi Rp 51,2 triliun (Pusat Studi Properti Indonesia, 2004, Februari). Pertumbuhan bisnis properti dalam lingkup nasional juga diikuti dengan pertumbuhan bisnis property di tingkat provinsi Jawa Timur.

Berdasarkan data Bank Indonesia, *outstanding* kredit properti di Jawa Timur yang 80%-nya beredar di Surabaya tercatat Rp 4,39 triliun pada akhir triwulan I/2005 atau meningkat 46,38% dari posisi yang sama tahun sebelumnya. Sementara itu, proyek-proyek properti komersial di Surabaya (ruko, plaza/mal, pusat perdagangan/perbelanjaan, perkantoran) sedikitnya tercatat 1.800.000 m² pada 2003-2004, termasuk proyek-proyek baru 2004 seperti Pasar Atum Shopping Complex, Royal Plaza di Ketintang, Kembang Jepun Trade Centre, Kapas Kerampung Commercial Center, dan ITC Mega Grosir di Kapas Kerampung, dan Darmo Trade Centre (Ardiyansah dan Hakim, 2005, Juli).

Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Surabaya merupakan salah satu pintu gerbang perdagangan utama di wilayah Indonesia Timur. Dengan segala potensi, fasilitas, dan keunggulan geografisnya Surabaya memiliki potensi ekonomi yang sangat besar. Berbagai sektor ekonomi yang ada di kota Surabaya sangat mendukung untuk semakin memperkokoh sebutan Surabaya sebagai kota perdagangan dan ekonomi. Bersama-sama sektor swasta saat ini, kota Surabaya telah mempersiapkan sebagai kota dagang internasional. Pembangunan gedung dan fasilitas perekonomian modern merupakan kesiapan Surabaya sebagai bagian dari kegiatan ekonomi dunia secara transparan dan kompetitif. Perkembangan dan prospek usaha di Surabaya sulit dipisahkan dari kondisi ekonomi nasional secara makro. Kota dengan basis ekonomi atau bisnis terbesar kedua setelah Jakarta, Surabaya bisa merasakan

langsung efek setiap perubahan indikator ekonomi yang terjadi. Namun tidak jarang pergerakan ekonomi kota ini berjalan lebih maju dari pergerakan ekonomi nasional.

Begitu cepatnya pergerakan ekonomi-bisnis di Surabaya, tidak bisa dipungkiri telah diikuti oleh tumbuhnya sektor properti. Aneka ragam properti banyak dibangun di Surabaya. Indikator seperti ini umum terjadi di kota-kota besar di negara maju, yakni pertumbuhan sektor industri dan jasa selalu diikuti tumbuhnya sektor properti. Perkembangan properti di kota Surabaya tidak sebatas pada keberadaan mall - mall atau pusat perbelanjaan yang mayoritas berada di Surabaya Pusat namun juga meliputi rumah-rumah yang banyak tersebar di wilayah pinggiran kota Surabaya. Beberapa rumah yang ada di wilayah pinggiran kota Surabaya saat ini tidak hanya mempunyai peran untuk fungsi sosial, yaitu sebagai titik awal tumbuh kembangnya keluarga sebagai kelompok inti masyarakat. Dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk dan dinamika ekonomi perkotaan, beberapa lahan permukiman akan mengikuti perkembangan kota.

Warga pemilik rumah di beberapa kawasan yang berubah fungsi pada umumnya mengalihkan rumah tinggalnya menjadi tiga bentuk fungsi bangunan, yaitu (1) bangunan usaha dengan dua tipe fisik bangunan, yaitu bentuk rumah tinggal dan bangunan berbentuk tempat usaha, (2) bangunan campuran dengan fungsi ganda, yaitu sebagai tempat usaha dan rumah tinggal (3) bangunan umum, yang merupakan bangunan dengan fungsi fasilitas pelayanan lingkungan (rumah untuk kantor pos, layanan telkom, dan listrik) (Supriatna, 2003, Mei).

Data tersebut menunjukkan rumah tidak hanya mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal namun lebih dari itu rumah juga dapat dijadikan sebagai tempat usaha yang menguntungkan apalagi jika melihat pertumbuhan ekonomi kota Surabaya yang terus meningkat setiap tahun. Fenomena perubahan alih fungsi rumah tinggal di kawasan permukiman adalah hasil proses transformasi dinamika perkotaan. Dari aspek ekonomi perubahan ini membawa keuntungan bagi pemerintah kota, selain masalah penyerapan tenaga kerja, terciptanya lapangan usaha baru, dan peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dari obyek pajak serta retribusi.

