

POLA PERKEMBANGAN PERMUKIMAN KORIDOR JAKARTA-SURABAYA

Oleh **Deddy S. Bratakusumah dan Leroy Samy Uguy**

Wilayah koridor antara Kota Jakarta dan Surabaya --dalam kedudukan dan peranannya yang sangat strategis-- boleh dikatakan sebagai pita pertumbuhan utama Jawa, bahkan boleh jadi Indonesia. Kerap pula, wilayah koridor berporoskan jalan arteri yang menghubungkan Jakarta dan Surabaya itu disebut sebagai jalur (pertumbuhan) ekonomi.

Kepadatan lalu lintas, khususnya arus pergerakan barang, mencerminkan betapa pesat perkembangan wilayah sepanjang koridor tersebut. Pengaruh arus pergerakan yang padat dan ramai tersebut terhadap wilayah sekitarnya sungguh sangat kentara secara fisik, dan terejawantahkan pada pertumbuhan permukiman yang dapat diamati secara kasat mata.

Jika dicermati, maka permukiman yang tumbuh dan berkembang di belahan utara Pulau Jawa itu berpola linier, dan menjadikan jalan arteri penghubung Jakarta dan Surabaya sebagai orientasinya. Perumahan, fasilitas umum dan pelayanan serta kegiatan ekonomi jelas-jelas "menghadap" dan memanfaatkan pengaruh arus pergerakan Jakarta-Surabaya sebagai daya bertumbuhnya.

Kepesatan laju perkembangan permukiman di wilayah koridor Jakarta-Surabaya itu ternyata menghadirkan pula sejumlah persoalan. Pertentangan kepentingan dalam pemanfaatan lahan antara sektor pertanian dengan kawasan permukiman, misalnya, diantisipasi dapat "mengganggu" swasembada pangan. Juga persoalan sosial-budaya maupun lingkungan kian menggejala, tercermin dari masih bertebarannya permukiman kumuh, misalnya.

Pada gilirannya, perkembangan permukiman yang pesat itu menuntut sikap arif dalam menyiasati berbagai masalah serta dampak yang tidak dikehendaki. Paparan dalam tulisan ini didasarkan pada pengamatan visual semata, namun diharapkan dapat memberikan pemikiran awal serta merangsang kajian lebih lanjut.

Deddy S. Bratakusumah dan Leroy Samy Uguy
Staf Biro Perkotaan, Permukiman dan Perumahan Rakyat, Bappenas

Karakter Umum Wilayah

Koridor Jakarta-Surabaya mencakup sebagian dari wilayah 20 daerah tingkat II, mulai dari Kabupaten Bekasi (Jawa Barat) hingga Kabupaten Gresik (Jawa Timur). Wilayah di belahan utara Jawa yang berporoskan jalan arteri Jakarta-Surabaya itu, kerap disebut pula sebagai Jalur Pantura (Pantai Utara Jawa).

Kepesatan pertumbuhan wilayah koridor Jakarta-Surabaya dapat diamati secara visual dari sisi perkembangan lingkungan fisiknya. Jika diyakini, bahwa lingkungan fisik merupakan pengejawantahan dari perkembangan aspek sosial, ekonomi maupun budaya, maka gambaran visual perkembangan permukiman di wilayah koridor Jakarta-Surabaya sungguh mencerminkan suatu dinamika sosial-ekonomi-budaya masyarakat yang sangat pesat.

Perkembangan Kota Jatibarang, ibukota Kecamatan Jatibarang (Kabupaten Indramayu) misalnya, sepiantas nampak jelas jauh lebih pesat dibanding Kota Indramayu sebagai kota Kabupaten. Jika dicermati lebih lanjut, maka pengakibatnya adalah keberadaan Kota Jatibarang pada jalur utara Jawa, sedangkan Kota Indramayu berada sekitar 17 kilometer dari jalur utara Jawa tersebut. Namun secara terinci hal ini masih perlu dikaji kembali.

Demikian pula perkembangan pesat jalur Cirebon-Palimanan (Kabupaten Cirebon), ditandai pertumbuhan sektor industri yang berskala kecil hingga berorientasi ekspor. Secara fisik, perkembangan koridor Cirebon-Palimanan sepanjang sekitar 17 kilometer tersebut terlihat dari cepatnya pergeseran fungsi lahan dari pertanian menjadi industri. Harga lahan pertanian (sawah dan tegalan) pun membubung tinggi hingga mencapai 3-4 kali lipat harga semula.

