

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sektor industri merupakan sektor potensial yang memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi suatu negara, khususnya negara berkembang, oleh karena itu sektor-sektor industri kini mulai banyak didirikan di negara-negara berkembang, salah satunya di Indonesia.

Termasuk di Kota Tangerang, sektor industri merupakan salah satu sektor penyumbang pendapatan daerah terbesar kedua di Kota Tangerang, dengan persentase PDRB 2013-2017 (Produk Domestik Regional Bruto) sektor industri adalah 30,26 % (Kecamatan Jatiuwung dalam angka,2018)

Kawasan industri adalah suatu daerah yang didominasi oleh kegiatan industri yang mempunyai fasilitas kombinasi terdiri dari peralatan-peralatan pabrik (*industrial plants*), sarana penelitian dan laboratorium untuk pengembangan, bangunan perkantoran, bank, serta fasilitas sosial dan fasilitas umum (Dirdjojuwono, 2004).

Salah satu kawasan industri yang ada di Kota Tangerang adalah yang berada di daerah Kecamatan Jatiuwung. Jumlah Industri yang ada di Kecamatan Jatiuwung tersebut jumlahnya cukup besar,yaitu berjumlah 460 unit,yang terdiri dari 430 industri berskala besar/sedang dan 30 industri berskala kecil.

Kecamatan Jatiuwung yang memiliki industri yang banyak juga diikuti oleh banyaknya penyerapan tenaga kerja, baik yang berasal dari dalam daerah maupun dari luar daerah. Jumlah buruh industri yang terserap membawa dampak pada peningkatan pemenuhan akan tempat tinggal atau hunian masyarakat.

Tenaga kerja yang merupakan bagian dari masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah selayaknya mendapatkan perhatian pemerintah dan pengembang dalam pemenuhan kebutuhan hunian. Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, ekologi, teknologi dan politik.

Penyediaan hunian terhadap tenaga kerja oleh pemerintah maupun pengembang seharusnya mempertimbangkan keinginan dan kecenderungan bermukim tenaga kerja berdasarkan karakteristik yang dimilikinya sebagai calon penghuni sehingga tercipta hunian yang akomodatif terhadap penghuninya

Para pekerja industri yang memiliki latar belakang berbeda dan karakteristik yang berbeda menyebabkan timbulnya perbedaan dalam memilih tempat tinggal. Mereka dihadapkan pada berbagai pilihan (preferensi) bermukim ditempat-tempat yang menurut mereka sesuai dengan keinginan mereka. Pekerja industri akan mencari tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial. Kemampuan finansial yang terbatas menyebabkan adanya prioritas dalam pemilihan tempat tinggal. Semakin rendah penghasilan seseorang maka preferensi utama dalam memilih tempat tinggal adalah kedekatan dengan lokasi kerja (Widipratamanti, 2001:45).

Setiap individu atau keluarga memiliki pilihan (preferensi) masing - masing terhadap kebutuhan akan tempat tinggalnya. Preferensi bertempat tinggal bagi seseorang atau keluarga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain aksesibilitas ke pusat kota, karakteristik fisik, fasilitas dan pelayanan, lingkungan sosial, karakteristik site rumah, lingkungan yang nyaman, dan faktor harga tanah atau rumah yang murah (Abdullah, 2010:2).

Faktor-faktor preferensi bertempat tinggal tidak sama nilainya bagi semua rumah tangga. Rumah tangga yang tidak dapat membuat pilihan (berpendapatan rendah), akan memilih perumahan murah yang tersedia dan mampu membayarnya. Rumah tangga yang memiliki banyak pilihan (berpendapatan tinggi), akan meningkatkan status sosial lingkungan bermukim yang dipilih dan juga bentuk khusus rumah tempat tinggalnya tersebut (Abdullah, 2010:1).

