

Prosiding Nasional FISIP Universitas Islam Syekh Yusuf

Alamat: Jln. Syekh Yusuf No.10, RT.001/RW.003, Babakan, Kec. Tangerang,
Kota Tangerang, Banten 15118

ANALISIS FENOMENA KESENJANGAN EKONOMI KOTA SATELIT CITRALAND SURABAYA DENGAN KAWASAN SEKITARNYA

¹Novita Maulida Ikmal; ²Miskan; ³Nailun Najah

¹Ilmu Administrasi Negara, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Wijaya Putra, Surabaya

²Ilmu Administrasi Negara, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Wijaya Putra, Surabaya

³Ilmu Administrasi Negara, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Wijaya Putra, Surabaya

Email: nmaulidaikmal@gmail.com

Article Information :

Submitted 16 November 2022

Revised 10 Februari 2023

Published 12 Februari 2023

ABSTRAK

Kota satelit terbentuk akibat perkembangan yang terjadi di dalam inti kota. Kota Surabaya dari tahun ke tahun mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0.63% tiap tahunnya. Dengan total jumlah penduduk pada tahun 2014 mencapai 3.161.733 jiwa. Selain meningkatnya jumlah penduduk, pendapatan perkapita kota Surabaya pada tahun 2013 juga meningkat yaitu sebesar Rp 97.338.000,- dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp 79.125.000,-. Hal ini berdampak pada meningkatnya daya beli masyarakat, tak terkecuali akan perumahan (BPS Kota Surabaya, 2016). Berkembangnya kegiatan ekonomi mulai dari pusat pusat bisnis (central business district atau CBD) yang cenderung berkembang ke arah luar, baik secara difusif maupun secara lompatan katak (leaf frog), mengakibatkan tumbuhnya kota kota satelit sebagai lokasi pemukiman baru. Salah satu kota satelit di Surabaya adalah Citraland yang telah berdiri sejak tahun 1993 sebagai salah satu perusahaan real estate terbesar di Surabaya. Berkembangnya kota satelit yang identik dengan perumahan mewah tersebut memberikan dampak tersendiri yaitu terjadi kesenjangan dengan wilayah disekitarnya. wilayah dan disparitas ekonomi (Adisasmita, 2005). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka. Adapun kesenjangan ekonomi antara kota satelit Citraland dan kawasan sekitarnya dapat dilihat dari 3 (aspek) yaitu lingkungan, pekerjaan, dan gaya hidup.

Kata kunci : fenomena, kesenjangan, kota satelit, disparitas, ekonomi

A. PENDAHULUAN (INTRODUCTION)

Kesenjangan merupakan suatu hal yang bersifat subjektif, sehingga setiap keluarga atau individu di dalamnya yang memiliki pedoman, tujuan, dan cara hidup yang berbeda akan memberikan nilai yang berbeda tentang faktor-faktor yang menentukan tingkat kesenjangan (Tuheteru & Mahfudz, 2012).

Berkembangnya kegiatan ekonomi mulai dari pusat pusat bisnis (central business district atau CBD) yang cenderung berkembang ke arah luar, baik secara difusif maupun secara lompatan katak (leaf frog), mengakibatkan tumbuhnya kota kota satelit sebagai lokasi pemukiman baru. Di Indonesia sendiri, perkembangan daripada kota satelit itu sendiri sangat pesat. Perkembangan yang pesat ini dikarenakan dari segi perencanaannya lebih berkonsep *compact city dan sustainable city* yang mengutamakan kenyamanan dan kemudahan.

Kota satelit merupakan suatu daerah memiliki sifat perkotaan dan daerah ini memberi daya dukung bagi kehidupan kota. Kota satelit terbentuk akibat perkembangan yang terjadi di dalam inti kota. Menurut (Schnore, 2006), kota satelit merupakan pusat-pusat kecil dibidang industri yang berfungsi sebagai kota produksi. Kota mandiri adalah kota yang tumbuh dari kegiatan ekonomi yang beraglomerasi secara serasi dimana terdapat daya dukung lingkungan alami dan lingkungan terbangun yang memadai.

