

BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

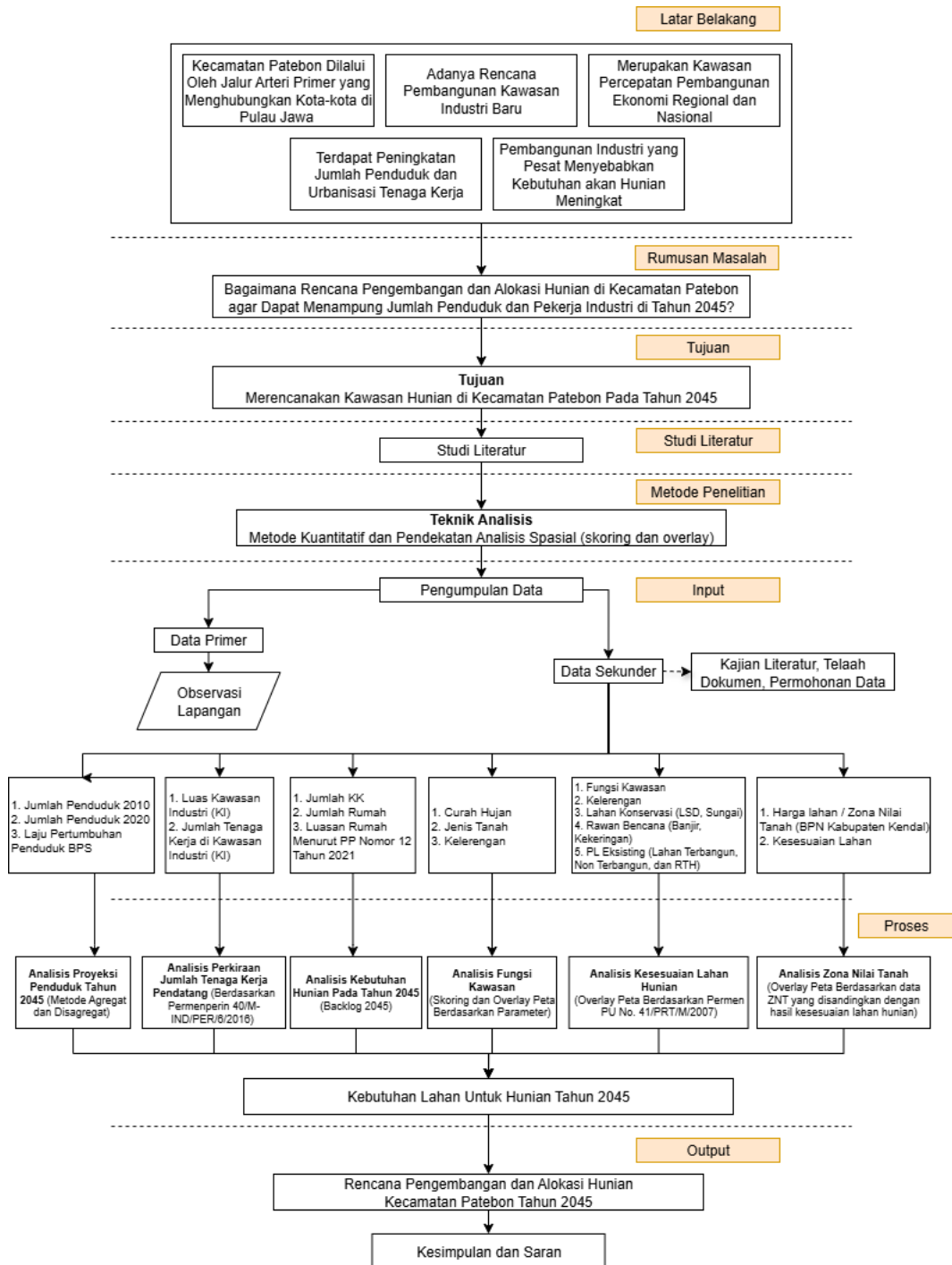
Konsep perencanaan merupakan dasar dari penelitian yang mengintegrasikan alasan pemilihan topik mengenai Rencana Pengembangan dan Alokasi Hunian di Kecamatan Patebon Tahun 2045 sebagai Dampak Pembangunan Kawasan Industri dengan rumusan masalah dari latar belakang tersebut. Ini membantu dalam menentukan tujuan penyusunan tugas akhir yang akan menjadi landasan untuk merumuskan kawasan hunian.

