

TELAAH

PENATAAN RUANG DAN PERGESERAN FUNGSI LAHAN DI JALUR PANTAI UTARA JAWA BARAT

Perkembangan serta makin beragamnya pola kehidupan dan penghidupan masyarakat senantiasa berdampak pada meningkatnya tuntutan kebutuhan lahan. Proses urbanisasi barangkali dapat menggambarkan secara gamblang, betapa sulitnya mengendalikan tuntutan kebutuhan lahan itu, seiring dengan perluasan wilayah urban.

Manakala tuntutan kebutuhan lahan itu memanifestasikan perbenturan antar kepentingan yang berbeda, maka persoalan pun menjadi tidak sederhana. Fenomena menyolok serta mendapat sorotan dari berbagai kalangan yang terjadi selama tahun 1994, adalah meluasnya kawasan permukiman yang kian mendesak lahan pertanian produktif.

Sorotan itu umumnya tertuju pada beberapa aspek, antara lain ancaman terhadap swasembada pangan akibat makin menyempitnya lahan persawahan. Jika lahan persawahan yang beralih fungsi itu ternyata telah beririgasi teknis, maka persoalan pun menyangkut investasi yang telah tertanam berupa waduk maupun saluran irigasi.

Hal lain yang juga mengemuka selama 1994, adalah mengalirnya pengaduan sejumlah petani yang terancam kehilangan lahan usaha sebagai sumber penghidupannya turun-temurun. Terlepas dari berbagai persoalan yang boleh jadi melatarbelakanginya, keceemasan yang cukup menyolok adalah harus

beralihnya pola penghidupan dari petani menjadi non petani.

Pada sisi lain, juga tak urung dipertanyakan masalah dukungan prasarana dan sarana terhadap perkembangan kawasan industri maupun perumahan yang dibangun developer dalam skala besar. Ada kecenderungan, pembangunan yang dilakukan para developer itu hanya memanfaatkan prasarana dan sarana yang ada, sehingga belakangan timbul berbagai persoalan akibat ketersediaan prasarana dan sarana yang semakin tidak memadai lagi.

Lebih jauh, kiranya perlu dikaji: apakah pembangunan yang dilakukan developer itu dapat berkelanjutan atau malah menuju pada situasi yang bakal menyengsarakan? Dalam hal ini, makna pembangunan berkelanjutan tersebut mencakup aspek ekonomi, sosial-budaya maupun lingkungan.

Dalam **TELAAH** ini akan disoroti kaitan penataan ruang dengan pergeseran fungsi lahan, khususnya yang terjadi di jalur pantai utara Jawa Barat. Bahasan dalam tulisan ini didasarkan pada hasil wawancara dengan *Dr. BS Kusbiantoro*, Kepala Pusat Penelitian Pengembangan Wilayah dan Kota (P3WK-ITB), diperkaya hasil studi literatur oleh staf P3WK-ITB. Penggarapan tulisan dilakukan oleh *Febi H. Atmaprawira*, Redaktur Pelaksana Jurnal PWK.

Pendahuluan

Pada suatu kesempatan di Yogyakarta medio Oktober 1994 lalu, kepala BPN Ir. Sony Harsono, mengungkapkannya keprihatinannya atas peralihan fungsi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman yang terus berlangsung, terutama di jalur pantai utara Jawa. Jika peralihan itu, antara lain, disebabkan rencana tata ruang, maka perencanaan tata ruang tersebut perlu ditinjau kembali.

Larangan mengalihkan fungsi lahan pertanian, terlebih yang berpengairan teknis, menjadi kawasan permukiman antara lain tertuang dalam Keputusan Presiden nomor 33 tahun 1990. Namun di beberapa daerah, Jawa Timur misalnya, masih banyak penetapan batas wilayah perkotaan (tertuang dalam Peraturan Daerah Tingkat II) yang didalamnya ternyata terdapat areal pertanian produktif.

