

# TRANSFORMASI HUNIAN DI PERMUKIMAN DESA SARIREJO AKIBAT ADANYA AKTIVITAS INDUSTRI

<sup>1</sup>Nurasikin\*, <sup>2</sup>Jamilla Kautsary

<sup>1,2</sup>Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung

\*Corresponding Author:  
Nurasikin 982@gmail.com

## ABSTRAK

*Transformasi hunian akibat aktivitas industri merupakan fenomena yang umum di wilayah penyangga industri. Penelitian ini bertujuan menganalisis transformasi fisik dan non-fisik hunian di Desa Sarirejo, Kecamatan Kaliwungu, sebagai dampak dari pembangunan industri yang masif. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan paradigma deduktif-rasionalistik. Data diperoleh melalui observasi, wawancara mendalam, dokumentasi, serta studi literatur, kemudian dianalisis menggunakan teknik komparasi antara teori dan temuan empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara fisik, terjadi konversi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan formal serta alih fungsi rumah tinggal menjadi kos-kosan di lokasi strategis. Secara non-fisik, transformasi ekonomi masyarakat tampak dari berkembangnya usaha berbasis hunian (home-based enterprises) seperti warung makan, laundry, dan toko kelontong sebagai respons terhadap kebutuhan pekerja industri. Penelitian ini menegaskan bahwa aktivitas industri mendorong perubahan struktur ruang sekaligus dinamika ekonomi lokal*

**Kata Kunci:** *Trasformasi, Hunian, aktivitas Industri*

## ABSTRACT

*The transformation of housing as a result of industrial activity is a common phenomenon in industrial buffer zones. This study aims to analyze the physical and non-physical transformations of housing in Sarirejo Village, Kaliwungu District, as an impact of massive industrial development in the surrounding area. The research adopts a qualitative approach with a deductive-rationalistic paradigm. Data were collected through observations, in-depth interviews, documentation, and literature review, and then analyzed using comparative techniques between theoretical concepts and empirical findings. The results show that, physically, agricultural land has been converted into formal residential areas, while many private houses have been repurposed into rental accommodations (kos-kosan) located in strategic areas. Non-physically, the community has experienced economic transformation marked by the growth of home-based enterprises such as food stalls, laundries, and small retail shops in response to the needs of industrial workers. This study confirms that industrial activity drives both spatial restructuring and changes in local economic dynamics.*

**Keywords:** *Transformation, Housing, Industrial Activity*

---

## 1. PENDAHULUAN

Industri merupakan salah satu sektor strategis dalam mendorong pertumbuhan wilayah (Usman et al., 2023). Hal ini disebabkan karena sektor industri berperan penting sebagai *leading sector* dan *adjusting sector*, *Leading sector* yang berperan sebagai sektor yang memiliki kemampuan besar dalam mendorong pertumbuhan sektor lainnya, sedangkan *adjusting sector* merujuk pada sektor yang mampu tumbuh pesat seiring dengan pertumbuhan sektor lain (Utami et al., 2019). Pemerintah Kabupaten Kendal menetapkan pengembangan Kawasan Peruntukan Industri (KPI) melalui Rencana Pembangunan Industri Kabupaten (RPIK) Tahun 2023–2043. Dari empat kecamatan yang ditetapkan sebagai KPI, Kecamatan Kaliwungu memiliki alokasi lahan industri terbesar, yaitu seluas 2.355 hektar. Penetapan ini sejalan dengan RTRW Kabupaten Kendal yang mengarahkan Desa Sarirejo sebagai kawasan permukiman perkotaan. Secara umum kegiatan industri tidak hanya mendorong pertumbuhan ekonomi, tetapi juga berdampak pada perubahan penggunaan lahan dan struktur sosial ekonomi wilayah di sekitarnya. Menurut (Sirotulmustaqim et al., 2025), perkembangan industri berdampak langsung pada perubahan kawasan permukiman di sekitar wilayah industri. Sejalan dengan itu, Jayadinata (1999) menyatakan bahwa keberadaan industri di sekitar permukiman perdesaan dapat menarik pendatang yang ingin menetap, serta memicu pertumbuhan permukiman dan kegiatan ekonomi masyarakat lokal.

