

---

## Strategi Penyediaan Perumahan Bagi Pekerja Industri Studi Kasus di Kabupaten Bekasi

Sukmawatty Karnahadijat<sup>1)</sup> Zefri<sup>2)</sup> Budi Supriyatno<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3</sup> Prodi Kajian Pembangunan Perkotaan dan Wilayah, Universitas Krisnadwipayana  
email: [sukmawattykarnahadijati@gmail.com](mailto:sukmawattykarnahadijati@gmail.com), [zefri@unkris.ac.id](mailto:zefri@unkris.ac.id)

### ABSTRAK

Perkembangan Kabupaten Bekasi sebagai salah satu pusat industri mempunyai keunggulan komparatif dan daya tarik untuk melakukan migrasi. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bekasi mencapai 147.200 jiwa. Dari jumlah tersebut, Kabupaten Bekasi menjadi wilayah tertinggi di Jawa Barat dengan pertumbuhan penduduk sebesar 4,7 persen. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bekasi didominasi oleh kaum urban. Setidaknya ada 64 ribu pendatang baru yang mencari pekerjaan dan tinggal di Kabupaten Bekasi setiap tahunnya. Kurangnya kesiapan Kabupaten Bekasi dalam mengantisipasi pertumbuhan penduduk dengan berbagai motif dan keberagaman menjadi penyebab utama pemicu permasalahan perumahan dan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis karakteristik pekerja industri di Kawasan Industri Jababeka V Kabupaten Bekasi serta mengetahui peran pemangku kepentingan dalam penyediaan perumahan bagi pekerja industri. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif naratif dan metode deskriptif kualitatif, dengan teknik analisis karakteristik pekerja industri, analisis kebijakan, analisis partisipasi pemangku kepentingan, dan analisis potensi dan hambatan penyediaan perumahan bagi pekerja industri, sehingga diperoleh hasil akhir. Hasilnya adalah strategi penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi pekerja industri. Dari hasil penelitian diketahui bahwa strategi penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi pekerja industri adalah melalui penyediaan rumah milik dengan menggunakan fasilitas MBR dan rumah susun sewa/milik di lokasi Kawasan Industri dengan mengoptimalkan alokasi lahan perumahan di Kawasan Industri. Perkebunan. Selain itu, tingginya harga tanah di sekitar lokasi Kawasan Industri memerlukan upaya integralistik mulai dari Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta dan masyarakat dengan peningkatan kapasitas dan kolaborasi yang saling menguntungkan.  
Kata Kunci : Kawasan industri, pekerja industri, penyediaan perumahan

### ABSTRACT

*The development of Bekasi Regency as one of the industrial centers has a comparative advantage and an attraction for migration. The population growth rate in Bekasi Regency reaches 147,200 people. From that numbers, Bekasi Regency is the highest area in West Java with a population growth of 4.7 percent. The high rate of population growth in Bekasi Regency is dominated by urbanites. There are at least 64 thousand new arrivals who are looking for work and living in Bekasi Regency every year. Bekasi Regency's lack of readiness in anticipating population growth with various motives and diversity is the main cause that triggers housing and settlement problems. This research is intended to identify and analyze the characteristics of industrial workers in the Jababeka V Industrial Estate in Bekasi Regency and to determine the role of stakeholders in providing housing for industrial workers. The analytical method used is narrative qualitative and descriptive qualitative methods, with techniques of analysis of the characteristics of industrial workers, policy analysis, analysis of stakeholder participation, and analysis of potential and obstacles in the provision of housing for industrial workers, so that the final result is a strategy of providing adequate and affordable housing for industrial workers. From the research results, it is found that the strategy for providing adequate and affordable housing for industrial workers is through the provision of owned houses by utilizing facilities for MBR and rental / owned flats in Industrial Estate locations by optimizing the allocation of housing land in Industrial Estates. In addition, the high price of land around the location of Industrial Estates requires integralistic efforts starting from the Government, Local Government, private sector and the community with capacity building and mutually beneficial collaboration.*

*Keywords: Industrial estates, industrial workers, housing provision*

## I. PENDAHULUAN

Perkembangan wilayah perkotaan sangat dipengaruhi migrasi dimana tingkat urbanisasi, berupa sirkulasi warga masyarakat sebagai pekerja pendatang dari pinggiran kota sangat tinggi. Peran pekerja tersebut sebenarnya memberikan kontribusi besar pada perekonomian kota itu sendiri.

