

IDENTIFIKASI FAKTOR PENGHAMBAT PENYEDIAAN HUNIAN PEKERJA INDUSTRI DI KABUPATEN TANGERANG (STUDI KASUS: KAWASAN INDUSTRI & PERGUDANGAN CIKUPAMAS DAN KAWASAN INDUSTRI MILLENIUM)

Ridho Rifky Ariansyah¹

¹Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: ridhorifky182@gmail.com

Masuk: 15-06-2021, revisi: 25-08-2021, diterima untuk diterbitkan: 30-10-2022

ABSTRAK

Kebijakan Pemerintah Pusat yang mengamanatkan penyediaan hunian bagi pekerja di kawasan industri agar dapat tercapai efisiensi dan efektivitas dalam kawasan industri, serta dalam rangka pemenuhan hunian bagi tenaga kerja di kawasan industri masih jauh dari kenyataan. Hal tersebut salah satunya terjadi di kawasan industri di Kabupaten. Kondisi ini terjadi bertahun-tahun dan banyak tempat, oleh karena itu menarik untuk mengetahui faktor penyebab yang menghambat realisasi penyediaan hunian bagi pekerja industri di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas dan Kawasan Industri Millenium, Kabupaten Tangerang, yang menjadi tujuan utama penelitian ini. Untuk menggali tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara semi struktur, observasi lapangan, dan hasil olahan peta, juga upaya validitas dan keabsahan dari data dan hasil yang telah dikumpulkan. Selanjutnya, analisis menggunakan analisis isi (content analysis) yang didapat melalui rekaman audio, catatan lapangan, dan dokumentasi berupa gambar yang akan diubah menjadi transkrip untuk dianalisis lebih lanjut. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan lima faktor penghambat penyediaan hunian pekerja industri di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas dan Kawasan Industri Millenium yakni kekosongan regulasi pada tingkat daerah yang seharusnya mengeksekusi arahan pemerintah pusat; iklim kerjasama antar stakeholder yang belum tercipta dengan baik; lalu keterbatasan lahan di kawasan industri; minimnya koordinasi teknis antar dinas terkait; dan kecenderungan orientasi bisnis pengelola kawasan industri yang mengesampingkan kebutuhan hunian pekerja. Adapun yang paling menghambat adalah aspek iklim kerjasama antar stakeholder (Public Private Partnership), serta penegakan hukum yang dilakukan oleh pihak pemerintah/pemerintah daerah.

Kata Kunci: Penyediaan Hunian, Pekerja Industri, Kebijakan Pemerintah, Faktor Penghambat

ABSTRACT

The Central Government's policy that mandates the provision of housing for workers in industrial estates in order to achieve efficiency and effectiveness in industrial estates, as well as in the framework of fulfilling housing for workers in industrial estates is still far from a reality. One of these things happened in industrial areas in the Regency. This condition has occurred for years and in many places, therefore it is interesting to know the causal factors that hinder the realization of housing provision for industrial workers in the Cikupamas Industrial & Warehousing Area and the Millennium Industrial Area, Tangerang Regency, which are the main objectives of this research. To explore these objectives, this study uses a qualitative approach by collecting data through semi-structured interviews, field observations, and processed maps, as well as efforts to validate and validate the data and results that have been collected. Next, the analysis uses content analysis which is obtained through audio recordings, field notes, and documentation in the form of images which will be converted into transcripts for further analysis. The results of this study indicate five factors inhibiting the provision of housing for industrial workers in the Cikupamas Industrial & Warehousing Area and the Millennium Industrial Area, namely the regulatory vacuum at the regional level which should execute the directives of the central government; climate of cooperation between stakeholders that has not been created properly; then limited land in industrial areas; lack of technical coordination between related agencies; and the business orientation tendency of industrial estate managers to override workers' housing needs. What hinders the most is the climate aspect of cooperation between stakeholders (Public Private Partnership), as well as law enforcement carried out by the government/regional government.

Keywords: Housing Provision, Industrial Workers, Government Policy, Inhibiting Factors

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Peraturan Menteri Perindustrian nomor 40 tahun 2016 tentang pedoman teknis pembangunan kawasan industri menyebutkan bahwa kawasan industri (*industrial estate*) sebagai tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri. Selain itu, aspek prinsip-prinsip pengembangan kawasan industri di dalam peraturan yang sama seperti disebutkan pada bagian sebelumnya perlu memperhatikan ketersediaan prasarana dan sarana yang memadai. Oleh karena itu, dalam upaya mengembangkan suatu kawasan industri perlu mempertimbangkan faktor – faktor yang terkait dengan penyediaan prasarana dan sarana, salah satunya tersedianya infrastruktur penunjang, dalam hal ini hunian bagi pekerja industri.

