

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini menyusun rencana pengembangan dan alokasi kawasan hunian di Kecamatan Patebon sebagai respon terhadap pembangunan kawasan industri yang diperkirakan akan meningkatkan kebutuhan hunian secara signifikan hingga tahun 2045. Pertumbuhan penduduk lokal yang konsisten, ditambah masuknya tenaga kerja industri pendatang, menjadikan kebutuhan hunian di wilayah ini sebagai isu mendesak yang perlu direncanakan secara terpadu.

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa pada tahun 2045 kebutuhan lahan hunian baru mencapai 460,71 hektare, terdiri atas 349,64 hektare untuk penduduk lokal dan 111,07 hektare untuk tenaga kerja industri. Sementara itu, hasil analisis kesesuaian lahan menunjukkan masih tersedia 637,10 hektare lahan yang layak dikembangkan sebagai permukiman, sehingga kebutuhan hunian hingga tahun 2045 dapat ditampung dengan tingkat ketercukupan sebesar 72,31%. Meski demikian, overlay dengan rencana pola ruang Kabupaten Kendal mengungkap adanya ketidaksesuaian antara peruntukan permukiman dan kondisi eksisting, terutama di kawasan tambak, ruang terbuka hijau, dan lahan terbangun lain yang tidak mendukung pengembangan hunian.

Berdasarkan hasil tersebut, alokasi hunian baru direkomendasikan diarahkan pada desa-desa dengan tingkat kesesuaian tinggi, seperti Jambearum, Purwokerto, Margosari, serta Kebonharjo. Selain mempertimbangkan aspek kesesuaian fisik dan kebijakan tata ruang, dinamika nilai tanah juga harus menjadi perhatian agar hunian benar-benar dapat diakses oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menjadi kelompok utama terdampak pembangunan kawasan industri. Dengan demikian, perencanaan hunian di Kecamatan Patebon dapat mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan jangka panjang sekaligus menjaga prinsip keberlanjutan tata ruang.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang telah dijabarkan sebelumnya, maka berikut beberapa rekomendasi yang dapat dijadikan arahan dalam perencanaan dan pengembangan kawasan hunian di Kecamatan Patebon sebagai respons terhadap pertumbuhan permintaan akibat pembangunan kawasan industri:

1. Sinkronisasi Rencana Permukiman dengan Pola Ruang Wilayah
Pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi dan penyesuaian terhadap rencana pola ruang Kabupaten Kendal agar lebih selaras dengan kondisi faktual kesesuaian lahan di Kecamatan Patebon. Hal ini penting agar tidak terjadi konflik pemanfaatan ruang antara peruntukan lahan permukiman dengan kawasan yang secara eksisting tidak mendukung, seperti tambak, RTH, atau lahan konservasi.
2. Prioritaskan Pengembangan di Lahan yang Sesuai dan Tersedia
Pengembangan hunian sebaiknya difokuskan pada wilayah yang telah teridentifikasi sebagai lahan sesuai melalui analisis kesesuaian lahan. Wilayah dengan potensi ketersediaan lahan yang besar dan tidak bertentangan dengan kebijakan tata ruang harus menjadi prioritas utama agar pembangunan permukiman dapat berjalan efisien dan berkelanjutan.
3. Pertimbangkan Aspek Ekonomi, Khususnya Harga Tanah
Dalam menentukan lokasi pengembangan hunian baru, aspek harga tanah perlu diperhatikan secara serius. Lahan dengan nilai tanah rendah hingga sedang yang sesuai untuk hunian perlu diutamakan, mengingat keterjangkauan harga menjadi faktor utama dalam minat masyarakat untuk membeli atau menempati hunian. Integrasi analisis nilai tanah dan kesesuaian lahan perlu dijadikan dasar dalam perencanaan zonasi prioritas pengembangan.
4. Siapkan Infrastruktur Dasar di Wilayah Potensial
Untuk mendukung pengembangan kawasan hunian baru, perlu ada upaya penyediaan dan peningkatan infrastruktur dasar, seperti akses jalan, jaringan air bersih, sanitasi, dan listrik. Wilayah yang telah sesuai secara fisik dan terjangkau secara ekonomi akan lebih menarik jika didukung dengan infrastruktur yang memadai.
5. Perkuat Pengendalian Alih Fungsi Lahan dan Perlindungan Lingkungan
Pemerintah daerah perlu memperketat pengawasan terhadap perubahan penggunaan lahan, terutama pada kawasan lindung dan lahan pertanian produktif seperti LSD. Pengembangan hunian harus tetap memperhatikan prinsip keberlanjutan dan tidak merusak fungsi ekosistem wilayah.

Dengan menerapkan rekomendasi ini secara bertahap dan konsisten, diharapkan pengembangan kawasan hunian di Kecamatan Patebon tidak hanya mampu memenuhi kebutuhan fisik akan ruang tinggal, tetapi juga dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat dan menjaga keseimbangan pemanfaatan ruang di masa depan.

Penelitian ini memberikan rekomendasi strategis khususnya bagi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal dalam mengarahkan pengembangan kawasan hunian yang selaras dengan kesesuaian lahan, harga tanah, serta rencana tata ruang wilayah. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi pengembang (developer) dan investor perumahan dalam menentukan lokasi prioritas pengembangan hunian yang layak, terjangkau, dan sesuai regulasi. Meskipun begitu, penulis sangat sadar jika masih terdapat keterbatasan dalam hal data spasial, dinamika pasar lahan, serta prediksi kebijakan di masa depan, sehingga diperlukan penelitian lanjutan untuk memperkuat perencanaan yang lebih komprehensif dan adaptif.