

OPTIMALISASI LAHAN TIDUR SEBAGAI SENTRA USAHA UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN DI DAERAH SURABAYA BARAT

Lina Septiana Dwi Lestari¹, Brilliant Noah W.A.J²

Universitas Negeri Surabaya

e-mail: 25040674386@mhs.unesa.ac.id¹, 25041184314@mhs.unesa.ac.id²

Abstrak – Pada dasarnya, lahan tidur adalah area yang tidak digunakan selama lebih dari dua tahun. Kondisi ini sering menyebabkan pemborosan, baik dari segi pemanfaatan ruang maupun potensi ekonomi yang seharusnya dapat digali. Fenomena ini masih cukup umum di wilayah perkotaan seperti Surabaya Barat. Lahan yang sebenarnya strategis masih belum dikelola dengan baik. Dari sana penelitian ini berangkat. Tujuannya adalah untuk mengetahui sejauh mana lahan tidur dapat diubah menjadi sentra bisnis yang dapat meningkatkan pendapatan bagi masyarakat dan pemerintah daerah. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih menyeluruh dan kontekstual, penelusuran literatur dengan banyak pihak terkait digunakan untuk mengumpulkan data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada kemungkinan yang cukup besar untuk mengoptimalkan lahan tidur. Bisa digunakan untuk berbagai jenis bisnis, seperti membangun UMKM, peternakan kota, pusat kuliner, dan ruang ekonomi kreatif. Sangat menarik karena dampak yang muncul akan berpengaruh pada peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat dan bahkan dapat meningkatkan PAD. Namun, upaya ini pasti tidak akan berhasil dengan sendirinya. Agar pengelolaan lahan tidur dapat dilakukan secara berkelanjutan dan memberi manfaat jangka panjang, diperlukan kerja sama yang kuat antara pemerintah daerah, masyarakat, juga sektor swasta.

Kata Kunci: Lahan Tidur, Sentra Usaha, Pendapatan Daerah, Optimalisasi Aset.

Abstract – Basically, idle land refers to areas that have not been used for more than two years. This situation often leads to waste, both in terms of land use and the economic potential that could otherwise be tapped. This phenomenon remains quite common in urban areas such as West Surabaya. Land that is actually strategically located has yet to be properly managed. This is the starting point of this study. The objective is to determine to what extent idle land can be transformed into business hubs capable of increasing revenue for both the community and the local government. The method employed is qualitative descriptive. To obtain a more comprehensive and contextual understanding, a literature review involving various stakeholders was conducted to gather data. The research findings indicate that there is a significant potential to optimize idle land. It can be utilized for various types of businesses, such as establishing SMEs, urban farming, culinary centers, and creative economy spaces. This is particularly compelling because the resulting impacts will influence increased community economic activity and may even boost local government revenue. However, this effort will certainly not succeed on its own. To ensure the sustainable management of idle land and to provide longterm benefits, strong collaboration is required between local governments, the community, and the private sector.

Keywords: Idle Land, Business Hubs, Local Revenue, Asset Optimization.

PENDAHULUAN

Pemerintah daerah membutuhkan Pendapatan Asli Daerah untuk membangun fasilitas publik. Di sisi lain, kawasan Surabaya Barat memiliki banyak lahan tidur. Lahan strategis ini menganggur lebih dari dua tahun. Kondisi ini memboroskan ruang dan potensi ekonomi. Lahan ini merupakan sasaran investasi sektor properti dan jasa yang sangat potensial. Kawasan ini mencatat kenaikan investasi yang pesat. Peningkatan ini secara teori mendongkrak komponen pajak daerah. Namun arus investasi besar tidak selalu langsung menaikkan pendapatan. Pendapatan bergantung pada cara pemerintah mengelola potensi yang ada. Lahan tidur ini bisa berubah menjadi sentra bisnis baru seperti membangun UMKM, pusat kuliner, dan ruang ekonomi kreatif di lahan tersebut.

Tujuan utama penelitian ini adalah mengkaji cara mengubah lahan tidur menjadi pusat bisnis dan mengukur pengaruhnya terhadap pendapatan daerah. Penelitian ini menerapkan metode deskriptif kualitatif. Penelusuran literatur dengan banyak pihak terkait digunakan untuk mengumpulkan data juga menganalisis regulasi pemerintah kota mengenai optimalisasi aset. Pengembangan lahan ini membutuhkan kolaborasi antara pemerintah, swasta, dan masyarakat. Upaya ini membawa dampak langsung bagi keseharian sekitar. Lapangan kerja akan terbuka lebar, kualitas fasilitas publik menjadi lebih baik karena kenaikan pajak serta nilai jual properti akan meningkat. Masyarakat lebih mudah dalam menjangkau area komersial. Namun, perlu persiapan menghadapi kepadatan lalu lintas akibat aktivitas ekonomi baru.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi literatur. Pendekatan ini dipilih karena peneliti ingin memahami bagaimana dinamika investasi, baik dari sektor swasta maupun pemerintah akan sangat berdampak pada pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Surabaya.