Hampir tak dapat dipungkiri lagi, bahwa kepesatan perkembangan permukiman di wilayah koridor Jakarta-Surabaya pada umumnya terpengaruhi dan/atau berketerkaitan dengan keberadaan jalur arteri yang padat dan ramai lalu lintas, khususnya arus pergerakan barang. Kepadatan lalu lintas serta ramainya arus pergerakan barang seolah menjadi perangsang kuat bagi perkembangan berbagai aktivitas di sepanjang jalur utara tersebut.

Pada sisi lain, keberadaan jalur utara yang menghubungkan Jakarta dan Surabaya itu, juga menjadi faktor aksesibilitas yang dibutuhkan serta telah banyak dimanfaatkan beragam sektor ekonomi

untuk kemudian berlokasi di sepanjang jalur tersebut. Jika dicermati, maka pada sepanjang jalur utara bertumbuhan kegiatan industri, perdagangan dan jasa, mulai dari skala kecil (rumah tangga) hingga skala besar.

Kawasan perumahan baru berskala luas yang dibangun developer pun teramati berkembang pesat di sepanjang koridor Jakarta-Surabaya. Perkembangan pesat dan agak mencolok terjadi di wilayah Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Gresik. Namun pertumbuhan kawasan perumahan juga berkembang pada bagian koridor Jakarta-Surabaya yang relatif jauh dari kota besar, misalnya saja di wilayah Kabupaten Subang.

Sejumlah kawasan perumahan berskala luas tersebut jelas-jelas "menghadap" jalan arteri utama Jakarta-Surabaya. Beberapa malah hanya berjarak beberapa ratus meter saja dari jalan arteri tersebut. Belum lagi jajaran perumahan penduduk lama yang bahkan menghadap langsung jalan arteri, misalnya pada jalur antara Brebes-Tegal (Jawa Tengah). Pada jalur yang disebut terakhir tersebut, sempadan bangunan malah berimpit dengan sempadan jalan, akibat terkena pelebaran jalan.

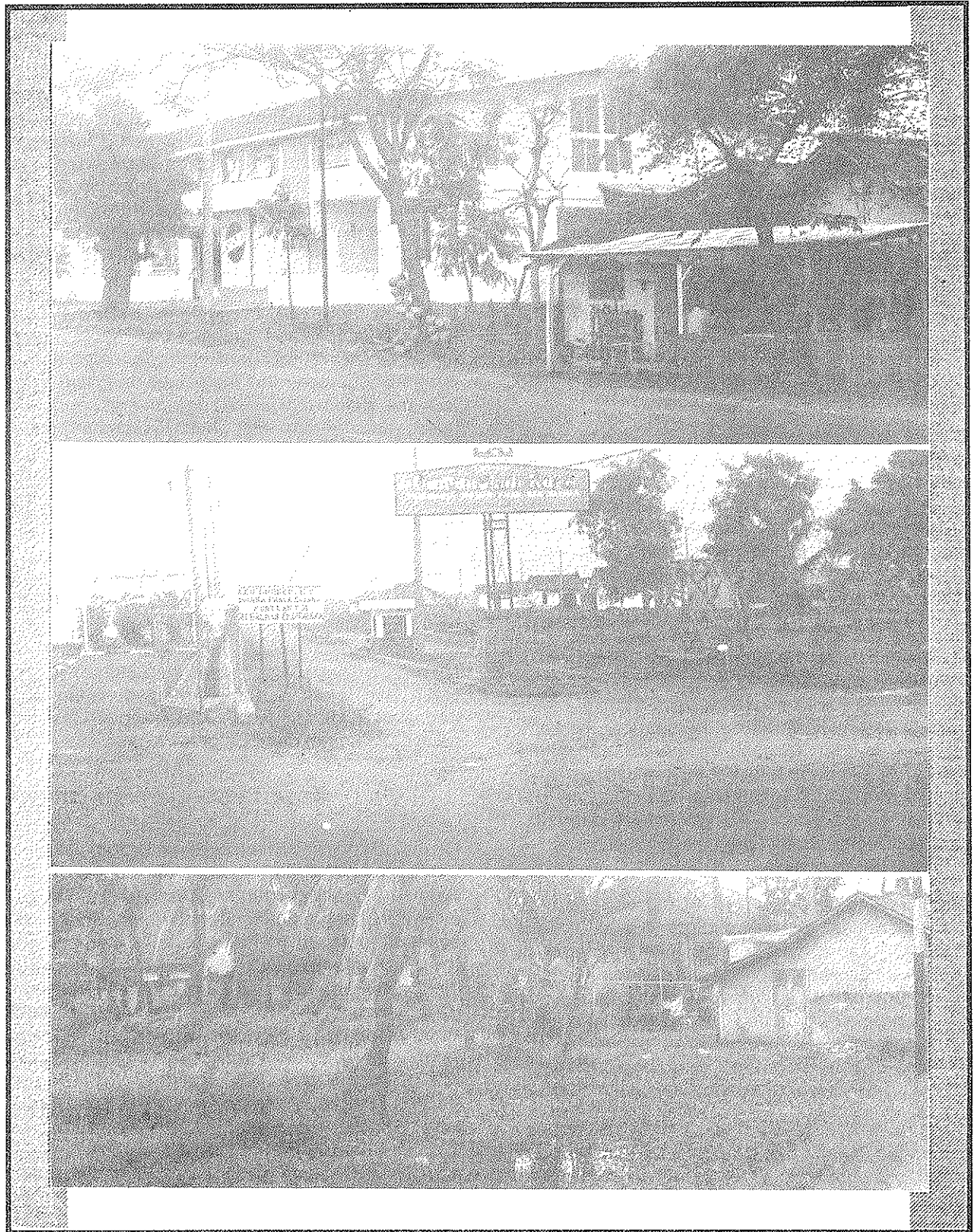
Pada gilirannya, perkembangan berbagai sektor kegiatan di sepanjang jalur utara Jawa itu menuntut penyediaan kebutuhan lahan yang semakin meluas. Pemandangan yang agak dominan di sepanjang jalur utara, adalah pergeseran fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian (industri, jasa, perdagangan, fasilitas pelayanan umum maupun perumahan).

