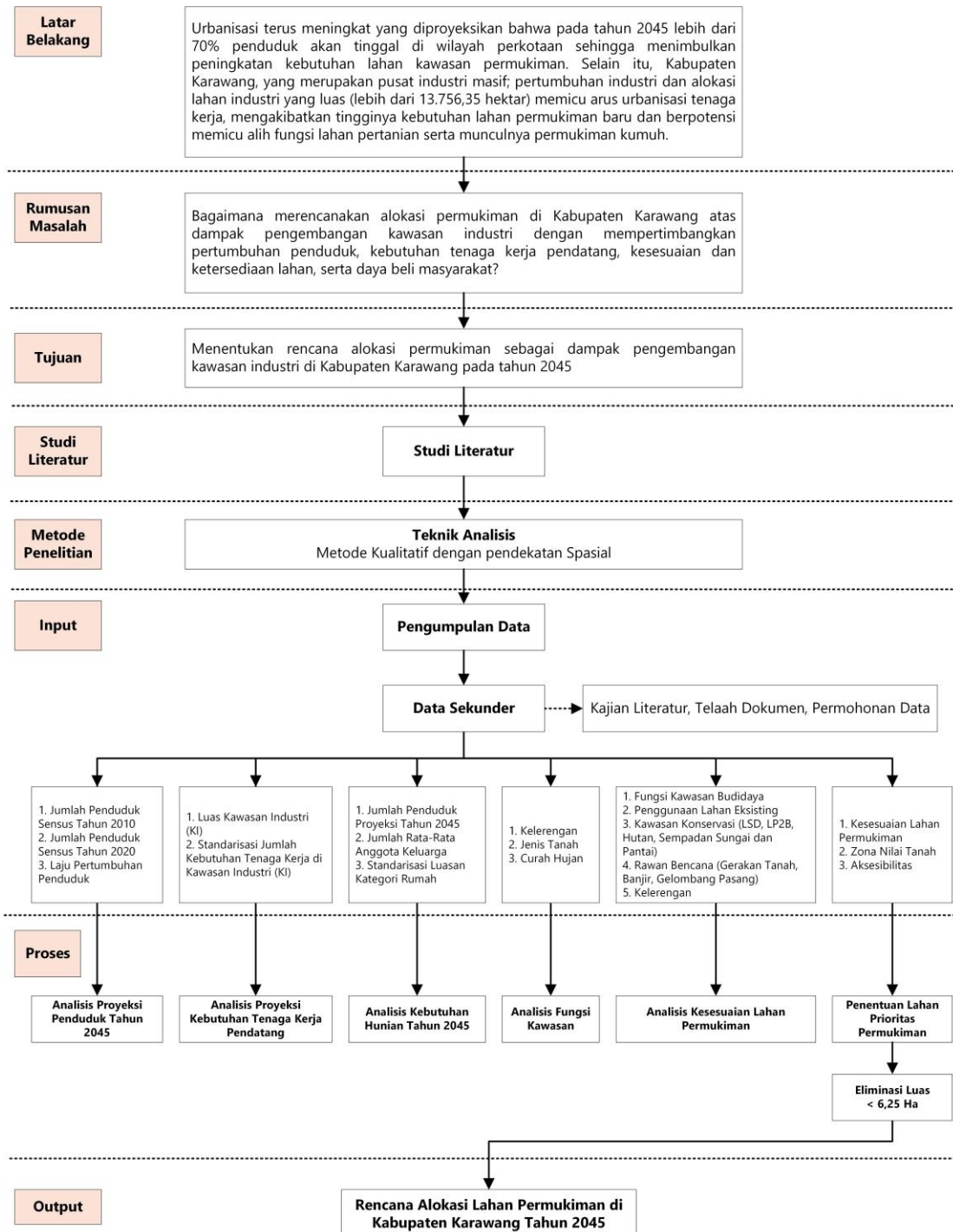


## BAB 2

### KONSEP PERENCANAAN

#### 2.1 Kerangka Berpikir

Pertumbuhan penduduk sejalan dengan peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman yang layak dan berkelanjutan. Berikut merupakan konsep perencanaan dalam merumuskan rencana alokasi lahan permukiman di Kabupaten Karawang pada tahun 2045.



Sumber: Penyusun, 2025

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk membandingkan atau melihat dari sudut pandang lain terkait dengan penelitian yang relevan.

