



Pembangunan Perumahan Komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau dari Perencanaan Ruang

Indah Kamilah Nurul Syifa, Frency Siska*

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 11/2/2023

Revised : 26/6/2023

Published : 21/7/2023



Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License.

Volume : 3

No. : 1

Halaman : 1 - 10

Terbitan : **Juli 2023**

ABSTRAK

Meningkatnya permintaan atas tempat tinggal tersebut membuat para pihak pengembang atau developer perumahan melihat peluang usaha yang menjanjikan hingga tidak menghiraukan peraturan terkait dengan pembangunan perumahan, sehingga melakukan pembangunan perumahan pada kawasan yang bukan peruntukannya. Hal tersebut dapat berdampak buruk baik bagi manusia maupun lingkungan hidup, maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pembangunan perumahan, khususnya perumahan komersial di Kabupaten Karawang sudah berada pada kawasan yang diperuntukannya atau belum ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2011-2031. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan data sekunder dan data primer berupa wawancara dengan Dinas PUPR Kabupaten Karawang sebagai data pendukung untuk memastikan kebenaran dari peristiwa tersebut. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan komersial di Kabupaten Karawang belum sesuai dengan apa yang diatur dalam RTRW Kabupaten Karawang, masih terdapat pembangunan perumahan yang berada di kawasan yang bukan peruntukannya seperti pada kawasan industri yang berdasarkan RTRW Kabupaten Karawang tidak diperbolehkan dibangun perumahan komersial di dalamnya.

Kata Kunci : Pembangunan Perumahan Komersial; Rencana Tata Ruang Wilayah; Pembangunan Perumahan Di Kawasan Industri

ABSTRACT

The increasing demand for these residences make housing developers or developers see promising business opportunities so they don't pay attention to regulations related to housing development, so they carry out housing construction in areas that are not intended for them. This can have a bad impact on both humans and the environment, therefore this study aims to find out whether housing construction, especially commercial housing in Karawang Regency is already in the area it is intended for or has not been reviewed from Karawang Regency Regional Regulation No. 2 of 2013 concerning Planning Regional Spatial Planning (RTRW) 2011-2031. The method used in this study is normative juridical, namely by using data collection techniques through library research by collecting secondary data and primary data in the form of interviews with the PUPR Office of Karawang Regency as supporting data to ascertain the truth of the incident. The results of this study indicate that the construction of commercial housing in Karawang Regency is not in accordance with what is regulated in the RTRW of Karawang Regency, there are still housing developments in areas that are not designated as in industrial areas which are based on the RTRW of Karawang Regency are not allowed to build commercial housing in them.

Keywords : Commercial Housing Development; Regional Spatial Planning; Housing Development in Industrial Areas

@ 2023 Jurnal Riset Ilmu Hukum Unisba Press. All rights reserved.

A. Pendahuluan

Meningkatnya jumlah penduduk berpengaruh pada meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggalnya. Berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, bahwa setiap warga negara Indonesia memiliki hak untuk bisa menjalani kehidupannya dengan sejahtera, salah satunya ialah untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan yang layak. Dari apa yang diamanatkan dalam UUD 1945 tersebut dapat diketahui bahwa setiap masyarakat Indonesia memiliki hak atas tempat tinggal, maka dari itu pemerintah bersama pihak swasta bekerja sama untuk melakukan pembangunan. Permintaan akan tempat tinggal tersebut menyebabkan meningkatnya pembangunan perumahan. Pihak pengembang atau developer perumahan melihat hal tersebut sebagai peluang yang cukup menjanjikan dan akan menguntungkan dirinya.

Namun hal tersebut membuat pihak pengembang menjadi tidak menghiraukan peraturan terkait dengan pembangunan perumahan yang harus dilakukan pada kawasan yang sesuai dengan peruntukannya, sehingga terjadilah pembangunan perumahan yang dilakukan di kawasan yang bukan peruntukannya. Pembangunan perumahan yang tidak berada pada kawasan yang bukan peruntukannya dapat berdampak buruk baik bagi manusia maupun bagi lingkungan hidup seperti menurunnya kualitas lingkungan hidup hingga bencana alam (banjir dan tanah longsor). Seperti yang terjadi di Kabupaten Karawang, dimana terjadi pembangunan perumahan komersial di kawasan industri. Pembangunan perumahan komersial tersebut berdasarkan peta zonasi kawasan di Kabupaten Karawang berada tepat di kawasan peruntukkan industri (Dejurnal.com, 2020). Hal tersebut menunjukkan bahwa pihak pengembang perumahan tersebut tidak menghiraukan peraturan yang berlaku, karena membangun perumahan pada kawasan yang bukan peruntukannya.