Fenomena tersebut juga terjadi di Desa Sarirejo, yang merupakan salah satu wilayah strategis karena dilalui jaringan jalan arteri dan kolektor, serta berdekatan langsung dengan Kawasan Industri Kendal (KIK). Kondisi ini menjadikan Sarirejo sebagai titik tujuan hunian bagi banyak pekerja industri. Meningkatnya permintaan hunian menyebabkan tekanan spasial terhadap permukiman dan memicu proses transformasi ruang yang masif. Masyarakat lokal merespons dengan mendirikan rumah kos, warung makan, toko, dan berbagai usaha penunjang permukiman industri lainnya. Perubahan nyata dapat dilihat dari konversi lahan pertanian menjadi kawasan permukiman, serta perubahan fungsi hunian menjadi kos-kosan dan berkembang masyarakat ditingkat hunian permukiman. Berdasarkan data Dispendukcapil (2024), Desa Sarirejo mencatat angka migrasi tertinggi di Kecamatan Kaliwungu dengan 618 pendatang pada tahun 2024. Selain itu, luas kawasan permukiman meningkat dari 40,6 hektar pada tahun 2010 menjadi 93,8 hektar pada 2024.

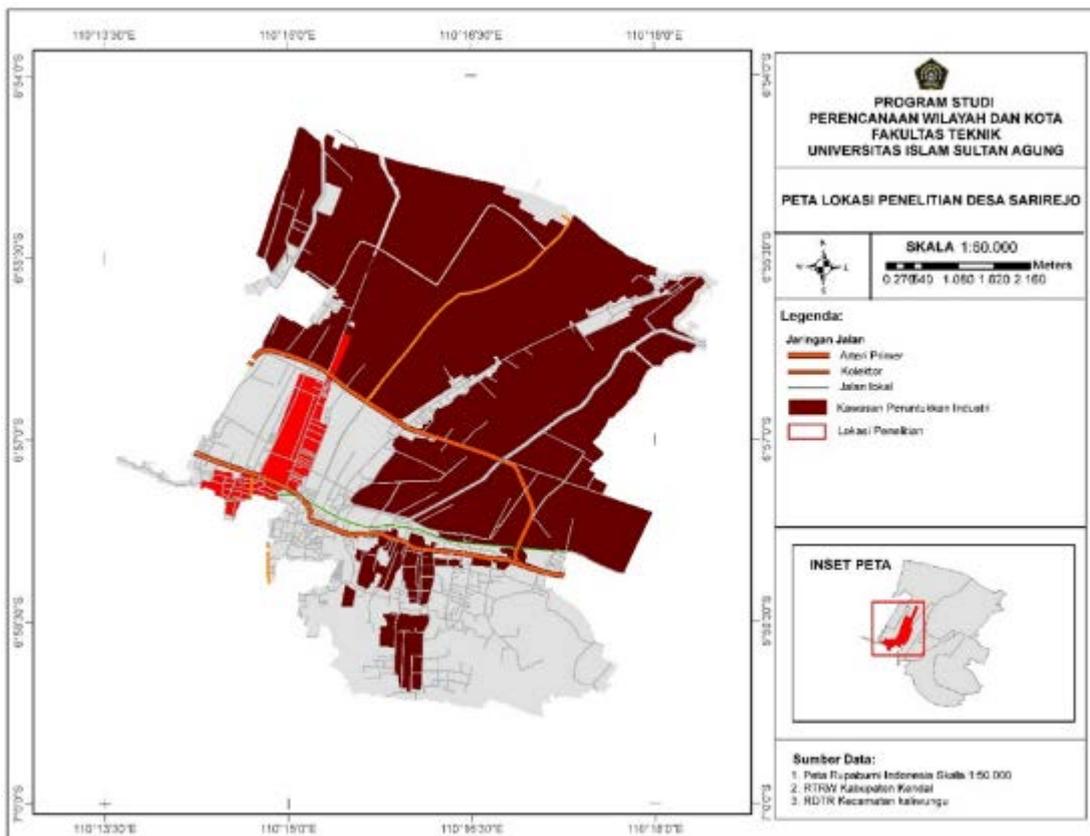
Transformasi ini tidak hanya terjadi secara fisik, tetapi juga memunculkan dinamika sosial dan ekonomi baru. Menurut Antoniadis (1990), transformasi merupakan proses perubahan bertahap akibat pengaruh eksternal dan internal hingga membentuk struktur baru, baik dari segi spasial maupun fungsional (Najoan & Mendey, 2011). Dalam konteks Desa Sarirejo, aktivitas industri menjadi faktor eksternal dominan yang mengubah struktur ruang, penggunaan lahan, serta pola ekonomi masyarakat lokal. Dengan adanya fenomena ini, penting untuk dilakukan kajian mendalam mengenai bagaimana aktivitas industri memengaruhi transformasi hunian di Desa Sarirejo, baik dari