Secara spasial, industri pengolahan Banten terkonsentrasi di Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang, dan bagian timur Kabupaten Serang dengan teknologi produksi kebanyakan padat tenaga kerja. Industri merupakan sektor utama penggerak perekonomian bagi Kabupaten Tangerang. Data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang (Kabupaten Tangerang dalam Angka 2018) menyebutkan bahwa, perusahaan industri besar dan sedang di Kabupaten Tangerang sebagian besar 325 perusahaan industri (42,93 %) berada di Kecamatan Cikupa, dengan tenaga kerja yang terserap sebesar 74.016 orang. Lebih lanjut, menurut distribusi, struktur ekonomi Kabupaten Tangerang dari tahun ke tahun selalu didominasi oleh kategori industri pengolahan yang pada tahun 2017 mencapai 36,87 %, lebih dari sepertiga nilai PDRB Kabupaten Tangerang, diikuti kategori konstruksi sebesar 13,61 %, dan kategori perdagangan besar dan eceran; reparasi mobil dan sepeda motor sebesar 10,92 %.

Secara umum, kawasan industri yang sudah memperhitungkan penyediaan hunian bagi pekerja industri akan menghasilkan kawasan yang efisien dan dampaknya akan mengurangi tekanan terhadap prasarana publik di luar kawasan industri (Widipratamanti, 2001). Selain itu, Coulson dan Fisher (2009) dalam Irfiyanti (2014) berpendapat tujuan penyediaan hunian bagi pekerja industri adalah untuk meminimalkan atau menghilangkan biaya transportasi yang ditanggung oleh pekerja industri. Jika lokasi hunian pekerja industri dengan kawasan industri saling berdekatan, maka akan tercipta kondisi *walk-to-work* bagi pekerja industri.

Kawasan Industri Pergudangan Cikupamas (KIPC) dan Kawasan Industri Millenium (MIE) dalam lingkup Kabupaten Tangerang, merupakan kawasan industri yang memiliki banyak fungsi ataupun peruntukkan di dalamnya. Keadaan pekerja industri di kedua kawasan tersebut sebagian besar adalah pekerja komuter saat ini terjadi karena kawasan industri di Kabupaten Tangerang pada umumnya belum merencanakan penyediaan hunian dalam satu zonasi terpadu dengan kegiatan industrinya.

Ditinjau dari aspek ekonomi, timbulnya pekerja komuter yang terjadi di wilayah studi akan merugikan banyak pihak, baik pekerja industri maupun masyarakat pengguna jalan. Bagi pekerja industri, pengaruh langsungnya adalah terhadap efisiensi waktu, biaya, dan produktivitas kerja yang tentunya akan berimbas pada produktivitas sektor industri. Di sisi lain, dengan alasan kedekatan tempat kerja mendorong sebagian pekerja industri untuk tinggal di dekat kawasan industri dengan pola tinggal yang cenderung tidak terencana dan padat (Widipratamanti, 2001). Besarnya jumlah tenaga kerja yang terserap membawa dampak pada peningkatan kebutuhan akan hunian atau tempat tinggal. Menurut Kusno (2012) rumah atau hunian sebagai wujud “hak

bertempat tinggal” merupakan hak asasi setiap warga negara, maka setiap orang – tanpa terkecuali – memiliki hak untuk dapat mengakses rumah atau hunian, termasuk di perkotaan. Akar Permasalahan yang sudah dijelaskan sebelumnya dikarenakan pengelola kawasan industri atau pemerintah kota belum memperhitungkan hal tersebut seperti yang terjadi pada kedua kawasan industri Cikupamas dan Millenium. Belum adanya intervensi pemerintah kota ataupun pihak swasta, baik lembaga keuangan maupun perusahaan industri untuk membantu keterbatasan yang dimiliki oleh pekerja industri dalam penyediaan tempat tinggal. Hal ini yang membuat penulis menjadikan topik ini sebagai penelitian, dikarenakan sudah tersedianya regulasi ataupun peraturan yang mengatur kawasan industri perlu menyediakan hunian pekerja industri, namun fenomena yang terjadi di lapangan adalah belum terealisasinya hal tersebut.