Maka dari itu, pemerintah membuat suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai suatu pembangunan perumahan yang harus memperhatikan perencanaan ruang suatu wilayah dalam rangka untuk mencegah terjadinya pembangunan perumahan pada kawasan yang bukan peruntukannya. Salah satunya adalah dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UUPKP) yang mengatur terkait dengan pembangunan perumahan dalam perencanaannya harus memenuhi syarat-syarat administratif, tata ruang, dan ekologis. Pembangunan perumahan harus memperhatikan lingkungan hidup, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UUPPLH) menghendaki setiap kegiatan atau usaha harus melakukan upaya untuk melindungi dan melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup melalui perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. Dapat diketahui bahwa setiap dilakukan pembangunan perumahan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak merusak lingkungan hidup yang dapat berdampak pada manusia.

Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sesuai Pasal 4 UUPPLH meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengendalian, pemeliharaan, pengawasan, dan penegakkan hukum. Khususnya aspek pengendalian dalam rangka perlindungan dan pengendalian lingkungan hidup, berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat 2 UUPPLH, aspek pengendalian lingkungan hidup meliputi pencegahan dan penanggulangan terhadap pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup, serta pemulihan terhadap lingkungan hidup akibat pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup. Salah satu tahap dalam pengendalian lingkungan hidup yang akan diuraikan pada penelitian ini ialah tahap pencegahan terhadap pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup. Terdapat beberapa instrumen dalam upaya melakukan pencegahan terhadap pencemaran dan atau kerusakan lingkungan hidup sesuai dengan Pasal 14 UUPPLH yang meliputi Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS), tata ruang, baku mutu lingkungan hidup, kriteria baku kerusakan lingkungan hidup, AMDAL, UKL-UPL, perizinan, instrument ekonomi lingkungan hidup, peraturan perundang-undangan berbasis lingkungan hidup, anggaran berbasis lingkungan hidup, analisis risiko lingkungan hidup, audit lingkungan hidup, dan instrument lain sesuai dengan kebutuhan dan/atau perkembangan ilmu pengetahuan.

Khususnya instrumen tata ruang, Pasal 19 UUPPLH menyebutkan bahwa untuk menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup dan keselamatan masyarakat, setiap perencanaan tata ruang wilayah wajib didasarkan pada KLHS. Perencanaan tata ruang wilayah tersebut ditetapkan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup. Sejalan dengan tata ruang sebagai salah satu instrumen pencegahan terhadap

pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup, dalam konteks pembangunan perumahan, UUPKP dalam Pasal 38 ayat (4) menyebutkan pembangunan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Kemudian terkait dengan tata ruang secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (UUPR) dalam Pasal 38 ayat (4) menyebutkan pembangunan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Terkait dengan penataan ruang Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (UUPR) Pasal 33 ayat (1) menyebutkan bahwa pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Rencana tata ruang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penataan Ruang (PP Penataan Ruang) Pasal 5 ayat (2), meliputi rencana tata ruang wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah Provinsi, rencana tata ruang wilayah Kabupaten, dan rencana tata ruang wilayah Kota (Kurniawan et al., 2021). Rencana tata ruang terdiri atas rencana umum dan rencana rinci tata ruang. Khusus terkait rencana rinci tata ruang pada Pasal 5 ayat (3) menyebutkan bahwa rencana rinci tata ruang diantaranya meliputi RDTR (Rencana Detil Tata Ruang) Kabupaten.

Dalam penelitian ini karena membahas terkait dengan pembangunan perumahan di Kabupaten Karawang, maka yang digunakan adalah RTRW Kabupaten Karawang yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031 (Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW). Berdasarkan Pasal 57 ayat (6) Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW menyatakan bahwa dalam kawasan industri tidak diperbolehkan untuk dilakukan pembangunan perumahan, adapun pembangunan perumahan yang diperbolehkan ialah perumahan yang dikhususkan untuk karyawan yang bekerja di kawasan industri tersebut. Namun pada kenyataannya pada salah satu kawasan industri di Kabupaten Karawang telah dibangun perumahan yang bukan diperuntukkan bagi karyawan industri, namun untuk dikomersialkan kepada masyarakat umum (Jabarsuara.com, 2020).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut : “Bagaimana pembangunan perumahan komersial di kawasan industri Kabupaten Karawang ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031”. Selanjutnya, berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka dapat diketahui bahwa tujuan dari penelitian ini ialah : Untuk mengetahui pembangunan perumahan komersial di Kawasan Industri Kabupaten Karawang ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan doktrin-doktrin atau asas-asas terkait dengan ilmu hukum yang dapat dilakukan melalui pengumpulan data sekunder atau studi kepustakaan (Ali, 2019a). Spesifikasi penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang berkaitan dengan penelitian (Sumitro, 2010). Teknik pengumpulan data dalam penelitian merupakan suatu tahapan yang paling penting karena dilakukannya penelitian tersebut ditujukan untuk diperolehnya data-data yang berkaitan dengan apa yang diteliti (Sugiyono, 2018).

