

## **BAB 2**

### **KAJIAN PUSTAKA**

Bagian ini berisi analisis berbagai teori dan hasil penelitian yang relevan dengan masalah yang akan diteliti.

#### **2.1 Kawasan Industri**

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).

Kawasan industri menurut Keputusan Presiden Nomor 53 tahun 1989 tentang kawasan industri, pasal 1 menyebutkan bahwa kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh pihak perusahaan kawasan industri.

Menurut National Industrial Zoning Committee's (USA) 1967, yang dimaksud dengan kawasan industri atau Industrial Estate atau sering disebut dengan Industrial Park adalah suatu kawasan industri di atas tanah yang cukup luas, yang secara administratif dikontrol oleh seseorang atau sebuah lembaga yang cocok untuk kegiatan industri, karena lokasinya, topografinya, zoning yang tepat, ketersediaan semua infrastrukturnya (utilitas), dan kemudahan aksesibilitas transportasi.

Menurut Industrial Development Handbook dari ULI (The Urban Land Institute), Washington DC (1975), kawasan industri adalah suatu daerah atau kawasan yang biasanya didominasi oleh aktivitas industri.

#### **2.2 Tempat Tinggal/Rumah**

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Rumah merupakan suatu bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Di samping itu, rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu

diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat (Sarwono dalam Budihardjo, 1998 : 148).

### **2.3 Tenaga Kerja**

Menurut UU No 13 Tahun 2003 Bab 1 Pasal 1 atau 2, tenaga kerja adalah setiap orang yang mampu melakukan pekerjaan guna menghasilkan barang dan atau jasa baik untuk memenuhi kebutuhan sendiri maupun untuk masyarakat. Tenaga kerja merupakan modal utama serta pelaksanaan dari pembangunan masyarakat pancasila.

Menurut (Hamzah,1990) tenaga kerja meliputi tenaga kerja yang bekerja di dalam maupun di luar hubungan kerja dengan alat produksi utamanya dalam proses produksi tenaga kerja itu sendiri, baik tenaga fisik maupun pikiran. Tenaga kerja adalah (man power) adalah produk yang sudah atau sedang bekerja. Atau sedang mencari pekerjaan, serta yang sedang melaksanakan pekerjaan lain. Seperti bersekolah, ibu rumah tangga Hamzah (1990).

Pengertian dari pekerja/buruh adalah setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain (Simanjuntak,1985). Menurut (Murti dan Jhon, 2014) tenaga kerja adalah individu yang menawarkan keterampilan dan kemampuan untuk memproduksi barang atau jasa agar perusahaan dapat meraih keuntungan dan untuk itu individu tersebut akan memperoleh gaji atau upah sesuai dengan keterampilan yang dimilikinya.

### **2.4 Preferensi Tempat Tinggal**

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.

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).

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.

#### **2.4.1 Harga Tempat Tinggal**

Sesuai dengan hukum permintaan bahwa harga suatu barang atau produk berpengaruh negatif terhadap jumlah permintaan yang diminta. Sehingga apabila harga suatu barang mengalami kenaikan maka jumlah permintaan akan menurun, sedangkan apabila harga barang tersebut mengalami penurunan maka jumlah permintaan akan mengalami kenaikan (Case dan Fair, 2007).

#### **2.4.2 Sarana dan Prasarana Lingkungan**

Menurut Drabkin (1980) dalam Malla Paruntung (2004) dan Catanese dan Synder (1989), sarana dan fasilitas pelayanan umum menjadi salah satu faktor penting yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal bagi penduduk atau suatu keluarga.

Menurut Catanese dan Synder (1989) terdapat beberapa kriteria yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi tempat tinggal (perumahan):

1. Hukum dan lingkungan, akankah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan.
2. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya (alarm), jaringan drainase.
3. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan.
4. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki.
5. Estetika, yang dipertimbangkan adalah pemandangan yang menarik.
6. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan real estate tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan.
7. Fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah, dan sekolah.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman, termuat definisi akan sarana, yaitu ; fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, Pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman umum. Sedangkan prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana, sarana dan utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Pengertian sarana dan prasarana Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Sarana adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud atau tujuan. Sedangkan prasarana adalah segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan, proyek). Untuk lebih memudahkan membedakan keduanya. Sarana lebih ditujukan untuk benda-benda yang bergerak, sedangkan prasarana lebih ditujukan untuk benda-benda yang tidak bergerak seperti bangunan.