Buruh industri yang berlatar belakang berbeda dan memiliki karakteristik yang berbeda menyebabkan timbulnya perbedaan dalam memilih tempat tinggal. Mereka dihadapkan pada berbagai pilihan (preferensi) bermukim ditempat-tempat yang menurut mereka sesuai dengan keinginan mereka (Dwiga dkk,2017).

1.2 Rumusan Masalah

Pada daerah industri Kecamatan Jatiuwung banyak tempat tinggal yang di tempati pekerja industri, mulai dari yang sewa sampai dengan yang tetap. Banyak pekerja industri yang mengeluhkan tempat tinggal di kawasan Industri tersebut, sebab tempat tinggal yang di tempati oleh pekerja industri tersebut tidak sesuai dengan preferensi pemilihan tempat tinggalnya.

Preferensi adalah kecenderungan untuk memilih sesuatu yang lebih disukai daripada yang lain. Menurut Porteus (dalam Saputra, 2000:10) preferensi merupakan bagian dari komponen pembuatan keputusan dari seseorang individu. Secara lengkap komponen-komponen tersebut adalah persepsi, sikap, nilai dan kecenderungan. Komponen tersebut saling mempengaruhi seseorang dalam mengambil keputusan.

Porteus (dalam Saputra, 2000:10) mengemukakan bahwa studi perilaku individu dapat digunakan oleh ahli lingkungan dan para desainer untuk menilai keinginan pengguna (*user*) terhadap suatu objek yang akan direncanakan. Dengan melihat preferensi dapat memberikan masukan bagi bentuk partisipasi dalam proses perencanaan.

Preferensi dalam bertempat tinggal adalah kecenderungan seseorang untuk berhuni atau tidak berhuni di suatu tempat (Budiharjo, 1994 dan Rahman dkk, 2015). Preferensi terhadap tempat tinggal akan selalu berkembang sesuai dengan dinamika perilaku (Zinas dkk, 2012) serta kondisi sosial dan ekonomi seseorang (Budiharjo, 1994).

Preferensi merupakan salah satu studi keperilakuan dalam arsitektur yang memiliki manfaat dalam menjelaskan dan memprediksi perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari sehingga dapat dihasilkan karya-karya yang lebih baik (Handler dan Canter dalam Sueca 2001).

Dengan semakin meningkatnya pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang, maka semakin banyak pula pilihan bagi konsumen untuk memilih perumahan yang akan ditinggali. Preferensi terkait tempat tinggal menjadi hal yang penting bagi pemerintah maupun pengembang agar pembangunan perumahan tepat sasaran.

Tetapi selama ini pengembang dan pemerintah kota hanya menduga-duga pola permintaan masyarakat terhadap perumahan. Masing-masing punya persepsi sendiri tanpa didasari preferensi masyarakat akan perumahan, menyebabkan kesenjangan antara keinginan masyarakat akan perumahan dengan keinginan pengembang sebagai penyedia. Pemerintah kota percaya pola pembangunan berimbang sesuai pola permintaan, padahal itu belum bisa ditentukan secara pasti. Pengembang lebih berorientasi pada profit/keuntungan, membuat pola perimbangan sendiri, pada akhirnya kurang memenuhi keinginan masyarakat (Argo Utama dkk, 2017).

Dan dari situlah muncul rumah-rumah kosong yang ada di lingkungan masyarakat dan juga banyak masyarakat justru tidak membeli rumah karena ketidaksesuaian dengan preferensi mereka, mereka lebih memilih tinggal di rumah kontrakan.

Masyarakat sebagai konsumen hampir tidak pernah dilibatkan langsung, padahal mereka calon penghuni perumahan tersebut. Preferensi masyarakat akan perumahan bervariasi karena setiap individu dalam masyarakat mempunyai persepsi dan keinginan masing-masing dalam memilih dan menentukan perumahan yang diinginkan. Dalam hal tersebut lah maka perlu diketahui bagaimana preferensi pemilihan tempat tinggal bagi pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang ?.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Pada sub bab ini berisi tentang tujuan yang ingin dicapai dari dilakukannya penelitian ini. Selain itu terdapat juga sasaran – sasaran dalam penelitian untuk mencapai tujuan penelitian.