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

No.	Penulis dan Judul	Metode Penelitian	Pembaharuan
1.	Analisis Pengembangan Lahan Permukiman Perdesaan Berkelanjutan di Kawasan Peruntukan Industri (KPI) Cipali Indramayu (Albanah et al., 2022)	Pendekatan spasial dengan metode deskriptif kuantitatif melalui: 1. Proyeksi Penduduk tahun 2041 2. Satuan Kemampuan Lahan 3. Kesesuaian Lahan (akseibilitas, kebencanaan, kemiringan lereng, daya dukung tanah dan perubahan lahan) 4. Lahan Potensial (kemampuan lahan, kesesuaian lahan dan daya dukung lingkungan) 5. Daya Tampung Permukiman	Dalam penelitian sebelumnya, tidak dilakukan proyeksi terhadap kebutuhan tenaga kerja pendatang sehingga pada penelitian ini dilakukan pembaharuan dengan mempertimbangkan jumlah kebutuhan tenaga kerja di Kawasan Industri sesuai dengan Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia No. 40/M IND/PER/6/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri.
2.	Dampak Pembangunan Kawasan Industri Terpadu Terhadap Daya Dukung dan Daya Tampung Lahan Permukiman (Studi Kasus: Kawasan Industri Terpadu Takalar) (Israyanti et al., 2024)	Menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan pendekatan spasial melalui analisis: 1. Prediksi Jumlah Tenaga Kerja Industri 2. Prediksi Jumlah Kebutuhan Lahan Perumahan, Fasum & Fasos 3. Daya Dukung Lahan 4. Satuan Kemampuan Lahan	Pada penelitian sebelumnya, penelitian tidak dilakukan hingga kesesuaian lahan untuk permukiman sehingga dilakukan pembaharuan dengan pertimbangan kesesuaian lahan permukiman berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budi Daya
3.	Preferensi Bermukim Masyarakat pada Perumahan Formal dan Swadaya di Sekitar Kawasan Industri Berbek (Azzahra et al., 2025)	Menggunakan metode penelitian komparatif yaitu membandingkan faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat. Hasilnya, persamaan antara masyarakat formal maupun swadaya adalah memilih perumahan dengan mempertimbangkan aksesibilitas dan harga rumah.	Berdasarkan penelitian tersebut, maka dilakukan pembaharuan pada penelitian ini berupa pembagian lahan prioritas pengembangan permukiman dengan input kesesuaian lahan permukiman, zona nilai tanah, dan aksesibilitas

Sumber: Penyusun, 2025

## **2.3 Kajian Teori**

### **2.3.1 Pertumbuhan Penduduk**

Pertumbuhan penduduk di wilayah dengan pengembangan kawasan industri, seperti Kabupaten Karawang, umumnya dipicu oleh faktor migrasi masuk (urbanisasi) yang sangat dominan, bukan semata-mata pertumbuhan alami. Pengembangan kawasan industri menciptakan daya tarik (*pull factor*) yang kuat berupa ketersediaan lapangan kerja bagi tenaga kerja produktif (T. Rahmawati & Nurwati, 2021). Fenomena ini menyebabkan lonjakan drastis populasi, terutama dari luar daerah maupun pergeseran dari desa-desa di Karawang sendiri, yang bertujuan untuk mencari peluang ekonomi. Peningkatan migrasi ini pada gilirannya akan meningkatkan kepadatan penduduk, khususnya di sekitar zona-zona industri. Lonjakan penduduk ini menjadi tantangan serius bagi perencanaan tata ruang, terutama dalam penyediaan lahan permukiman yang memadai dan infrastruktur penunjang agar tidak menimbulkan kawasan kumuh atau ketimpangan wilayah (N. Rahmawati et al., 2022).

Dampak dari pertumbuhan penduduk akibat industrialisasi memiliki konsekuensi langsung pada perubahan sosial-ekonomi dan fisik wilayah. Secara sosial, kedatangan penduduk pendatang yang besar dapat mengubah sistem sosial masyarakat lokal dan memunculkan isu akulturasi, serta berpotensi menimbulkan persaingan dalam mendapatkan pekerjaan. Selain faktor alami dan urbanisasi, migrasi tenaga kerja ke daerah industri juga turut meningkatkan kepadatan penduduk pembangunan kawasan industri menarik arus migrasi besar-besaran, menciptakan tekanan terhadap daya dukung dan daya tampung lahan permukiman (Israyanti et al., 2024).