Rumusan Masalah

Kebijakan yang mengamankan penyediaan hunian bagi pekerja di kawasan industri agar dapat tercapai efisiensi dan efektivitas dalam kawasan industri, serta dalam rangka pemenuhan hunian yang memadai bagi tenaga kerja di kawasan industri bertolakbelakang dengan kenyataan bahwa pada beberapa wilayah, khususnya kawasan industri di Kabupaten Tangerang yang masih belum menyediakan hunian bagi pekerjanya, sehingga kondisi tersebut memberikan alternatif pilihan bagi pekerja untuk bertempat tinggal di luar atau di sekitar kawasan industri (Sariffuddin & Susanti, 2011 dalam Irfiyanti, 2014). Berangkat dari pemaparan di atas, perlu digali lebih lanjut mengapa penyediaan hunian bagi pekerja industri di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas (KIPC) dan Kawasan Industri Millenium (MIE) belum tersedia hingga saat ini dalam rangka mendukung pertumbuhan suatu kawasan industri. Dengan demikian, pertanyaan penelitian ini adalah *apa saja faktor yang menyebabkan terhambatnya penyediaan hunian bagi pekerja industri di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas dan Kawasan Industri Millenium, Kabupaten Tangerang?*

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang fenomena tertentu yang coba diungkapkan oleh penelitian ini (Lahasa, 2018). Adapun pengumpulan data menggunakan melalui wawancara semi struktur, observasi lapangan, dan hasil olahan peta. Beberapa metode digunakan dengan tujuan untuk mendapatkan validitas dan keabsahan dari data dan hasil yang telah dikumpulkan. Metode analisis menggunakan analisis isi (*content analysis*) yang didapat melalui rekaman audio, catatan lapangan, dan dokumentasi berupa gambar yang akan diubah menjadi transkrip untuk dianalisis lebih lanjut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam penyediaan hunian masyarakat berpenghasilan rendah dan *best practice* penyediaan hunian di Singapura

Berkaitan dengan kebijakan, pemerintah pusat pada dasarnya telah menerapkan beberapa kebijakan terkait penyediaan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/pekerja industri seperti, pertama, Peraturan Pemerintah Nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri (Pasal 10), Undang – undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pada tingkat pemerintah kabupaten/kota sudah berwenang untuk menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun, melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota, dan memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR, Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pasal 7). Kedua, Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40 tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri, dijelaskan bahwa terdapat 3 (tiga) jenis pola investasi yang dapat dilakukan untuk

pengembangan kawasan industry. Ketiga, peraturan pendukung kebijakan penyediaan hunian MBR lainnya adalah Keputusan Menteri PUPR No. 552 tahun 2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi Bagi MBR.

Meski demikian, dalam lingkup kebijakan daerah, berdasarkan wawancara semi-struktur dengan informan perwakilan dari dinas/instansi di Kabupaten Tangerang bahwa hingga kini belum tersedia regulasi tingkat daerah yang mengatur mekanisme penyediaan hunian bagi pekerja industry karena para pihak masih berfokus kepada program penanganan rumah tidak layak huni di kawasan perdesaan.

Adapun penyebab lainnya adalah Dinas perumahan dan permukiman Kabupaten Tangerang baru terbentuk 2 tahun dan belum mempunyai peraturan daerah, peraturan bupati yang mengatur mengenai rumah susun bagi pekerja industry. Berikut ini adalah ilustrasi pelaksanaan kebijakan penyediaan hunian bagi MBR / pekerja industry. Dengan demikian aspek penegakan hukum dalam rangka pemenuhan persyaratan berdirinya suatu kawasan industry belum menjadi perhatian dari berbagai pihak. Siapa pihak yang bertanggungjawab dalam penyediaan hunian bagi pekerja industry masih bias. Pihak pemerintah pusat hanya sebatas mengamanatkan regulasi (namun pelaksanaan di lapangan belum di evaluasi), kemudian pihak pemerintah daerah belum menjadikan persoalan ini sebagai prioritas di dalam program / kebijakan yang mereka putuskan, dan pihak pengelola kawasan maupun perusahaan industry tidak melihat penyediaan hunian bagi pekerja industry sebagai tanggung jawab mereka (dikarenakan belum adanya evaluasi dari pihak pemerintah / pemerintah daerah), karena persyaratan berdirinya suatu kawasan industry perlu menyediakan hunian bagi pekerja industry sebesar 10% dari luas total sebuah kawasan.