Kecenderungan Penyatuan

Permukiman di sepanjang wilayah koridor Jakarta-Surabaya, mulai dari Kabupaten Bekasi (Jawa Barat) hingga Kabupaten Gresik (Jawa Timur), cenderung berkembang dengan pola linier. Pengamatan (visual) terhadap pola perkembangan permukiman sepanjang jalur utara Jawa tersebut mengantarkan pada suatu kesimpulan awal, bahwa keberadaan jalan arteri dengan segenap fungsi serta peranannya merupakan faktor pendorong yang mempengaruhi kepesatan pertumbuhan wilayah koridor Jakarta-Surabaya.

Kecenderungan perkembangan permukiman yang berpola linier dengan orientasi jalan arteri Jakarta-Surabaya jelas teramati secara visual. Pembangunan perumahan secara individual, kawasan perumahan berskala besar, industri, beragam

**EMBRIO PERKEMBANGAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN YANG SEMAKIN MENGUATKAN
KECENDERUNGAN PENYATUAN KAWASAN TERBANGUN DI WILAYAH SEPANJANG KORIDOR JAKARTA-SURABAYA**



fasilitas umum hingga pusat-pusat pelayanan berkembang dan berlokasi di sepanjang koridor Jakarta-Surabaya. Ada kesan kuat, pertumbuhan kawasan terbangun sepanjang koridor tersebut cenderung semakin menyatu.

Pengamatan lapangan yang dilakukan selama Mei-Juli 1993 telah berhasil mengenali beberapa fenomena "proses" pertumbuhan permukiman di sepanjang koridor Jakarta-Surabaya. Pengenalan terhadap beberapa fenomena pertumbuhan permukiman tersebut dapat menguatkan berbagai analisis sejumlah pakar yang mengungkapkan, bahwa Jawa kelak bakal menjadi kota pulau. Dalam kaitan ini, maka perkembangan permukiman yang pesat di wilayah koridor Jakarta-Surabaya dapat diduga sebagai embrio ke arah pembentukan kota pulau tersebut.

Secara fisik, permukiman di sepanjang koridor Jakarta-Surabaya berkecenderungan kuat untuk "menyatu". Sejumlah pertanda kecenderungan penyatuan itu dapat ditangkap dari pesatnya perkembangan berbagai kegiatan di wilayah sepanjang koridor Jakarta-Surabaya tersebut.

Salah satu ilustrasi dapat dikemukakan fenomena perkembangan Kota Pamanukan, Kabupaten Subang, Jawa Barat. Menurut pengamatan para tokoh masyarakat setempat, embrio kota tersebut adalah kegiatan ekonomi yang pada awalnya berskala sangat terbatas. Perkembangan wilayah hinterland yang pesat --yang langsung maupun tidak langsung terpengaruh keberadaan jalur utara-- semakin mendorong pertumbuhan kota bersangkutan sebagai simpul jasa distribusi.