Secara fisik, tingginya laju pertumbuhan penduduk di kawasan industri menuntut ketersediaan permukiman dan fasilitas dasar yang lebih cepat. Kebutuhan akan perumahan, air bersih, sanitasi, dan transportasi umum akan meningkat signifikan. Apabila penyediaan lahan permukiman tidak direncanakan secara terstruktur maka akan terjadi perubahan pola permukiman, munculnya permukiman informal, serta kenaikan harga tanah yang ekstrem di sekitar kawasan industri. Oleh karena itu, perencanaan alokasi lahan permukiman di masa mendatang harus mempertimbangkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan pola migrasi yang berkelanjutan (Aakhirul et al., 2020).

### **2.3.2 Kawasan Industri**

Kawasan industri berperan signifikan dalam dinamika urbanisasi dan perubahan tata ruang. Pengembangan kawasan industri sering kali menjadi magnet migrasi tenaga kerja yang berdampak pada kepadatan penduduk serta munculnya kawasan hunian baru di sekitarnya. Kawasan Industri (KI) didefinisikan sebagai wilayah yang dirancang dan dialokasikan secara khusus dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk kegiatan industri. Keberadaan KI, khususnya di Kabupaten Karawang, berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi regional dan merupakan magnet utama urbanisasi. Namun, pengembangan ini harus dievaluasi kesesuaiannya dengan RTRW untuk mencegah dampak negatif yang meluas, terutama terkait dengan perizinan dan alih fungsi lahan di sekitarnya (Lestari et al., 2025).

Ekspansi Kawasan Industri mengubah struktur spasial dan pemanfaatan lahan di wilayah sekitarnya. Karawang, yang semula dikenal sebagai lumbung padi, mengalami tekanan besar pada lahan pertaniannya. Pengembangan KI secara langsung memicu alih fungsi lahan pertanian sawah menjadi lahan non-pertanian, baik untuk kepentingan industri itu sendiri maupun untuk fungsi penunjang seperti permukiman pekerja, pergudangan, dan fasilitas komersial (Maulana & Widjonarko, 2023). Dampak alih fungsi lahan ini tidak hanya mengurangi kapasitas produksi pangan regional tetapi juga menciptakan persaingan penggunaan lahan yang pada akhirnya menaikkan harga properti secara signifikan, mendorong penduduk berpenghasilan rendah mencari tempat tinggal di pinggiran atau memicu munculnya permukiman informal (Febriani et al., 2021). Oleh karena itu, kebijakan terkait Kawasan Industri harus berfokus pada mitigasi dampak spasial dan lingkungan.

### **2.3.3 Kebutuhan Hunian**

Kebutuhan Hunian yang timbul akibat pengembangan Kawasan Industri di Karawang adalah sebuah krisis yang didorong oleh tingginya laju pertumbuhan penduduk migran usia produktif. Kebutuhan ini bersifat mendesak dan spesifik, terutama untuk perumahan bagi pekerja/buruh dengan daya beli terbatas. Fenomena ini menciptakan backlog perumahan yang parah, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang terpaksa tinggal di hunian sewa informal atau mendirikan permukiman seadanya di sekitar radius 5 km dari lokasi industri. Jika tidak diantisipasi, ketidakseimbangan antara pasokan dan permintaan hunian ini akan memperburuk kondisi sosial-ekonomi di wilayah terdampak (Perdana et al., 2020).

Tingginya kebutuhan hunian memicu transformasi pola permukiman secara cepat dan tidak terencana. Permintaan akan hunian murah menyebabkan eksploitasi lahan di kawasan penyangga industri, seringkali mengkonversi lahan pertanian atau lahan yang seharusnya dilindungi. Dampaknya, selain munculnya permukiman kumuh, juga terjadi peningkatan kepadatan bangunan di wilayah yang secara tata ruang belum siap, yang pada akhirnya membebani infrastruktur dasar (air bersih, sanitasi, dan jalan) yang tersedia. Perencanaan Rencana Alokasi Lahan Permukiman harus mengadopsi pendekatan holistik, tidak hanya berfokus pada kuantitas pembangunan rumah, tetapi juga kualitas lingkungan dan keberlanjutan fasilitas pendukungnya (Iman et al., 2025).