Kenyataan itu jelas menimbulkan kesulitan dalam penataan ruang, mulai dari proses perencanaannya, pemanfaatan lahan hingga pada pengendalian tata ruang. Pihak-pihak yang terlibat dalam proses penyusunan rencana tata ruang, misalnya, merasakan betul kesulitan yang timbul akibat kerancuan kebijaksanaan itu. Terlebih lagi dalam pengendalian tata ruang yang kerap mekanismenya kalah cepat dengan pelaku-pelaku pemanfaatan lahan.

Di balik fenomena peralihan fungsi lahan yang berlangsung cepat itu, terlebih seperti yang teramati di jalur pantai utara Jawa, tampaknya kekuatan ekonomi berperan sangat dominan. Nilai ekonomis lahan untuk penggunaan industri, perumahan dan kawasan komersial lainnya, jelas lebih tinggi dibanding penggunaan untuk pertanian. Dengan demikian, dapat dipandang "wajar" jika di jalur pantai utara Jawa, misalnya, areal pertanian makin terdesak oleh guna lahan non pertanian.

Hanya saja, persoalannya, areal pertanian di jalur pantai utara Jawa itu umumnya telah berpengairan teknis yang tentunya telah menelan investasi tidak sedikit, dalam bentuk waduk, saluran irigasi dan lainnya. Dalam kaitan ini, perlu diperbandingkan antara kelebihan nilai

tambah lahan akibat peralihan fungsinya, terhadap nilai investasi irigasi teknis. Perlu dihitung: sudah berapa lama investasi itu ditanamkan, sudah berapa produksi dihasilkan, dan secara keseluruhan apakah investasi itu sudah "kembali modal, dan seterusnya.

Terlepas dari semua itu, berkurangnya areal pertanian di kawasan itu dapat mengancam swasembada pangan (beras) yang telah tercapai dan dipertahankan selama ini. Telah diketahui bersama, bahwa kawasan pantai utara Jawa merupakan wilayah andalan produsen pertanian.

Di satu pihak, peralihan fungsi lahan hampir mustahil untuk dihindarkan. Kebutuhan lahan untuk perumahan, misalnya, terus meningkat dan hampir tak terkendalikannya sejalan dengan perbaikan tingkat ekonomi penduduk. Juga kebutuhan lahan untuk industri, khususnya di kawasan Pantura Jawa, nampaknya mengalami lonjakan. Hal terakhir ini berkaitan dengan aliran investasi dari luar negeri yang semakin diperebutkan negara-negara berkembang termasuk Indonesia. Jadi, pergeseran fungsi lahan tersebut, juga dihadapkan pada masalah persaingan dalam menarik investasi.

Sementara itu, di lain pihak, jika lahan yang beralih fungsi itu merupakan areal pertanian berpengairan teknis, maka ada kebijaksanaan lain yang akan terganggu, yakni swasembada pangan. Namun dalam hal ini, sebenarnya, terbuka peluang untuk mengalihkan produksi padi ke luar Jawa, misalnya. Juga tidak tertutup kemungkinan untuk "kembali" mengimpor beras. Memang, untuk itu, perhitungan yang matang dan meninjau kemanfaatannya secara ekonomi dalam jangka panjang.

Dengan demikian, beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam kaitan mengarahkan pergeseran fungsi lahan melalui pendekatan penataan ruang, antara lain:

- perimbangan antara nilai ekonomi fungsi lahan pertanian dengan fungsinya yang baru, misalnya perumahan atau industri,
- perimbangan antara peningkatan nilai ekonomi lahan akibat peralihan fungsi dengan nilai investasi sarana irigasi teknis; dalam

hal ini perlu dihitung pula apakah investasi yang ditanamkan dalam bentuk sarana irigasi teknis itu "sudah kembali modal" atau belum, dan seterusnya,

- untuk mempertahankan swasembada pangan (beras), dapat dijajagi kemungkinan pencetakan lahan persawahan di luar Jawa atau juga tak tertutup kemungkinan untuk impor beras, dalam hal ini tentu perlu dihitung untung-ruginya,
- upaya mempertahankan lahan pertanian (dalam kaitan swasembada pangan) hendaknya jangan menghadirkan situasi dilematis yang mengakibatkan larinya industri/investor ke negara tetangga/pesaing
- masalah teknis juga muncul; jika lahan persawahan beririgasi teknis itu sempit-sempit dan tersebar, tentu akan lebih menguntungkan jika berada dalam satu kawasan luas dan terkonsentrasi yang masih memungkinkan dikembangkan di luar Jawa misalnya,
- masalah lainnya menyangkut sediaan air di jalur Pantura Jawa yang dinilai makin kritis, sementara sektor pertanian membutuhkan air relatif banyak (menyerap 80% air yang tersedia), dalam hal ini terbuka alternatif pemanfaatan air laut untuk mencukupi kebutuhan air bagi industri dan perkotaan.