Wilayah Kabupaten Bekasi secara geografis merupakan jalur utama perekonomian memasuki Ibukota DKI Jakarta, dengan letak yang sangat strategis yaitu berbatasan langsung dengan Ibukota Indonesia sehingga berimplikasi pada pesatnya pembangunan yang ada serta penambahan penduduk yang cepat. Pesatnya pertumbuhan penduduk sebagai akibat dari tingkat migrasi yang tinggi karena Kabupaten Bekasi sebagai salah satu barometer perekonomian nasional khususnya sektor industri pengolahan sehingga ada kecenderungan arus migrasi untuk mencari pekerjaan khususnya di daerah industri di Kabupaten Bekasi seperti Kecamatan Cikarang Utara, Cikarang Selatan, Cikarang Barat, Tambun Selatan dan Cibitung. Kondisi tersebut sangat berpengaruh pada akselerasi percepatan pertumbuhan ekonomi salah satunya khususnya investasi, sehingga terciptanya iklim investasi yang kondusif di Kabupaten Bekasi.

Kabupaten Bekasi sebagai daerah/kawasan industri menyebabkan perkembangan yang cukup signifikan, baik dari sisi ekonomi, perkembangan wilayah ataupun kehidupan masyarakatnya. Berkembangnya kegiatan ini menyebabkan terjadinya kecenderungan pemusatan kegiatan pada kawasan-kawasan tertentu, selain itu berkembangnya kegiatan industri ini akan membuka lapangan kerja serta peluang berusaha baik di sektor formal maupun

informal, sehingga dapat mendorong terjadinya migrasi. Perpindahan penduduk untuk mengisi lapangan kerja dan peluang berusaha yang ada, sudah tentu membutuhkan sarana dan prasarana dasar dalam kehidupannya, salah satunya rumah tinggal untuk kenyamanan dan meningkatkan kesejahteraannya.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Permukiman

Keberadaan suatu permukiman dapat mempengaruhi berkembangnya suatu wilayah, dan sebaliknya kegiatan pembangunan dalam suatu wilayah dapat mempengaruhi berkembangnya permukiman. Permukiman berkaitan secara langsung dengan kehidupan dan harkat hidup manusia, faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman cukup banyak, antara lain faktor geografis, faktor kependudukan, faktor kelembagaan, faktor swadaya dan peran serta masyarakat, faktor keterjangkauan daya beli, faktor pertanahan, faktor ekonomi dan moneter

Berdasarkan arah kebijakan pembangunan perumahan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 adalah meningkatkan akses masyarakat berpendapatan rendah terhadap hunian yang layak, aman dan terjangkau melalui pembangunan perumahan baru dan peningkatan kualitas perumahan, sebagai berikut :

#### KONSIDERAN ARAHAN KEBIJAKAN NASIONAL 2020-2024

ISU STRATEGIS			
12,1 juta rupa (17,45%) belum memiliki hunian milik sendiri (2017)	63,42% rupa menempati hunian yang memenuhi minimal satu aspek kelayakan dan sebagian diantaranya menempati permukiman kumuh (2017)	56,3% rumah subsidi tidak memenuhi Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan	Perumahan dan permukiman semakin jauh dari pusat kota tanpa dukungan jaringan infrastruktur dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang ( <i>urban sprawl</i> )
SASARAN/INDIKATOR		ARAH KEBIJAKAN	
Terpenuhi hunian layak untuk rumah tangga		Meningkatkan akses masyarakat secara bertahap terutama yang berpenghasilan rendah terhadap perumahan dan permukiman layak, aman, dan terjangkau, melalui :	
Indikator :	Proporsi rumah tangga yang menempati hunian layak (53%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembangunan baru</li> <li>• Peningkatan kualitas</li> </ul>	

Sumber : Bappenas, 2018

Gambar 1. Konsideran Arahan Kebijakan Nasional Pembangunan Perumahan Tahun 2020-2024

Tantangan infrastruktur perumahan dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. Tantangan Infrastruktur Perumahan Tahun 2020-2024