#### **2.3.4 Kesesuaian Lahan**

Kesesuaian Lahan untuk permukiman adalah proses analisis yang menentukan sejauh mana karakteristik fisik, lingkungan, dan spasial suatu lahan memenuhi persyaratan teknis untuk pembangunan hunian yang aman, nyaman, dan berkelanjutan. Kesesuaian lahan merupakan dasar penting dalam penentuan penggunaan ruang yang optimal dan berkelanjutan. Analisis kesesuaian lahan dilakukan dengan membandingkan karakteristik fisik lahan seperti jenis tanah, curah hujan, kemiringan lereng, serta potensi kerawanan bencana (Fathin & Susilo, 2025). Kabupaten Karawang yang padat industri, parameter kesesuaian lahan tidak hanya mencakup faktor tradisional seperti kemiringan lereng, jenis tanah, dan ketersediaan air, tetapi juga mempertimbangkan faktor jarak dari sumber polusi/limbah industri dan aksesibilitas terhadap pusat kerja. Tujuan utamanya adalah mencegah pembangunan permukiman di zona bahaya atau zona yang secara teknis tidak mampu mendukung kepadatan hunian tinggi (Markasabana et al., 2025).

Penentuan kesesuaian lahan permukiman mengacu pada ketentuan yang berlaku, salah satunya berdasarkan fungsi kawasan yang terbagi menjadi tiga yaitu fungsi kawasan lindung, penyangga, dan budidaya. Proses penentuan fungsi kawasan berpedoman pada SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11/1980 Tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Lindung dan No. 683/KPTS/UM/8/1981 tentang Kriteria dan Tata Cara Penetapan Hutan Produksi.

#### **2.3.5 Zona Nilai Tanah**

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah peta tematik yang menggambarkan kelompok objek pajak yang dibatasi oleh kepemilikan atau batas alam, dengan satuan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Dalam kajian alokasi lahan permukiman Karawang, ZNT berfungsi sebagai instrumen vital untuk memahami dinamika ekonomi ruang (Suciana et al., 2024).

Keberadaan dan pengembangan Kawasan Industri (KI) adalah faktor penentu nilai tanah yang paling signifikan. Keberadaan dan pengembangan Kawasan Industri (KI) adalah faktor penentu nilai tanah yang paling signifikan, menyebabkan kenaikan nilai tanah yang eksponensial di sekitar zona industri dan jalur akses utamanya. Kenaikan nilai tanah ini menciptakan tantangan bagi pemerintah untuk menyediakan lahan permukiman yang terjangkau bagi MBR, karena harga perolehan lahan (*land acquisition*) menjadi sangat tinggi (Praptaningtyas et al., 2023).

Secara teoretis, peningkatan NIR akibat industrialisasi mencerminkan adanya persaingan penggunaan lahan yang intensif. Lahan pertanian di sekitar Karawang, yang semula memiliki nilai rendah, mengalami konversi cepat menjadi lahan komersial/permukiman karena tingginya permintaan dari pendatang dan spekulasi. ZNT menunjukkan bahwa semakin dekat suatu kawasan permukiman dengan pusat kerja (KI) dan fasilitas pendukung (seperti pasar atau jalan tol), maka NIR-nya akan semakin tinggi. Analisis ZNT penting untuk memprediksi perubahan harga tanah di masa depan (hingga 2045) yang harus diperhitungkan dalam rencana anggaran pengadaan lahan permukiman oleh pemerintah atau pengembang (Karang, 2024).

Dalam Rencana Alokasi Lahan Permukiman Karawang 2045, analisis ZNT digunakan untuk mengidentifikasi lokasi strategis di mana lahan permukiman dapat dialokasikan dengan biaya yang masih *feasible*. Perencanaan harus diarahkan ke zona-zona dengan ZNT yang relatif lebih rendah, tetapi memiliki aksesibilitas yang baik (berdekatan dengan transportasi publik atau jalan *ring road* baru), untuk mendistribusi tekanan permukiman. Prediksi ZNT juga memungkinkan pemerintah untuk melakukan intervensi kebijakan harga (seperti penetapan Nilai Jual Objek Pajak/NJOP yang realistis) dan merencanakan konsolidasi lahan secara terstruktur sebelum spekulasi pasar meningkatkan harga tanah di luar batas kemampuan MBR.