Untuk memecahkan berbagai permasalahan seperti terurai di atas, perlu dilakukan analisis yang bersifat mikro/teknis hingga makro/politis.

Gambaran Alih Fungsi Lahan di Jalur Pantura Jawa Barat

Peralihan fungsi lahan, khususnya dari areal persawahan menjadi kawasan terbangun, di jalur Pantura Jawa Barat sangat mudah teramati

dari bangunan-bangunan baru yang berdiri di antara lahan pertanian. Jika diamati dengan seksama, maka bangunan baru itu meliputi kawasan industri, perumahan berskala besar, kawasan komersial, bahkan sejumlah kantor pemerintahan. Selain itu, juga teramati banyak bangunan masyarakat secara individual memanfaatkan lahan pertanian.

Intensitas peralihan fungsi lahan yang tinggi terjadi di sekitar Jakarta, khususnya di wilayah Kabupaten Bogor, Tangerang dan Bekasi. Namun dalam beberapa tahun terakhir gejala serupa mulai merambah ke wilayah Kabupaten Karawang, bahkan hingga ke wilayah Kabupaten Subang.

Dengan adanya jalan tol Jakarta-Cikampek, kota-kota di sepanjang jalur tersebut berkembang dengan pesat. Perkembangan di wilayah ini diperkuat Keppres nomor 53 tahun 1989 mengenai "Kawasan Industri" dan SK Gubernur Jawa Barat nomor 593 tahun 1990 mengenai "Pemberian Ijin Kawasan Industri di Jawa Barat" seluas 18.000 hektar dan tersebar di 9 kabupaten termasuk Kabupaten Bekasi, Karawang dan Purwakarta yang terletak di sepanjang wilayah Pantura. Selain untuk memenuhi permintaan, keuntungan dari pembangunan industri tersebut adalah untuk mengembangkan lapangan kerja di luar Jakarta.

Seluruh industri tersebut, menurut ketentuan mengenai kawasan industri (yang harus diselesaikan dengan kondisi yang ada), dapat mempekerjakan ratusan ribu buruh/karyawan. Beberapa di antaranya telah membangun rumah untuk karyawan, yaitu Lippo City dan Cikarang Industrial Estate (sampai Agustus 1994). Lippo City membangun RS dan RSS

Tabel
Pengelolaan Kawasan Industri di Jawa Barat

Wilayah	Perusahaan	Luas Lahan (hektar)			
		Dibebaskan	Terjual	Disewakan	Total
Tangerang	15	975,66	50	0	3250
Serang	17	1578,7	216	0	4050
Bekasi	12	2005	500	0	3312
Karawang	18	5060	6,1	165	7975,7
Lain-lain	13	277	0	47,13	2601,7

Sumber: Warta Ekonomi nomor 19, tahun VI, 3 Oktober 1994

untuk buruh dan karyawan di lahan seluas 45 hektar yang terletak sekitar 8 km di sebelah selatan Lippo City. Tidak disebutkan bagaimana cara pencapaian dan transportasi dari perumahan ke tempat kerja.

Sejauh ini diketahui, bahwa jenis industri yang dibangun umumnya adalah industri berteknologi tinggi, antara lain yang dibangun oleh Jababeka (Cikarang) yang pada tahun 1996 jumlah buruhnya diperkirakan mencapai 80.000 orang dan industri yang dibangun oleh PT. Suryacipta Swadaya di Karawang Barat seluas 2000 hektar.