sisi fisik permukiman maupun dinamika ekonomi masyarakat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam merumuskan strategi perencanaan kawasan permukiman yang lebih adaptif dan berkelanjutan, khususnya di wilayah penyangga industri.

## 2. METODE

### Kawasan Penelitian

Kawasan dalam penelitian ini yaitu wilayah bagian timur laut yang terletak di Kecamatan kaliwungu, Kabupaten Kendal. Letaknya yang strategis dilalui oleh jalan lingkar kendal - semarang dan Jalan kolektor. Kawasan penelitian mempunyai batas-batas kawasan yaitu sebelah utara desa Wonorejo, sebelah timur desa Kranjan Kulon, sebelah selatan desa Pantaran (Kaliwungu Selatan) dan sebelah barat Desa Kumpulrejo dan Karangtengah. Lokasinya yang berdekatan dengan Kawasan Industri Kendal (KIK) dengan kondisi fisik yang mendukung, tersedianya aksesibilitas jalan yang mudah antar lokasi dengan pusat kota yang mejadi pemicu pembangunan berkembang. Kawasan penelitian yang telah ditetapkan yaitu desa Sarirejo, kecamatan Kaliwungudengan total luas wilayah sekitar 146,33 Ha, yang terdiri dari 7 dusun, 66 RT dan 11 RW.



Peta 1. 1 Lokasi Penelitian

### Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini yang memiliki tujuan untuk mengetahui transformasi hunian di permukiman desa Sarirejo karena adanya aktivitas industri kaliwungu menggunakan cara deduktif, yang bertujuan untuk menjawab rumusan masalah dengan berpedoman pada suatu konsep atau teori tertentu (Bahri & Zamzam, 2014). Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif yaitu suatu proses penelitian yang bersifat menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia secara mendalam. Dengan paradigma rasionalistik

dimana pendekatan yang berfokus pada pemahaman fenomena berdasarkan pemikiran yang rasional, logis dan sistematis dan harus disikapi dengan hati hati.

### **Teknik Pengumpulan ata dan Analisis**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer yaitu observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk mengetahui kondisi eksisting sebenarnya. Kemudian dilanjutkan teknik pengumpulan data sekunder yaitu pengumpulan data yang dilakukan bersumber dari data tertulis seperti dokumen, studi literature, aturan perundang undangan dan lainnya yang disusun oleh pihak yang berkepentingan seperti pemerintah dan peneliti peneliti lainnya. Pada penelitian ini menggunakan teknik analisis Komparasi/ Verifikasi yaitu melakukan uji parameter dengan membandingkan teori dengan fakta empiris lalu dideskripsikan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Traformasi Fisik Hunian Permukiman Akibat Adanya Aktivitas Industri**