Keseluruhan data yang digunakan merupakan data sekunder, dikumpulkan dari berbagai sumber yang dipilih secara selektif, meliputi jurnal ilmiah bereputasi, laporan resmi Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya, laporan realisasi APBD, dokumen RPJMD, juga publikasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Surabaya. Proses pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi sistematis dan penelusuran pustaka secara bertahap, dengan memastikan setiap sumber yang digunakan relevan dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam proses penelitian ini, penelitian ini tidak hanya berposisi sebagai pengumpul data, tapi juga sebagai instrumen analisis utama yang secara aktif membaca, menyaring, dan menginterpretasikan setiap sumber secara kritis. Fokus wilayah penelitian diarahkan khusus pada setiap kawasan Surabaya Barat, sebuah wilayah yang dalam beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan investasi yang cukup signifikan, terutama di sektor properti, perdagangan, dan industri jasa. Analisis data digunakan melalui tiga tahapan yang saling berkesinambungan. Yang pertama, reduksi data, yaitu memilah dan memfokuskan informasi yang relevan dengan topik kajian. Kedua, penyajian data dengan menyusun temuan secara sistematis supaya mudah dipahami dan dianalisis lebih lanjut. Ketiga, penarikan kesimpulan yang dilakukan secara induktif berdasarkan pola dan kecenderungan yang ditemukan dari keseluruhan data. Untuk memastikan keabsahan temuan, peneliti menerapkan triangulasi, yaitu dengan membandingkan dan mengkonfirmasi informasi dari minimal tiga referensi yang berada sebelum suatu kesimpulan dianggap valid.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil kajian menunjukkan bahwa peningkatan investasi di Surabaya Barat memberikan dampak positif terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini terlihat dari meningkatnya penerimaan pajak daerah seperti pajak restoran, pajak hotel, serta pajak bumi dan bangunan. Selain itu, retribusi daerah juga mengalami peningkatan seiring dengan bertambahnya aktivitas ekonomi. Investasi di sektor properti dan pusat perbelanjaan menjadi kontributor utama dalam meningkatkan PAD. Kehadiran pusat bisnis baru mendorong pertumbuhan usaha kecil dan menengah di sekitarnya, sehingga memperluas basis pajak daerah. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa investasi memiliki hubungan yang erat dengan peningkatan PAD.

Hal ini sejalan dengan teori pertumbuhan ekonomi yang menyatakan bahwa investasi merupakan motor penggerak utama dalam meningkatkan output ekonomi. Namun, hasil penelitian juga menunjukkan bahwa tidak semua investasi memberikan dampak maksimal

terhadap PAD. Faktor seperti kebijakan pajak, efektivitas pengawasan, serta kualitas pelayanan perizinan sangat mempengaruhi kontribusi investasi terhadap PAD. Selain itu, infrastruktur yang memadai dan kepastian hukum juga menjadi faktor penting dalam menarik investor dan memastikan keberlanjutan investasi. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu mengoptimalkan kebijakan yang mendukung iklim investasi agar dampaknya terhadap PAD semakin signifikan.

KESIMPULAN

Investasi di Surabaya Barat perlahan tapi pasti mulai menunjukkan sebagai pendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kehadiran mal dan kawasan properti modern bukan sekadar mengubah wajah kota efeknya juga berdampak di kas daerah lewat setoran pajak yang terus bertambah. Belum lagi munculnya pelaku usaha baru dan UMKM yang ikut memperluas jangkauan pajak secara organik. Penelitian ini menegaskan satu hal yang sudah lama diduga investasi memang kunci pertumbuhan ekonomi, asal dikelola dengan kebijakan yang tertib dan terarah.

Pekerjaan rumah pemerintah daerah masih banyak menumpuk. Soal perizinan yang berbelit, pengawasan pajak yang belum optimal, hingga infrastruktur yang perlu lebih banyak perhatian semuanya butuh pembenahan nyata, bukan sekadar wacana. Dan di atas semua itu, kepastian hukum harus jadi fondasi utama yang tidak bisa ditawar. Untuk mengoptimalkan lahan tidur di Surabaya Barat, dibutuhkan pendekatan yang sangat matang dan penuh pertimbangan. Aspek legalitas, diversifikasi ekonomi, dan tata kelola perizinan harus berjalan bersamaan. Pemerintah Kota Surabaya perlu merumuskan regulasi spesifik mengenai pemanfaatan aset menganggur ini bukan pilihan, melainkan prasyarat agar wilayah ini punya daya tarik investasi yang kompetitif.

Secara praktis, mengubah lahan tidur menjadi kawasan UMKM, pusat kuliner, atau urban farming adalah langkah yang masuk akal dan patut diprioritaskan. Potensinya nyata memperluas basis pajak daerah, terutama dari sektor pajak restoran dan Pajak Bumi dan Bangunan. Tetapi semua itu tidak akan berjalan lancar tanpa perizinan transparansi layanan dan infrastruktur penunjang yang memadai karena tanpa itu, masalah seperti kemacetan hanya akan jadi beban tambahan. Pada akhirnya, keberhasilan mendongkrak PAD lewat skema ini sangat bergantung pada sinergi yang solid antara tiga pihak pemerintah sebagai regulator, swasta sebagai pengembang, dan masyarakat sebagai pelaku usaha lokal. Jika teori itu tidak digunakan maka hanya menjadi rencana di atas kertas saja.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. (2023). Produk Domestik Regional Bruto Kota Surabaya Menurut Pengeluaran 2019-2023. Surabaya: BPS Kota Surabaya.
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Surabaya. (2023). Laporan Capaian Realisasi Investasi Kota Surabaya Semester II. Surabaya: Pemerintah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2021). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Surabaya Tahun 2021-2026. Surabaya: Sekretariat Daerah Kota Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya. (2023). Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Surabaya Tahun Anggaran 2023. Surabaya: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- Prasetyo, A., & Santoso, B. (2020). Strategi Optimalisasi Lahan Tidur Urban Melalui Pengembangan Urban Farming dan UMKM. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 11(2), 145-158.
- Sari, D. P. (2021). Dampak Investasi Sektor Properti terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Wilayah Urban. *Jurnal Riset Ekonomi dan Manajemen*, 19(1), 45-60.