Dari tahun ke tahun Surabaya mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0.63% tiap tahunnya. Dengan total jumlah penduduk pada tahun 2014 mencapai 3.161.733 jiwa. Selain meningkatnya jumlah penduduk, pendapatan perkapita kota Surabaya pada tahun 2013 juga meningkat yaitu sebesar Rp 97.338.000,- dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp 79.125.000,-. Hal ini berdampak pada meningkatnya daya beli masyarakat, tak terkecuali akan perumahan (BPS Kota Surabaya, 2016).

Salah satu kota satelit di Surabaya adalah Citraland yang telah berdiri sejak tahun 1993 sebagai salah satu perusahaan real estate terbesar di Surabaya. Berkembangnya kota satelit yang identik dengan perumahan mewah tersebut memberikan dampak tersendiri yaitu terjadi kesenjangan dengan wilayah disekitarnya. Salah satu kawasan kota satelit citraland adalah 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 (Fikriyah, 2013). Disamping itu pembangunan Kota Satelit ini memberikan dampak kesenjangan ekonomi pada penduduk sekitar kawasan Citraland. Menurut altim setiawan, menjelaskan bahwa Membangun pagar tinggi di halaman rumah dan membentengi kawasan permukiman bukan solusi yang tepat. Justru efek yang ditimbulkan akan semakin memperlebar kesenjangan sosial antara masyarakat permukiman baru dan masyarakat di sekitar permukiman (kampung) yang pada akhirnya akan meningkat vandalisme.

Salah satu kesenjangan ini dibuktikan dengan terdapatnya beberapa permukiman kumuh disekitar kawasan kota satelit (Peraturan Daerah Kota Surabaya No 7 Tahun 2010, n.d.). Pada kawasan perkampungan masih minim ruang terbuka hijau, pada beberapa kampung masih belum terdapat lapangan maupun taman (RDTRK UP Wiyung) Oleh karena itu perlu diketahui penyebab terjadinya kesenjangan antara kota satelit dengan kawasan sekitarnya. Tidaknya hanya itu kesenjangan ekonomi juga disebabkan karena adanya perbedaan pendapatan yang signifikan dari penduduk perumahan dengan penduduk desa. Hal ini juga diungkap oleh Christian Dustmann*, Bernd Fitzenberger**, Markus Zimmermann, Melalui penelitiannya, perkembangan pembangunan perumahan terdapat kesenjangan kesejahteraan yang semakin besar antara kelompok berpenghasilan rendah dan tinggi yang diukur dengan ketimpangan pendapatan. Kenaikan yang tidak proporsional dalam ketimpangan pendapatan setelah adanya perumahan juga berkontribusi pada persepsi peningkatan ketimpangan yang berkelanjutan di Jerman.

Kegiatan penelitian ini dilakukan untuk melihat fenomena kesenjangan sosial ekonomi antara Kawasan citraland Surabaya dan sekitarnya.

B. METODE (METHOD)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yang bersifat studi pustaka (*library research*) yang menggunakan buku-buku dan literatur-literatur lainnya sebagai bahan utama yang berkaitan dengan obyek penelitian atau permulaan data yang bersifat kepustakaan. Adapun beberapa sumber yang digunakan antara lain: buku-buku teks, jurnal ilmiah, referensi statistik, hasil-hasil penelitian dalam bentuk skripsi, tesis, disertasi, internet serta sumber-sumber lainnya yang relevan (Anwar, 2016). Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah pengumpulan data literatur yaitu bahan-bahan yang koheren dengan objek-objek pembahasan yang dimaksud (Arikunto, 2011). Data yang ada dalam kepustakaan tersebut dikumpulkan dan diolah dengan cara: Editing, Organizing, Penemuan hasil penelitian. Analisis data dalam penelitian pustaka ini adalah analisis isi (*content analysis*) yaitu penelitian yang bersifat pembahasan mendalam terhadap isi suatu informasi tertulis atau tercetak. Atau analisis isi adalah suatu teknik penelitian untuk membuat infrensi-infrensi yang dapat ditiru dan sah data dengan memperhatikan konteksnya (Krippendorff, 2004).