PT. Kawasan Industri Jababeka merupakan gabungan dari 21 perusahaan. Luas keseluruhan kawasan adalah 6000 hektar. Untuk perumahan dialokasikan seluas 1400 hektar. Sampai saat ini (Agustus 1994) Kawasan Industri Jababeka telah menampung 220 pabrik di lahan seluas 790 hektar. Kawasan industri ini akan diperluas menjadi 1500 hektar, dan akan diisi oleh industri-industri berteknologi tinggi.

Persyaratan pembangunan kawasan industri antara lain harus menyediakan kelengkapan infrastruktur, berupa jalan aspal, saluran air, pengolahan limbah, telekomunikasi, listrik, transportasi murah, dan perkantoran. Kemudian harus dibangun pula perumahan untuk kelas atas, menengah dan bawah. Untuk kawasan industri seluas 200-500 hektar harus menyediakan antara 10-20% dari luas lahan untuk perumahan karyawan, sedangkan untuk kawasan industri seluas lebih dari 500 hektar harus menyediakan 30%.

Selain pertumbuhan industri, pembangunan kota-kota baru dan kawasan industri di wilayah ini dirasakan cukup penting mengingat pertumbuhan kebutuhan perumahan di Jakarta cukup tinggi, yaitu 35% dan untuk dasawarsa mendatang dibutuhkan tambahan rumah sebanyak 600.000 unit, yang tentunya harus segera diantisipasi. Menurut studi kantor Menpera, kebutuhan perumahan di kawasan Jabotabek per tahunnya berkisar antara 100.000-120.000 unit. Sementara kemampuan developer hanya sampai pada angka sekitar 80.000 unit per tahunnya.

Namun Menpera juga menegaskan bahwa di wilayah Pantura, khususnya Kabupaten Bekasi telah terjadi over supply, yaitu terdapat sekitar 16.000 hektar yang telah diberikan ijin prinsip pada beberapa developer. Untuk Jabotabek, lahan yang dikuasai telah mencapai 60.000 ha. Over supplynya tersebut disebabkan karena 70% lahan yang dikuasai oleh kelompok developer besar hanya menyumbang 15% bagi supply perumahan nasional.

Menteri menyebutkan, bahwa pengaturan tata ruang dan pengeluaran ijin-ijin tersebut masih kurang ketat. Seharusnya pemberian ijin itu dikaitkan dengan maksimal kebutuhan rumah hingga 10 atau 15 tahun mendatang. Menpera menghimbau Pemda, khususnya di wilayah Jabotabek untuk jangan terlalu mudah mengeluarkan ijin lokasi dalam skala besar. Menpera menambahkan bahwa pengendalian dalam hal ini memang belum ada, justru seharusnya Pemda lah yang mengawasinya.

Hal lain yang mengakibatkan tidak tercapainya kebutuhan akan perumahan (khususnya Pantura Jabotabek) walaupun terlihat over supply adalah terbatasnya target group pembeli, mengingat harga rumah yang relatif tinggi (hanya menjangkau kalangan menengah ke atas).

Di samping itu konsep 1 : 3 : 6 belum sepenuhnya dilakukan oleh developer karena konsep tersebut masih rancu dan baru berupa himbuan sehingga belum kuat dasar hukumnya. Meski pun demikian tidak semua developer mengabaikan konsep pengembangan 1 : 3 : 6, bahkan developer pengembangan kota Tigaraksa merencanakan penerapan konsep 1 : 3 : 40. Salah satu developer menyatakan, bahwa konsep pengembangan 1 : 3 : 6 sangat tergantung pada kerelaan dan idealisme dari developer bersangkutan.

Dari tabel berikut, terlihat bahwa proyek perumahan di wilayah jalur Pantura Jawa Barat (khususnya di wilayah Kabupaten Tangerang dan Bekasi) jumlahnya lebih dari separuh jumlah proyek di seluruh Jabotabek. Dari tabel tersebut terlihat pula persentase kenaikan harga rumah di wilayah tersebut (Tangerang dan Bekasi) melonjak cukup tinggi.

