

DETERMINAN PEMILIHAN HUNIAN PEKERJA INDUSTRI DI KAWASAN BATAMINDO INDUSTRIAL PARK

Riska Lestari, Ahmad Gamal

Universitas Indonesia, Department of Architecture, Jakarta, Indonesia

Universitas Indonesia, Graduate Program of Urban & Regional Planning, Jakarta, Indonesia

Email: riskalstr@gmail.com, a.gamal@ui.ac.id

Abstrak

Perkembangan kawasan industri dan pertumbuhan jumlah pekerja industri berimplikasi pada peningkatan kebutuhan hunian di sekitar kawasan industri. Perbedaan latar belakang dan kebutuhan pekerja menyebabkan munculnya keberagaman preferensi dalam memilih hunian. Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat preferensi hunian pekerja industri berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi hunian seperti; faktor fisik rumah, kualitas, lokasi, ketersediaan fasilitas pendukung, dan faktor kondisi lingkungan sekitar. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa lokasi merupakan faktor yang paling berpengaruh terhadap pemilihan hunian pekerja industri, karena semakin jauh lokasinya maka semakin besar biaya dan waktu tempuh yang dibutuhkan. Namun studi lainnya membuktikan bahwa pekerja industri lebih memilih menjadi *commuter* dibandingkan tinggal di hunian sewa dan menetap di kota. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan melakukan survey dalam bentuk kuesioner. Hasil penelitian merupakan analisis deskriptif dan analisis skoring. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa kondisi lingkungan yang aman menjadi faktor terpenting dalam pemilihan hunian bagi pekerja industri dengan tingkat kepentingan sebesar 98,4%.

Kata Kunci: kawasan industri; pekerja industri; preferensi hunian

Abstract

The development of industrial estates and the growth in the number of industrial workers have implications for increasing the need for housing around industrial areas. The different backgrounds and needs of workers lead to the emergence of a diversity of preferences in choosing a housing. This study aims to look at the occupancy preferences of industrial workers based on factors that influence the choice of housing such as; physical house, house quality, location, availability of supporting facilities, and environmental conditions. Previous studies have shown that location is the most influential factor in choosing residential workers for industrial workers, because the farther away the location is, the greater the cost and travel time required. However, other studies have shown that industrial workers prefer to be commuters rather than living in rental housing and living in cities. The method used is a qualitative method with the results of qualitative

descriptive analysis and scoring analysis. The results of this study state that the most important factor in choosing a house for industrial workers is the condition of the surrounding environment, namely a safe environment with an importance level of 98.4%.

Keywords: *industrial area; industrial workers; home preferences*

Pendahuluan

Berkembangnya sektor industri berpengaruh terhadap kebutuhan akan tenaga kerja yang juga meningkat. Hal ini memberikan konsekuensi terhadap peningkatan kebutuhan lahan akan hunian. Perkembangan sektor industri juga menciptakan peluang kerja, akibatnya daerah sekitar kawasan industri tersebut dipadati pendatang yang membutuhkan rumah, prasarana dan fasilitas lainnya (Indra, 2010). Ryser dkk (2020) juga menambahkan bahwa adanya pengembangan kawasan industri pada suatu kota dapat memberikan tekanan pada penyediaan rumah.

Preferensi adalah keinginan atau kecenderungan seseorang untuk memilih dan memiliki sesuatu. Preferensi perumahan dapat juga diartikan sebagai keinginan untuk memilih dan memiliki suatu kondisi atribut perumahan dengan penghuni sebagai subyek pengambil keputusan (*decision making*) sehingga didalamnya terkandung makna suatu proses penghuni mewujudkan kondisi rumah yang diinginkannya (Wienty, 2010). Preferensi perumahan masyarakat berhubungan dengan skala prioritas masyarakat terhadap perumahan dimana masyarakat yang bekerja lebih mementingkan skala prioritas lokasi perumahan yang dekat dengan tempat kerjanya daripada status kepemilikan tanah dan kualitas perumahan (Turner, 1976).