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui pencarian pada data sekunder berupa bahan hukum primer yang merupakan peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan atau tulisan-tulisan ilmiah hukum yang masih berkaitan dengan penelitian (Ali, 2019b). Penelitian ini juga disertai wawancara dengan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) yang merupakan sumber data primer dalam hal ini digunakan sebagai data pendukung saja. Kemudian dalam menganalisis data, penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, dimana peneliti melakukan analisis dengan menghubungkan peristiwa yang akan diteliti dengan teori-teori yang ada, peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta berbagai sumber literatur yang berkaitan dengan penelitian dan dapat menjawab masalah-masalah yang sebelumnya telah diidentifikasi dan disusun secara sistematis.

C. Hasil dan Pembahasan

Pembangunan Perumahan Komersial Di Kawasan Industri Kabupaten Karawang Ditinjau Dari Perencanaan Ruang Kabupaten Karawang

Berikut adalah penelitian mengenai pembangunan perumahan komersial di kawasan industri Kabupaten Karawang ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031 (Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW):

Rumah berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUPKP memiliki pengertian berupa bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan Perumahan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UUPKP adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah sendiri dikualifikasikan dalam berbagai jenis yang berdasarkan Pasal 21 UUPKP meliputi: (1) Rumah Komersial, merupakan rumah yang dibangun untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat; (2) Rumah Umum, merupakan rumah yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR); (3) Rumah95 Swadaya, merupakan rumah yang dibangun atas dasar prakarsa dan upaya dari masyarakat baik itu secara sendiri maupun kelompok; (4) Rumah Khusus, merupakan rumah yang dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah dalam rangka pemenuhan kebutuhan khusus; (5) Rumah Negara, merupakan rumah yang dimiliki oleh negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Dalam penelitian ini membahas terkait dengan perumahan komersial dimana perumahan tersebut dibangun oleh pihak pengembang dengan tujuan untuk mencari keuntungan dan diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Berdasarkan Pasal 40 Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW menjelaskan terkait dengan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri meliputi Kecamatan Cikampek, Kecamatan Telukjambe Barat, Kecamatan Telukjambe Timur, Kecamatan Ciampel, Kecamatan Klari, Kecamatan Purwasari, Kecamatan Pangkalan, Kecamatan Karawang Timur, Kecamatan Karawang Barat, dan Kecamatan Rengasdengklok. Pembangunan suatu kawasan industri harus dilakukan pada kawasan yang memang diperuntukkan bagi kegiatan industri, seperti kecamatan-kecamatan yang telah disebutkan tersebut dengan tetap menyediakan ruang terbuka hijau (RTH) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dapat diketahui bahwa di Kabupaten Karawang berdasarkan Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW terdapat 10 Kecamatan yang dijadikan sebagai kawasan industri yang digunakan untuk kegiatan industri.

Wilayah-wilayah yang dapat dijadikan sebagai kawasan peruntukan industri tersebut memiliki kriteria tertentu. Terkait dengan kriteria tersebut telah diatur lebih jelas dalam Tabel Lampiran VII dalam Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW, yaitu memiliki luas yang cukup, lokasinya tidak terancam oleh banjir dan/atau tekanan alih fungsi yang besar, serta tidak berlokasi pada kawasan yang tidak sama peruntukannya. Setiap dilakukannya pengembangan pada kegiatan industri yang dilakukan di kawasan peruntukan industri, harus tetap memperhatikan dan menjaga fungsi dari kawasan lindung yang berada disekitar kawasan yang melakukan kegiatan industri tersebut sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (8) Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW.

Selain itu, dalam Pasal 1 angka 77 Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW juga dijelaskan bahwa kawasan industri harus dilengkapi dengan sarana dan prasana untuk menunjang pengembangan kawasan industri. Sehingga dapat diketahui bahwa kawasan industri di Kabupaten Karawang harus berupa kawasan yang memiliki luas yang cukup dengan tidak terancam oleh banjir yang di dalamnya juga dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk mendukung kegiatan industri.

Kemudian terkait dengan ketentuan umum untuk kawasan peruntukan industri diatur dalam Pasal 57 ayat (6) Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW yang mengatur terkait kegiatan apa saja yang diizinkan dan tidak dalam kawasan peruntukan industri tersebut. Adapun kegiatan industri yang diizinkan untuk dilakukan dalam kawasan peruntukan industri sesuai dengan yang dijelaskan dalam pasal tersebut meliputi kegiatan industri, kegiatan yang mendukung pengembangan industri, serta kegiatan yang menyangkut peningkatan kualitas lingkungan di kawasan industri dan sekitarnya. Sedangkan untuk kegiatan perkotaan

seperti pembangunan perumahan, kegiatan perdagangan dan jasa yang diperuntukan khusus bagi karyawan industri diizinkan secara terbatas dan dengan syarat minimal jarak dengan kawasan industri atau sekurang-kurangnya terdapat zona penyangga sebagai pembatas dengan lokasi pabrik, pergudangan, pengolahan limbah, dan kegiatan industri lainnya. Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa kegiatan pembangunan perumahan tidak diperbolehkan untuk dilakukan dalam kawasan industri, dan adapun pembangunan perumahan yang diperbolehkan untuk dilakukan dalam kawasan industri ialah pembangunan perumahan yang dikhususkan untuk karyawan kawasan industri.