2.1 Kerangka Pikir

Proses dimulai dari identifikasi latar belakang, di mana Patebon merupakan wilayah strategis yang dilalui jalur arteri primer dan ditetapkan sebagai kawasan percepatan pembangunan ekonomi. Rencana pembangunan kawasan industri diproyeksikan memicu peningkatan penduduk dan urbanisasi tenaga kerja, yang berdampak pada naiknya kebutuhan hunian. Dari kondisi tersebut, dirumuskan permasalahan utama yaitu bagaimana strategi pengembangan dan alokasi hunian untuk mengakomodasi lonjakan penduduk dan pekerja industri di tahun 2045. Tujuan penelitian diarahkan untuk merencanakan kawasan hunian di Kecamatan Patebon pada tahun tersebut. Pendekatan dilakukan melalui studi literatur dan metode kuantitatif, khususnya analisis spasial menggunakan teknik skoring dan overlay. Data diperoleh dari sumber primer melalui observasi lapangan dan sekunder dengan kajian literatur dan permohonan data, meliputi data kependudukan, kawasan industri, jenis tanah, kondisi rumah, potensi bencana, serta curah hujan, dan penggunaan lahan.

Analisis dilakukan secara bertahap, diawali dengan proyeksi penduduk 2045 menggunakan metode agregat dan disagregat, estimasi jumlah tenaga kerja pendatang berdasarkan Permenperin No. 40/M-IND/PER/6/2016, analisis kebutuhan hunian yaitu backlog di tahun 2045, serta analisis kesesuaian lahan hunian menggunakan skoring dan overlay berdasarkan Permen PU No. 41/PRT/M/2007. Hasil akhir berupa estimasi kebutuhan lahan hunian tahun 2045 sebagai dasar penyusunan rencana pengembangan dan alokasi hunian. Seluruh temuan dirangkum dalam kesimpulan dan saran sebagai rekomendasi perencanaan

kawasan hunian yang adaptif terhadap dinamika industri dan pertumbuhan penduduk. Inilah konsep perencanaan dalam merumuskan Rencana Pengembangan dan Alokasi Hunian di Kecamatan Patebon Tahun 2045.



Sumber: Penyusun, 2025

Gambar 2. 1 Bagan Konsep Perencanaan

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Pertumbuhan Penduduk

Salah satu pola yang umum terlihat dalam perkembangan kota-kota di negara berkembang, termasuk Indonesia, adalah pertumbuhan penduduk yang sangat cepat. Pertumbuhan ini sering kali melebihi kemampuan kota dalam menyediakan fasilitas dasar yang memadai bagi warganya. Penduduk berperan sebagai subjek sekaligus objek pembangunan (Arjulita, 2014). Laju pertumbuhan penduduk yang pesat setiap tahun menjadi faktor penting dalam munculnya berbagai permasalahan sosial, ekonomi, dan kependudukan. Masalah-masalah tersebut biasanya muncul karena pertumbuhan penduduk yang terus berlangsung, sehingga meningkatkan kebutuhan dasar manusia seperti pangan, perumahan, kesempatan kerja, fasilitas kesehatan, gizi, pendidikan, dan sandang (Hutasoit, 2017). Peningkatan jumlah penduduk di kota-kota tidak hanya disebabkan oleh pertumbuhan alami, tetapi juga diperkuat oleh arus urbanisasi yang tinggi (Haryono, 1999). Urbanisasi secara umum diartikan sebagai perpindahan penduduk dari daerah pedesaan menuju kawasan perkotaan (Salim, 2023). Tingkat urbanisasi yang tinggi dipengaruhi oleh berbagai faktor, salah satunya faktor ekonomi, di mana masyarakat desa berpindah ke kota dengan harapan mendapatkan pekerjaan dan penghasilan yang lebih baik. Urbanisasi ini juga berdampak pada kawasan perkotaan, salah satunya berupa semakin terbatasnya lahan permukiman seiring meningkatnya jumlah penduduk dari pedesaan yang menetap di kota (Sabitha, 2022).