Selanjutnya, perkembangan kegiatan ekonomi itu mendorong bertumbuhnya permukiman secara lebih kompleks. Pada akhirnya, berkembanglah sebuah kota kecil yang ramai, Kota Pamanukan.

Pada gilirannya, keramaian kota kecil itu mengundang pula sejumlah kegiatan ekonomi yang bahkan berskala lebih luas untuk berlokasi di sekitar wilayah perkotaan tersebut. Kebutuhan perumahan pun meningkat, dan hal ini segera saja dimanfaatkan developer yang jeli mengamati pasar bagi kegiatan usahanya.

Di samping fenomena seperti itu, ada beberapa fenomena serupa yang juga mengindikasikan percepatan bagi penyatuan permukiman sepanjang koridor Jakarta-Surabaya. Beberapa kegiatan agak mencolok dan diyakini bakal mengundang percepatan bagi perkembangan permukiman, antara lain, berlokasinya fasilitas sosial (terutama

sekolah dan Puskesmas), perkantoran, jalur perdagangan (khususnya rumah makan), industri serta POM bensin.

Sejumlah kegiatan seperti tersebut di atas, berlokasi tepat di tepi jalan arteri Jakarta-Surabaya. Beberapa di antaranya bahkan masih terpencil, berdiri di atas lahan pesawahan yang beririgasi teknis. Keberadaan bangunan untuk berbagai kegiatan tersebut teramat mulai dikitari warung rumah darurat yang mengesankan kesementaraan. Pada gilirannya, tak pelak lagi bakal berkembang lingkungan permukiman yang senantiasa meluas.

Fenomena seperti terurai di atas hampir teramati sepanjang koridor Jakarta-Surabaya, mulai dari Bekasi hingga Gresik. Pada umumnya pertumbuhan berawal dari pinggiran kota-kota yang memang berkembang di sepanjang jalur utara tersebut. Dengan demikian, maka kecenderungan penyatuan tersebut tak dapat dihindarkan lagi. Dalam hal ini, tentunya, bergantung pada perhatian serta kebijaksanaan pemerintah untuk menata dan mengendalikannya.

Masalah Perumahan Kumuh

Fenomena lain yang teramati agak menonjol di sepanjang wilayah koridor Jakarta-Surabaya, adalah masih bertebarnya perumahan kumuh. Jika diklasifikasikan, maka terdapat sejumlah corak perumahan kumuh di sepanjang wilayah koridor Jakarta-Surabaya, yaitu:

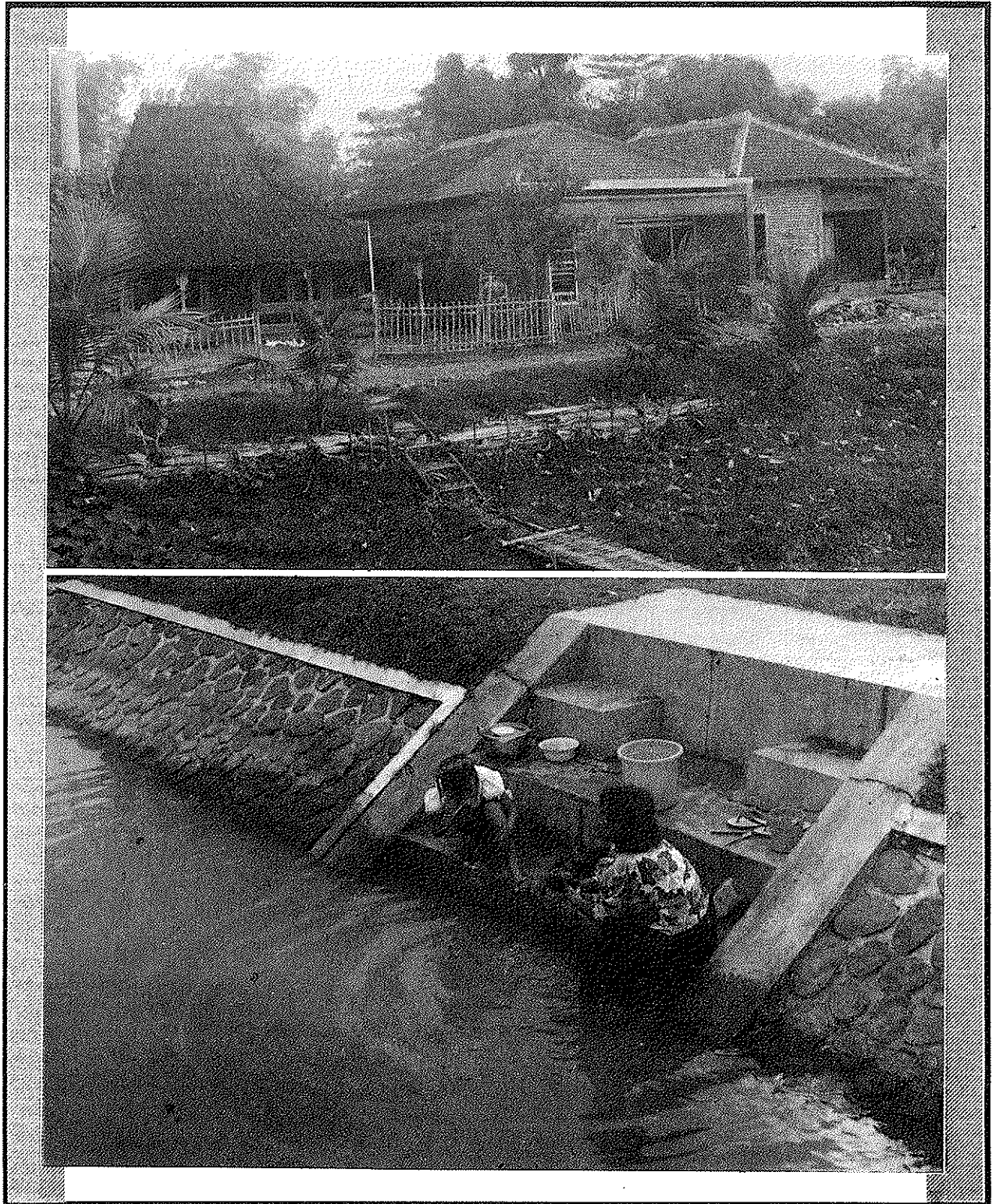
- perumahan nelayan,
- perumahan di bantaran sungai/saluran irigasi,
- perumahan pinggiran kota,
- perumahan darurat/semntara.

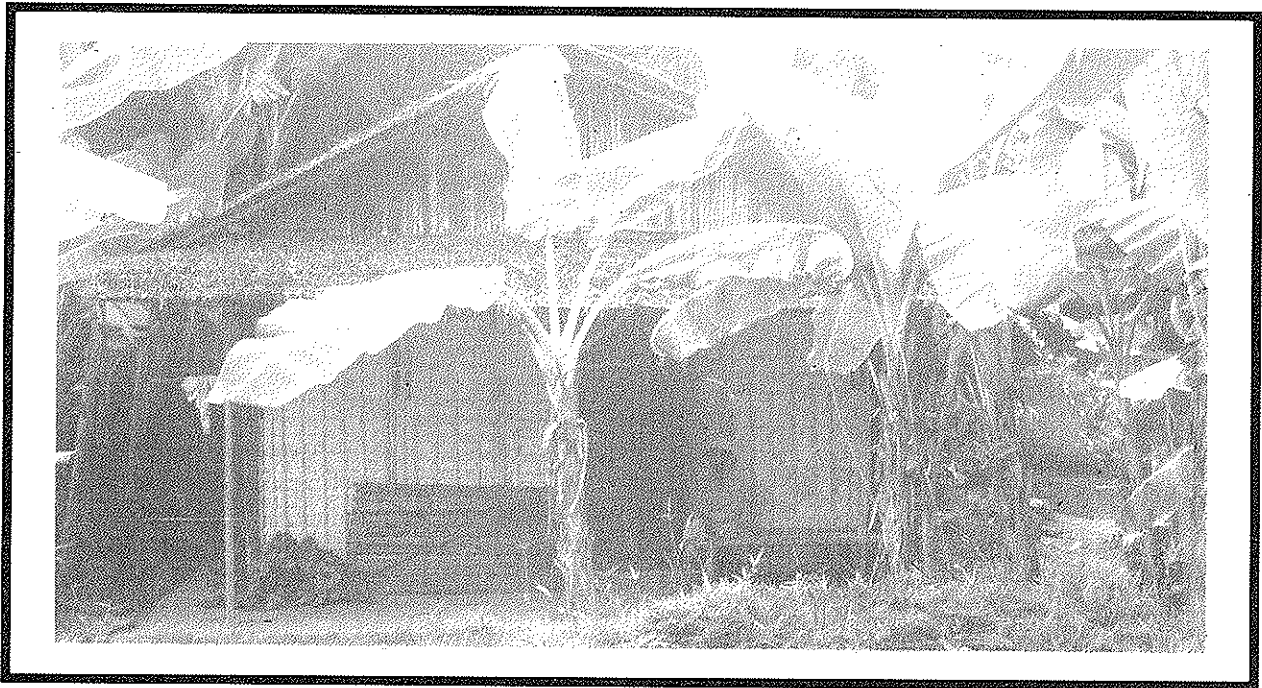
Perumahan nelayan di sepanjang jalur utara Jawa, dapat dikatakan, sebagian besar berlingkungan kumuh. Meski di beberapa lokasi sudah terlihat perbaikan lingkungan melalui berbagai program seperti KIP, namun kesan kekumuhan agaknya masih tercermin kuat di banyak lokasi.