Kemudian kegiatan yang tidak diizinkan untuk dikembangkan dalam kawasan peruntukan industri di Kabupaten Karawang sesuai dengan Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW meliputi kegiatan permukiman skala besar, kegiatan perdagangan dan jasa skala besar, kegiatan pendidikan tinggi, kegiatan pertambangan, dan kegiatan lain yang tidak ada kaitannya dengan kegiatan industri di kawasan tersebut. Selanjutnya masih dalam Pasal 57 ayat (6) Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW dijelaskan bahwa kawasan industri diharuskan untuk menyediakan RTH untuk publik sekurang-kurangnya sebesar 20% dari luas kawasan industri tersebut.

Dapat diketahui bahwa kegiatan yang tidak diizinkan dalam kawasan industri ialah segala macam kegiatan permukiman, perdagangan dan jasa dalam skala besar, serta segala kegiatan yang tidak berkaitan dengan kegiatan industri. Selanjutnya, dalam kawasan industri juga diharuskan untuk menyediakan RTH paling sedikit 20% dari luas kawasan industri.

Terkait dengan pemanfaatan lahan yang berada baik di dalam, maupun di luar kawasan peruntukan industri dijelaskan dalam Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW, yaitu dalam Lampiran VII. Berdasarkan Lampiran VII Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW dijelaskan terkait dengan pengarahannya untuk melakukan pengembangan kawasan peruntukan industri, dimana dalam lampiran tersebut dijelaskan bahwa seluruh kegiatan pemanfaatan lahan diluar kegiatan industri diizinkan dilakukan dalam kawasan industri selama tidak merusak dan menurunkan kualitas lingkungan sekitar, serta mengganggu fungsi industri di kawasan industri di Kabupaten Karawang dengan tetap memperhatikan ketentuan dalam Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengaturan terkait kawasan peruntukan industri.

Adapun ketentuan lain yang mengatur terkait dengan kawasan peruntukan industri, seperti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perindustrian (UU Perindustrian), Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2020 Tentang Kriteria Teknis Kawasan Peruntukan Industri (Permenperin tentang KTKPI), PP Nomor 13 Tahun 2017 Tentang RTRW Nasional (PP RTRW Nasional), dan Perda Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 Tentang RTRW Provinsi Tahun 2009 – 2029 (Perda Provinsi Jabar tentang RTRW).

Berdasarkan UU Perindustrian Pasal 11 ayat (3) dijelaskan terkait dengan pengembangan pembangunan kawasan industri harus memperhatikan potensi sumber daya industri yang ada di daerah tersebut, memperhatikan RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten/Kota, serta memperhatikan keserasian dan keseimbangan kegiatan industri dengan kegiatan sosial ekonomi dan daya dukung lingkungan. Kemudian dalam Pasal 62 ayat (3) UU Perindustrian juga mengatur terkait dengan syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pembangunan suatu kawasan industri, seperti tersedianya kawasan peruntukan industri, tersedianya fasilitas jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan sumber daya air, jaringan sanitasi, dan jaringan transportasi yang memadai. Dapat diketahui bahwa setiap pembangunan kawasan industri berdasarkan UU Perindustrian harus memperhatikan terkait dengan potensi sumber daya industrinya, perencanaan tata ruang wilayahnya, keserasian kegiatan industri dengan kegiatan sosial ekonominya, daya dukung lingkungan, serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya.

Berikut dalam Permenperin tentang KTKPI Pasal 3 yang menjelaskan terkait kriteria kawasan peruntukan industri, yaitu meliputi wilayah yang dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kegiatan industri, tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup, dan tidak mengubah lahan produktif di wilayah tersebut. Kemudian pada Pasal 5 Permenperin tentang KTKPI dijelaskan lebih lanjut terkait dengan kriteria teknis kawasan peruntukan industri harus memperhatikan beberapa hal, seperti kondisi lahan, potensi ancaman bencana, dan topografi, memperhatikan status dan pola guna lahan secara aspek pertanahan dan penataan ruang, memperhatikan luas lahan, aksesibilitas, sumber air baku, serta sumber pembuangan air limbah. Adapun

dalam hal ini dapat diketahui bahwa kriteria suatu kawasan industri dalam Permenprin tentang KTKPI meliputi suatu kawasan yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan industri, tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup, dan tidak mengubah lahan produktif di kawasan tersebut dengan tetap memperhatikan kondisi lahan, potensi bencana, penataan ruang hingga sumber pembuangan air limbah.

