

**STUDI DAMPAK OPERASIONAL ZONA INDUSTRI KE HUNIAN SEKITAR
(OBJEK STUDI KORIDOR JL. DAAN MOGOT, TANGERANG)**Nico Setiawan¹⁾, Priyendiswara Agustina Bella²⁾¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, nicosetiawan13@gmail.com²⁾ Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, hedy.agustina@gmail.com

Masuk: 14-07-2022, revisi: 14-08-2022, diterima untuk diterbitkan: 03-09-2022

Abstrak

Studi Dampak Operasional Zona Industri Ke Hunian Sekitar (Objek Studi Koridor Jl. Daan Mogot, Tangerang) penelitian ini diambil karena Operasional sektor industri memang menjadi salah satu indikator penggerak perekonomian yang memiliki dampak keberlanjutan di suatu wilayah. Dalam batasan objek studi yang terletak di sepanjang Jl. Daan Mogot Km 24 – Km 23, Tangerang, terdapat ketidaksesuaian jenis penggunaan lahan terhadap Rencana yang ditetapkan dalam RTRW Kota Tangerang Tahun 2032 dengan kondisi eksistingnya. Terdapat jenis penggunaan lahan Zona Industri, Hunian, dan Zona Perdagangan dan Jasa yang masing-masing memiliki karakteristik yang berbeda, sehingga akan berdampak bagi keberlanjutan hunian di sekitarnya. Dengan total sebanyak 32 Industri yang bergerak di beragam komoditi memiliki tingkat gangguan yang dominan tergolong tinggi, sehingga tingkat keamanan masyarakat yang tinggal di sekitar menjadi lebih riskan. Dengan menggunakan metode analisis potensi dan masalah operasional sektor industri dalam batasan objek studi, serta menggunakan metode analisis deskriptif dan crosstab SPSS, didapatkan evaluasi bahwa operasional sektor industri pada lokasi studi terbukti memiliki dampak terhadap hunian di sekitarnya. Dampak operasional yang ditimbulkan dapat berupa sirkulasi kendaraan berat, kondisi jalan dan lalu lintas (Macet dan rawan kecelakaan), dan resiko lainnya, dan untuk mendapatkan rekomendasi dan saran dari penelitian sehingga dapat disimpulkan pengembangan sektor industri di sepanjang Jl. Daan Mogot memang berpotensi menjadi penggerak perekonomian kawasan, namun harus diseimbangi dengan dampak yang dirasakan oleh masyarakat yang tinggal di sekitarnya, seperti dengan menerapkan program industri hijau, membatasi zona industri dan hunian dengan RTH, atau bahkan dengan membatasi jam operasional jenis komoditi industri yang berisiko tinggi.

Kata kunci: Dampak Operasional, Zona Industri; Hunian; Evaluasi; dan Perekonomian Kawasan

Abstract

Study of Operational Impact of Industrial Zones to Surrounding Residential Areas (Object of Corridor Study on Jl. Daan Mogot, Tangerang). Within the boundaries of the object of study located along Jl. Daan Mogot Km 24 – Km 23, Tangerang, there is a discrepancy in the type of land use with the Plan set out in the Tangerang City RTRW 2032 with its existing condition. With a total of 32 industries operating in various commodities, the dominant level of disturbance relatively high, so security of the people living in the vicinity becomes more risky. By using the method of analyzing the potential and operational problems of the industrial sector within the limits of the object of study, as well as using the descriptive analysis method and SPSS crosstab, an evaluation is obtained that the operation of the industrial sector in the study location is proven to have an impact on the surrounding dwellings. The operational impacts can be in the form of heavy vehicle circulation, road and traffic conditions and other risks, and to obtain recommendations and suggestions from research so that it can be concluded that the development of the industrial sector along Jl. Daan Mogot has the potential to be driver of the regional economy, but it must be balanced with the impact felt by the people living in the vicinity, such as by implementing a green industry program,

limiting industrial and residential zones with green open space, or even by limiting the operating hours of high-risk industrial commodities.

