

**RENCANA ALOKASI LAHAN PERMUKIMAN
SEBAGAI DAMPAK PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
DI KABUPATEN KARAWANG PADA TAHUN 2045**

TUGAS AKHIR

Oleh :

Keishya Humaira Zulfa

40030622650018



**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2026**



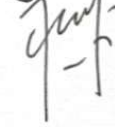
**RENCANA ALOKASI LAHAN PERMUKIMAN
SEBAGAI DAMPAK PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI
DI KABUPATEN KARAWANG PADA TAHUN 2045**

Laporan Tugas Akhir diajukan kepada
Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Oleh :
Keishya Humaira Zulfa
40030622650018


Diajukan pada
Sidang Tugas Akhir
23 Juni 2026

Dinyatakan LULUS / ~~TIDAK LULUS~~
Laporan Tugas Akhir

| | | | |
|--|------------|---|---|
| Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T. | Pembimbing | : |  |
| Pratamaningtyas Anggraini, S.T., M.T. | Penguji 1 | : |  |
| Martanti Aji Pangestu, S.T., M.T. | Penguji 2 | : |  |

Disahkan untuk dikumpulkan pada
Semarang, 25 Juni 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Terapan
Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan


Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T.
NIP. 198101252012122001

ABSTRAK

Kabupaten Karawang sebagai salah satu kawasan industri utama di Jawa Barat, menghadapi proyeksi peningkatan okupansi kawasan industri hingga 80-85% pada tahun 2045. Pertumbuhan pesat ini diproyeksikan akan memicu ekspansi industri berskala masif dan mendorong arus masuk tenaga kerja, sehingga memberikan tekanan besar terhadap kebutuhan hunian. Tanpa perencanaan, kondisi ini berpotensi menimbulkan alih fungsi lahan pertanian, ketidaksesuaian tata ruang, dan penurunan daya dukung lingkungan. Penelitian terdahulu umumnya berfokus pada kesesuaian lahan atau pengembangan kawasan industri secara terpisah, sementara kajian yang mengintegrasikan proyeksi kebutuhan permukiman akibat pengembangan industri dengan kesesuaian lahan dan pola ruang masih terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menentukan rencana alokasi lahan permukiman sebagai dampak pengembangan kawasan industri di Kabupaten Karawang pada tahun 2045. Metode yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif dengan pendekatan analisis spasial menggunakan GIS. Tahapan analisis meliputi proyeksi penduduk, proyeksi kebutuhan tenaga kerja pendaatang, analisis kebutuhan hunian, analisis fungsi kawasan, analisis kesesuaian lahan permukiman, penentuan lahan prioritas permukiman, dan menentukan rencana alokasi lahan permukiman. Analisis kesesuaian lahan menggunakan metode overlay dan skoring dengan parameter seperti fungsi kawasan, penggunaan lahan, kawasan konservasi, rawan bencana, dan kelerengan. Penentuan lahan prioritas juga mempertimbangkan zona nilai tanah (ZNT) dan aksesibilitas. Hasil akhir dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 27.433,46 ha lahan permukiman yang dapat dialokasikan sebagai lahan permukiman, sehingga secara umum Kabupaten Karawang masih memiliki kapasitas yang memadai untuk menampung kebutuhan permukiman hingga tahun 2045. Namun, hasil penelitian masih terbatas pada aspek fisik sehingga penelitian lanjutan perlu mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, dan ketersediaan infrastruktur untuk hasil yang lebih komprehensif.

Kata Kunci: Alokasi Lahan Permukiman, Kawasan Industri, Kebutuhan Hunian, Kesesuaian Lahan, Kabupaten Karawang