#### **a. Transformasi ruang perubahan lahan sawah menjadi perumahan Formal**

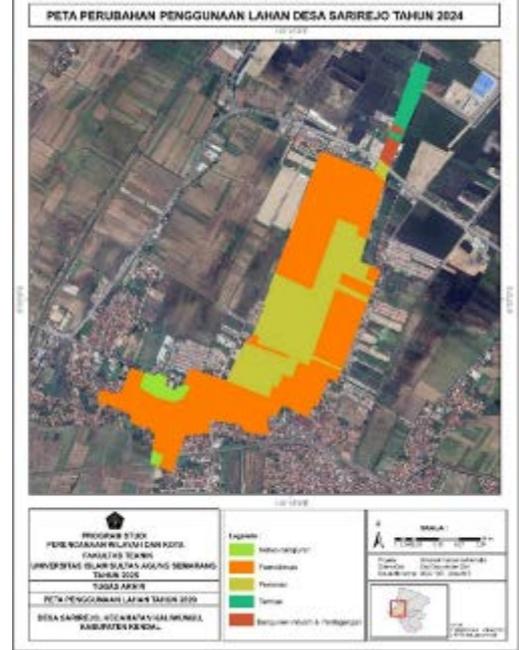
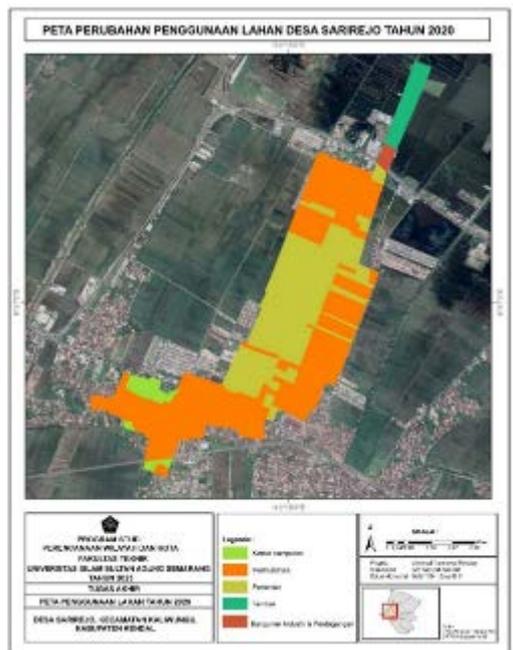
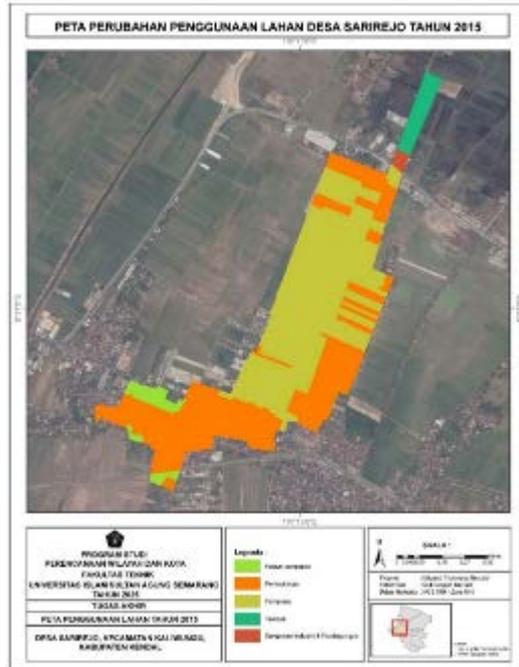
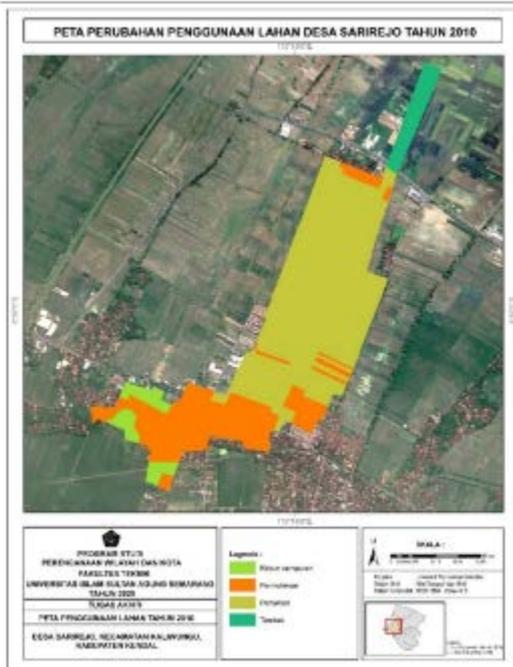
Sebelum berkembangnya aktivitas industri secara masif di wilayah Kaliwungu, Desa Sarirejo didominasi oleh penggunaan lahan pertanian. Pada tahun 2010, lahan sawah masih mendominasi dengan luas sebesar 90,6 hektar, sedangkan luas lahan permukiman hanya mencapai 40,6 hektar. Namun seiring berjalannya waktu telah terjadi transformasi ruang secara signifikan, yang ditandai dengan meningkatnya luas permukiman hingga mencapai 92,8 hektar pada tahun 2024.