Tempat tinggal untuk pekerja industri merupakan sebuah hal yang masih kurang mendapatkan perhatian, baik dari pemerintah, perusahaan maupun pengelola kawasan industri. Padahal penyediaan tempat tinggal untuk pekerja industri sangat berpengaruh terhadap kinerja dan kesejahteraan pekerja industri tersebut. Hunian dan tempat tinggal menjadi hal yang penting bagi pemerintah dan para pengembang agar pembangunan perumahan menjadi tepat sasaran. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa preferensi terkait tempat tinggal meliputi aksesibilitas dan lokasi, tipe dan desain bangunan, karakteristik fisik lingkungan, ketersediaan fasilitas dan faktor harga (Anindyajati, Soemarno, & Soemardiono, 2014); (Nadiya, 2017); (Tambunan, 2012). Faktor lainnya yang juga menjadi preferensi terkait hunian adalah faktor kenyamanan dan keamanan baik fisik maupun secara non fisik seperti lingkungan sosial yang stabil dan kedekatan dengan keluarga (Anindyajati et al., 2014); (Dokmeci, Berkoz, Levent, Yurekli, & Cagdas, 1996); (Nadiya, 2017).

Standar sarana dan prasarana lingkungan perumahan dan permukiman adalah dasar-dasar perencanaan perumahan yang harus diperhatikan. Sarana permukiman misalnya berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan fasilitas RTH. Sedangkan prasarana permukiman meliputi drainase, persampahan, sanitasi, air bersih, listrik, telepon, dan jalan (Surtiani, 2006).

Pemenuhan preferensi harus dapat menyesuaikan perspektif sosial ekonomi dalam kaitannya yaitu dengan siklus hidup, status ekonomi dan gaya hidup sedangkan perspektif kelas sosial dan etnis lebih menekankan pengelompokkan berdasarkan kelas, jenis pekerjaan dan kesukuan. Komposisi status sosial ekonomi berupa pendidikan, pendapatan dan pekerjaan (Winter, 2011). Preferensi setiap orang terhadap kualitas rumah berbeda menurut tingkat pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan (Sariffuddin & Susanti, 2011).

Kualitas lingkungan pada tempat tinggal tergantung pada ketersediaan atribut permukiman yang meliputi ketersediaan lokasi, lingkungan dan rumah. Kualitas lingkungan tempat tinggal juga ditentukan oleh faktor aksesibilitas, transportasi dan jarak ke fasilitas kota, penataan lingkungan hunian yang meliputi penataan kondisi fisik dan sosial serta permukiman dengan perencanaan bangunan yang memperhatikan penggunaan bahan konstruksi, tipe dan ketersediaan fasilitas rumah (Amos, 1977).

Faktor lingkungan pun dapat mempengaruhi pemilihan dimana orang akan tinggal. Seperti lingkungan yang tenang, dekat dengan kota dan fasilitas umum, infrastruktur yang baik akan menjadi pilihan yang dominan. Selain kondisi lingkungan yang nyaman, memiliki tetangga yang ramah juga menjadi perhatian dalam memilih tempat tinggal (Kuswanto, 2005).

Terdapat beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi hunian menurut (Lichfield & Darin, 1980), yang meliputi:

- a) Aksesibilitas, yang meliputi kemudahan transportasi dan jarak antara hunian ke pusat kota.
- b) Lingkungan, dalam hal ini meliputi lingkungan sosial dan fisik seperti polusi, kebisingan, dan lingkungan yang aman.
- c) Ketersediaan peluang pekerjaan, yaitu kemudahan seseorang dalam mendapatkan pekerjaan.
- d) Tingkat pelayanan, yaitu lokasi yang memiliki pelayanan yang baik seperti dalam hal sarana dan prasarana dan lainnya.

Menurut (Bourne, 1982), lingkungan juga menjadi faktor penting dalam pertimbangan untuk memilih lokasi hunian, yang meliputi:

- a) Aksesibilitas ke pusat kota, yaitu adanya jalan raya utama, sekolah dan tempat rekreasi.
- b) Karakteristik fisik dan lingkungan permukiman seperti kondisi jalan, pedestrian, pola jalan dan ketenangan lingkungan.
- c) Fasilitas dan pelayanan, yaitu kualitas bangunan, sekolah, polisi dan pemadam kebakaran.
- d) Lingkungan sosial, yaitu seperti permukiman yang bergengsi, sosial ekonomi, etnis dan demografi.
- e) Karakteristik site rumah, seperti luas lahan dan bangunan, jumlah ruang dan biaya pemeliharaan.