Ketimpangan Antar Pelaku

Sebagian besar pekerja industry di KIPC dan MIE lebih memilih untuk tinggal dekat dengan tempat kerja / kawasan industry. Hal ini dilatarbelakangi untuk menghemat pengeluaran setiap bulannya, dan juga proporsi pengeluaran tiap bulan yang harus mereka keluarkan (kebutuhan pokok, transportasi, dan biaya lain – lain seperti kesehatan). Pekerja industry karena keterbatasan pengeluaran mereka memilih untuk tinggal dekat dengan tempat kerja dan menggunakan kendaraan pribadi (roda dua) menuju tempat kerja.

Pihak pengelola kawasan industry ataupun perusahaan industry hingga saat ini belum menyediakan hunian bagi pihak pekerja, hal ini dilatarbelakangi berbagai faktor, seperti misalnya pengelola kawasan belum melihat keuntungan bagi pihaknya apabila hunian disediakan bagi pekerja industry, namun di sisi lain, pekerja industry memerlukan hunian yang baik dan layak berkaitan dengan kesejahteraan hidupnya.

Peran pengelola kawasan maupun perusahaan industry perlu lebih dari itu, agar pemenuhan kebutuhan “papan” bagi masyarakat berpenghasilan rendah/pekerja industry dapat terpenuhi. Menggali aspirasi terkait penyediaan hunian yang terjangkau bagi pekerja industry merupakan solusi yang baik, kemudian pelibatan peran serta masyarakat di sekitar kawasan industry pada aspek pengelolaan hunian (dengan skema bagi hasil atau skema BOT pada lahan milik masyarakat) dapat diterapkan apabila ada inisiatif dari pihak yang berkepentingan.

Analisis Faktor Penyebab Terhambatnya Penyediaan Hunian Bagi Pekerja Industri

Pada dasarnya, pengadaan hunian bagi pekerja di dalam kawasan industry dengan status sewa menjadi tanggung jawab pihak pengelola kawasan industry dan pengusaha, mengingat kawasan

industri merupakan suatu kawasan yang sifatnya dikelola penuh oleh pengembang. Apabila ditinjau dari sisi produktivitas, maka perusahaan industri sangat diuntungkan jika setiap kawasan industri memiliki hunian khusus untuk pekerja industri. Berdasarkan olahan data dari hasil wawancara dengan beberapa informan kunci menggunakan aplikasi ATLAS.ti versi 8.0, terdapat lima faktor yang menyebabkan terhambatnya penyediaan hunian bagi pekerja industri di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas (KIPC) dan Kawasan Industri Millenium (MIE).

Berikut ini adalah penjabaran lebih lanjut.

a) Belum Adanya Regulasi / Kebijakan di Tingkat Daerah

Informan 1 menyatakan bahwa perangkat regulasi di tingkat daerah saat ini belum tersedia terkait menyediakan hunian yang layak huni bagi pekerja industri, meskipun mandat dari Peraturan Pemerintah, Undang – Undang ataupun Keputusan Menteri yang mengatur hal terkait penyediaan hunian bagi MBR mewajibkan hal tersebut (lihat gambar 5.1). Selain itu, pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang saat ini masih berkonsentrasi melakukan rehabilitasi 1.000 unit rumah masyarakat yang dianggap tidak layak huni, namun sudah memiliki lahan.

b) Belum Tercipta Kerjasama Antar Stakeholder

Kekosongan mekanisme pola kerjasama yang melibatkan lebih dari 1 (satu) pihak menjadi kendala lain penyediaan hunian. Pola kerjasama yang diakui telah tersedia pihak pengembang belum dapat mewujudkan hunian yang layak dan terjangkau bagi pekerja industri, dan pihak pengembang hanya sebatas melakukan promosi. Hal tersebut diakui oleh para informan, bahkan disebutkan bahwa pengelola kawasan industri cenderung meraih keuntungan sebesar-besarnya (*business oriented*) terhadap penjualan *kavling* namun kurang memperhatikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap kawasan industri, yakni hunian bagi pekerja. Padahal permintaan terhadap hunian sewa itu cukup banyak di sekitar kawasan industri (KIPC dan MIE) yang terletak tidak jauh dan mudah dijangkau oleh pekerja. Selain itu para informan mengungkapkan bahwa kendala ataupun tantangan yang terjadi dalam penyediaan hunian di KIPC dan MIE adalah kerjasama antara pihak yang berwenang memang belum tersedia. Pernyataan diatas juga diperkuat oleh observasi lapangan yang tampak bahwa Kawasan Industri Millenium terdapat rumah-rumah para pekerja industri. Meski demikian, kondisi lingkungan tersebut bisa dikatakan kurang baik atau cenderung kumuh (luasan *kavling* kecil, tidak teratur, kepadatan yang tinggi, dan cenderung tidak terencana dengan baik). Apabila pengelola kawasan telah menyediakan hunian bagi pekerja, maka akan menghasilkan kawasan yang efisien dan dampaknya akan mengurangi tekanan terhadap prasarana publik di luar kawasan industri (Widipratamanti, 2001).