Peningkatan ini berkaitan erat dengan masuknya arus migrasi pekerja dari luar daerah ke industri sekitar Kaliwungu, yang secara langsung meningkatkan permintaan akan hunian. Akibatnya terjadi tekanan spasial terhadap lahan pertanian yang mendorong terjadinya konversi lahan menjadi kawasan hunian formal, baik berupa perumahan bersubsidi maupun komersial. Perubahan ini dapat diamati secara spasial melalui hasil digitasi peta penggunaan lahan yang menunjukkan penurunan area persawahan dan ekspansi kawasan permukiman dari tahun ke tahun.

**Tabel 3. 1 Perubahan Luas Pertanian menjadi Permukiman**

<b>Tahun</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2024</b>
Luas permukiman	40,6	61,3	81,8	92,8
Sawah	90,6	72,7	52,27	43,4

*Sumber: Olahan Analisis Penulis dan Survei lapangan, 2025*



Sumber: Citra Google Earth, 2025

**a. Transformasi hunian menjadi kos kosan**

Peningkatan aktivitas industri di wilayah Kaliwungu tidak hanya berdampak pada transformasi ruang makro (lahan pertanian menjadi permukiman), tetapi juga memicu perubahan fungsi hunian di Desa Sarirejo. Salah satu bentuk paling mencolok dari transformasi fisik ini adalah beralihnya fungsi rumah tinggal menjadi usaha kos-kosan dan rumah kontrakan.

Awalnya, permukiman di Desa Sarirejo didominasi oleh hunian/ rumah tinggal untuk memenuhi kebutuhan hunian dengan struktur bangunan sederhana. Namun, masuknya pendatang dari luar daerah yang bekerja di sektor industri menciptakan permintaan hunian sementara yang tinggi. Merespons peluang ini, masyarakat lokal mulai mengalihfungsikan rumahnya menjadi kos-kosan atau membangun bangunan baru khusus untuk usaha penyewaan kamar. Berdasarkan survei lapangan tahun 2025, tercatat terdapat 35 titik usaha kos-kosan di Desa Sarirejo dengan persebaran yang tersebar di berbagai RT, terutama di dekat akses utama menuju kawasan industri Kendal. Data spasial menunjukkan pola konsentrasi kos-kosan berada di koridor jalan yang strategis dan mudah diakses pekerja industri.

**Tabel 3. 2 Daftar Nama Kos kosan di Lokasi Penelitian**

No	Nama Kos Kosan	Titik Koordinat
1	Kos Putri Omah Srikandi	-6.955950, 110.247040
2	Diamond Kos Putri	-6.953730, 110.249537
3	Griya Flamboyan 2	-6.953792, 110.251569
4	Kos Adena	-6.953964, 110.251662
5	Kos Sikoya	-6.954024, 110.251986
6	Kos Bu Otid	-6.954022, 110.252007
7	Griya kos melati 2	-6.951301, 110.249233
8	Kos Indraswari	-6.947867, 110.251330
9	Kos Wisma 4041	-6.947076, 110.251367
10	Kos putra Green Tea	-6.945338, 110.252341
11	Kos Pesona	-6.945047, 110.254522
12	My kos	-6.943832, 110.252701
13	Kos biru bu Mulyono	-6.942190, 110.255338
14	Kos Berkah Alam	-6.942918, 110.254797
15	Kos Putri Dwinsky 3	-6.943025, 110.255197
16	Alfin Kos	-6.942774, 110.254413
17	Kos Wisma Bidari Putri	-6.942774, 110.254413
18	Ragil Kos	-6.947803, 110.254190
19	Kos Ndalem Ibu	-6.944882, 110.254848
20	Kos R & B Kece	-6.942746, 110.255457
21	Kos Putri Sakura Garden	-6.945080, 110.254469
22	Kos pak topan 5	-6.941290, 110.252352
23	Kos AR Kaliwungu	-6.942842, 110.252810
24	Kos Pak Topan	-6.941358, 110.252378
25	Kos bp Yanto	-6.941488, 110.253573