1.3.1 Tujuan

Tujuan dalam suatu penelitian merupakan hal yang akan dicapai dalam penelitian, dalam mewujudkan tujuan penelitian ini maka diperlukan beberapa sasaran penelitian yang akan dianalisis. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui preferensi pemilihan tempat tinggal bagi pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka ditetapkan sasaran – sasaran dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya kondisi perumahan di daerah Industri Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang
2. Teridentifikasinya kondisi dan karakteristik pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung
3. Teridentifikasinya preferensi pemilihan tempat tinggal bagi pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang.
4. Teridentifikasinya hubungan antara karakteristik pekerja industri dengan preferensi pemilihan tempat tinggal bagi pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini terbagi menjadi ruang lingkup substansi yang membahas batasan materi penelitian dan ruang lingkup wilayah yang akan membahas batasan-batasan wilayah penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansi

Menurut (Abdullah,2010) setiap individu atau keluarga memiliki pilihan (preferensi) masing - masing terhadap kebutuhan akan tempat tinggalnya. Preferensi bertempat tinggal bagi seseorang atau keluarga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain aksesibilitas ke pusat kota, karakteristik fisik, fasilitas dan pelayanan, lingkungan sosial, karakteristik site rumah, lingkungan yang nyaman, dan faktor harga tanah atau rumah yang murah.

Ehwan (2004) mengatakan faktor lokasi menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan perumahan. Faktor lain yang dipertimbangkan oleh konsumen adalah aspek lingkungan, fisik rumah, fungsi rumah dan kedekatan dengan berbagai fasilitas perkotaan lainnya. Selain itu kondisi lingkungan yang asri, udara segar, ketersediaan air bersih, kenyamanan dan kondisi lingkungan yang aman akan menjadi pertimbangan konsumen.

Simanungkalit (2010) menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai faktor yang berbeda dalam prioritas pertimbangan untuk memilih tempat tinggal, sesuai dengan usia, kecenderungan, selera, tingkat penghasilan, dan aktivitas masing-masing.

Berdasarkan Drabkin (1980) dalam Malla Paruntung (2004) faktor-faktor dalam pemilihan tempat tinggal yaitu:

1. Aksesibilitas, yang hal ini terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota.
2. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan social dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.
3. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
4. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Preferensi terkait perumahan meliputi aksesibilitas dan lokasi perumahan, tipe dan desain bangunan, karakteristik fisik lingkungan, ketersediaan fasilitas dan pelayanan dan faktor harga (Anindyajati dkk, 2014; Nadiya, 2017; Tambunan, 2009).

Faktor lainnya yang juga menjadi preferensi terkait perumahan yaitu faktor kenyamanan dan keamanan baik secara fisik maupun secara non fisik seperti lingkungan sosial yang stabil dan kedekatan dengan keluarga (Anindyajati dkk, 2014; Dokmeci dkk, 1996; Nadiya, 2017), legalitas dan kredibilitas pengembang yang juga dianggap penting guna menghindari permasalahan hukum di kemudian hari (Winanto dkk, 2016).

Berdasarkan teori diatas maka ruang lingkup substansi dalam penelitian ini adalah preferensi berdasarkan harga tempat tinggal, kelengkapan sarana dan prasarana lingkungan, keberadaan transportasi umum, jarak tempat tinggal ke tempat kerja, dan keamanan lingkungan.