Tabel
Jumlah Perumahan dan Perkembangan Harga
Rumah di Jabotabek

Wilayah	Jumlah Proyek	Porsi (%)	Kenaikan Harga (%)
Tangerang	147	28,9	20-50
Bogor	122	24,0	11-52
Bekasi	121	23,8	35-51
Jakarta	119	23,4	22-30
Total	509	100,0	

Tabel
Kota Baru di Wilayah Pantura Jawa Barat

Nama Proyek	Lokasi	Izin Lahan (hektar)	Rencana Rumah (unit)
BSD	Tangerang	6000	139000
Cikarang	Cikarang	5400	100000
Tigaraksa	Tangerang	3000	*)11000
The Legend City	Bekasi	2000	45000
Lippo City	Cikarang	1300	25000
Citra Grand City	Tangerang	1000	16000
Gading Serpong	Tangerang	1000	8500
Modernland	Tangerang	770	20000
Lippo Village	Tangerang	700	50000
Alam Sutera	Tangerang	700	138000
Total		23570	428300

Sumber: PDBI; Keterangan: *) khusus RS dan RSS

Lippo City

SIPPT bagi kawasan ini semula adalah 2000 hektar, dan akan diperluas menjadi 4000 hektar. Kawasan industri yang semula 700 hektar, akan diperluas menjadi 1000 ha, untuk lokasi perumahan diperluas dari 1300 hektar menjadi 3000 hektar. Lahan yang dikembangkan untuk perumahan baru 200 hektar sedangkan untuk industri baru 500 hektar. Kota yang berbasis industri ini diharapkan sudah akan terlihat bentuknya sekitar 2-3 tahun lagi. Fasilitas yang sudah dan sedang dibangun antara lain jalan-jalan protokol selebar 56 meter, jaringan telepon, jaringan air minum, hotel bintang empat (Hotel Sahid Lippo International), Mall Lippo City, pasar tradisional, pusat makanan, apartemen (Crown Court Apartement), taman bermain, rumah sakit, dan beberapa sekolah swasta. Kawasan industri yang ada di Lippo City adalah East Jakarta Industrial Park (320 hektar) dan Bekasi International Industrial Estate (200 hektar).

Legend City

Kota baru ini dikembangkan oleh 6 developer yang tergabung oleh PT. Putra Alvita Pratama. Terletak sekitar 3 km selatan Bekasi atau sekitar 17 km dari pintu Tol Cililitan. Dirancang oleh Design Group dari Amerika Serikat. Total area yang direncanakan adalah 2000 ha. Sampai sekarang tanah yang sudah dibebaskan seluas 1200 hektar. Dua tahun pertama akan dibangun sebanyak 2500 unit rumah menengah dan 3000 unit rumah sederhana. Total rumah yang akan dibangun adalah 45.000 unit dan memakan waktu sekitar 20 tahun yang dimulai bulan November 1994. Komposisi perumahan akan disesuaikan dengan konsep 1:3:6. Sekelompok rumah yang terdiri dari sekitar 300 unit dijadikan sebuah komunitas (village center) yang dihubungkan oleh jalan lingkar yang memiliki akses ke seluruh fasilitas yang tersedia didalamnya, seperti fasilitas pasar, sarana pendidikan, sarana rekreasi, sarana olahraga, dan sebagainya. Fasum tersebut didekatkan kepada lingkungan masyarakat sehingga penghuni cukup dengan berjalan kaki ke tempat fasum yang tersedia. Dengan demikian polusi akibat kendaraan dapat dikurangi.

Legend City akan diramaikan juga oleh areal komersial atau bisnis, seperti shopping center, live entertainment, perhotelan, dua buah 18 holes golf course dan 9 hole executive golf course, serta inland marina. Untuk kelancaran pergerakan, akan dibuat jalan tembus langsung ke jalan Tol Jakarta-Cikampek.

Kota ini akan menomorsatukan lingkungan. Ada pun berbagai kegiatan yang berdimensi pada kebutuhan ekosistem akan dilaksanakan guna mencapai kenyamanan lingkungan, antara lain: Waste Water Treatment Plant, yaitu konsep penataan dengan menitikberatkan fungsinya sebagai penyerap dan penyaringan air. Inter Connected Waterway System, akan mengelola air untuk berbagai keperluan. Sampah akan dibedakan menjadi dua, sampah organik dan non-organik, keduanya akan didaur ulang.