Hal tersebut juga diatur dalam PP tentang RTRW Nasional, dimana dalam ketentuannya Pasal 69 ayat (1) dijelaskan bahwa kawasan peruntukan industri digunakan untuk kegiatan industri dengan tidak merusak dan mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup, serta sumber daya alam yang ada. Adapun terkait dengan ketentuan teknis untuk kawasan peruntukan industri berdasarkan Pasal 69 ayat (2) diatur oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang industri melalui peraturan menteri. Adapun peraturan menteri yang dimaksud adalah Permenperin tentang KTKPI yang telah dibahas sebelumnya diatas terkait dengan kriteria teknis kawasan peruntukan industri.

Dapat diketahui bahwa PP tentang RTRW Nasional juga mengatur terkait dengan kriteria suatu kawasan industri, dimana kawasan industri harus digunakan untuk kegiatan industri dengan tetap memperhatikan kelestarian dan fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam yang ada di dalamnya.

Selanjutnya terkait dengan ketentuan zonasi, dalam PP tentang RTRW Nasional Pasal 111 juga mengatur terkait dengan adanya pembatasan dan/atau zona penyangga antara pembangunan kawasan perumahan baru yang berada di sekitar kawasan peruntukan industri dengan kawasan peruntukan industri. Pasal 63 PP tentang RTRW nasional juga menegaskan bahwa dalam kawasan peruntukan industri yang termasuk dalam kawasan budi daya, sehingga hal tersebut memungkinkan untuk berkembangnya kegiatan budi daya lain di luar kegiatan industri dalam kawasan peruntukan industri tersebut. Salah satunya adalah pembangunan perumahan yang dikhususkan untuk karyawan atau para pekerja di kawasan peruntukan industri tersebut.

Berdasarkan peraturan tersebut dapat diketahui bahwa dalam suatu kawasan industri diperbolehkan dilakukan pembangunan perumahan yang dikhususkan bagi karyawan industri dengan syarat harus memiliki pembatas atau zona penyangga antara perumahan dengan kawasan industri tersebut. Sama halnya seperti yang dijelaskan dalam Pasal 48 ayat (1) Perda Provinsi Jabar tentang RTRW terkait dengan pembangunan kawasan industri memiliki ketentuan bahwa kegiatan industri harus dilakukan di kawasan peruntukan industri, adapun kegiatan industri yang membutuhkan lokasi khusus dan/atau kegiatan industri di Kabupaten/Kota yang belum memiliki kawasan industri diperbolehkan melakukan kegiatan di luar kawasan peruntukan industri, dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya berdasarkan Pasal 48 ayat (3) menjelaskan bahwa seluruh kegiatan industri juga harus memperhatikan tata ruang dan lingkungan sekitar agar tidak merubah dan/atau merusak fungsi lingkungan hidup.

Khususnya untuk kegiatan industri yang dilakukan di luar kawasan peruntukan industri harus memperhatikan terkait dengan kelestarian lingkungan dan sumber daya alam yang ada, agar tidak merusak dan/atau mencemarkan lingkungan hidup. Dapat diketahui bahwa kriteria pembangunan kawasan industri berdasarkan Perda Provinsi Jabar tentang RTRW meliputi harus dilakukan pada kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri, dan adapun kegiatan industri yang dilakukan di luar kawasan industri merupakan kegiatan industri khusus dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan hidup.

Terkait dengan zonasi dalam Perda Provinsi Jabar tentang RTRW juga mengaturnya dalam Pasal 99 ayat (1), yaitu bahwa setiap kegiatan industri harus memenuhi syarat AMDAL yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada. Selanjutnya, terkait dengan ketersediaan RTH di kawasan peruntukan industri sama dengan Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW, yaitu sekurang-kurangnya tersedia sebesar 20% dari luas kawasan tersebut. Kemudian terkait dengan zonasi industri yang berada di luar kawasan peruntukan industri diatur dalam Pasal 99 ayat (2) dimana diharuskan adanya penyediaan RTH sekurang-kurangnya sebesar 30% dari luas kawasan, dan untuk pembangunan perumahan baru di sekitar lokasi industri harus ada pembatasan atau zona penyangga dengan kawasan kegiatan industri.

Dapat diketahui dari penjelasan tersebut bahwa Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW sesuai dengan apa yang diatur dalam PP tentang RTRW Nasional dan Perda Provinsi Jabar tentang RTRW, bahwa dalam suatu kawasan industri diizinkan dilakukan pembangunan perumahan dengan syarat perumahan tersebut dikhususkan untuk karyawan kawasan industri, dan tetap memperhatikan lingkungan sekitar agar tidak merusak lingkungan hidup, salah satunya melalui ketentuan terkait dengan adanya zona penyangga berupa

RTH. Adapun terkait dengan karakteristik rumah yang layak huni diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan baik itu undang-undang, peraturan pemerintah, maupun peraturan daerah.