Pendapatan yang relatif minim menyebabkan para pekerja industri mencari alternatif tempat tinggal yang dekat dengan lokasi tempat bekerja atau mencari lokasi yang paling mudah dicapai dari jalan utama yang dilalui kendaraan angkutan umum atau kendaraan angkutan perusahaan apabila perusahaan tersebut menyediakan kendaraan angkutan bagi para pekerjanya. Pada umumnya bagi pekerja industri yang menjadi prioritas utama dalam pemilihan huniannya lebih terletak pada aspek fungsinya sebagai tempat melakukan aktivitas hidup sehari-hari selain bekerja, sedangkan untuk aspek kenyamanan tidak begitu diperhatikan.

Untuk mengantisipasi hal tersebut Pemerintah telah mengeluarkan kebijakan yang mewajibkan perusahaan-perusahaan untuk membangun perumahan bagi pegawai dan buruhnya sesuai dengan kemampuannya. Tetapi pada kenyataannya belum semua perusahaan mampu mengadakan tempat tinggal bagi

para pekerjanya. Kalaupun ada biasanya perusahaan membangun perumahan pegawai stafnya, sedangkan para buruhnya tetap menempati tempat tinggal sewa yang murah dan dibiayai sendiri. Pernyataan dalam UU yang masih fleksibel dimanfaatkan oleh pihak perusahaan yang mampu, untuk tidak menyediakan tempat tinggal bagi pekerjanya karena menganggap peraturan tersebut sebagai himbuan bukan kewajiban. Seharusnya, Pemerintah lebih menegaskan mengenai definisi dan kemampuan perusahaan, sehingga peraturan tersebut dapat dilaksanakan dengan benar

Untuk mendorong investor agar turut terlibat dalam pengadaan tempat tinggal bagi pekerjanya maka diperlukan rangsangan-rangsangan dari Pemerintah agar mereka mau menyediakan tempat tinggal pekerjanya. Demikian pula halnya dengan pengusaha kawasan industri. Selama ini dalam ketentuan pengembangan kawasan industri hanya disebutkan bahwa pengelola kawasan industri harus menyediakan sarana penunjang industrinya sendiri, namun sarana penunjang industri ini belum secara tegas disebutkan jenisnya. Sarana penunjang industri asrama pekerja belum diwajibkan untuk dibangun di kawasan industri.

Menyediakan tempat tinggal sewa untuk golongan masyarakat berpendapatan rendah di perkotaan bukan tugas ringan. Selain kurang pengalaman, pengembang dianggap bisnis tempat tinggal sewa yang sifatnya sosial kurang menguntungkan. Pemerintah dan Daerah tidak berada pada posisi mudah untuk menyediakan tempat tinggal sewa bagi golongan masyarakat ini, karena berbagai keterbatasan antara lain perencanaan, pelaksanaan, dan sistem administrasi yang kompleks dalam pembangunan tempat tinggal.

### III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2008:1). Cara ilmiah berarti bahwa penelitian ini berlandaskan ciri-ciri keilmuan, sehingga data yang diperoleh diharapkan obyektif, valid dan realibel.

#### A. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan berbagai data yang diperlukan untuk menunjang penelitian, maka dilakukan survey.

**Tabel 3.1 Kebutuhan Data Penelitian**

No.	Jenis Data	Sumber	Metoda Survey	Kegunaan Data
1.	- Kondisi eksisting rumah tinggal - Jarak rumah tinggal ke pabrik Upah Minimum Regional/Kabupaten (UMR/UMK) - Kemampuan menyisihkan dana utk rumah	Data Primer dan Sekunder (Dinas Tenaga Kerja)	- Observasi - Kuesioner	Untuk mengetahui kemampuan pekerja industri dalam penyediaan rumah tinggal
2.	- RTRW - Penyediaan Perumahan Rakyat - Master Plan Perumahan	Data Sekunder (Bappeda, Distarkim)	Studi Literatur	Untuk mengetahui kebijakan Pemerintah dalam perencanaan ruang bagi perumahan pekerja dan kebijakan penyediaan rumah tinggal bagi pekerja industri
3.	- Peluang Investasi - Kepentingan Stakeholder	Data Primer dan Sekunder (kajian peta potensi investasi)	- Studi Literatur - Kuesioner	Untuk mengetahui peran serta Stakeholder dalam penyediaan rumah tinggal bagi pekerja industri
4.	Pekerja Industri	Data Primer dan sekunder	- Studi literatur - Wawancara	Untuk mengetahui karakteristik pekerja industri
5.	- Potensi penyediaan perumahan - Kendala penyediaan perumahan	Data Primer dan sekunder	- Studi literatur - Wawancara	Untuk menentukan strategi yang tepat dalam penyediaan rumah tinggal bagi pekerja industri