Data-data yang digunakan oleh peneliti merupakan data banyaknya jumlah inverstasi Citraland di Surabaya dari sumber yang dianggap kredibel, juga disertai data pengembangan pembangunan realestate di Surabaya Barat. Penelitian ini menggunakan model analisis Triangulasi (Rahardjo, 2010), peneliti menggabungkan data yang sejenis dan membuat simpulan dari setiap data tersebut menjadi sebuah simpulan yang akhirnya dapat dijadikan narasi yang dapat memudahkan pembaca dalam memahami setiap tujuan-tujuan yang telah penulis tetapkan.

Proses ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Proses Triangulasi

C. HASIL DAN DISKUSI (RESULT AND DISCUSSION)

Hasil (Result)

1. Pengembangan Realestate di Surabaya Barat

Pengembangan Surabaya sebagai kawasan real estate sudah bermula pada tahun 1990-an dimana terdapat delapan investor pada bulan Mei 1990 memborong tanah seluas 6.305 hektar di Surabaya Timur dan Surabaya Barat (Rei Jatim, 1990). Daerah yang berkembang sebagai kawasan real estate pertama di Surabaya adalah kawasan Surabaya Timur dan Barat. Kedua kawasan tersebut direncanakan sebagai kawasan hunian. Daerah Surabaya Barat yang dikembangkan sebagai kawasan perumahan pada periode 1970-1990 adalah kawasan Darmo, Babatan dan Lidah Kulon (Direktori Real Estate Indonesia 2006-2007, 2006).

Tahap kedua pengembangan real estate yaitu periode 1991-2000. Perkembangan pada periode tahun tersebut erat kaitannya dengan kondisi makro ekonomi. Merujuk pada penerapan Undang-undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman memberikan kemudahan para investor untuk datang ke Surabaya. Perencanaan pembangunan kota baru di kota pinggiran Surabaya pada era-1990-an menjadi sebuah visionary planning bagi para investor.

Berikut rincian kawasan real estate yang dikembangkan pada periode 1970 hingga Periode 1990;

Tabel 1. Kawasan Real Estate di Surabaya Barat Periode 1970-1990 dan Periode 1990-2000

No.	Periode 1970-1990			Periode 1990-2000		
	Nama Real estate	Tahun Pengembangan	Luas (ha)	Nama Real estate	Tahun Pengembangan	Luas (ha)
1	Darmo Permai	1973	300	Graha Family	1991	280
2	Darmo Indah (Darmo)	1973	125	Bukit Darmo Golf	1991	126

Grande)						
3	Darmo Satelit Town	1974	175	Citra Raya	1993	2000
4	Darmo Harapan	1975	30	Pakuwon Indah	1993	400
5	Babatan Indah	1976	20	Galaxy Bumi Permai	1993	200
6	Darmo Sentosa Raya	1985	40	Laguna Indah	1994	560
7	Lidah Kulon	1989	20	Dian Permana	1995	60
8				Bukit Villa Mas	1998	45
9				Darmo Hill	1999	40