UUPKP Pasal 32 ayat (1) mengatur terkait dengan pembangunan suatu perumahan harus meliputi didalamnya pembangunan rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum disertai dengan peningkatan kualitas perumahan. Selain itu, Pasal 32 ayat (2) UUPKP menjelaskan bahwa pembangunan perumahan juga harus dilakukan dengan menggunakan teknologi dan perancangan bangunan yang ramah lingkungan. Selanjutnya, PPPKP juga mengatur terkait dengan pembangunan suatu perumahan yang selaras dengan apa yang diatur dalam UUPKP tersebut, yaitu Pasal 14 ayat (2) bahwa pembangunan perumahan harus sesuai dengan standar rumah meliputi standar ketentaun umum dan standar teknis.

Standar ketentuan umum terkait pembangunan suatu rumah berdasarkan Pasal 14 ayat (3) PPPKP sekurang-kurangnya harus meliputi aspek keselamatan bangunan, kebutuhan minimum ruang, dan aspek kesehatan bangunan. Sedangkan untuk standar teknis berdasarkan Pasal 14 ayat (4) PPPKP meliputi pemilihan lokasi rumah, ketentuan luas dan dimensi kaveling, dan perancangan rumah.

Kemudian terkait dengan ketentuan umum pembangunan perumahan berdasarkan pasal 17 ayat (3) PPPKP meliputi kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan, serta terhubungnya dengan jaringan perkotaan existing. Selanjutnya terkait dengan standar teknis pembangunan perumahan berdasarkan Pasal 17 ayat (4) PPPKP meliputi standar prasarana, sarana, dan utilitas umum. Adapun standar prasana yang dimaksud berdasarkan Pasal 17 ayat (5) PPPKP meliputi tersedianya jaringan jalan, saluran pembuangan air hujan atau drainase, penyediaan air minum, saluran pembuangan air limbah atau sanitasi, dan tempat pembuangan sampah.

Sedangkan standar sarana yang dimaksud berdasarkan Pasal 17 ayat (6) PPPKP meliputi tersedianya RTH dan sarana umum, dan terkait standar utilitas umum dalam pembangunan perumahan berdasarkan pasal 17 ayat (7) sekurang-kurangnya harus tersedia jaringan listrik. Pemerintah Kabupaten Karawang juga mengatur terkait dengan karakteristik dalam pembangunan rumah dan/atau perumahan yang layak huni dalam Perda Kabupaten Karawang Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Perda Kabupaten Karawang tentang PKP). Berdasarkan Perda Kab. Karawang Tentang PKP tersebut dijelaskan bahwa dalam pembangunan perumahan harus memenuhi syarat-syarat tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Adapun standar prasarana yang diatur dalam Pasal 1 angka 5 Perda Kabupaten Karawang Tentang PKP meliputi: (1) Tersedianya jaringan jalan; (2) Tersedianya jaringan saluran pembuangan air limbah; (3) Tersedianya jaringan saluran pembuangan air hujan atau drainase; dan (4) Tersedianya tempat pembuangan sampah.

Kemudian untuk standar sarana berdasarkan Pasal 1 angka 6 Perda Kabupaten Karawang Tentang PKP meliputi: (1) Tersedianya sarana perniagaan atau perbelanjaan; (2) Tersedianya sarana pelayanan umum dan pemerintahan; (3) Tersedianya sarana pendidikan; (4) Tersedianya sarana kesehatan; (5) Tersedianya sarana peribadahan; (6) Tersedianya sarana rekreasi dan olahraga; (7) Tersedianya sarana pemakaman; (8) Tersedianya sarana pertamanan dan RTH; dan (9) Tersedianya sarana parkir.

Terkait dengan standar utilitas umum berdasarkan Pasal 1 angka 7 Perda Kabupaten Karawang Tentang PKP harus meliputi: (1) Tersedianya jaringan air bersih; (2) Tersedianya jaringan listrik; (3) Tersedianya jaringan telepon; (4) Tersedianya jaringan gas; (5) Tersedianya jaringan transportasi; (6) Tersedianya pemadam kebakaran; dan (7) Tersedianya sarana penerangan jalan umum.

Setiap pelaksanaan pembangunan baik itu kawasan industri maupun pembangunan perumahan dan pembangunan lainnya harus mengacu pada UUPPLH, dimana pembangunan tersebut dilakukan atas dasar prinsip pembangunan berkelanjutan. Hal tersebut dilakukan agar pembangunan tidak memberikan dampak buruk bagi lingkungan hidup.