Akan dibuka pula danau, dapat digunakan sebagai sarana rekreasi air, water front housing,

penyimpanan air dan pencegahan banjir. Sistem pengendali banjir dilakukan tanpa mengubah karakter alam.

Perbedaan antara Legend City dengan kota-kota baru lainnya adalah: Satu, akan banyak ditanam pepohonan di sisi kiri kanan jalan; kedua, penggunaan gated sistem pada setiap bloknya; ketiga, mengembangkan rekreasi air di danau buatan seluas 70 hektar; keempat, akan menghias lingkungannya dengan miniatur bangunan terkenal seperti Taj Mahal, Borobudur, dan lain-lain; Kelima, semua jaringan utilitas berada di bawah tanah.

Citra Grand City

Kota baru ini berlokasi di kawasan Cikupa, Tangerang. Akan dikembangkan sampai 1000 ha. Kota ini akan dikembangkan menjadi kota seni. Tahap pertama yang direncanakan akan terealisasi dalam waktu lima tahun, baru digarap seluas 500 hektar ini. Dari luas 500 hektar ini, 40% untuk kawasan permukiman, 20% untuk kawasan komersial, dan 40% sisanya untuk fasilitas umum dan infrastruktur. Tahap pertama akan dibangun rumah sebanyak 8500 unit yang terdiri dari 55% rumah kecil, 25% rumah menengah, dan 5% rumah besar (konsep 1:5:11). Masing-masing kategori memiliki luas lahan maksimal 200, 600, dan di atas 600 m². Luas bangunan terkecil adalah tipe 90/66 seharga Rp. 64 juta dan tipe terbesarnya adalah tipe 30/235 dengan harga Rp. 210 juta. Tahun 1995 menargetkan untuk menjual 1800 unit rumah mulai ukuran tanah 90 m² sampai 1100 m², ditambah RSS sebanyak 300 unit.

Bumi Serpong Damai

Dikembangkan oleh 10 konsorsium yang tergabung dalam PT. Bumi Serpong Damai. Tahun ini merencanakan membangun 2000 unit rumah kategori 1 dan 3.

Gading Serpong

Terletak di Serpong, Tangerang. Dibangun oleh PT. Jakarta Baru Cosmopolitan. Ijin lokasi bagi kawasan ini seluas 1500 hektar. Mulai dipasarkan sejak Oktober 1993 dan sampai

Desember 1994 telah dipasarkan sebanyak 2200 unit. Di tahun 1995 ini diperkirakan mampu memasarkan sebanyak 2000 unit. Fasilitas-fasilitas yang sedang dibangun antara lain mini market seluas 5000 m² dan 250 unit ruko. Seding dibangun pula sarana pendidikan dan juga sarana olahraga.

Cikarang Baru

Cikarang baru direncanakan akan dijadikan ibukota Kabupaten Bekasi. Luas lahan untuk perumahan dialokasikan seluas 5400 hektar (dengan dana Rp. 6 triliun). Tahap pertama akan digarap seluas 1400 hektar dari 2000 hektar yang sudah dibebaskan. Sejumlah 2000 unit rumah akan diserahkan pada akhir tahun 1994.

Untuk sarana air bersih, akan digunakan sistem APC (Ample-Potable-Continuous) dalam pengadaan air.

Berdasarkan Master Plan, ada 5 areal utama yaitu pusat komersial (termasuk perumahan), pusat pemerintah, pusat olahraga dan kesehatan, pusat industri/perdagangan, pusat pendidikan serta parkir. Untuk perumahan, setiap blok akan diisi oleh penghuni yang berdaya beli lemah hingga kuat sehingga tercipta pembauran. Seluruhnya akan dibangun 100.000 unit rumah dengan pola 1:3:6.