PRAKATA

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“Rencana Alokasi Lahan Permukiman Sebagai Dampak Pengembangan Kawasan Industri di Kabupaten Karawang Pada Tahun 2045”** ini tepat pada waktunya dengan baik tanpa ada halangan. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, maupun dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah ikut serta dalam penyelesaian tugas akhir di antaranya :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini;
2. Ibu Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan sekaligus dosen pembimbing dalam penyusunan tugas akhir ini;
3. Ibu Pratamaningtyas Anggraini, S.T., M.T. dan Ibu Martanti Aji Pangestu, S.T., M.T. selaku dosen penguji 1 dan dosen penguji 2 yang telah memberikan saran dan masukan selama penulisan Tugas Akhir ini;
4. Teruntuk kedua orang tuaku tercinta. Mama Rani Novita, S.Pd., Gr., M.Pd. dan Papa Ir. Fery Irawan, S.T., M.M., IPM., ASEAN Eng., terima kasih tidak terhingga penulis sampaikan atas segala cinta kasih, arahan, dukungan, dan apapun yang telah diberikan. Mama dan papa adalah hal paling berharga yang penulis miliki. Terima kasih atas segala doa dan ridho yang selalu mengiringi langkah penulis dalam mewujudkan mimpi. Teruntuk papa terhebat sekaligus panutanku dalam menjalankan kehidupan ini, terima kasih atas segala usaha, keringat, dan selalu menjadi tempat diskusi terbaik ketika penulis kesusahan dalam membaca peta kehidupan. Teruntuk mama terhebat sekaligus pintu surgaku, terima kasih atas doamu yang selalu engkau panjatkan, sehingga selama proses hidup ini berlangsung, penulis selalu diiringi dengan hal-hal baik. Mama dan Papa, terima kasih karena senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan, mengusahakan, memberikan dukungan baik secara moral maupun finansial, serta memprioritaskan pendidikan dan kebahagiaan anak-anaknya. Semoga dengan selesainya tugas akhir ini dapat membuat mama dan papa lebih bangga karena telah berhasil menjadikan anak perempuan pertamanya ini menyanggah gelar sarjana seperti yang diharapkan. Besar harapan penulis semoga mama dan papa selalu sehat,

- panjang umur, dan bisa menyaksikan keberhasilan lainnya yang akan penulis raih di masa yang akan datang;
5. Kedua adik saya, Abidzar Fathan Habibie dan Gadiza Seikha Huraira yang selalu membuat penulis termotivasi untuk bisa terus belajar menjadi sosok kakak yang dapat memberikan pengaruh positif, baik dalam bidang akademik maupun non-akademik, serta berusaha menjadi panutannya di masa yang akan datang kelak;
 6. Teruntuk keluarga besarku, khususnya Ndah, Umi, Abi, Uncle, terima kasih karena senantiasa melangitkan doa-doa baik, memberikan dukungan dan cinta kasihnya selama ini. Selain itu, untuk almarhum opah, semoga opah dapat melihat cucu perempuan pertama opah dari tempat terbaik di sisi-Nya dengan bangga;
 7. Teruntuk sahabatku, Amalia Nazla Ramadhanty, Naufal Ajriya Ramadhan, Muhamad Adnan Ramadhan, dan Muhammad Ramzy Ramadhani. Terima kasih telah menjadi rumah berkumpul yang hangat, kompak, menyenangkan, serta selalu menerima segala kekurangan yang ada. Suka dan duka telah kita lalui bersama dalam proses pendewasaan diri sejak masih menempuh pendidikan di bangku SMA. Semoga kedepannya kita semua selalu bersama dan bahagia;
 8. Teruntuk "Liibels", Cindy Octavia Hapsari, Muzaina Nafisah, Najwa Putri Aulia, Keyra Jacinda, Annisa Nur Hanifah, Catherine Putri Natasha, Khoirunisa Nur Rahmawati. Terima kasih telah memberikan motivasi dan dukungan sejak semester satu hingga penyusunan tugas akhir. Meskipun setelah ini akan menjalani kehidupan masing-masing yang berbeda, kesibukan yang berbeda, dan berada di kota yang berbeda, semoga pertemanan ini selalu terjaga selamanya;
 9. Seluruh anggota discord Adnan Warehouse dan Sagicharius, terima kasih sudah selalu ada untuk menemani 24/7 dan selalu siap diajak bermain saat suntuk dengan kehidupan yang melelahkan ini;
 10. Kepada seseorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Bivansyah Wiranata, S.Tr.T., terima kasih selalu sabar dalam menemani, membantu, meluangkan waktu, tenaga, materi, dan pikirannya. Terima kasih telah menjadi rumah yang tidak hanya berupa tanah dan bangunan, menjadi pendamping dalam segala hal, selalu mendukung, menghibur, mendengarkan keluh kesah, menyaksikan setiap tangisan sehingga penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir di perguruan tinggi ini. Semoga segala harapan baik yang telah direncanakan bisa terwujud dikemudian hari.