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

Tabel diatas menunjukkan bahwa dari kawasan real estate Citra Raya yang mulai dikembangkan pada tahun 1993 memiliki luas terbanyak yaitu 2000 Ha diantara real estate lain yang ada di Surabaya. Hal ini menunjukkan bahwa tujuan Citra Raya yang saat ini berubah nama menjadi CitraLand memiliki prospek yang besar dalam bidang properti khususnya area perumahan. Konsep yang digagas oleh Ir. Ciputra ini yaitu mengembangkan perumahan dengan berbagai fasilitas, baik fasilitas sekolah, tempat tinggal, olahraga, dan berbelanja, sehingga tentu membutuhkan luas lahan yang cukup besar. Terbukti, konsep tersebut sampai saat ini masih berkembang dan jaringannya semakin luas. Perubahan yang digagas oleh CitraLand ini mampu menciptakan daya tarik penduduk pendatang di Surabaya. Penduduk saat ini di Ciraland mencapai 11,000 KK dalam kurun waktu 28 tahun dari tahun 1993-2022.

2. Pengembangan Kawasan CitraLand

Citraland merupakan salah satu kawasan perumahan yang berkembang cukup pesat di Surabaya Barat. Pada tahun 1989, PT Ciputra Surya, Tbk telah menjadi pelopor pembangunan 'Kota Mandiri' di Surabaya Barat. Proyek perusahaan yang pertama kali di Surabaya adalah Citra Raya Estate yang dibuka pada tahun 1993. Real estate ini berada di atas lahan seluas 2000 hektar dan menjadi proyek pengembangan real estate terbesar di Jawa Timur.

Real estate ini dikenal sebagai The Singapore of Surabaya dimana kawasan tersebut merupakan kota bersih, moden dan hijau seperti yang dimiliki oleh negara Singapura. Selain itu kawasan ini juga didukung oleh berbagai fasilitas seperti lapangan golf dan klub keluarga, sekolah internasional, pusat perbelanjaan dan lainnya.

Tabel 2. Perkembangan Pembangunan CitraLand

No	Tahun	Perkembangan
1	1993-1994	<p>Pada tahun 1993, Ciputra meluncurkan Citraland City, project dengan skala pengembangan 2.000 ha. Dimulai dengan membangun golf dan fasilitasnya yang dinamai Ciputra Golf. Ciputra Golf menjadi the onlu one Night Golf di Surabaya dengan 18 hole yang berkonsep lembah dan danau. Dibangun IPAM, Fasilitas pendidikan yaitu Surabaya International School (SIS). Di samping itu ada pembangunan kawasan hunian pertama (1994).</p>
2	1995-2002	<p>Perubahan nama Citraland City menjadi Citraraya Kota Mandiri. Dibangunnya fasilitas pendidikan (Seoklah Ciputra), area komersial pertama di JLLB (Ruko SNU), Koramil, Pasar Modern, Pusat Kuliner Gwalk yang menjadi ikon kuliner di kota Surabaya. Selai itu juga ada pembangunan Family Club dengan berbagai fasilitas olahraga sebagai fasilitas warga Citraland.</p>
3	2003	<p>Perubahan nama dari CitraRaya Kota Mandiri menjadi Citra Raya “City For First Class Living”. Pembukaan kawasan baru di cluster Raffles Garden dan Royal Park, sekaligus melakukan reposisi tagline menjadi Citraraya The Singapore of Surabaya dengan konsep pembangunan yang bernuansa hijau, bersih, dan modern. Setelah reposisi ini, penjualan meningkat tinggi sejak berdirinya CitraRaya.</p>
4	2004-2008	<p>Pergantian nama menjadi CitraRaya “Singapore of Surabaya”. Dilakukannya pembangunan icon-icon Singapore untuk memperkuat tagline The Singapore of Surabaya, Living in clean, green and modern city. Tahun 2004 dibangun gerbang CitraRaya yang didesain dengan konsep dinamis,</p>

		dinamai Gerbang Dinamika. Selain itu dibangun fasilitas pendidikan baru, Sekolah Citra Berkat dan beberapa ikon lainnya.
5	2009-2021	Perubahan nama hingga kini menjadi Citraland “The Singapore of Surabaya”. Pemindahan pasar modern dengan ukuran yang lebih besar dan lengkap untuk memenuhi kebutuhan warga. Tahun 2013 mulai beroperasinya Rumah Sakit Orthopedy dan Traumatology di area Gerbang Dinamika menambah failitas