Jika seluruh pembangunan tersebut dapat diwujudkan, maka wilayah Pantura Jawa Barat khususnya di sekitar jalan tol merupakan pemusatan penduduk dan aktivitas yang sangat besar. Kondisi yang demikian tidak dapat terlepas dari permasalahan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial-budaya, dan tata ruang,

Dari gambaran perkembangan kawasan terbangun di wilayah jalur Pantura Jawa Barat yang ditandai pergeseran fungsi lahan secara besar-besaran itu, ada beberapa hal yang patut dipertanyakan. Pertama, menyangkut penyediaan prasarana dan sarana pendukung. Kedua, juga perlu dipertanyakan: apakah pembangunan yang sebagian besar dilakukan oleh developer itu merupakan pembangunan yang berkelanjutan atau tidak?

Beberapa Masalah dan Dampak Perkembangan Kawasan Terbangun

Seperti telah disinggung pada bagian terdahulu, bahwa di balik kepesatan perkembangan kawasan terbangun yang terjadi di jalur pantai utara Jawa Barat, perlu dipertanyakan setidaknya dua hal.

Pertama, apakah pembangunan kota baru, kawasan industri dan perumahan berskala besar yang dilakukan oleh developer itu telah pula didukung pembangunan prasarana dan sarana penunjang secara memadai? Kedua, apakah pembangunan yang dilakukan itu merupakan pembangunan yang berkelanjutan atau malah pembangunan yang menuju pada penciptaan keadaan atau situasi yang semakin menyengsarakan?

Jika diamati, maka sebenarnya pembangunan berbagai kawasan fungsional di jalur pantai utara Jawa Barat umumnya terkesan hanya memanfaatkan prasarana dan sarana penunjang yang ada (umumnya dibangun pemerintah). Hal ini menyolok teramati pada prasarana transportasi misalnya, yang belakangan ini ditandai semakin runyamnya kemacetan yang bahkan juga terjadi pada ruas-ruas jalan tol.

Satu-dua kawasan perumahan yang dibangun lebih dulu dan mengakses jalan tol terdekat, memang boleh menjanjikan pencapaian dalam waktu singkat ke pusat kota. Namun ketika kawasan perumahan lain dibangun dan nyaris semakin menjamur di sepanjang jalan tol, maka janji serupa itu tidak lagi dapat dipercaya. Semestinya, para pengelola kawasan-kawasan perumahan itu secara bersama-sama membangun jalan kolektor sejajar jalan tol untuk menampung pergerakan lokal.

Para developer cenderung hanya membangun berbagai prasarana lingkungan untuk memenuhi pelayanan lokal sesuai "permintaan". Dengan demikian, jika dilakukan penilaian terhadap ketersediaan prasarana, maka pada tingkatan lokal pelayanannya cukup baik dan memadai. Namun manakala sudah keluar dari lingkungan lokal, maka ketersediaan berbagai

prasarana itu semakin terasa tidak memadai lagi.

Dengan demikian, untuk mengatasi keterbatasan prasarana dan sarana penunjang yang bersifat non lokal tersebut, diperlukan koordinasi dan kerja sama antar developer kawasan perumahan, kawasan industri dan sebagainya. Misalnya saja dalam pembangunan jalan kolektor, arteri dan sebagainya, mulai dilakukan secara bersama, tidak sekadar memanfaatkan saja prasarana yang telah ada yang umumnya dibangun oleh pemerintah.

Lebih jauh, pembangunan yang dilakukan jelas harus mempertimbangkan segi keberlanjutannya, baik dari segi ekonomi, sosial-budaya maupun lingkungan.

Kota-kota baru yang belakangan ini bermunculan, apakah ke depan dapat diwujudkan menjadi kota mandiri, misalnya. Dalam arti, setidaknya pengelolaan dan pemeliharaan lingkungan dapat tercukupi dari beragam pendapatan setempat. Untuk itu, maka selayaknya kota-kota baru itu bukan hanya sekadar kumpulan rumah-rumah, melainkan juga dilengkapi berbagai fasilitas komersial. Dari segi pendapatan, jika hanya perumahan tentunya relatif lebih kecil dibanding kawasan komersial. Terlebih lagi jika rumah-rumah itu hanya merupakan rumah kedua atau ketiga, maka hampir tidak dapat diharapkan akan diperoleh pendapatan yang besar.