11. Tante Nida dan Om Komarudin, terima kasih karena telah memberikan semangat serta meluangkan waktunya untuk membantu menemani dalam proses observasi lapangan mengelilingi Kabupaten Karawang hingga ke pelosok terdalam;
12. Seluruh teman-teman angkatan 2022 Program Studi Perencanaan Tata Ruang Dan Pertanahan;
13. Seluruh pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu, namun telah membantu penulis dalam proses penulisan Tugas Akhir ini;
14. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri saya sendiri, Keishya Humaira Zulfa atas kerja kerasnya dalam mengerjakan tugas akhir ini. Anak perempuan pertama yang keras kepala, mudah putus asa, banyak ragunya, dan takutnya. Apresiasi sebesar-besarnya untuk diri sendiri yang telah diam-diam berjuang tanpa henti. Terima kasih telah bekerja keras dan bertahan sejauh ini. Terima kasih kepada hati yang tetap ikhlas, meski banyak hal yang terjadi diluar prediksi. Terima kasih kepada raga yang terus melangkah, meski lelah menghadapi tekanan tapi tetap memperjuangkan. Terima kasih karena telah jujur pada rasa takut, namun tidak membiarkan rasa takut itu membatasi langkah, karena keberanian bukanlah ketiadaan rasa takut, melainkan keinginan untuk tetap bergerak meski takut masih tetap melekat erat. Terima kasih karena sudah berani memilih, memilih mencoba, memilih untuk belajar, dan memilih untuk kuat untuk menyelesaikan apa yang telah kamu mulai. Dari semua cerita baik, buruk, senang, sedih, tawa, dan tangis selama meraih gelar sarjana di kota tercinta ini, terima kasih telah bertahan dan menikmati setiap prosesnya. Teruslah belajar untuk mensyukuri nikmat yang Tuhan berikan. Tetap semangat untuk terus berusaha, berbahagialah dimanapun kamu berada. Penulis berdoa agar langkah kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi orang-orang baik dan hebat, serta mimpimu satu persatu akan tercapai. Aamiin.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh sebab itu, penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang membangun dari pembaca sebagai masukan untuk meningkatkan kualitas laporan di masa mendatang. Terima kasih.

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| ABSTRAK..... | iii |
| PRAKATA | iv |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR TABEL..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiii |
| BAB 1 PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Permasalahan..... | 3 |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran..... | 4 |
| 1.4 Ruang Lingkup | 4 |
| 1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah..... | 4 |
| 1.4.2 Ruang Lingkup Materi | 6 |
| 1.5 Tahapan/Proses..... | 7 |
| 1.5.1 Persiapan..... | 7 |
| 1.5.2 Pengumpulan Data..... | 7 |
| 1.5.3 Analisis | 8 |
| 1.5.4 Output | 8 |
| 1.6 Metode dan Hasil Akhir | 8 |
| 1.6.1 Kebutuhan Data | 8 |
| 1.6.2 Teknik Analisis..... | 10 |
| 1.6.3 Hasil Akhir | 14 |
| BAB 2 KONSEP PERENCANAAN | 15 |
| 2.1 Kerangka Berpikir | 15 |
| 2.2 Penelitian Terdahulu..... | 16 |

| | |
|---|-----------|
| 2.3 Kajian Teori..... | 17 |
| 2.3.1 Pertumbuhan Penduduk..... | 17 |
| 2.3.2 Kawasan Industri..... | 18 |
| 2.3.3 Kebutuhan Hunian..... | 18 |
| 2.3.4 Kesesuaian Lahan..... | 19 |
| 2.3.5 Zona Nilai Tanah..... | 19 |
| BAB 3 PROFIL KABUPATEN KARAWANG..... | 21 |
| 3.1 Kependudukan..... | 21 |
| 3.1.1 Jumlah Penduduk..... | 21 |
| 3.1.2 Laju Pertumbuhan Penduduk | 22 |
| 3.1.3 Kepadatan Penduduk..... | 23 |
| 3.2 Fisik Alam | 24 |
| 3.2.1 Jenis Tanah | 24 |
| 3.2.2 Kelerengan..... | 25 |
| 3.2.3 Curah Hujan..... | 27 |
| 3.2.4 Penggunaan Lahan..... | 28 |
| 3.3 Rawan Bencana | 30 |
| 3.3.1 Rawan Bencana Gerakan Tanah..... | 30 |
| 3.3.2 Rawan Bencana Banjir | 32 |
| 3.3.3 Rawan Bencana Gelombang Pasang | 33 |
| 3.4 Rencana Pola Ruang..... | 34 |
| 3.5 Kawasan Industri..... | 36 |
| BAB 4 ANALISIS ALOKASI PERMUKIMAN DI KABUPATEN KARAWANG | 39 |
| 4.1 Analisis Proyeksi Penduduk Kabupaten Karawang | 39 |
| 4.2 Analisis Proyeksi Kebutuhan Tenaga Kerja Kawasan Industri..... | 41 |
| 4.2.1 Analisis Proyeksi Jumlah Tenaga Kerja Kawasan Industri..... | 42 |
| 4.2.2 Analisis Kebutuhan Lahan Permukiman untuk Tenaga Kerja Pendetang..... | 43 |