c) Keterbatasan Lahan di Kawasan Industri

Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri dan Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri dijelaskan bahwa salah satu syarat untuk kawasan industri dapat dibangun adalah menyediakan infrastruktur penunjang, yaitu perumahan bagi pekerja industri. Tujuannya adalah agar terciptanya efektivitas dan efisiensi dalam pengembangan kawasan industri, tingkat produktivitas baik dari perusahaan maupun pekerja dapat meningkat, dan mewujudkan kawasan industri yang aman, nyaman, dan ramah lingkungan. Berdasarkan hasil tinjauan lapangan secara langsung ditemukan bahwa beberapa lahan cadangan (*reserved area*) yang dapat mengakomodasi penyediaan hunian bagi pekerja industri, namun hingga saat ini penyediaan hunian bagi pekerja di 2 kawasan industri belum terealisasi.

d) Minimnya Koordinasi Teknis Antara Dinas Terkait

Kendala berikutnya adalah minimnya koordinasi teknis antara dinas terkait di level Kabupaten/Kota. Hal ini dapat dikatakan memang sulit untuk menciptakan koordinasi yang baik lintas sektor di tingkat Kabupaten/Kota, dikarenakan masing-masing dinas sudah

mempunyai program atau kebijakan yang tertuang di dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang/Menengah/Pendek Daerah dan memang penyediaan hunian bagi MBR/pekerja industri belum menjadi prioritas dalam pembangunan wilayah.

e) Orientasi Bisnis Pengelola Kawasan Industri

Pengelola kawasan industri masih berorientasi terhadap bisnis dan membuka peluang sebesar-besarnya bagi investor untuk menanam modal. Meski demikian dapat dipahami hal tersebut disebabkan pihak swasta selalu menginginkan pengembalian modal terhadap investasi yang telah dilakukan, meski pada saat yang sama, bila ingin produktivitas perusahaan industri dan pekerja semakin meningkat, maka perlu sejalan dengan peningkatan kesejahteraan pekerja industri, dalam hal ini penyediaan hunian bagi pekerja di dalam lingkup perusahaan industri

Tabel 1. Hasil Analisis Koding Transkrip Wawancara Semi-Struktur
 Sumber : Atlas.ti

<i>Informan</i>	<i>Belum Ada Regulasi/ Kebijakan di Tingkat Daerah</i>	<i>Belum Tercipta Kerjasama Antar Stakeholder</i>	<i>Keterbatasan Lahan di Kawasan Industri</i>	<i>Minimnya di Koordinasi Teknis Antar Dinas Terkait</i>	<i>Orientasi Bisnis Pengelola Kawasan Industri</i>
Pihak Penyedia					
Informan 1	•	•		•	
Informan 2					•
Informan 3		•	•		
Informan 4	•				
Informan 5		•			•
Informan 6		•			
Pihak Pekerja Industri					
Informan 7		•			
Informan 8		•			
TOTAL	2	6	1	1	2