Keberlanjutan pembangunan juga harus dinilai dari segi sosial-budaya. Jika suatu kawasan perumahan hanya dihuni golongan ekonomi atas saja misalnya, maka boleh jadi akan mengundang berbagai kerawanan sosial maupun keamanan lingkungan yang pada gilirannya akan menimbulkan berbagai gejolak sosial. Jika hal ini sampai melahirkan gejala-gejala yang bersifat destruktif, maka *social costs* yang tinggi tak terelakkan lagi. Juga dalam hal pembauran antara warga pendatang dan penduduk lokal, perlu dipikirkan sehingga tidak menimbulkan benturan budaya antara warga pendatang dengan warga setempat.

Selanjutnya, keberlanjutan pembangunan juga harus ditilik dari segi lingkungan. Masalah yang

belakangan ini kian mengemuka, adalah krisis air yang terjadi di jalur pantai utara Jawa. Di satu sisi, sektor pertanian harus dipertahankan, dengan konsekuensi menyerap hampir 80% air yang tersedia. Pada sisi lain, perkembangan industri maupun permukiman juga membutuhkan penyediaan air dalam jumlah yang tidak sedikit. Dalam kaitan ini, tentu sudah perlu mulai dipikirkan pemecahannya, misalnya saja mulai memikirkan kemungkinan pengelolaan air laut untuk memenuhi kebutuhan permukiman dan industri.

Catatan Penutup

Perkembangan kawasan terbangun berupa kawasan industri, kota baru maupun perumahan berskala besar yang terjadi di jalur Pantura Jawa Barat, berlangsung sangat pesat. Permasalahan timbul, karena pada jalur tersebut terdapat areal pertanian yang sebagian telah beririgasi teknis.

Pada satu sisi, areal pertanian harus dipertahankan, terlebih yang telah beririgasi teknis, guna mempertahankan swasembada pangan (beras). Namun di sisi lain, pembangunan kawasan industri maupun perumahan juga terkesan dipacu untuk senantiasa meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi yang dibutuhkan bagi kesejahteraan masyarakat.

Persoalan timbul, karena kedua kepentingan tersebut sama-sama membutuhkan lahan. Maka, dalam kaitan ini, diperlukan pendekatan ketataruangan agar diperoleh kemanfaatan yang optimal dan berdimensi jangka panjang, baik dari segi ekonomi, sosial-budaya maupun kelestarian lingkungan hidup.

Swasembada pangan (beras) memang sepatutnya dipertahankan. Namun tentunya tidak dalam arti harus mengesampingkan peluang pengembangan sektor non pertanian. Ada beberapa kemungkinan dapat dijajagi, seperti pengembangan areal persawahan baru di luar Jawa. Juga tak tertutup kemungkinan untuk "kembali" mengimpor beras, jika dari segi pertimbangan ekonomi jangka panjang memang lebih menguntungkan.

Namun, pada sisi lain, perkembangan kawasan terbangun yang berlangsung pesat, sepatutnya juga memperhatikan segi penyediaan prasarana dan sarana penunjang secara memadai. Hal ini perlu dipertegas, mengingat sejauh ini pembangunan yang dilakukan developer/swasta cenderung hanya memanfaatkan prasarana dan sarana yang ada semata. Lebih jauh, tentunya azas pembangunan berkelanjutan juga harus diterapkan sepenuhnya, tidak sekadar formalitas sekadar memenuhi tuntutan legalitas suatu rencana pembangunan.

Daftar Pustaka

- Properti Indonesia, November 1994,*
- Properti Indonesia, Januari 1995,*
- Prospek, 22 Oktober 1994,*
- Prospek, 29 Oktober 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 10 Tahun VI/1 Agustus 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 14 Tahun VI/29 Agustus 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 16 Tahun VI/12 September 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 19 Tahun VI/3 Oktober 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 21 Tahun VI/17 Oktober 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 23 Tahun VI/31 Oktober 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 25 Tahun VI/14 November 1994,*
- Warta Ekonomi, No. 31 dan 32 Tahun VI/ 26 Desember 1994 - 2 Januari 1995.*