No	Nama Kos Kosan	Titik Koordinat
26	Kos Griya Zaya	-6.942578, 110.251266
27	Kos Putra A.R Kaliwungu	-6.942735, 110.252829
28	Kos Leander	-6.951183, 110.252800
29	Arda Kos	-6.951896, 110.251979
30	May Kos “Kos putri”	-6.943130, 110.253094
31	Yellow kos Sarirejo	-6.954178, 110.251596
32	Latansa Village Kost	-6.955240, 110.246088
33	Sky kost	-6.954904, 110.240302
34	Green Kost	-6.955671, 110.238185
35	Lily D’kos	-6.954679, 110.249637

Sumber: Survei lapangan dan Citra Google Earth, 2025

Transformasi fisik hunian di Desa Sarirejo tidak hanya mencakup perubahan fungsi lahan, namun juga tampak nyata pada morfologi bangunan yang mengalami adaptasi terhadap kebutuhan pasar hunian baru. Berdasarkan dokumentasi visual tahun 2015 dan 2025, terlihat adanya pergeseran bentuk dari rumah tinggal tunggal menjadi unit-unit kos berderet dengan pola yang seragam.

Karakteristik perubahan ini antara lain berupa penambahan jumlah kamar melalui penyekatan ruang, pembangunan lantai dua untuk menambah kapasitas, serta penggunaan pagar tinggi guna memberikan batas yang lebih jelas antara ruang publik dan privat. Beberapa rumah bahkan tetap mempertahankan fasad depan bergaya hunian keluarga sebagai bentuk adaptasi visual terhadap lingkungan, namun secara internal mengalami modifikasi signifikan untuk mengakomodasi fungsi kos, seperti penambahan kamar mandi dalam dan dapur bersama. Perubahan ini mencerminkan respons warga terhadap peluang akibat peningkatan jumlah pendatang yang bekerja di kawasan industri sekitar. Transformasi ruang di permukiman Sarirejo dapat dilihat melalui visual. Perubahan dari perumahan lokal menjadi perumahan kos dan klaster ditunjukkan dalam perbandingan gambar berikut, yang menggambarkan kondisi *before* dan *afeter* berkembangnya aktivitas industri:

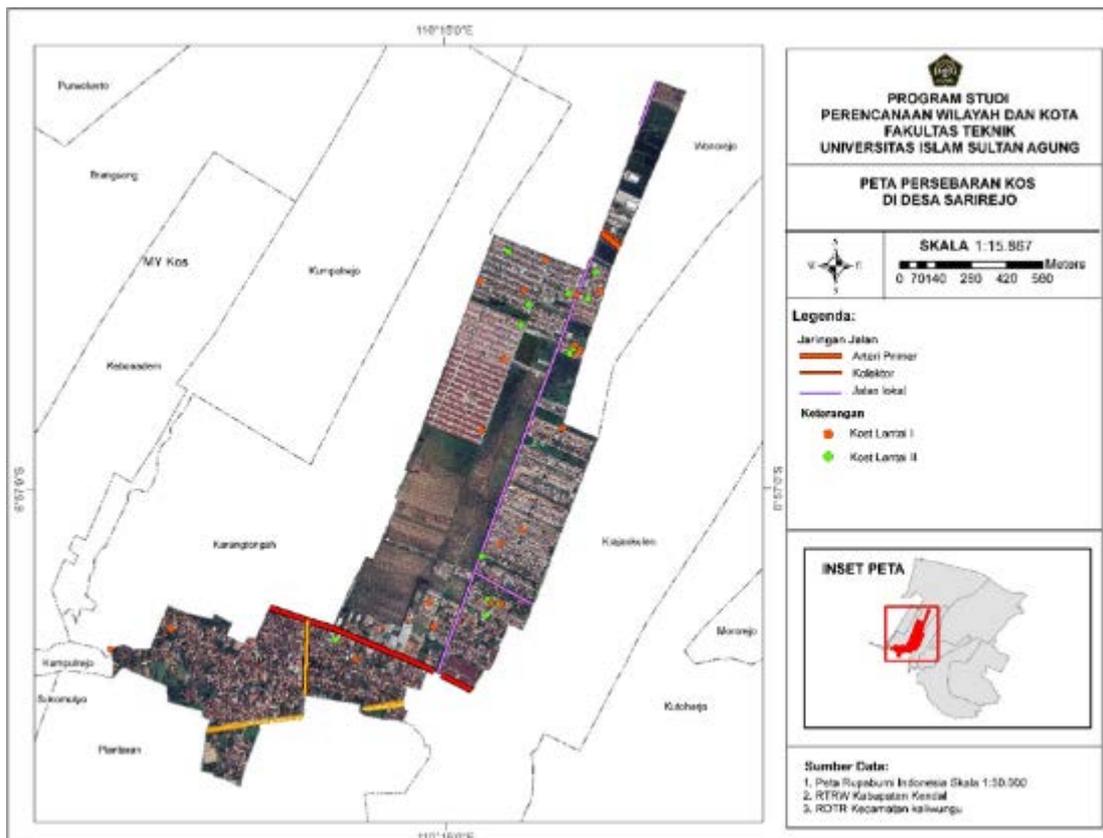
**Tabel 3. 3 Transformasi Hunian menjadi kos kosan**



	
<b>2015</b>	<b>2025</b>
	
<b>2019</b>	<b>2025</b>
	
<b>2021</b>	<b>2025</b>
	
<b>2021</b>	<b>2025</b>
	
<b>2015</b>	<b>2025</b>



Sumber: Survei lapangan dan Citra Google Earth, 2025



Peta 3. 1 Persebaran Kos kosan di Lokasi Penelitian

Sumber: Survei lapangan dan Citra Google Earth, 2025

**2. Traformasi Ekonomi Hunian di Permukiman Akibat Adanya Aktivitas Industri**

Pembangunan Industri kaliwungu yang dimana terdapat aktivitas industri membawa dampak yang signifikan tidak hanya pada dampak fisik tetapi juga dampak non fisik yang terkait dinamika ekonomi masyarakat. Hal ini terlihat munculnya bentuk transformasi ekonomi masyarakat yang terjadi di Desa Sarirejo yaitu berkembangnya usaha ekonomi masyarakat ditingkat hunian permukiman, hal ini merupakan respon terhadap meningkatnya jumlah pendatang dan pekerja industri yang bermigrasi ke desa Sarirejo. Serta mencerminkan adaptasi sosial ekonomi masyarakat terhadap perubahan yang ditimbulkan oleh aktivitas industri.

Kehadiran para pekerja industri yang umumnya berasal dari luar daerah menciptakan pola konsumsi baru, terutama dalam pemenuhan kebutuhan harian seperti makanan, laundry, dan jasa praktis lainnya. Dengan keterbatasan waktu yang dimiliki oleh para pekerja untuk memasak dan mengurus kebutuhan domestik, terjadi peningkatan permintaan terhadap layanan siap saji dan jasa pendukung lainnya. Hal ini dimanfaatkan oleh warga setempat untuk membuka berbagai usaha rumahan, terutama di lingkungan tempat tinggal mereka.