Sumber: <https://citralandsurabaya.com/about-us/>

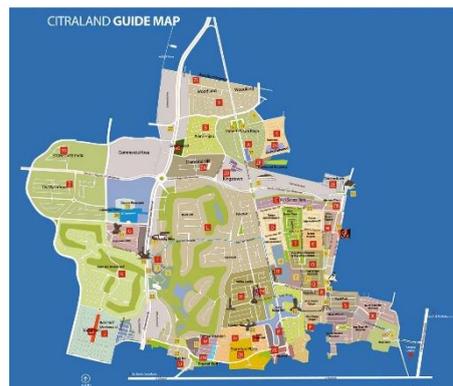
Pengembangan kawasan CitraLand ini meliputi empat kecamatan di Surabaya Barat, yaitu kecamatan Lakarsantri, Sambikerep, Made, Jeruk, dan saat ini merambah ke kecamatan pakal. Dilihat dari data Badan Penanaman Modal jumlah investasi pembangunan awal di Surabaya dengan menonjolkan pembangunan Golf mencapai Rp. 59.830.000.000,- di tahun 1996 dan Rp. 31.609.450.000,- di tahun 1997. Berikut rincian dari investasi CitraLand untuk pembangunan Golf Course;

Tabel 3. Investasi CitraLand untuk Pembangunan Golf Course
Tahun 1996 & 1997

Tahun	Jenis Modal	Jumlah (dalam Rupiah)
1996	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,-
1997	1. Modal Tetap	
	a. Pembelian dan Pematangan Tanah	Rp. 16.709.450.000,-
	b. Bangunan/ gedung	Rp. 7.635.000.000,-

c. Mesin-mesin/ peralatan	Rp. 5.515.000.000,-
d. 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



Gambar 2. Peta Kawasan Citraland

Sumber: <https://citralandsurabaya.com/>

Diskusi (Discussion)

Kesenjangan pendapatan dapat diartikan sebagai perbedaan kemakmuran ekonomi antara yang kaya dan yang miskin. Ketimpangan atau disparitas antar daerah merupakan hal yang umum terjadi dalam kegiatan perekonomian daerah. Beberapa hal yang menjadi penyebabnya adalah adanya perbedaan kandungan sumber daya alam dan perbedaan kondisi demografi yang terdapat pada masing-masing daerah. Perbedaan ini yang membuat kemampuan suatu daerah dalam mendorong proses pembangunan juga menjadi berbeda. Hal tersebut yang biasanya terdapat istilah daerah maju dan daerah terbelakang.

Hal yang sama juga terjadi pada kawasan sekitar Citraland Surabaya, dimana beberapa wilayah yang berbatasan langsung dengan kawasan perumahan Citraland nampak jelas kesenjangan yang terjadi. Fenomena kesenjangan tersebut ditunjukkan dalam tiga aspek kesenjangan, diantaranya adalah;

1. Kesenjangan Pendapatan Masyarakat

Kesenjangan pendapatan yang terjadi antara masyarakat Citraland dan kawasan sekitarnya dan dilihat dari fenomena jenis pekerjaan yang dimiliki. Pada masyarakat daerah sekitar Citraland rata-rata memiliki pekerjaan sebagai

pedagang dan buruh. Sedangkan penduduk kawasan Citraland sendiri adalah rata-rata pengusaha. Hal ini yang memicu terjadinya kesenjangan pendapatan. Selain itu banyak jumlah penduduk setiap wilayah tidak sesuai dengan pendapatan yang didapatkan. Perbandingan jumlah KK ditampilkan dalam tabel dibawah ini;