2.2.2 Kawasan Industri

Sektor industri memiliki peran yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi di berbagai negara, karena sektor ini menawarkan sejumlah keunggulan yang dapat mempercepat proses pembangunan. Industri berfungsi sebagai penggerak utama pembangunan, karena unggul dibandingkan sektor lain dalam hal besarnya modal yang diinvestasikan, kemampuan tinggi dalam menyerap tenaga kerja, serta kemampuan menciptakan nilai tambah (value added) dari bahan baku yang diolah (Muhtamil, 2017). Kawasan industri sendiri merupakan wilayah yang dirancang khusus untuk menampung kegiatan industri pengolahan, lengkap dengan

infrastruktur, sarana, dan fasilitas pendukung lainnya yang diatur sesuai rencana induk kota (Sutanto, 2012). Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri, kawasan industri didefinisikan sebagai wilayah yang menjadi pusat kegiatan industri, dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang, serta dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Pembangunan kawasan industri memiliki pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan urbanisasi tenaga kerja di suatu wilayah. Peningkatan urbanisasi ini, meskipun memberikan manfaat ekonomi, juga menimbulkan tantangan seperti kebutuhan infrastruktur yang memadai, ketersediaan perumahan, serta potensi munculnya kawasan kumuh jika tidak diantisipasi dengan perencanaan tata ruang yang baik.

2.2.3 Kebutuhan Hunian

Hunian adalah salah satu kebutuhan dasar setiap individu maupun kelompok, yang memiliki fungsi sebagai tempat melakukan aktivitas, istirahat, serta memberikan perlindungan dari berbagai kondisi lingkungan (Rahma, 2020). Hunian merupakan bagian dari permukiman, yaitu unit tempat tinggal individu atau keluarga yang berada dalam suatu kawasan. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, permukiman merupakan bagian dari lingkungan hunian yang mencakup lebih dari satu unit rumah, serta dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum, dan fasilitas pendukung lainnya yang menunjang berbagai fungsi kegiatan, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Awang Firdaus (1997) dalam Sutianingsih (2010) menjelaskan jika permintaan rumah dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti lokasi atau laju pertumbuhan penduduk, tingkat pendapatan masyarakat, kemudahan akses pendanaan, ketersediaan fasilitas dan sarana umum, harga pasar perumahan, preferensi konsumen, serta aturan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Departemen Permukiman dan Tata Ruang dalam Dengah et al., (2014) menjelaskan bahwa kebutuhan akan perumahan secara umum dapat dibedakan menjadi dua hal pokok. Pertama, kebutuhan rumah yang muncul sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk secara alamiah, di mana jumlah penduduk yang terus bertambah secara langsung mempengaruhi peningkatan kebutuhan hunian. Kedua,

kebutuhan dan penyediaan rumah juga ditentukan oleh jumlah rumah yang tergolong layak huni, sehingga bukan hanya kuantitas rumah yang menjadi perhatian, tetapi juga kualitas hunian yang sesuai dengan standar kelayakan. Setiap tahun permintaan akan hunian semakin meningkat hingga menyebabkan terjadinya kekurangan. Fenomena backlog atau kekurangan kebutuhan hunian salah satunya disebabkan oleh terus meningkatnya harga tanah dan bahan bangunan, sementara jumlah penduduk juga terus mengalami pertambahan (Maharani, 2015). Direktorat Jenderal Anggaran Kementerian Keuangan (2015) dalam (Hanifa et al., 2022) menjelaskan bahwa konsep backlog perumahan mencerminkan kesenjangan antara jumlah rumah yang diperlukan masyarakat dan jumlah rumah yang telah dibangun. Perhitungan kebutuhan hunian didasarkan pada proyeksi jumlah penduduk pada tahun rencana, dengan asumsi bahwa setiap unit rumah akan dihuni oleh empat jiwa.

2.2.4 Kesesuaian Lahan

Kesesuaian lahan pada dasarnya menggambarkan tingkat kecocokan suatu bidang lahan terhadap penggunaan tertentu (Sitorus, 1985; Sofyan et al., 2007). Tingkat kecocokan ini dapat dinilai baik pada kondisi lahan saat ini maupun setelah dilakukan upaya perbaikan atau pengelolaan tertentu (Zazilatur et al., 2018). Untuk mengetahui tingkat kesesuaian tersebut, diperlukan analisis spasial yang umumnya dilakukan dengan metode overlay, yaitu menumpangtindihkan berbagai parameter kesesuaian lahan yang telah diberi skor sehingga menghasilkan data spasial berupa tingkat kesesuaian lahan untuk permukiman.