Banyaknya serapan tenaga kerja pada perusahaan dalam Kawasan Industri Batamindo, berdampak pada peningkatan kebutuhan pokok seperti rumah yang layak

bagi pekerja industri. Perusahaan mencoba untuk memudahkan pekerjanya dengan menyediakan dormitori dalam kawasan industri tersebut. Namun yang menjadi masalah adalah banyaknya unit dormitori yang masih kosong jika dibandingkan dengan jumlah pekerjanya. Ini mungkin disebabkan karena hunian tersebut tidak sesuai dengan preferensi hunian para pekerja industri. Untuk mengetahui bagaimana hunian yang diinginkan pekerja industri, maka perlu dilakukan identifikasi terkait preferensi hunian pekerja industri Batamindo Industrial Park.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. (London & Ostwald, 2004) menyatakan, Penelitian kualitatif merupakan metode berganda yang berfokus, melibatkan latar belakang fakta (*interpretive*) kejadian yang ada di lapangan, baik secara buatan maupun secara alamiah (*naturalistic*). Menurut (Moleong LexyJ, 2011), penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati dengan menggunakan latar alamiah untuk menafsirkan fenomena yang terjadi melalui wawancara, pengamatan dan pemanfaatan dokumen.

Data yang digunakan terdiri dari data primer. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan melakukan observasi di lingkungan kawasan Batamindo Industrial Park, dan membagikan kuesioner dengan pekerja industri.

Teknik sampling yang digunakan untuk penentuan responden kuesioner pekerja industri adalah *Simple Random Sampling*. Data yang sudah diperoleh akan dianalisis untuk menjawab pertanyaan penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif dan analisis skoring.

Penelitian dilakukan di Kawasan Batamindo Industrial Park, dimana para pekerja industri sebagai target responden. Mereka mengisi kuesioner yang diberikan oleh peneliti dengan variable penelitian yang sebelumnya disusun dan diterjemahkan ke dalam kuesioner.

Hasil dan Pembahasan

A. Profil Kawasan Batamindo Industrial Park

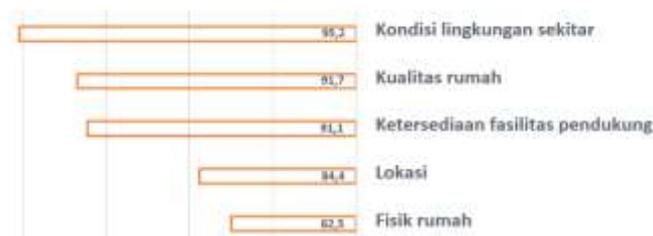
Batamindo Industrial Park merupakan kawasan industri terbesar di Kota Batam dengan total luas kawasannya adalah 320 hektar. Kawasan ini berlokasi di Mukakuning, Kec. Sei Beduk, Kota Batam, Kepulauan Riau. Didalamnya sudah terbangun dan telah diisi oleh 74 tenant yang sebagian besar perusahaannya bergerak dibidang manufaktur, sehingga menyerap banyak tenaga kerja yang mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal di kawasan tersebut cukup tinggi. Pengembangan kegiatan industri di Kawasan Batamindo menyerap banyak tenaga kerja dengan jumlah ± 60.000 karyawan pekerja industri yang tercatat di tahun 2021.