Tabel 4. Perbandingan Jumlah KK dan Luas Lahan

Luas Lahan	Wilayah	Jumlah KK
17,73 km ²	Lakarsantri	19,058
25000 Ha	Citraland	11,000

Sumber: Data Citraland dan BPS Statistik

Berdasarkan perbandingan jumlah kk dan luas lahan di atas menunjukkan bahwa di Wilayah Lakarsantri dan sekitarnya merupakan daerah padat penduduk. Tentu hal ini mata pencaharian masyarakat cukup beragam dengan berbagai jumlah pendapatan. Dilihat dari rata-rata mata pencaharian penduduk lakarsantri yang pedagang, karyawan dan buruh tentu rata-rata pendapatannya belum mencapai UMK Surabaya. Hal tersebut dibandingkan dengan luas lahan yang dimiliki oleh wilayah Citraland yakni 2500 Ha dengan jumlah kk 11,000, tentunya jumlah penduduk tidak terlalu padat.

Selain itu menurut Bank Dunia, ketimpangan atau kesenjangan pendapatan dapat diukur dengan menghitung persentase jumlah pendapatan masyarakat dari kelompok yang berpendapatan rendah dibandingkan dengan total pendapatan penduduk. Berikut tabel kesenjangan berdasarkan klasifikasinya;

Tabel 5. Indikator kesenjangan menurut Bank Dunia (World Bank)

Klasifikasi Kesenjangan	Kesenjangan Pendapatan
Kesenjangan Tinggi	40% penduduk berpendapatan rendah dan menerima < 12% dari total pendapatan
Kesenjangan Sedang	40% penduduk berpendapatan rendah dan menerima 12% - 17% dari total pendapatan
Kesenjangan Rendah	40% penduduk berpendapatan rendah dan menerima > 17% dari total pendapatan

Sumber : World Bank

Berdasarkan tabel kesenjangan di atas serta berdasarkan dari hasil pengamatan kesenjangan pendapatan yang ada di sekitar Kawasan Citraland atau Wilayah Lakarsantri, Pakal dan sekitarnya masuk pada kesenjangan sedang dimana 40% penduduk berpendapatan rendah, masih menerima +- 12% dari total pendapatan yang diterima tiap bulan.

2. Gaya Hidup Masyarakat

Berdasarkan teori kesenjangan sosial, bahwa salah satu masyarakat yang terjadi ketimpangan atau kesenjangan adalah adanya perbedaan gaya hidup. Perbedaan ini didasari dengan status pekerjaan yang dimiliki oleh masyarakat. Pada wilayah Citraland rata-rata status pekerjaan yang dimiliki adalah pengusaha dengan skala besar, selain itu juga penduduk yang berpenghuni adalah dari kelompok chinese. Sehingga tentu gaya hidup sehari-hari akan jauh berbeda dengan masyarakat biasa yang memiliki status pekerjaan sebagai pedagang kecil, karyawan ataupun buruh. Hal ini dapat dilihat dari gaya berpakaian hingga berbelanja. Di kawasan Citraland pihak realestate sudah menyediakan sekolah dengan taraf internasional, dan juga pasar modern di dalam kawasan. Sehingga penghuni perumahan tidak perlu jauh-jauh untuk pergi beraktivitas ataupun berbelanja. Sedangkan masyarakat Lakarsantri dan sekitarnya masih terdapat pasar tradisional dan sekolah-sekolah swasta ataupun negeri dengan taraf lokal.

3. Kondisi Geografis Kawasan Citraland dan Sekitarnya

Perumahan Citraland merupakan kawasan perumahan yang dibangun sejak tahun 1993, dimana kawasan ini berkonsep sebagai kawasan perumahan modern. Terdapat berbagai macam fasilitas di dalamnya mulai dari sekolah internasional, Universitas, Pasar modern, sentra kuliner hingga swimming pool. Kawasan ini juga dikenal dengan sebutan "perumahan elit" karena penataan dan penghijauan yang menarik. Selain itu juga luas lahan 2500 Ha, tentunya bangunan rumah berbentuk modern minimalis. Berbeda dengan kawasan sekitar Citraland, karena bukan berkonsep perumahan sehingga rumah-rumah warga terkesan tidak tertata rapi, begitu juga bahu jalan yang dipenuhi dengan pedagang kaki lima. Tata kelola wilayah inilah yang menciptakan adanya kesenjangan antara Kawasan Citraland dan sekitarnya.