Dalam penentuan kesesuaian lahan permukiman, terdapat sejumlah faktor yang menjadi pertimbangan utama. Faktor tersebut mencakup kondisi fisik alam seperti jenis tanah, curah hujan, kemiringan lereng, serta potensi kerawanan bencana. Selain itu, karakteristik lahan dan arahan pemanfaatan ruang yang tertuang dalam RTRW maupun RDTR juga turut memengaruhi hasil analisis (Nurfikasari & Yuliani, 2021). Pertimbangan ini penting agar pembangunan permukiman tidak hanya sesuai secara teknis, tetapi juga selaras dengan aspek lingkungan dan perencanaan wilayah.

Analisis kesesuaian lahan memiliki tujuan yang lebih luas, yaitu untuk menjaga fungsi ekologis kawasan, terutama pada wilayah yang rentan terhadap

kerusakan maupun bencana alam (Wijaya et al., 2015). Oleh karena itu, dalam praktiknya analisis ini tetap mengacu pada ketentuan yang berlaku, salah satunya berdasarkan fungsi kawasan sebagaimana diatur dalam 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. Dengan demikian, kesesuaian lahan permukiman tidak hanya ditentukan oleh aspek fisik, tetapi juga oleh kebijakan dan regulasi tata ruang yang berlaku.

2.2.5 Harga Lahan dan Zona Nilai Tanah

Permintaan terhadap tanah yang terus meningkat cenderung mendorong naiknya nilai suatu lahan (Damanik et al., 2023). Seiring waktu, harga tanah mengalami kecenderungan naik, dan hal tersebut sangat dipengaruhi oleh faktor lokasi. Tanah yang berada di kawasan dekat dengan pusat kota umumnya memiliki harga lebih tinggi, sedangkan harga lahan akan semakin menurun apabila lokasinya semakin jauh dari pusat kota (Siswanto, 2007; Witjaksono, 2011). Kondisi ini menimbulkan keterbatasan bagi sebagian masyarakat untuk memiliki tanah atau menetap di kawasan perkotaan, sehingga mendorong terjadinya pergeseran kebutuhan hunian ke wilayah pinggiran.

Harga tanah dipengaruhi bukan hanya oleh jaraknya ke pusat kota, tetapi juga oleh berbagai faktor lain, seperti kesesuaian harga dengan kualitas produk atau layanan, lokasi yang strategis, serta kondisi lingkungan yang aman dan nyaman. Faktor-faktor ini saling berinteraksi dan pada akhirnya memengaruhi keputusan masyarakat dalam membeli (Kuasa, 2023). Konsumen cenderung membandingkan harga di berbagai lokasi sebelum membuat keputusan, sehingga harga yang kompetitif menjadi pertimbangan penting. Hal ini sejalan dengan penelitian Ikrom & Pradiani (2023) yang menunjukkan bahwa harga memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap keputusan pembelian tanah maupun hunian.

Pertumbuhan wilayah dan peningkatan jumlah penduduk yang pesat menyebabkan ketersediaan lahan permukiman semakin terbatas. Kondisi tersebut berimplikasi pada meningkatnya harga tanah, sementara kebutuhan akan permukiman terus bertambah. Apabila tidak dikelola dengan baik, hal ini dapat menimbulkan permasalahan terkait kelayakan kawasan permukiman (Asriani et al., 2020). Dalam konteks perencanaan, Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah salah satu

instrumen yang dapat digunakan untuk melihat variasi nilai tanah. Zona nilai tanah menggambarkan kumpulan bidang tanah dengan nilai relatif serupa yang dibatasi oleh garis imajiner maupun batas nyata sesuai pemanfaatan tanah di lapangan (Santoso et al., 2013). Oleh karena itu, pemahaman mengenai dinamika harga tanah, faktor-faktor yang memengaruhi keputusan pembelian, serta distribusi nilai tanah melalui ZNT menjadi dasar penting dalam mengarahkan pengembangan permukiman baru. Hal ini bertujuan agar pengembangan tidak hanya merespons kebutuhan hunian, tetapi juga mempertimbangkan keterjangkauan masyarakat, ketersediaan lahan, serta keberlanjutan tata ruang wilayah.