Tabel 1.1 Ruang Lingkup Substansi

No	Variabel	Indikator	Sub Indikator	Satuan Pengukuran	Literatur
1	Kondisi Perumahan	Jumlah dan Sebaran Rumah		Unit	Puji Hardati,"Perkembangan Perumahan",2012 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2	Karakteristik Pekerja	Demografi	Usia,Jenis Kelamin,Status Pernikahan,jumlah anggota keluarga	Rupiah	Dwiga Selly Madyaratri , Puji Hardati & Moch. Arifien (2017)
		Pendapatan	Pendapatan Pekerja		
		Aspek Sosial	Jabatan dan riwayat pendidikan		
3	Preferensi Tempat Tinggal	Harga Tempat Tinggal	- Harga Sewa Bangunan - Harga Tanah	Rupiah	- Anindyajati dkk, 2014; Nadiya, 2017; Tambunan, 2009 - White (1972) salah satu hal yang mempengaruhi pemilihan perumahan adalah harga

		Sarana & Prasarana Lingkungan	Jalan, drainase, air bersih, air limbah, persampahan, listrik, dan telekomunikasi	Unit	- SNI 03-1733 Tahun 2004 - Budihardjo (1998) menyatakan bahwa yang sering terabaikan, padahal sangat penting artinya bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan
			Sarana Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan, dan sarana perdagangan serta sarana olahraga dan ruang terbuka	Unit	
		Aksesibilitas	Moda Transportasi	Unit	- Berdasarkan Drabkin (1980) dalam Malla Paruntung (2004) faktor-faktor dalam pemilihan tempat tinggal.
			Jarak dengan lokasi pekerjaan	km	- Ehwan (2004) mengatakan faktor lokasi menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan perumahan - Herman dan Ansawi (2017) Preferensi Berkumim Tenaga Kerja Industri Makassar

		Lingkungan Sosial	Keamanan		Anindyajati dkk, 2014; Nadiya, 2017; Tambunan, 2009
--	--	-------------------	----------	--	---