#### B. Teknik Analisis Data

Metoda analisis data yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dan kualitatif naratif. Analisis kualitatif merupakan proses pemecahan data menjadi komponen-komponen yang lebih berdasarkan elemen dan struktur tertentu. Menurut Bogdan dan Biglen dalam Moleong. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari dan menemukan pola. Hasil analisis kualitatif disampaikan secara deskriptif dan naratif, yaitu :

1. Naratif, bertujuan untuk eksplorasi secara mendalam tentang makna yang diberikan orang pada pengalaman mereka.
2. Deskriptif, bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Teknik analisis dilakukan sebagai arahan dalam penelitian sehingga mencapai tujuan yang diinginkan. Tahapan analisis yang akan dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Analisis Karakteristik Pekerja Industri  
Analisis karakteristik pekerja industri dilakukan berdasarkan data kuesioner dan observasi sehingga diperoleh karakteristik pekerja industri di lokasi penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Data-data diolah untuk mengetahui karakteristik data, selanjutnya dijabarkan dalam uraian secara deskriptif, gambaran mengenai karakteristik pekerja industri di KI Jababeka V.
2. Analisis Kebutuhan Tempat Tinggal untuk Pekerja Industri  
Analisis ini menggunakan data sekunder untuk menghitung berapa

kebutuhan real perumahan untuk pekerja industri di KI Jababeka V dengan karakteristiknya dengan menggunakan hasil analisa Karakteristik Pekerja Industri.

3. Analisis Peranserta Stakeholder  
Peranserta stakeholder dalam penyediaan perumahan bagi pekerja industri sangat dipengaruhi oleh faktor peluang investasi dan tingkat kepentingan stakeholder itu sendiri. Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan stakeholder untuk mengetahui tingkat kepentingan stakeholder, yang didukung oleh data sekunder peluang investasi dalam penyediaan perumahan untuk pekerja industri, diolah dan dijabarkan secara deskriptif kualitatif.
4. Analisis Potensi dan Kendala dalam Penyediaan Perumahan (Analisa SWOT)

### C. Desain Penelitian

Desain penelitian merupakan penjabaran berbagai variabel yang akan diteliti, kemudian membuat pengaruh antara satu variabel dengan variabel lainnya, sehingga akan mudah dirumuskan masalah penelitian, pemilihan teori, rumusan hipotesis, metode penelitian, instrument penelitian, teknik analisis dan kesimpulan yang diharapkan.

### D. Ruang Lingkup Penelitian Ruang Lingkup Spasial Makro

Ruang lingkup spasial makro meliputi lingkup penelitian di Kabupaten Bekasi sebagai bagian belakang (Hinterland) dari Kawasan Industri Jababeka V. Penelitian di lingkup makro akan menekankan kepada kaitan lokasi penelitian mikro dengan system jaringan transportasi regional dan hubungannya dengan pusat-pusat pertumbuhan yang ada di Kabupaten Bekasi.

### Ruang Lingkup Spasial Mikro

Lingkup spasial mikro dari penelitian ini adalah di Kawasan Industri Jababeka V seluas 260 Ha yang berlokasi di Desa Cibatu Kecamatan Cikarang Selatan, Desa Jayamukti Kecamatan Cikarang Pusat dan Desa Sertajaya Kecamatan Cikarang Utara Kabupaten Bekasi. Lokasi ini dipilih karena Kawasan Industri Jababeka V, masih dalam tahap pengembangan dan pekerja industri jumlahnya belum maksimal sehingga dapat dilakukan identifikasi terhadap karakteristik umum pekerjaannya untuk mencari strategi yang paling tepat dalam penyediaan perumahannya.

### Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini adalah penyediaan perumahan secara formal, yang dibangun oleh Pemerintah, swasta, ataupun stakeholder lainnya yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pekerja industri akan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau. Ada fakta yang menunjukkan bahwa kepemilikan perumahan yang ada di Kota bukan dimiliki oleh masyarakat miskin tetapi orang-orang yang kaya yang mempunyai rumah di kota dan berusaha membeli perumahan-perumahan sederhana untuk dibisniskan. Hal ini merupakan gambaran tidak terpenuhinya hak-hak masyarakat miskin dalam kepemilikan perumahan yang disebabkan karena kebijakan dan pengaturan tentang “pembatasan kepemilikan” perumahan sederhana dan murah tidak diatur dalam peraturan. Selain itu ukuran terjangkau berbeda antara satu daerah dengan daerah lain, sesuai dengan tingkat ekonomi dan pendapatannya. Dengan adanya berbagai fasilitas dan kemudahan yang diberikan Pemerintah kepada pekerja industri yang dikategorikan sebagai MBR, tetap harus memperhatikan unsur lingkungan, baik terkait penyediaan air bersih, pengelolaan air kotor, persampahan, sanitasi dan lainnya.

#### IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dari hasil pengolahan data survey yang diperoleh melalui wawancara serta kuesioner dan dianalisis melalui berbagai metoda keterkaitan antara satu data dengan data lainnya, maka didapat hasil berupa Strategi Penyediaan Perumahan Bagi Pekerja Industri di Kabupaten Bekasi (Studi Kasus KI Jababeka V).

Berdasarkan hasil analisis sebelumnya bentuk penyediaan tempat tinggal yang dapat digunakan bagi pekerja industri di kawasan industri Jababeka V ada 2 (dua) bentuk, yaitu rumah tinggal berstatus hak milik dan rumah tinggal yang berstatus sewa.

##### a. Penyediaan Perumahan Berupa Rumah Berstatus Hak Milik

Berdasarkan hasil analisis karakteristik Pekerja industri dengan status Pekerja tetap, tingkat kesejahteraannya lebih tinggi dibandingkan dengan yang berstatus pegawai kontrak. Rentang penghasilan Pekerja industri berstatus Pekerja tetap lebih luas bila dibandingkan dengan yang berstatus Pekerja kontrak. Status Pekerja ini berpengaruh pada strategi penyediaan tempat tinggal karena berhubungan dengan keberlanjutan atau kesinambungan penghasilan Pekerja industri yang digunakan sebagai salah satu sumber pembiayaan penyediaan tempat tinggal.

Beberapa upaya yang dapat dalam penyediaan perumahan berupa rumah berstatus hak milik antara lain:

1. Peningkatan wawasan para stakeholder dikoordinasi oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, yaitu oleh BAPPEDA dan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan

Kabupaten Bekasi yaitu dengan memberikan informasi dan arahan mengenai usaha-usaha yang dapat ditempuh oleh masing-masing stakeholder guna mendukung penyediaan tempat tinggal bagi Pekerja Industri. Hal lain yang perlu ditekankan adalah pentingnya kerjasama antar stakeholder dalam pelaksanaan usaha tersebut.

2. Peningkatan wawasan para stakeholder dapat efektif dilakukan dengan cara melibatkan pihak lain di luar stakeholder yang terlibat. Usaha ini merupakan bagian dari peningkatan keberdayaan (pemberdayaan) perusahaan industri sehingga dapat meningkatkan perannya dari stakeholder utama menjadi stakeholder kunci. Peran perusahaan industri yang semula hanya mensosialisasikan program PUMP dan memberikan jaminan kepada BPJS Tenaga Kerja dalam pengajuan PUMP dapat meningkat menjadi penyedia tempat tinggal dalam bentuk rumah milik.
3. Bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri dapat diawali dengan proyek/lokasi percontohan JABABEKA II. Kawasan Industri ini dipilih karena membantu penyediaan tempat tinggal Pekerja industri dalam bentuk rumah milik dan sudah disetujui pada tingkat direksi. Alasan lainnya adalah karena orientasi pasar dari perusahaan ini lebih banyak pada pangsa pasar dalam negeri sehingga perusahaan ini lebih stabil.
4. Keterlibatan Pemerintah Kabupaten Bekasi dalam mendukung kerjasama penyediaan tempat tinggal ini adalah dengan cara pemberian kemudahan atau insentif dalam perizinan, misal dalam bentuk pemberian keringanan biaya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Insentif ini diberikan sebagai stimulus bagi perusahaan industri agar meningkatkan perannya dalam

penyediaan tempat tinggal. Bentuk kerjasama ini yaitu penyediaan tempat tinggal bagi Pekerja industri oleh perusahaan industri atau kerjasama antar perusahaan industri dengan dibantu oleh pemerintah dalam kemudahan perizinan.