| | |
|--|-----------|
| 4.3 Analisis Kebutuhan Hunian..... | 44 |
| 4.3.1 Proyeksi Jumlah Rumah Tangga atau Kepala Keluarga (KK)..... | 45 |
| 4.3.2 Backlog Kebutuhan Hunian | 47 |
| 4.3.3 Kebutuhan Hunian berdasarkan Kelas Rumah | 48 |
| 4.3.4 Luas Kebutuhan Hunian | 50 |
| 4.4 Analisis Fungsi Kawasan | 52 |
| 4.5 Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman | 56 |
| 4.5.1 Kesesuaian Lahan Permukiman | 56 |
| 4.5.2 Perbandingan Kesesuaian Lahan dengan Pola Ruang Permukiman | 60 |
| 4.6 Penentuan Prioritas Lahan Permukiman | 62 |
| 4.6.1 Analisis Zona Nilai Tanah..... | 62 |
| 4.6.2 Aksesibilitas | 64 |
| 4.6.3 Prioritas Lahan Permukiman | 66 |
| 4.7 Rencana Alokasi Kawasan Permukiman Kabupaten Karawang | 69 |
| BAB 5 BAB 5 PENUTUP..... | 81 |
| 5.1 Kesimpulan..... | 81 |
| 5.2 Rekomendasi | 82 |
| REFERENSI | 84 |
| LAMPIRAN..... | 88 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|---|----|
| Tabel 1.1 | Kebutuhan Data Penelitian..... | 8 |
| Tabel 1.2 | Formula Perhitungan Proyeksi Penduduk..... | 12 |
| Tabel 2.1 | Penelitian Terdahulu | 16 |
| Tabel 3.1 | Klasifikasi Jenis Tanah di Kabupaten Karawang..... | 25 |
| Tabel 3.2 | Klasifikasi Kemiringan Lereng di Kabupaten Karawang | 26 |
| Tabel 3.3 | Klasifikasi Curah Hujan di Kabupaten Karawang | 27 |
| Tabel 3.4 | Klasifikasi Rawan Gerakan Tanah di Kabupaten Karawang | 31 |
| Tabel 3.5 | Klasifikasi Rawan Banjir di Kabupaten Karawang | 32 |
| Tabel 3.6 | Klasifikasi Rawan Gelombang Pasang di Kabupaten Karawang | 33 |
| Tabel 3.7 | Klasifikasi Rencana Pola Ruang di Kabupaten Karawang | 34 |
| Tabel 4.1 | Formula Proyeksi Penduduk Metode Agregat | 39 |
| Tabel 4.2 | Jumlah Penduduk Kabupaten Karawang | 40 |
| Tabel 4.3 | Proyeksi Tingkat Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Karawang | 40 |
| Tabel 4.4 | Proyeksi Jumlah Penduduk Kabupaten Karawang | 41 |
| Tabel 4.5 | Luas Okupansi Kawasan Industri Kabupaten Karawang | 42 |
| Tabel 4.6 | Jumlah Kebutuhan Tenaga Kerja Kabupaten Karawang | 42 |
| Tabel 4.7 | Komposisi Tenaga Kerja Kabupaten Karawang | 43 |
| Tabel 4.8 | Kebutuhan Lahan Permukiman Kabupaten Karawang | 44 |
| Tabel 4.9 | Proyeksi Jumlah Kepala Keluarga Kabupaten Karawang | 45 |
| Tabel 4.10 | Backlog Kebutuhan Hunian Kabupaten Karawang | 47 |
| Tabel 4.11 | Kebutuhan Rumah Berdasarkan Kelas Kabupaten Karawang..... | 49 |
| Tabel 4.12 | Luas Kebutuhan Lahan Hunian Kabupaten Karawang..... | 50 |
| Tabel 4.13 | Luas Kebutuhan Lahan Hunian 2045 Kabupaten Karawang..... | 52 |
| Tabel 4.14 | Skoring Klasifikasi Kemiringan Lereng | 53 |
| Tabel 4.15 | Skoring Klasifikasi Jenis Tanah..... | 53 |
| Tabel 4.16 | Skoring Klasifikasi Curah Hujan | 53 |
| Tabel 4.17 | Skoring Klasifikasi Pemanfaatan Kawasan | 54 |
| Tabel 4.18 | Parameter Kesesuaian Lahan Permukiman..... | 56 |
| Tabel 4.19 | Luas Kesesuaian Lahan Hunian Kabupaten Karawang | 59 |
| Tabel 4.20 | Zona Nilai Tanah Kabupaten Karawang..... | 63 |
| Tabel 4.21 | Klasifikasi Jarak Terhadap Jalan Utama Kabupaten Karawang | 65 |