Maka dari itu, setiap pembangunan harus memiliki izin melalui pemenuhan syarat-syarat baik teknis maupun administrasi, seperti pemenuhan syarat terkait AMDAL dan kesesuaian dengan perencanaan ruang yang diatur dalam UUPPLH. Berdasarkan Pasal 15 UUPPLH pemerintah dan pemerintah daerah memiliki tanggung jawab untuk memastikan setiap pelaksanaan pembangunan itu berprinsip pada pembangunan berkelanjutan dan ramah lingkungan melalui penyusunan dan/atau evaluasi dalam RTRW, dan wilayah Kabupaten sendiri melalui RTRW Kabupaten.

Selanjutnya terkait dengan pelaksanaan pembangunan yang harus sesuai dengan perencanaan ruang diatur lebih khusus dalam UUPR, dimana dalam peraturan tersebut agar pembangunan dilakukan sesuai dengan perencanaan ruang maka dapat dilakukan melalui pengendalian pemanfaatan ruang. Berdasarkan Pasal 35-56 UUPR dijelaskan terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan dengan menetapkan peraturan terkait zonasi, perizinan hingga pemberian sanksi. Terkait dengan peraturan zonasi tersebut berdasarkan Pasal 36 UUPR dapat diatur dalam ketentuan RTRW masing-masing wilayah. Peraturan terkait dengan zonasi dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang yang diatur dalam Pasal 36 UUPR tersebut disusun dengan mengacu pada PP untuk arahan zonasi nasional, Perda Provinsi untuk arahan zonasi provinsi, dan Perda Kabupaten/Kota untuk arahan zonasi kabupaten/kota.

Antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya harus harmonis atau sinkron, dan menurut L.M. Gandhi yang dimaksud dengan harmonisasi atau sinkronnya suatu peraturan perundang-undangan merupakan keserasian atau keselarasan antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan lainnya, baik itu secara vertikal (hierarki perundang-undangan), maupun horizontal (sederajat) (Pardede, 2021).

Adapun harmonisasi tersebut dapat tercermin antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan yang lainnya yang saling menguatkan, mempertegas, serta memperjelas bukannya saling bertentangan. Hal tersebut menjelaskan bahwa suatu peraturan perundang-undangan yang harmonis atau sinkron dengan peraturan perundang-undangan lainnya tidak akan menunjukkan adanya tumpang tindih peraturan. Dimana peraturan yang satu dengan yang lainnya tidak akan bertolak belakang atau bertentangan yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan ketidakjelasan hukum dalam masyarakat.

Lebih jelasnya dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan kawasan industri yang telah dijelaskan sebelumnya, dimana baik dalam UU Perindustrian, Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Tentang Kriteria Teknis Kawasan Peruntukan Industri, PP RTRW Nasional, Perda Provinsi Jabar tentang RTRW, maupun dalam Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW menjelaskan bahwa suatu kawasan industri harus dibangun di wilayah yang memang diperuntukan bagi kawasan industri dengan memperhatikan RTRW dan dampaknya terhadap lingkungan, serta dilengkapi dengan sarana, prasana dan utilitas umum yang sudah ditetapkan.

Kemudian secara hierarki atau secara vertikal juga antara peraturan perundang-undangan tersebut selaras dan saling berkaitan, dimana dalam peraturan perundang-undangan yang memiliki hierarki lebih rendah memperjelas lebih detail terkait dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di atasnya. Seperti dalam UU Perindustrian Pasal 11 dimana dijelaskan bahwa setiap pembangunan Industri di Kabupaten/Kota itu harus memperhatikan RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten/Kota, dan selanjutnya terkait dengan kriteria pembangunan kawasan industri tersebut diatur dalam Pasal 69 ayat (1) dan (2) PP RTRW Nasional, yang dimana sesuai dengan Pasal 69 ayat (2) PP tersebut bahwa terkait dengan kriteria teknis kawasan peruntukan industri lebih lanjutnya diatur dalam peraturan menteri.

Dalam hal ini terkait dengan kriteria kawasan peruntukan industri diatur lebih jelas dalam Pasal 3 dan 5 Permenperin Tentang KTKPI yang tetap selaras dan sinkron dengan PP RTRW Nasional. Selanjutnya, seperti yang sudah diatur dalam UU Perindustrian bahwa pembangunan kawasan peruntukan industri harus memperhatikan RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten, maka dalam RTRW Provinsi melalui Perda Provinsi tentang RTRW diatur lebih jelas terkait kriteria lokasi pembangunan kawasan industri, pengembangan kawasan industri, hingga peraturan terkait dengan zonasi untuk kawasan industri. Selanjutnya, dalam Perda Kabupaten/Kota dijelaskan lebih detail lagi terkait dengan kegiatan yang diizinkan dan tidak diizinkan dalam kawasan industri, syarat-syarat pemenuhan standar sarana, prasarana dan utilitas umum.