5. Dukungan pembiayaan penyediaan tempat tinggal berstatus hak milik diperoleh dari program bantuan Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) dari BPJS Tenaga Kerja. Program BPJS Ketenagakerjaan (BPJS-TK) yang terbaru, yaitu Perumahan Pekerja Kerja Sama Bank (PPKSB). Melalui program ini, peserta BPJS Ketenagakerjaan bisa mendapatkan bunga kredit kepemilikan rumah (KPR) yang lebih ringan. Sebenarnya program pemberian kredit perumahan sudah ada saat diberlakukan PT. Jamsostek, yaitu Pemberian Uang Muka Perumahan (PUMP). Tapi PUMP terhenti sejak Jamsostek berubah jadi BPJS-TK. Kini, program tersebut akan diberlakukan kembali. Meski skemanya akan berbeda dari program sebelumnya, namun tujuan adalah memberikan KPR bagi peserta BPJS-TK dengan bunga ringan dengan syarat-syarat sebagai berikut (sumber : [www.bpjsketenagakerjaan.go.id](http://www.bpjsketenagakerjaan.go.id)):
  - Harga rumah maksimal Rp 500 juta.
  - Terdaftar menjadi peserta aktif selama minimal satu tahun.
  - Rumah yang diajukan merupakan rumah pertama peserta.
  - Apabila pasangan suami dan istri merupakan peserta BPJS-TK, maka hanya satu pihak yang dapat mengajukan KPR.
  - Jangka waktu maksimal kredit untuk pemilikan rumah dapat dilakukan sampai 20 tahun.
  - Jangka waktu pinjaman uang muka perumahan mengacu pada jangka waktu yang ditetapkan

BTN dengan batas maksimal 15 tahun.

- Perhitungan suku bunga yang berlaku mengacu pada ketentuan yang ditetapkan sesuai dengan BI Rate dan perhitungan dari BTN.
  - Khusus untuk pengajuan kredit pemilikan rumah nonsubsidi dan pinjaman uang muka, peserta atau debitur dikenakan suku bunga sesuai BI Rate ditambah 3% per tahun dengan sistem anuitas tahunan sesuai perhitungan Bank BTN.
6. Sejalan dengan asumsi pengeluaran ideal untuk penyediaan tempat tinggal bagi pekerja industri adalah sepertiga dari penghasilan total, tingkat kemampuan pekerja industri dalam penyediaan tempat tinggal menunjukkan bahwa pekerja industri memiliki kemampuan untuk membayar angsuran kredit pemilikan rumah.

#### **b. Penyediaan Perumahan Berupa Rumah Berstatus Sewa**

Pekerja industri pada tingkatan pendapatan ini adalah mereka yang menempatkan rumah pada fungsi sebagai fungsi *opportunity* yaitu rumah diterjemahkan sebagai pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja. Pekerja industri dengan karakteristik seperti ini lebih cenderung untuk mengutamakan jarak antara lokasi tempat tinggal dengan tempat bekerja.

Penyediaan tempat tinggal dalam bentuk rumah sewa dapat terwujud melalui kerjasama antara pemerintah dengan pihak ketiga. Pemerintah sebagai penyedia lahan dan pihak ketiga sebagai penyandang dana kegiatan konstruksi). Bentuk kerjasama yang mungkin dilakukan adalah pola *Build Operate Leasehold Transfer* (BOT) dimana BPJS Tenaga Kerja bertanggung jawab dalam pembiayaan, pelaksanaan konstruksi, dan

pengoperasian selama kontrak. Setelah selesai masa kontrak sewa berakhir, fasilitas (rusunawa) diserahkan kepada pemerintah dan menjadi aset pemerintah.