Alih fungsi rumah yang tidak sekedar digunakan sebagai tempat tinggal dapat terjadi karena masyarakat yang merubah alih fungsi rumah memandang rumah tidak hanya sekedar sebagai tempat tinggal namun juga memandang rumah sebagai komoditi dan bisnis yang memiliki nilai-nilai komersial. Ada banyak keuntungan bekerja dari dan atau di rumah selain tak harus memikirkan biaya sewa tempat, usaha ini bisa tumbuh menjadi tak sekedar usaha sampingan. Jika dilakukan dengan serius, usaha rumah ini bisa berkembang dan mempunyai resiko kerugian yang kecil.

Perubahan fungsi rumah yang tidak hanya sebagai tempat tinggal banyak terdapat di kawasan Surabaya Barat atau tepatnya di kelurahan Sukomanunggal. Banyak rumah rumah tempat tinggal kecuali ruko (rumah-toko) yang memang diperuntukkan rumah sekaligus toko menjadi tempat untuk menjalankan usaha / berbisnis. Hal ini sangat menarik karena masyarakat membeli rumah tidak untuk hanya ditinggali saja tetapi juga untuk tempat usaha. Fungsi rumah tersebut berubah yang tadinya hanya sebagai tempat tinggal sekarang menjadi tempat bisnis dan tempat tinggal. Perubahan fungsi rumah ini dapat dikarenakan masyarakat di kelurahan Sukomanunggal yang berada di wilayah Surabaya Barat menganggap perkembangan Surabaya Barat yang begitu pesat memberikan peluang untuk mendapatkan keuntungan.

Wilayah barat Surabaya berkembang pesat sebagai pusat komersial kedua, setelah kawasan komersial (CBD/central business district) tengah kota, yakni segi tiga emas Jl. Embong Malang dan Jl. Tunjungan, Jl. PB. Sudirman, dan Jl. Basuki Rachmat. Mungkin masyarakat Surabaya pada 1970-an tidak pernah membayangkan bahwa Surabaya Barat bakal tumbuh berkembang seperti sekarang. Maraknya pergerakan bisnis di Surabaya Barat, setelah sejumlah perumahan mewah dibangun di sana, seperti Villa Bukit Emas, Bukit Darmo Golf, Kota Baru Singapura, Graha Family, Adistana, dan Pakuwan Indah. Sejumlah proyek skala besar ada di Surabaya Barat. Mulai dari hotel berbintang, perkantoran, mall/plaza, apartemen, kondominium, dan puluhan proyek ruko berkelas. Simbol-simbol bisnis utama pun tersedia, seperti misalnya *departement store*, supermarket, *food court*, sektor keuangan, dan jasa lainnya. Bahkan sekolah bertaraf internasional juga tersedia. Perkembangan Surabaya Barat itu tidak

terlepas dari kebijakan Pemkot Surabaya, yakni ketika pada 1970-an berani memberi izin lokasi bagi tiga pengembang milik Dharmala Group, yakni PT Darmo Permai, PT Darmo Satellite Town, dan PT Pembangunan Darmo Grande yang mendapat izin pembebasan lahan seluas 650 ha pada 1972, sebagai cikal-bakal Surabaya Barat. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti tertarik untuk mendeskripsikan rumah tempat tinggal sebagai tempat usaha di kelurahan Sukomanunggal dilihat dari nilai propertinya, sehingga dapat diketahui dengan perkembangan wilayah kawasan Surabaya Barat yang pesat yang diikuti dengan perubahan alih fungsi rumah yang tidak hanya dijadikan sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai tempat usaha mempunyai perbedaan nilai properti atau tidak dengan rumah yang hanya dijadikan sebagai tempat tinggal.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka perumusan masalah yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah:

”Apakah perubahan fungsi rumah tinggal menjadi tempat usaha mempengaruhi nilai rumah tinggal di kelurahan Sukomanunggal?”

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan maka tujuan penelitian ini adalah.

1. Mendeskripsikan perubahan fungsi rumah tinggal di kelurahan Sukomanunggal
2. Mendeskripsikan terjadinya perubahan struktural pada rumah tinggal di kelurahan Sukomanunggal
3. Mengetahui pengaruh perubahan struktural dan non struktural rumah terhadap nilai rumah.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi peneliti

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan peneliti fakta yang terjadi di masyarakat berkaitan dengan nilai properti rumah sebagai tempat usaha dan rumah yang hanya digunakan sebagai tempat tinggal.

2. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan bagi masyarakat mengetahui ada fenomena baru yang terjadi di lingkungan masyarakat yaitu rumah yang dipakai sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

3. Bagi pengguna jasa penilai

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menentukan nilai properti dari rumah yang dijadikan sebagai tempat usaha di kelurahan Sukomanunggal.