Begitu pula dengan peraturan perundang-undangan terkait dengan pembangunan rumah dan/atau perumahan yang sebelumnya sudah dijelaskan, bahwa antara UUPKP, UUPPLH, UUPR, PPPKP, dan Perda Kab. Karawang tentang PKP tersebut tidak ada yang saling bertentangan atau dapat dikatakan baik secara vertikal (hierarki perundang-undangan) maupun horizontal (sederajat) antar peraturan perundang-undangan tersebut harmonis atau sinkron.

Hal tersebut dapat dilihat bahwa baik dalam UUPKP, UUPPLH maupun UUPR ketiganya walaupun merupakan peraturan perundang-undangan yang lintas sektoral, namun pada intinya dalam peraturan tersebut sama-sama mengatur terkait dengan pembangunan perumahan yang ramah lingkungan, sesuai dengan perencanaan ruang, serta harus memenuhi standar sarana, prasarana, dan utilitas umum.

Maka dari itu, dapat diketahui bahwa secara keseluruhan antara peraturan terkait dengan pelaksanaan kawasan industri, serta pembangunan suatu rumah dan/atau perumahan tersebut saling berkaitan dan selaras antara peraturan yang satu dengan yang lainnya, baik dalam UU, PP, Permen maupun Perda. Sehingga tidak terjadi tumpang tindih peraturan atau ketidak sinkronan antara peraturan yang satu dengan yang lainnya yang dapat mengakibatkan ketidak pastian hukum dalam masyarakat yang dapat berdampak pula pada berbagai aspek seperti aspek ekonomi, budaya, hingga lingkungan (Fitryantica, 2019).

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut: Pembangunan perumahan komersial di kawasan industri Kabupaten Karawang ditinjau dari Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011-2031 adalah tidak diperbolehkan, adapun perumahan yang diperbolehkan untuk dibangun dalam kawasan industri berdasarkan Perda Kabupaten Karawang tentang RTRW adalah perumahan khusus untuk karyawan industri, sedangkan pembangun perumahan tersebut dibangun untuk dikomersialkan kepada masyarakat umum. Adapun pembangunan perumahan khusus yang dilakukan di kawasan industri harus memiliki jarak yang cukup dengan kawasan industri berupa zona penyangga, yaitu RTH minimal sebesar 20% dari luas perumahan tersebut. Setiap pembangunan perumahan harus memenuhi syarat-syarat prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan standar yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Standar Prasarana meliputi tersedianya jaringan jalan, tersedianya saluran pembuangan air hujan atau drainase, tersedianya air minum, tersedianya saluran pembuangan air limbah atau sanitasi, tersedianya tempat pembuangan sampah. Standar Sarana meliputi tersedianya sarana perniagaan atau perbelanjaan, tersedianya sarana pelayanan umum dan pemerintahan, tersedianya sarana pendidikan, tersedianya sarana kesehatan, tersedianya sarana peribadahan, tersedianya sarana rekreasi dan olahraga, tersedianya sarana pemakaman, tersedianya sarana pertamanan dan RTH, dan ersedianya sarana parkir. Standar Utilitas Umum meliputi tersedianya jaringan air bersih, tersedianya jaringan listrik, tersedianya jaringan telepon, tersedianya jaringan gas, tersedianya jaringan transportasi, tersedianya pemadam kebakaran, dan tersedianya penerangan jalan umum.

Daftar Pustaka

- Ali, Z. (2019a). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ali, Z. (2019b). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Dejurnal.com. (2020). *Wakil Bupati Gusar Pembangunan Rolling Hills Idealnya Tidak Dilanjutkan*. <https://www.dejurnal.com/2020/08/wabup-jimy-gusar-pembangunan-rolling-hills-idealnya-tidak-dilanjutkan/>.
- Fitryantica, A. (2019). Harmonisasi Peraturan Perundang-Undang Indonesia melalui Konsep Omnibus Law. *Jurnal Gema Keadilan*, 6(3).
- Jabarsuara.com. (2020). *Proyek Perumahan Elit Rolling Hills Di Karawang Diprotes Ormas*. <https://jabar.suara.com/read/2020/07/28/112939/proyek-perumahan-elit-rolling-hills-di-karawang-diprotes-ormas>.
- Kurniawan, D. F., Sasmito, C., & Gunawan, C. I. (2021). Implementasi Kebijakan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Di Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo (Studi Pelanggaran Ijin Pemanfaatan Ruang). *PASDEV: Journal of Public Administration and Sociology of Development*, 2(2), 252–276.
- Pardede, M. (2021). Aspek Hukum Kekarantina Kesehatan Dan Perlindungan Konsumen Dalam Penanggulangan Pandemi Covid-19. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 21(1).

Sugiyono, P. D. (2018). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.

Sumitro, R. H. (2010). *Metodelogi Penelitian Hukum*. Ghalia, Jakarta.