Gambar 1
Kawasan Batamindo Industrial Park

B. Faktor Penentu Preferensi Hunian

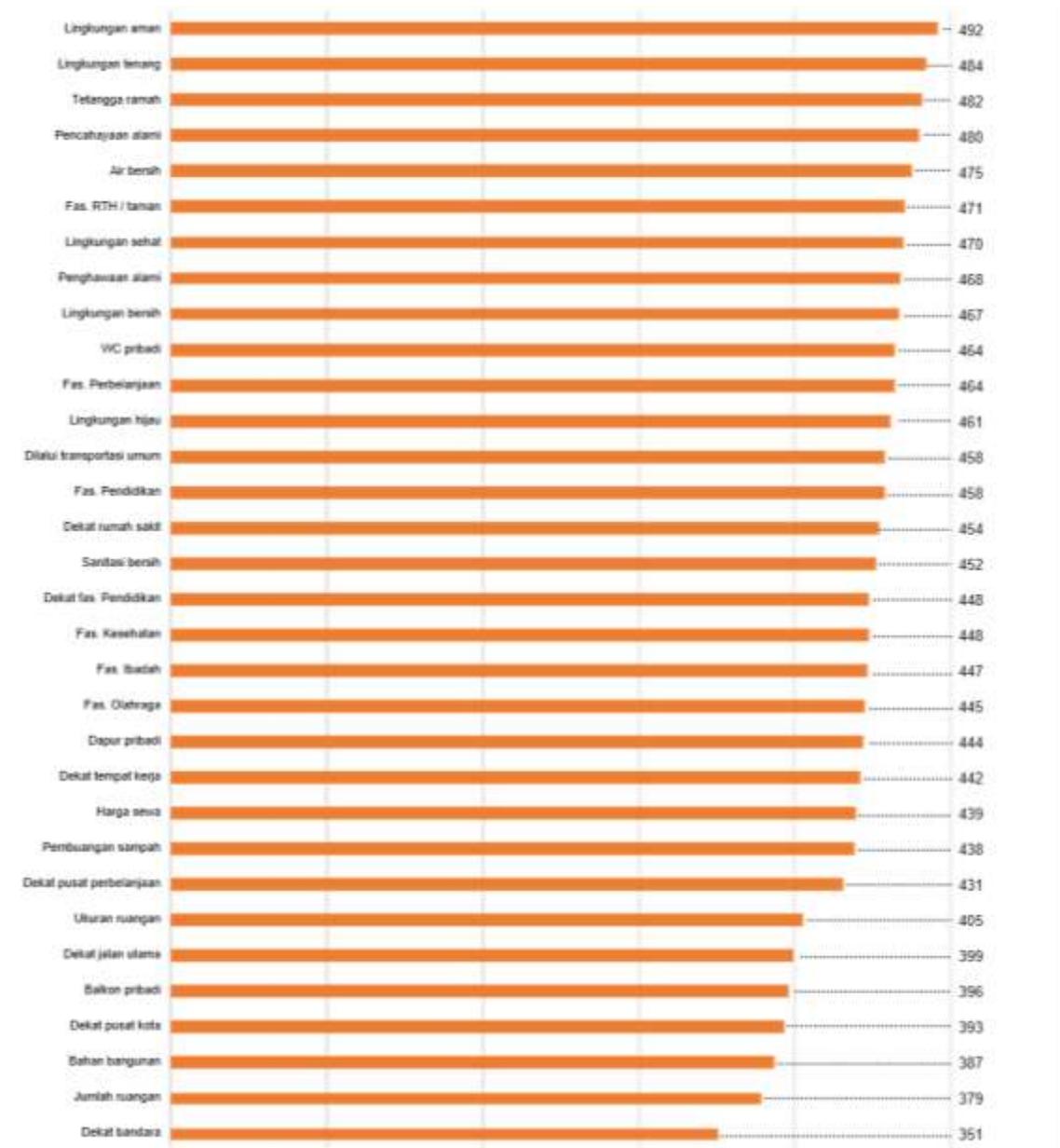
Hasil survey kuesioner menunjukkan bahwa secara keseluruhan responden memilih untuk memprioritaskan faktor kondisi lingkungan sekitar dalam preferensi mereka memilih hunian di sekitar kawasan industri dengan tingkat kepentingan sebesar 95,2%. Kemudian disusul dengan faktor kualitas rumah, faktor ketersediaan fasilitas pendukung, faktor lokasi, dan terakhir faktor fisik rumah dengan tingkat kepentingan sebesar 82,5% (Gambar 2).



Gambar 2
Diagram Faktor Preferensi

Jika dilihat nilai dari masing-masing atribut pada setiap faktor, ditemukan bahwa faktor lingkungan aman menjadi prioritas pekerja industri sebagai preferensi hunian yang diinginkan dengan skor penilaian 492 yaitu sebesar 98,4% tingkat kepentingannya. Hal ini tidak sesuai dengan teori (Turner, 1976) yang menyatakan bahwa pekerja biasanya akan lebih mementingkan lokasi yang dekat dengan tempat kerjanya dibandingkan dengan variabel lainnya. Sedangkan nilai terendah adalah pada faktor lokasi yaitu dekat dengan bandara dengan skor 352 atau sebesar 70,2%. Ini menunjukkan bahwa faktor lokasi dekat bandara menjadi faktor terendah pekerja industri dalam memilih hunian mereka. Ini juga dapat dilihat dari hasil diagram skala prioritas (Gambar 3), yang mana faktor lingkungan yang tenang menjadi faktor kedua tertinggi responden dalam memilih hunian. Hal ini bisa terjadi karena hunian yang berada dekat atau tidak jauh dari bandara memiliki frekuensi

kebisingan yang lebih tinggi sehingga lingkungan hunian menjadi relatif tidak tenang dan berisik.



Gambar 3
Diagram Skala Prioritas Preferensi Hunian

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terkait preferensi hunian pekerja industri maka dapat ditarik kesimpulan bahwa faktor lingkungan yang aman menjadi faktor terpenting dalam memilih hunian. Ini disebabkan karena kawasan Batamindo Industrial Park merupakan daerah yang rentan terjadinya aksi kejahatan, sehingga mereka menilai bahwa lingkungan aman akan menjadi hunian yang baik untuk mereka tinggal di sekitar kawasan industri. Serta tidak ada perbedaan yang signifikan terhadap usia, status

pernikahan, dan status pekerjaan dalam menentukan preferensi hunian pekerja industri. Namun berdasarkan pada jenis kelamin terdapat beberapa perbedaan preferensi hunian antara laki-laki dan perempuan. Pekerja berjenis kelamin laki-laki menilai bahwa lokasi yang dekat dengan jalan utama, dekat dengan bandara, dan dekat dengan pusat perbelanjaan tidak begitu penting, sedangkan pekerja perempuan menilai faktor-faktor tersebut penting sebagai preferensi hunian yang mereka inginkan.