Definisi fasilitas adalah segala sesuatu yang berbentuk benda maupun uang yang dapat memudahkan serta memperlancar pelaksanaan suatu usaha tertentu. (Sam,2008).

### **2.4.3 Jarak dan aksesibilitas**

Menurut Bourne (1975) salah satu pertimbangan dalam pemilihan tempat tinggal seseorang adalah aksesibilitas ke pusat kota: jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.

Menurut Smith (Budiharjo, 1998 dalam Malla Paruntung, 2004) masyarakat yang berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi rumah dekat dengan lapangan pekerjaan sebagai preferensi utama, kemudian menyusul kejelasan status kepemilikan dan terakhir adalah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan.

Menurut Malla Paruntung (2004) menentukan lokasi bermukim, manusia memiliki kriteria dan preferensi bermukim di tempat-tempat yang menurut mereka sesuai dengan keinginannya tergantung aksesibilitas, lingkungan, peluang kerja dan tingkat pelayanan yang menurut mereka lebih baik.

Dalam studi pengambilan keputusan keluarga terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koestoer, 1997 dalam Malla Paruntung, 2004).

#### **2.4.4 Keamanan Lingkungan**

Menurut Malla Paruntung (2004) persyaratan permukiman adalah meliputi faktor lingkungan dan aksesibilitas tinggi. Faktor lingkungan fisik dan non fisik sangat berpengaruh terhadap kondisi suatu permukiman. Keadaan lingkungan perumahan yang baik akan diikuti oleh meningkatnya tingkat kehidupan para penghuninya. Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada didalamnya. Menurut Amos Rapport (1987) dalam Malla Paruntung (2004) komponen kualitas lingkungan dapat dibagi menjadi:

- a. Variabel lokasi: jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
- b. Variabel fisik: organisasi ruang yang jelas, udara bersih dan tenang.
- c. Variabel psikologis: kepadatan penduduk dan kemewahan.
- d. Variabel sosial ekonomi: suku, status sosial, tingkat kriminalitas dan sistem pendidikan.

#### **2.5 Studi Literatur Terdahulu**

Pada penelitian ini pernah dilakukan oleh beberapa penelitian terdahulu yang menjelaskan tentang Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal. Maka penelitian terdahulu tersebut dapat dijadikan referensi dalam penelitian ini dan untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang lain. Berikut ini adalah beberapa penelitian terdahulu tentang Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal:

Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
1	Dwiga Selly M,Puji Hardati & Moch Arifien (2017)	Karakteristik Buruh Industri dan Preferensi Terhadap Pemilihan Rumah Kost di Kelurahan Ngempon Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang	Mengetahui persebaran rumah kost di Kelurahan Ngempon, karakteristik buruh industri,faktor yang mempengaruhi preferensi pemilihan rumah kost dan preferensi pemilihan rumah kost bagi buruh industri diKelurahan Ngempon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristik Buruh</li> <li>• Faktor yang mempengaruhi Preferensi</li> <li>• Preferensi Pemilihan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknik Sampling : Cluster Sampling &amp; Proportional Sampling</li> <li>• Teknik analisis butir pertanyaan dalam kuesioner menggunakan uji validitas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persebaran rumah kost terbanyak berada di RW 01</li> <li>• Berdasarkan aspek demografi, buruh industri di Kelurahan Ngempon merupakan buruh yang berusia antara 21 – 25 tahun, berjenis kelamin perempuan dan berstatus belum menikah. Berdasarkan aspek sosial dan budaya, buruh industri di Kelurahan Ngempon merupakan buruh industri berstatus buruh tetap yang menempati posisi sebagai operator/helper, berpendidikan</li> </ul>

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
					<p>dan uji reliabilitas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknik analisis data menggunakan analisis keruangan dan analisis deskriptif</li> </ul>	<p>terakhir SMK/SMA dan berasal dari wilayah Jawa Tengah di luar wilayah Kedungsepur. Sedangkan berdasarkan aspek ekonominya, buruh industri di Kelurahan Ngempon merupakan buruh dengan penghasilan antara Rp. 1.450.000 – Rp. 2.712.500 per bulan dan pengeluaran sebesar Rp. 580.000 – Rp. 1.397.000 per bulan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preferensi pemilihan rumah kost bagi buruh industri ada empat antara lain a) kemudahan aksesibilitas ke lokasi kerja dan sarana prasarana yang</li> </ul>