Sumber: Hasil Interpretasi, 2019



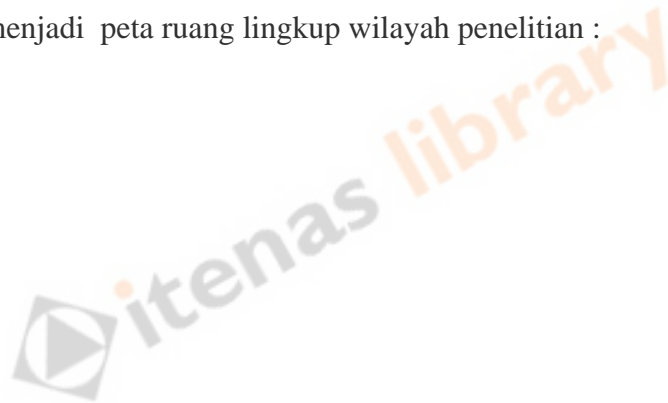
 itenas library

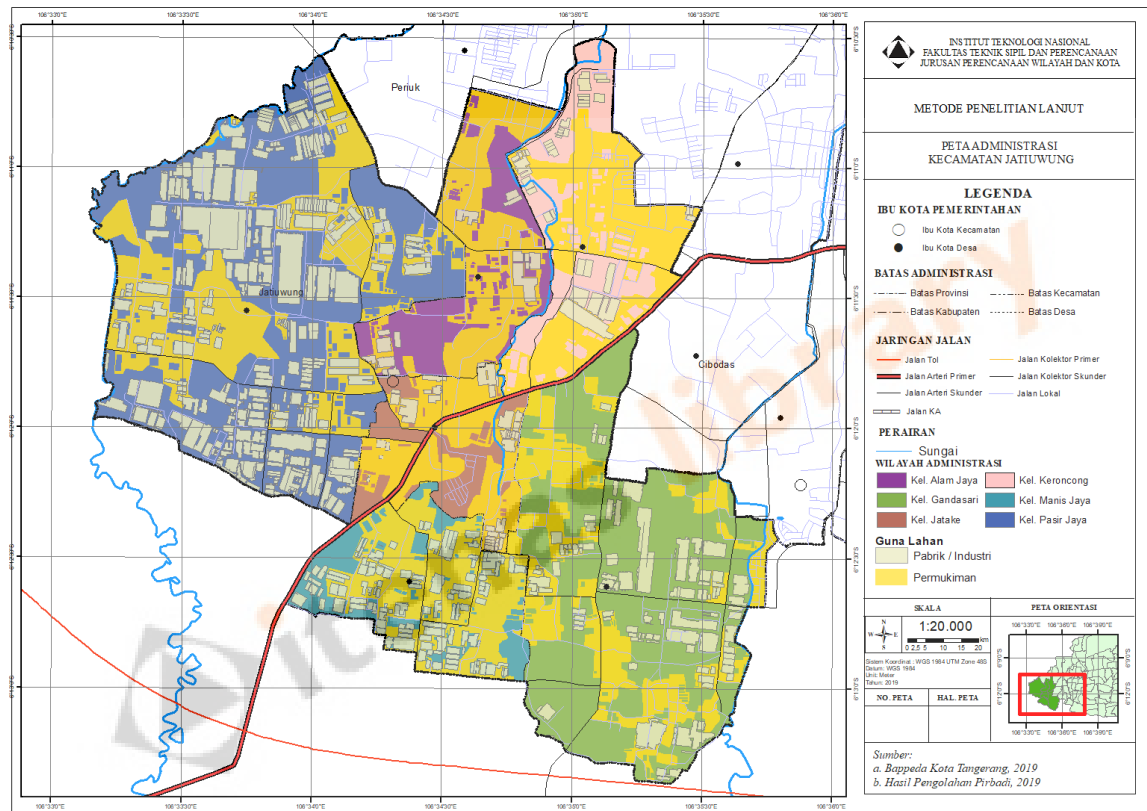
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

Kecamatan Jatiuwung merupakan salah satu Kecamatan yang berada di wilayah Barat Kota Tangerang dengan luas wilayah tercatat seluas 14,37 km², dan berjarak sekitar 8,4km dari titik pusat Kota Tangerang. Adapun batasan-batasan wilayah penelitian ini sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Pasar Kemis
- Sebelah Barat : Kecamatan Pasar Kemis dan Kelapa Dua
- Sebelah Selatan : Kecamatan Curug
- Sebelah Timur : Kecamatan Kelapa Dua

Berikut merupakan peta adminstrasi Kecamatan Jatiuwung Kota Tangerang dan sekaligus menjadi peta ruang lingkup wilayah penelitian :





Gambar 1.1 Peta Administrasi Kecamatan Jatiuwung

Sumber: Hasil analisis, 2019

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian tugas akhir ini terdiri dari lima bab dengan beberapa sub bab. Untuk mendapat arah dan gambaran yang jelas mengenai hal yang tertulis, berikut ini sistematika penulisan secara lengkap:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian yang berisi ruang lingkup substansi dan ruang lingkup wilayah, dan sistematika penulisan.

BAB 2 KAJIAN PUSTAKA

Bab ini membahas tinjauan pustaka mengenai variabel dalam penelitian serta studi literatur terdahulu terkait preferensi pekerja industri dalam pemilihan tempat tinggal.

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metodologi yang dilakukan pada penelitian ini meliputi jenis analisis disertai kerangka pemikiran dan tahapan analisis, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB 4 KONDISI PERUMAHAN DAN KARAKTERISTIK PEKERJA

Bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum wilayah studi yaitu Kecamatan Jatiuwung serta gambaran umum perumahan dan karakteristik pekerja industri di Kecamatan Jatiuwung.

BAB 5 PREFERENSI PEKERJA INDUSTRI DALAM PEMILIHAN TEMPAT TINGGAL DI KAWASAN INDUSTRI

Bab ini menjelaskan mengenai hasil analisis preferensi pekerja industri dalam pemilihan tempat tinggal berdasarkan beberapa karakteristik.

BAB 6 KESIMPULAN, DAN REKOMENDASI

Bab ini menjelaskan mengenai kesimpulan dari temuan yang didapatkan selama penelitian dan memberikan rekomendasi yang sesuai dengan hasil temuan penelitian.