BIBLIOGRAFI

- Amos, Rapoport. (1977). Human aspects of Urban form towards a man environment approach to urban form and Design. *Amos Rapoport, Urban and Regional Planning Series, 15*. [Google Scholar](#)
- Anindyajati, Dyah Juwita, Soemarno, Ispurwono, & Soemardiono, Bambang. (2014). Preferensi Keluarga Muda Dalam Memilih Rumah Tinggal Di Surabaya Berdasarkan Atribut Fisik Dan Infrastruktur Perumahan. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XX, B-18 Sd B-19*. Surabaya: Program Studi MMT-ITS. [Google Scholar](#)
- Bourne, Larry S. (1982). *Internal structure of the city: readings on urban form, growth, and policy*. Oxford University Press, USA. [Google Scholar](#)
- Dokmeci, V., Berkoz, L., Levent, Haluk, Yurekli, H., & Cagdas, Gülen. (1996). Residential preferences in Istanbul. *Habitat International, 20*(2), 241–251. [Google Scholar](#)
- Indra, Beny. (2010). Pengaruh Keberadaan Industri Perikanan Djayanti Terhadap Perkembangan Perumahan Dan Permukiman Di Kelurahan Punday Kota Kendari. *Seminar Nasional Perumahan Permukiman Dalam Pembangunan Kota*.
- Kuswartojo, Tjuk. (2005). *Housing and Human Settlement in Indonesia: Effort for Sustainable Living Development (Perumahan dan Permukiman di Indonesia: Upaya membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan)*. Penerbit ITB, Bandung. [Google Scholar](#)
- Lichfield, D., & Darin, Drabkin H. (1980). *Land Policy and Urban Growth*. [Google Scholar](#)
- London, Kerry, & Ostwald, Michael. (2004). Linda Groat and David Wang: Architectural Research Methods, New York: John Wiley and Sons, 2002. *Nexus Network Journal, 51–53*. [Google Scholar](#)
- Moleong LexyJ, Prof. Dr. M. .. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: Penerbit PT Remaja Rosdakarya. [Google Scholar](#)
- Nadiya, Elzsa. (2017). Studi Preferensi Generasi Y Dalam Memilih Hunian di Jakarta Barat. *Jurnal Muara Ilmu Ekonomi Dan Bisnis, 1*(1), 145–152. [Google Scholar](#)
- Sariffuddin, Sariffuddin, & Susanti, Retno. (2011). Penilaian kesejahteraan masyarakat untuk mendukung permukiman berkelanjutan di Kelurahan Terboyo Wetan, Semarang. *Makara Human Behavior Studies in Asia, 15*(1), 29–42. [Google Scholar](#)
- Surtiani, Eny Endang. (2006). *Faktor-faktor yang mempengaruhi terciptanya kawasan*

permukiman kumuh di kawasan pusat kota (studi kasus: kawasan pancuran, salatiga). program Pascasarjana Universitas Diponegoro. [Google Scholar](#)

Tambunan, Damelina B. (2012). Atribut yang menjadi pertimbangan konsumen dalam membeli produk perumahan penelitian dan analisis conjoint. *International Research Journal of Business Studies*, 2(2). [Google Scholar](#)

Turner, John F. C. (1976). *Housing by People* (London, Marion Boyars). *Urban Foundation*, (1980) *Soweto (Johannesburg, Urban Foundation)*. [Google Scholar](#)

Wienty, Triyuly. (2010). Identifikasi Preferensi Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Palembang Berdasarkan Metode Hierarchical Cluster Dan Discriminat Analysis. *Prosiding Seminar Nasional Metode Riset Dalam Arsitektur Menuju Pendidikan Arsitektur Indonesia Berbasis Riset*, 3–107. Udayana University Press. [Google Scholar](#)

Winter, Caroline. (2011). Battlefield visitor motivations: Explorations in the Great War town of Ieper, Belgium. *International Journal of Tourism Research*, 13(2), 164–176. [Google Scholar](#)

Copyright holder:

Riska Lestari, Ahmad Gamal (2022)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