| | |
|---|----|
| Tabel 4.22 Range Kelas Pengembangan Permukiman Kabupaten Karawang..... | 67 |
| Tabel 4.23 Prioritas Pengembangan Permukiman Kabupaten Karawang..... | 68 |
| Tabel 4.24 Luas Pengembangan Rencana Permukiman Kabupaten Karawang..... | 71 |
| Tabel 4.25 Perhitungan Sampel Validasi Lapangan | 74 |
| Tabel 4.26 Hasil Validasi Lapangan | 76 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1 Peta Administrasi Kabupaten Karawang..... | 5 |
| Gambar 1.2 Kerangka Analisis | 11 |
| Gambar 2.1 Kerangka Berpikir | 15 |
| Gambar 3.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Karawang..... | 21 |
| Gambar 3.2 Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Karawang..... | 22 |
| Gambar 3.3 Peta Kepadatan Penduduk Kabupaten Karawang | 23 |
| Gambar 3.4 Peta Jenis Tanah Kabupaten Karawang | 24 |
| Gambar 3.5 Peta Kemiringan Lereng Kabupaten Karawang | 26 |
| Gambar 3.6 Peta Curah Hujan Kabupaten Karawang..... | 27 |
| Gambar 3.7 Persentase Penggunaan Lahan Kabupaten Karawang..... | 29 |
| Gambar 3.8 Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Karawang..... | 29 |
| Gambar 3.9 Rawan Gerakan Tanah Kabupaten Karawang..... | 31 |
| Gambar 3.10 Peta Rawan Banjir Kabupaten Karawang | 32 |
| Gambar 3.11 Peta Rawan Gelombang Pasang Kabupaten Karawang | 33 |
| Gambar 3.12 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Karawang | 35 |
| Gambar 3.13 Peta Kawasan Industri Kabupaten Karawang | 38 |
| Gambar 4.1 Peta Fungsi Kawasan Kabupaten Karawang..... | 55 |
| Gambar 4.2 Peta Kesesuaian Lahan Permukiman Kabupaten Karawang..... | 58 |
| Gambar 4.3 Diagram Alir Perbandingan Kesesuaian Lahan dan Rencana Pola Ruang | 60 |
| Gambar 4.4 Perbandingan Kesesuaian Lahan dengan Pola Ruang Permukiman | 61 |
| Gambar 4.5 Luas (Ha) Perbandingan Kesesuaian Lahan & Pola Ruang Permukiman..... | 62 |
| Gambar 4.6 Zona Nilai Tanah Kabupaten Karawang..... | 64 |
| Gambar 4.7 Peta Aksesibilitas Kabupaten Karawang..... | 66 |
| Gambar 4.8 Peta Lahan Prioritas Permukiman Kabupaten Karawang | 68 |
| Gambar 4.9 Diagram Alir Rencana Alokasi Lahan Permukiman Kabupaten Karawang | 69 |
| Gambar 4.10 Peta Rencana Alokasi Permukiman Kabupaten Karawang Tahun 2045 | 70 |
| Gambar 4.11 Peta Kerja Validasi Lapangan | 75 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|-----|
| Lampiran 1. Tabel Validasi Lapangan | 88 |
| Lampiran 2. Peta Rencana Alokasi Lahan Permukiman Kab. Karawang Tahun 2045 | 101 |
| Lampiran 3. Lembar Asistensi | 102 |
| Lampiran 4. Berita Acara Sidang Akhir..... | 103 |