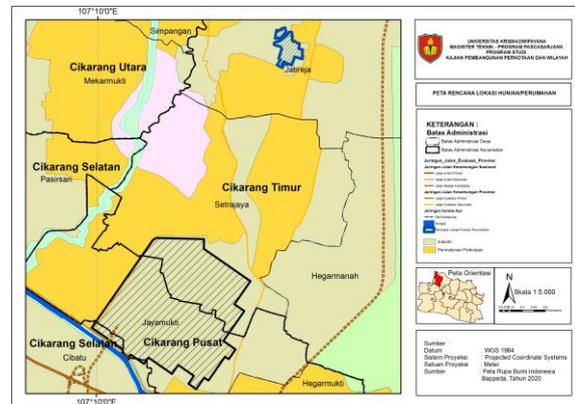
Lahan yang akan digunakan untuk pembangunan tempat tinggal dalam bentuk rumah sewa ini lokasinya harus berdekatan dengan lokasi kerja. Pekerja industri yang tinggal di rumah kontrakan atau kamar sewa lebih mengutamakan untuk tinggal berdekatan dengan lokasi kerja. Alasan yang utama adalah tingkat penghasilan mereka yang rendah memaksa mereka untuk memilih tinggal di rumah dengan sistem sewa baik berupa kamar ataupun rumah. Sejalan dengan hal tersebut, pemangkasan pengeluaran mereka lakukan juga dengan cara mencari lokasi tempat tinggal yang tidak jauh dari lokasi kerja agar menghemat biaya transportasi.

Pekerja Industri yang lebih menyukai tempat tinggal berupa rumah kontrakan maupun kamar sewa mengutamakan jarak lokasi kerja dari tempat tinggal dibandingkan dengan status kepemilikan sehingga bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh dengan karakteristik ini tidak tepat jika dipaksakan dalam bentuk rumah milik. Di sisi lain, **tingginya harga lahan di sekitar Kawasan industri Jababeka V** tidak memungkinkan bila bentuk penyediaan tempat tinggal berupa rumah sewa adalah bersifat horizontal sehingga bentuk yang mungkin adalah bangunan vertikal berstatus sewa (rusunawa).

Berdasarkan hasil rangkaian analisis yang telah dilakukan pada sub bab-sub bab sebelumnya maka bentuk penyediaan tempat tinggal yang sesuai bagi buruh industri di Kawasan Industri Jababeka V adalah bentuk rumah milik dan bentuk rumah susun sederhana sewa.

Status Pekerja ini berpengaruh pada strategi penyediaan tempat tinggal karena berhubungan dengan keberlanjutan atau kesinambungan penghasilan Pekerja

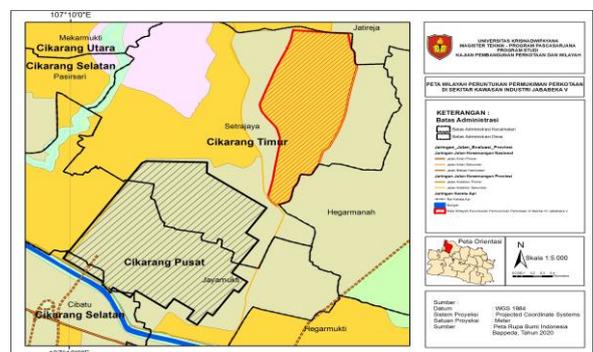
industri yang digunakan sebagai salah satu sumber pembiayaan penyediaan tempat tinggal.