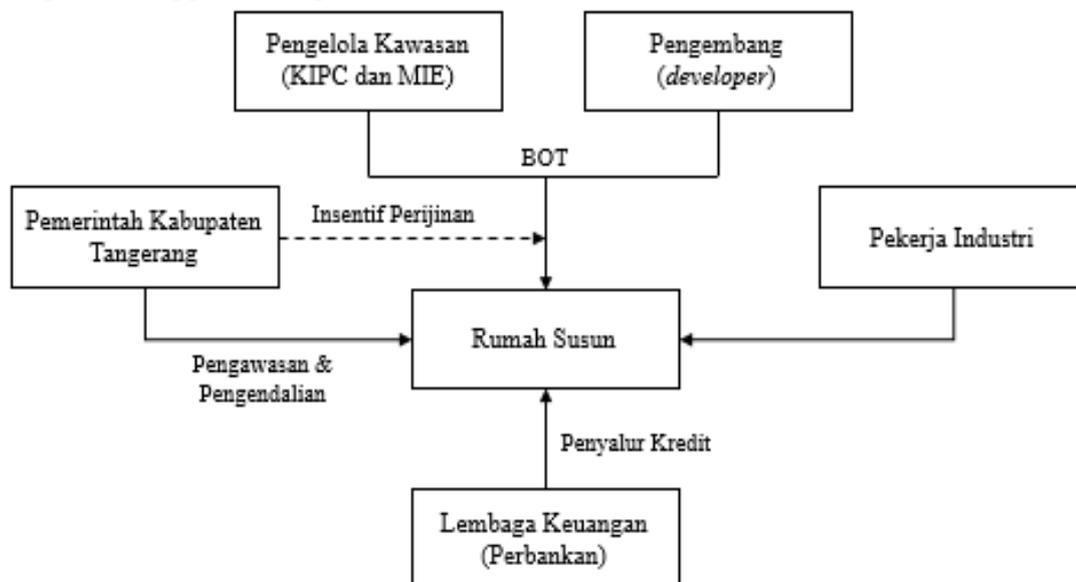
Berdasarkan table di atas, tergambar bahwa factor penyebab terhambatnya penyediaan hunian bagi pekerja industri memiliki keterkaitan satu dengan lainnya, contohnya karena belum adanya regulasi yang mengatur kewajiban penyediaan hunian bagi pekerja di kawasan industri maka skema kemitraan antar stakeholder tidak dapat terwujud dan koordinasi antar instansi/dinas pun belum terjalin, begitu pula dengan pihak pengelola kawasan industri yang lebih mengedepankan bisnis dari setiap lahan yang dijual/disewakan. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kerjasama antar stakeholder merupakan hal yang krusial dalam pengelolaan perumahan bagi pekerja industri karena penyediaan hunian bagi pekerja industri akan sulit terwujud apabila hanya sedikit pihak yang bermain peran di dalamnya. Dengan demikian diperlukan pola kerjasama antar pihak untuk penyediaan hunian, sehingga memberikan keuntungan bagi pihak – pihak yang terlibat yaitu Pemerintah Daerah, pengelola kawasan industri, perusahaan industri, dan juga pekerja industri serta melibatkan pihak perbankan sebagai pengawas di dalam implementasi pola kemitraan.

Bentuk Kerjasama Kemitraan dalam Penyediaan Hunian Bagi Pekerja Industri KIPC dan MIE

Bentuk kerjasama atau skema kemitraan yang dirasa dapat mewujudkan penyediaan hunian bagi pekerja industri di 2 kawasan tersebut. Merujuk pada Wijaksono (2012), terdapat 3 (tiga) kemungkinan pola kemitraan yang dapat diaplikasikan terkait penyediaan hunian bagi pekerja industri di KIPC dan MIE.

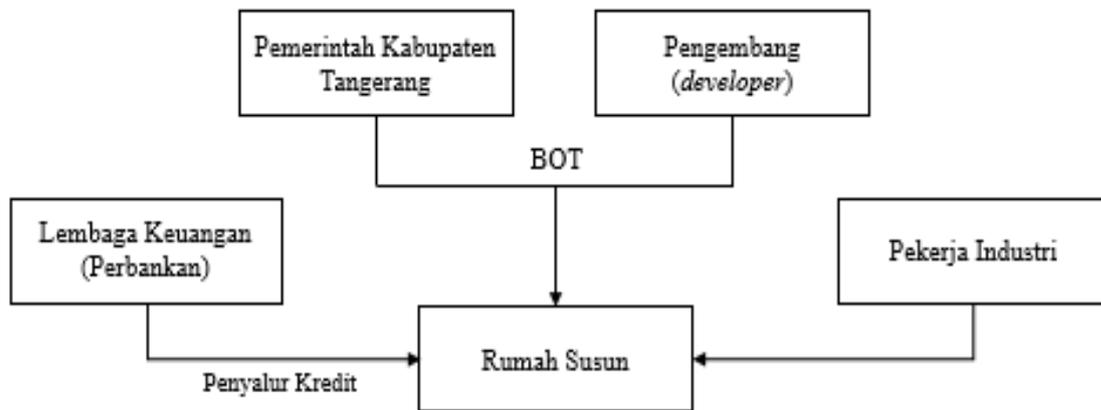
a) BOT (*Build, Operate, Transfer*)