D.KESIMPULAN (CONCLUSION)

Berdasarkan hasil dari tulisan diatas, kesenjangan ekonomi yang terdapat di Kawasan Citraland Surabaya dengan kawasan sekitar yang berbatasan langsung seperti kecamatan lakarsantri, pakal dan lainnya yaitu adanya perbedaan pendapatan penduduk antara wilayah tersebut yang mengakibatkan adanya kesenjangan. Hal ini disebabkan karena profesi penduduk yang berbeda, dimana penduduk Citraland rata-rata adalah pengusaha skala besar sedangkan penduduk di kawasan sekitarnya rata-rata pedagang kecil, karyawan dan/atau buruh pabrik. Selain itu juga alasan lain yang memicu munculnya kesenjangan ekonomi adalah faktor gaya hidup dan kondisi demografi. Hal tersebut diakibatkan karena profesi dan pendapatan yang berbeda maka gaya hidup sehari-hari juga akan mempengaruhi. Sedangkan kondisi geografis dilihat dari tata letak kawasan yang jauh berbeda dengan kawasan sekitarnya. Hal ini ditunjukkan dengan perbandingan jumlah penduduk dan luas lahan yang tidak sesuai. Pada kawasan lakarsantri jumlah KK 19,058 dengan luas kecamatan 17,73 km² yang artinya padat penduduk. Sedangkan pada kawasan Citraland jumlah KK 11,000 dengan luas area 2500 Ha.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Adisasmita, H. R. (2005). *Dasar-dasar Ekonomi Wilayah* (Ed. 1). Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Anwar, S. (2016). Metodologi Penelitian Bisnis. Jakarta : Salemba Empat. *IOSR Journal of Economics and Financial*, 7(3), 29–35.
- Arikunto, S. (2011). *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik* (Ed. Rev. V). Jakarta : Rineka Cipta.
- BPS Kota Surabaya. (2016). *Pertumbuhan Penduduk*. BPS Kota Surabaya. <https://surabayakota.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html#subjekViewTab3>
- Direktori Realestate Indonesia 2006-2007. (2006). *Persatuan Perusahaan realestate Indonesia*. Exatama.
- Fikriyah, S. (2013). Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat Tahun 1970-2000 (Kontribusi Citraland dalam Perkembangan Kawasan Realestate di Surabaya Barat). *Avatara E-Journal Pendidikan Sejarah*, 1(3).
- Krippendorff, K. (2004). *Content Analys : An Introduction to Its Methodology* (2nd ed.). Saga Publications.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya No 7 Tahun 2010. (n.d.). *Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Pemukiman*.
- Rei Jatim. (1990). *9 Investor Jakarta Memborong Ribuan Hektar Tanah*. Surabaya Pos. <http://reijatim.org/>
- Schnore, F. (2006). *Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21: Buku 2 Pengalaman Pembangunan Perkotaan di Indonesia* (B. T. S. Soegijoko, N. Gita Chandrika, & W. Mulyana (eds.); 1st ed.). Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Todaro, M. P., & Smith, S. C. (2003). *Pembangunan Ekonomi di Dunia Ketiga* (8th ed.). Erlangga.
- Tuheteru, F. D., & Mahfudz. (2012). *Ekologi, Manfaat & Rehabilitasi Hutan Pantai Indonesia* (M. A. Langi (ed.)). Balai Penelitian Kehutanan Manado, Manado, Indonesia.