No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
						merupakan alasan utama buruh industri
2	Herman dan Asnawi (2016)	Preferensi Bermukim Tenaga Kerja Kawasan Industri Makassar	Mengetahui preferensi bermukim tenagakerja kawasan industri Makassar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karakteristik Tenaga Kerja</li> <li>• Preferensi Bermukim</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teknik sampling : Probability Sampling</li> <li>• Jenis Probability sampling dalam penelitian ini adalah Simple</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preferensi bermukim tenaga kerja dibagi menjadi empat kategori, yaitu tidak berpikir untuk pindah hunian, berpikir pindah hunian tapi belum menentukan waktu yang tepat, rencana pindah hunian dan siap untuk pindah hunian</li> <li>• Preferensi bermukim tenaga kerja dipengaruhi oleh status kepemilikan, tipe hunian, status</li> </ul>

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
					Random Sampling <ul style="list-style-type: none"> <li>• Metode penelitian kuantitatif</li> </ul>	perkawinan dan ketenangan lingkungan
3	Argo Utomo Soenarto,Atik Suprapti & Titin Woro M (2017)	Preferensi Masyarakat Dalam Memilih Perumahan Berdasarkan Fasade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengetahui Bagaimana preferensi masyarakat di lokasi perumahan yang diteliti dalam memilih dan menentukan perumahan yang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor yang mempengaruhi Preferensi</li> <li>• Preferensi Pemilihan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metode Peneitian Deskriptif Kualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preferensi masyarakat Surakarta - Sukoharjo pada umumnya dan khususnya di Kecamatan Baki dalam memilih perumahan dapat terlihat dari analisa dan data yang sudah didapat. Mayoritas masyarakat yang awam akan lebih memilih style/langgam minimalis sebagaitampilannya.</li> </ul>

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
			<p>dibangun oleh pengembang berdasarkan style fasade yang diinginkan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui Faktor-faktor lain apa saja yang dominan mempengaruhi preferensi seseorang dalam memilih dan menentukan perumahan yang diinginkan.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Berikut faktor-faktor yang berpengaruh langsung dalam preferensi memilih perumahan, di antaranya : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kebutuhan mendesak akan rumah (waktu),</li> <li>- Selera/kesukaan (bentuk fisik, kondisi, type, langgam), Lingkungan perumahan (lokasi dan fisik perumahan),</li> <li>- Lingkupkomunitas (pekerjaan, kelompok, lifesyle),</li> <li>- Aksesibilitas dan jarak ke tempat kerja,</li> <li>- Lingkup sosial (pekerjaan, penghasilan, keluarga)</li> </ul> </li> </ul>

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui Bagaimana hubungan faktor-faktor tersebut dengan kondisi perekonomian masyarakat dan bagaimana pula pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap preferensi masyarakat akan perumahan.</li> </ul>			- Lingkup ekonomi (harga)

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
4	Siti Munawarrah P	Faktor- faktor yang mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal Pada Kompleks Perumahan (Studi Kasus Kompleks Perumahan di Kecamatan Medan Johor)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penghuni perumahan dalam memilih dan menetapkan rumah tinggal pada komplek perumahan di kecamatan Medan johor, kota Medan, Indonesia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aspek Harga</li> <li>Lokasi</li> <li>Fisik/Arsitektur Bangunan</li> <li>Fasilitas dan Lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penelitian dilakukan dengan metode survey dan pengisian kuesioner dalam bentuk kuesioner tertutup (<i>closed question</i>)</li> <li>Metode Analisis: Metode kualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para penghuni kompleks perumahan di kecamatan Medan Johor cenderung lebih memilih/mempertimbangkan lingkungan yang bebas banjir, sarana utilitas yang baik, lebar jalan yang memadai, topografi tanah yang baik serta iklim yang nyaman menjadi prioritas utama dalam memilih kompleks perumahan</li> <li>Sementara untuk faktor lainnya seperti harga, kelengkapan administrasi, kedekatan dengan saran-prasarana cukup menarik</li> </ul>

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Variabel yang digunakan	Alat Analisis	Kesimpulan
						<p>perhatian responden akan tetapi tidak begitu dominan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dari segi fasilitas kesehatan, kedekatan dengan tempat kerja, fasilitas tempat bermain anak, fasilitas olahraga, dan fasilitas pendidikan didalam komplek perumahan perumahan tampaknya tidak begitu menarik minat masyarakat.</li> </ul>

Sumber: Hasil Interpretasi, 2019



itenas library

 itenas library