Di dalam pola kerjasama dengan skema BOT, penulis mengajukan 2 (dua) opsi yang memungkinkan terealisasinya penyediaan hunian bagi pekerja industry. Pertama, Pembangunan di Kawasan Industri, dalam artian apabila penyediaan rusun dibangun di lahan kawasan industri yang notabene dimiliki oleh pihak swasta (pengelola kawasan), maka pola kerjasama yang sesuai adalah dengan membentuk kerjasama secara B to B dengan pihak pengembang (*developer*). Pihak pengembang membangun rumah susun beserta fasilitasnya sesuai dengan perjanjian yang disepakati dengan pengelola kawasan, pihak pemerintah daerah memberikan insentif dalam perijinan seperti keringanan retribusi, melakukan perawatan fasilitas dan prasarana, serta melakukan pengawasan dan pengendalian selama proses pembangunan hingga masa operasional.



Gambar 1. Pola Kemitraan di Dalam Kawasan Industri

Kedua, pembangunan di luar kawasan industri, pihak swasta (pengembang) membangun rumah susun beserta fasilitas sesuai dengan perjanjian tertentu di lahan yang merupakan aset milik pemerintah daerah, mengoperasikan selama periode tertentu berdasarkan kontrak, dan mengembalikan fasilitas tersebut kepada pemerintah daerah. Dengan anggaran pembiayaan pembangunan rusun tersebut dapat dibebankan Bersama atau juga dapat melibatkan pihak investor sebagai mitra agar pengembalian investasi dapat sesuai dengan perhitungan. Di akhir masa kontrak, pihak pemerintah daerah melakukan penilaian tanggung jawab pengoperasian, memperpanjang masa kontrak dengan pihak yang sama, atau mencari pihak lain sebagai mitra.



Gambar 2. Pola Kemitraan di Luar Kawasan Industri

- b) *Contract Services*, mencakup *operations & maintenance* dan *operations, maintenance, & management*. *Operations & maintenance* dijabarkan sebagai mitra publik (badan / instansi pemerintah daerah) melakukan kontrak / perjanjian dengan pihak swasta untuk menyediakan dan / atau memelihara jasa atau layanan tertentu. Berdasarkan pada pilihan operasi dan pemeliharaan yang telah diberikan kepada pihak swasta, mitra publik mempertahankan kepemilikan dan seluruh manajemen fasilitas umum atau sistem. Sementara *Operations, Maintenance, & Management* mengarahkan mitra publik melakukan kontrak kerjasama dengan pihak swasta untuk mengoperasikan, memelihara, dan mengelola fasilitas atau sistem untuk meningkatkan pelayanan. Berdasarkan kontrak / perjanjian ini, mitra publik mempertahankan kepemilikan tetapi pihak swasta boleh menginvestasikan modalnya pada fasilitas atau sistem tersebut. Pihak swasta manapun sangat berhati – hati dalam memperhitungkan investasi pada setiap kerjasama dengan sistem operasional yang efisien selama waktu kontrak.
- c) Pengenaan Kompensasi Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
Program ini diterapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (RPJMD DKI tahun 2017-2022 dan Perda 1 tahun 2014 tentang RDTR dan PZ yang menyebutkan bahwa sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, pemerintah dapat menerapkan ketentuan insentif dan disinsentif. Terhadap pelampauan KLB, pemerintah daerah dapat memberikan disinsentif dengan jenis diantaranya pengenaan denda secara progresif, membatasi penyediaan prasarana, pengenaan kompensasi, dan penalti, pelarangan pengembangan untuk pemanfaatan ruang yang telah terbangun, serta pengenaan pajak/retribusi yang lebih tinggi disesuaikan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang. Jenis disinsentif ini dapat diterapkan oleh Peraturan Bupati setelah mendapat pertimbangan besaran penetapan pelampauan nilai KLB dan perhitungan nilai kompensasi sesuai mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerapan pengenaan kompensasi pelampauan KLB ini dapat dijadikan pembiayaan untuk anggaran infrastruktur perkotaan, salah satunya hunian bagi MBR / pekerja industri.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Hambatan penyediaan hunian bagi pekerja di Kawasan Industri & Pergudangan Cikupamas dan Kawasan Industri Millenium, Kabupaten Tangerang yakni kekosongan regulasi pada tingkat daerah yang seharusnya mengeksekusi arahan pemerintah pusat, Ilkim kerjasama antar stakeholder yang belum tercipta dengan baik, lalu keterbatasan lahan di kawasan industry, minimnya koordinasi teknis antar dinas terkait, dan kelima adalah kecenderungan orientasi bisnis