Sementara itu, di beberapa lokasi teramati sederehan perumahan yang berdiri di atas bantaran sungai atau saluran irigasi. Sepintas memang terlihat kesan rapi dan teratur, namun jika dicermati lebih dekat, terutama menyangkut kondisi prasarana lingkungannya, maka kesan kumuh akan segera menampak.

Perumahan di pinggiran kota di beberapa lokasi juga masih tergolong kumuh. Selain semrawut,

**KONTRADIKSI ANTARA KEMAMPUAN MENDIRIKAN BANGUNAN DENGAN
KONSTRUKSI LEBIH BAIK NAMUN BELUM DISERTAI KESADARAN HIDUP SEHAT**





padat dan bangunannya bersifat temporer, juga sanitasi lingkungan umumnya masih kurang memadai.

Sementara perumahan darurat/sementara umumnya berkembang di sekitar kegiatan ekonomi yang tergolong berskala menengah ke atas yang berlokasi masih memencil. Pada umumnya, lingkungan permukiman berkembang mulai dari warung dan bedong darurat sebagai tempat usaha sekaligus tempat tinggal. Selanjutnya, sejalan dengan perkembangan kegiatan ekonomi yang merangsang keberadaannya, lingkungan permukiman cenderung semakin meluas.

Beberapa Catatan Penutup

Wilayah koridor antara Kota Jakarta dan Surabaya merupakan pita pertumbuhan utama Jawa. Kepadatan lalu lintas, khususnya arus pergerakan barang, mencerminkan betapa pesat perkembangan wilayah sepanjang koridor tersebut. Pengaruh arus pergerakan yang padat dan ramai tersebut terhadap wilayah sekitarnya terlihat dari pertumbuhan permukiman yang dapat diamati secara kasat mata.

Jika dicermati, maka permukiman yang tumbuh dan berkembang di belahan utara Pulau Jawa itu berpola linier, dan menjadikan jalan arteri penghubung Jakarta dan Surabaya sebagai orientasinya. Perumahan, fasilitas umum dan pelaya-

nan serta kegiatan ekonomi jelas-jelas memanfaatkan pengaruh arus pergerakan Jakarta-Surabaya sebagai daya untuk bertumbuhnya.

Kepesatan laju perkembangan permukiman di wilayah koridor Jakarta-Surabaya itu ternyata menghadirkan pula sejumlah persoalan. Pertentangan kepentingan dalam pemanfaatan lahan antara sektor pertanian dengan kawasan permukiman, misalnya, diantisipasi dapat "mengganggu" swasembada pangan. Juga persoalan sosial-budaya maupun lingkungan kian menggejala, tercermin dari masih bertebarannya permukiman kumuh, misalnya.

Pada gilirannya, perkembangan permukiman yang pesat itu menuntut sikap arif dalam menyiasati berbagai masalah serta dampak yang tidak dikehendaki. Barangkali perlu dikemukakan, bahwa wilayah koridor Jakarta-Surabaya telah membutuhkan suatu penanganan terpadu, katakanlah menuntut manajemen tersendiri sesuai karakter perkembangannya yang sangat pesat.

Pola perkembangan yang linier serta mengesankan kecenderungan penyatuan wilayah terbangun, pada gilirannya akan menimbulkan kesulitan dalam penanganan masalah infrastruktur maupun lingkungan. Hal ini tentunya perlu pengaturan serta pengendalian, sehingga arah perkembangan wilayah koridor tersebut tidak terjebak pada "spiral" kemerosotan kualitas lingkungan permukiman □