Jenis usaha yang paling dominan di antaranya adalah warung makan, toko kelontong, usaha laundry, usaha fotokopi, hingga jasa galon air dan pulsa. Tidak sedikit rumah warga yang dialihfungsikan sebagian ruangnya untuk dijadikan tempat usaha (home-based enterprises). Fenomena ini tidak hanya menjadi bentuk adaptasi ekonomi masyarakat lokal terhadap peluang pasar baru, namun juga berperan penting dalam menciptakan lapangan pekerjaan informal di skala lokal. Berikut transformasi ekonomi masyarakat setempat:

**Tabel 3. 4 Transformasi Ekonomi Masyarakat**



 <p>2015</p>	 <p>2025</p>
 <p>2019</p>	 <p>2025</p>
 <p>2015</p>	 <p>2025</p>

*Sumber: Survei lapangan dan Citra Google Earth, 2025*



utama yang mendorong perubahan struktural dan fungsional pada permukiman Desa Sarirejo. Transformasi tersebut tidak hanya memperlihatkan dinamika ruang, tetapi juga menggambarkan proses adaptasi sosial-ekonomi masyarakat dalam menghadapi perubahan lingkungan yang cepat dan kompleks akibat pembangunan industri.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dr. Jamilla Kautsary, S.T., M.T. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi selama proses penyusunan penelitian ini. Ucapan terima kasih yang mendalam juga saya sampaikan kepada kedua orang tua saya tercinta atas segala doa, dukungan, serta kasih sayang yang tiada henti sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amal Sholihah, D. (2018). *The Impact of Agglomeration Development of The Gondangrejo, Karanganyar Industry on The Spatial Changes*. <https://jurnal.uns.ac.id/region>
- Anindita, N., Astuti, W., & Hardiana, A. (2021). *PEMILIHAN LOKASI PERUMAHAN BAGIAN BARAT URBAN FRINGE KOTA SURAKARTA*. <http://jurnal.uns.ac.id/jdk>
- Kalesaran, R. C. E., Mandagi, R. J. M., & Waney, E. (2013). Analisis Faktor Faktor yang memengaruhi keputusan konsumen dalam pemilihan lokasi perumahan di Kota Manado. In *Jurnal Ilmiah Media Engineering* (Vol. 3, Issue 3).
- Najoan, S. J., & Mendey, J. (2011). *Transformasi Sebagai Strategi Desain*.
- Novianti, D. (2015). *Dampak Lingkungan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Studi Kasus di Kabupaten Lamongan*. 1–12.
- Sakul, F. G., Tilaar, S., & Rondonuwu, D. M. (2021). *PENGARUH KEGIATAN INDUSTRI TERHADAP KUALITAS PERMUKIMAN KOTA BITUNG* (Vol. 18, Issue 2).
- Sirotulmustaqim, D., Andini, I., & Widodo, C. E. (2025). *Perubahan Kepadatan Bangunan Permukiman Terdampak Perkembangan Aglomerasi Industri di Kecamatan Gondangrejo, Kabupaten Karanganyar*. 3, 1–18.
- Sunarti. (2019). *Perumahan dan permukiman*.
- Suni, M. D., Setianingrum, L., & Harahap, T. (2023). *Dampak Keberadaan Kawasan Industri Terhadap Guna lahan di Kelurahan Way Lunik Kecamatan Panjang Kota Bandar Lampung*. 14. <https://doi.org/10.35472/jppk.v3i1.946>

- 
- Usman, A. K., Pravitasari, A. E., & Putranto, S. A. (2023). *Dampak Industri terhadap kualitas hidup masyarakat di sekitar kawasan industri di Kabupaten Morowali*. 19(1).
- Utami, W., Sufyandi, Y., & Niadyti, F. (2019). Dampak Pembangunan Industri Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah dan Kesesuaiannya dengan Tata Ruang (Studi di Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah). In *Jurnal Tunas Agraria* (Vol. 2, Issue 2).
- Wibowo, A., Kusumawati, N. A., Athira, Y. M., Ananda, P., & Antoni, H. (2023). Analisis Dampak Kawasan Industri Terhadap Lingkungan Masyarakat di Kecamatan Gunungputri. *JURNAL PEMULIAAN HUKUM*, 5(2), 119–128. <https://doi.org/10.30999/jph.v5i2.2637>