pengelola kawasan industri yang mengesampingkan kebutuhan hunian pekerja. Dari lima faktor penghambat tersebut, yang paling menghambat adalah aspek iklim kerjasama antar stakeholder (*Public Private Partnership*), serta aspek penegakan hukum yang dilakukan oleh pihak pemerintah/pemerintah daerah apabila persyaratan sebuah kawasan industri dibangun perlu memperhatikan ketersediaan infrastruktur penunjang, yaitu hunian bagi pekerja industri.

Adapun saran untuk merealisasi penyediaan hunian pekerja industri ini yakni Pemerintah Kabupaten Tangerang perlu mewujudkan aspek kelembagaan, mekanisme, pendanaan, serta peraturan daerah yang melibatkan pihak – pihak berwenang dalam penyediaan hunian bagi pekerja industri di Kabupaten Tangerang; menjalin Kerjasama Pemerintah Badan Usaha (KPBU) dengan pihak – pihak lain melalui pola kemitraan yang telah disepakati oleh berbagai pihak yang terlibat; dan melakukan kajian / studi kelayakan terkait lahan potensial untuk dibangun hunian / rumah susun bagi pekerja industri di Kabupaten Tangerang. Sementara bagi Pengelola Kawasan Industri (KIPC dan MIE) dan Perusahaan Industri, perlu menggali aspirasi pekerja industri bersama dengan serikat pekerja terkait penyediaan hunian yang baik dan layak bagi pekerja industri; dan menjalin kerjasama dengan pihak Pemerintah Daerah atau dengan pihak pengembang (*developer*) untuk mewujudkan penyediaan hunian bagi pekerja industri. Kemudian dalam tataran akademis dibutuhkan penelitian lanjutan untuk menentukan perencanaan dan lahan yang berpotensi untuk dibangun hunian atau rumah susun bagi pekerja industri di Kabupaten Tangerang berdasarkan karakteristik setiap pekerja industri; serta telaahan lanjutan terkait aspek operasional, peran serta masyarakat, dan solusi skema kemitraan yang telah diajukan pada tesis ini.

REFERENSI

- Irfiyanti Z., Manaf A. (2014). Karakteristik Hunian Pekerja Industri di Kawasan Industri Wijayakusuma. *Jurnal Pengembangan Kota*, Vol. 2, No.2 Hal. 62 – 73.
- Kusno, A. (2012). *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Yogyakarta : Ombak.
- Lahasa, A. (2018). *Integrating Community-Based Adaptation Planning Into Spatial Planning in Jakarta (Case Study : Marunda, North Jakarta)*. Enschede : University of Twente.
- Wijaksono, Sigit. 2012. Model Kemitraan Dalam Pembangunan Rumah Sewa Swadaya. *Jurnal ComTech* Vol. 3 No. 2 Desember 2012 : 1023 – 1029.
- Widipratamanti, A. (2001). *Studi Kebutuhan Fasilitas Perumahan Buruh Di Kawasan Industri (Studi Kasus : Kawasan Industri Terboyo Semarang)*. Semarang : UNDIP.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 ***Perumahan dan Kawasan Permukiman***. 12 Januari 2011. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 ***Rumah Susun***. 10 November 2011. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 ***Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman***. 25 Mei 2016. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883.
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 ***Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah***. 29 Desember 2016. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 316
- Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 ***Kawasan Industri***. 28 Desember 2015. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 365.

- Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 *Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur*. 20 Maret 2015. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 62.
- Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 40 tahun 2016 *Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri*. 28 Juni 2016.
- Bappeda Kabupaten Tangerang. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tangerang 2013 – 2018. Diakses pada 21 April 2018. <https://tangerangkab.go.id/bappeda/menu-konten-skpd/show-berita/69>
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552 Tahun 2016 *Batasan Penghasilan, Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak, dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan*. 28 Juli 2016.
- Badan Pusat Statistik. (2018). Kabupaten Tangerang Dalam Angka. Diakses pada 21 April 2018. <https://tangerangkab.bps.go.id>.