Gambar 3. Peta Rencana Lokasi Rusun/Perumahan di sekitar KI Jababeka



Gambar 4. Peta Rencana Lokasi Penunjang di KI Jababeka V



Gambar 5. Peta Wilayah Peruntukan Permukiman Perkotaan di sekitar KI Jababeka V

## V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### Kesimpulan Hasil Penelitian

1. Berkembang pesatnya kegiatan industri di Kabupaten Bekasi khususnya di kawasan Jababeka, mengakibatkan besarnya jumlah tenaga kerja industri yang meningkat dari tahun ke tahun seiring dengan pesatnya pertumbuhan industri yang ada. Laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bekasi mencapai 147.200 jiwa. Dari angka itu menempatkan Kabupaten Bekasi menjadi daerah tertinggi di Jawa Barat dengan pertumbuhan penduduk mencapai 4,7 persen. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bekasi didominasi kaum oleh urban. Sedikitnya ada 64 ribu pendatang baru yang mencari kerja dan menetap di Kabupaten Bekasi setiap tahun yang memerlukan tempat tinggal.
2. Belum optimalnya realisasi untuk menyediakan tempat tinggal bagi pekerja industri dimana dalam Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri terdapat alokasi lahan mulai dari 10 – 30 % dari total luasan Kawasan Industri, yang bervariasi tergantung luas Kawasan Industri, untuk perumahan pekerja industri. Hal ini merupakan salah satu sebab para tenaga kerja industri tersebut mencari lokasi tempat tinggal (pada umumnya menyewa) sesuai dengan kemampuan finansialnya. Kebutuhan tersebut ditangkap pemilik lahan (legal/ilegal) sebagai pasar untuk bisnis sewa rumah/kamar dengan kondisi seadanya. Keadaan ini yang menumbuhkan kawasan kumuh di sekitar kawasan industri Jababeka V.
3. Belum optimalnya peran stakeholder (Pemerintah Pusat – Pemerintah Daerah - Pengelola Kawasan) yang memikirkan dan mendorong

terwujudnya *action plan*, agar penyediaan rumah tinggal untuk para pekerja industri ini terwujud

- Penempatan tempat sampah dan pengolahannya tidak mengganggu Kesehatan
  - Pengembang wajib menyediakan tempat sampah, alat pengumpul dan TPSS
  - Mengupayakan reduksi sampah dengan daur ulang
  - Sampah padat (kecuali B3) dapat dibakar dengan incinerator yang tidak mengganggu lingkungan.
3. Belum optimalnya peran stakeholder (Pemerintah Pusat – Pemerintah Daerah - Pengelola Kawasan) yang memikirkan dan mendorong terwujudnya *action plan*, agar penyediaan rumah tinggal untuk para pekerja industri ini terwujud.

### B. Rekomendasi

1. Rekomendasi Bagi Dunia Penelitian  
Dapat menjadi model penelitian yang tepat bagi pengembangan perumahan yang cocok bagi pekerja industri dengan pilihan tinggal di dekat tempat kerja karena pertimbangan biaya transportasi, dimana dengan tingginya harga lahan di sekitar Kawasan Industri dan terbatasnya penghasilan pekerja industri untuk menyisihkan penghasilannya untuk penyediaan tempat tinggal, maka rumah susun baik milik ataupun sewa menjadi pilihan yang terbaik.
2. Rekomendasi Bagi Pemerintah Pemerintah Daerah/Stakeholder
  - a. Integrasi pembangunan hunian vertikal untuk MBR dengan simpul transportasi publik,
  - b. Pemanfaatan tanah milik Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk mendukung penyediaan rumah sewa untuk kelompok

- MBR serta keluarga baru yang berpenghasilan rendah khususnya di perkotaan,
- c. Pengajuan permohonan kepada Pemerintah Pusat cq Kementerian PUPR, bantuan pembangunan Rumah Susun untuk Buruh Industri
  - d. Meningkatkan Kerjasama dengan Jamsostek Ketenagakerjaan dalam penyediaan perumahan bagi pekerja industri,
  - e. Penerapan kebijakan pemberian insentif yang mendukung penyediaan tempat tinggal bagi pekerja industri untuk keringanan retribusi IMB untuk perumahan MBR.
3. Rekomendasi Bagi Perusahaan Kawasan Industri/Perusahaan Industri
    - a. Mengoptimalkan pemanfaatan alokasi lahan untuk perumahan pekerja industri di dalam Kawasan Industri
  4. Rekomendasi bagi pengembang perumahan/pihak swasta/masyarakat
    - a. Mengoptimalkan potensi penyediaan perumahan berbasis komunitas/kelompok masyarakat
  5. Rekomendasi Bagi Lembaga Keuangan
    - a. Investasi dana iuran Jamsostek dalam bentuk penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri baik rusunawa/rusunami atau berupa pemberian Subsidi Selisih Bunga (SBB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dari Bank pelaksana yang ditunjuk oleh Pemerintah.