Keywords: *Operational Impact, Industrial Zone; Occupancy; Evaluation; and Regional Economy*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebagai pusat tempat kegiatan ekonomi Jabodetabek merupakan pusat perdagangan dan pendidikan, sehingga menimbulkan dampak bahwa bagian besar aktivitas masyarakat berlokasi di Jabodetabek, bahkan menjadi semakin banyak juga pendatang dari luar kota yang ikutserta dalam menambah permasalahan perkotaan sehingga menjadi semakin rumit. Pertumbuhan dan perkembangan di sekitar wilayah Jabodetabek yang begitu cepat dan pesat mengakibatkan munculnya aneka macam permasalahan, salah satu permasalahan utama yang sampai waktu ini belum bisa tertuntaskan adalah penyerapan SDA (tenaga kerja) . Sektor perindustrian juga merupakan satu prioritas penggerak pembangunan perekonomian sebuah negara. Dengan banyaknya aspek-aspek yang membuat perkembangan pesat, banyak juga aspek-aspek yang diberikan oleh berjalannya operasional sektor industri kepada lingkungan sekitar mulai dari perkembangan pemukiman, aktivitas masyarakat sampai dengan dampak lingkungan. Salah satu yang perkembangan sektor industri yang cukup berkembang di Jabodetabek adalah Koridor Jalan Daan Mogot. Jl. Daan Mogot yang pasti dikenal oleh warga yang berpergian antara Tangerang-Jakarta merupakan bagian jalan dari Jalan Nasional Rute 1, hal ini membuat banyaknya dibuat produk properti yaitu perindustrian. Secara umum perindustrian di zona ini diisi dengan pabrik dan pergudangan, sehingga banyak dibutuhkannya buruh atau pekerja pabrik, secara langsung para pekerja pasti membutuhkan tempat tinggal disekitar tempat mereka bekerja, sehingga muncul pemukiman-pemukiman disekitar zona dari yang tidak tertata sampai yang tertata. Perubahan pada Zona industri Daan Mogot ini sangat berpengaruh pada sektor properti di sekitar objek studi dan juga yang terpengaruh adalah perkembangan akses transportasi seperti JORR 1 dan JORR 2. Dijumpai pula pada Zona Industri Jl. Daan mogot masih banyak permasalahan operasional industri yang merugikan hunian sekitar. Berdasarkan hasil pengamatan awal masih ditemukan banyak sekali pelaku industri yang bertempat di daerah dan dekat dengan permukiman dan perumahan penduduk sekitar yang bertentangan dengan peraturan 2 KEMENPERIN tentang Pembangunan Kawasan Industri yang berisi bahwa jarak terhadap pemukiman minimal 2 km dari lokasi kegiatan industri. Adapun permasalahan-permasalahan lainnya seperti banyak munculnya bangunan-bangunan non permanen, kemacetan, kebisingan, polusi udara, kali yang tercemar oleh limbah industri yang berdampak kepada hunian sekitar seperti pasokan air bersih sampai dengan kesehatan masyarakat sekitar. Atas dasar dampak yg timbul dari adanya operasional zona industri, maka diperlukan studi lebih lanjut terkait dampak operasional industri terhadap hunian khususnya di Koridor Jl. Daan Mogot agar dapat menjadi masukan bagi pengembangan zona industri di Jl. Daan Mogot tentang apa yang harus dicegah dan diperbaiki. Penetapan Koridor Jalan Daan Mogot ini bertujuan untuk membatasi skala objek lebih terfokus pada zona perindustrian dan pemukiman sekitar. Studi ini bertujuan untuk meneliti pengaruh atau hubungan antara dampak operasional industri dengan perkembangan kawasan hunian dan penduduk sekitarnya di Zona Industri Jalan Daan Mogot. Permasalahan dampak operasional Zona Industri di Koridor Jl. Daan Mogot terhadap segala sektor perkembangan lainnya disekitar objek studi seperti ketersediaan lahan hunian disekitar zona industri (harga, sarana dan prasarana), Industri yang tidak berlokasi mengelompok di satu atau dua titik dan juga membentuk suatu kawasan khusus, melainkan terpencar-pencar di beberapa titik, banyak pelaku industri yang menimbulkan pencemaran berupa polusi, kerusakan jalan, resiko, dan limbah industri, beberapa pelaku industri melanggar ketetapan pemerintah tentang operasional industri (keluar masuknya kendaraan berat).

Rumusan Permasalahan

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, berikut adalah rumusan masalah dalam penelitian ini. Mempertanyakan keberadaan kawasan Perindustrian di Jl. Daan Mogot sudah sesuai dengan regulasi dan peruntukannya dan juga pelaksanaan operasional kegiatan industri di Jl. Daan Mogot apakah sudah baik, keuntungan dan kerugian keberadaan zona industri, apakah masih bisa dilakukan evaluasi kepada operasional industri tersebut dan rencana/strategi yang tepat dalam memaksimalkan dampak positif bagi penduduk sekitar industri, dan meminimalisir dampak negatif adanya industri serta pengaruh keberadaan zona industri terhadap permukiman sekitar.

Tujuan

Tujuan penelitian dalam penelitian ini antara lain untuk mengetahui dampak operasional perindustrian bahan baku dan bahan jadi terhadap hunian disepanjang Jl. Daan Mogot, sekaligus mengetahui potensi dan masalah operasional perindustrian disepanjang koridor Jl. Daan Mogot.

2. KAJIAN LITERATUR

Zona industri

Zona Industri adalah suatu daerah yang biasanya didominasi oleh aktivitas / kawasan industri yang biasanya mempunyai fasilitas kombinasi yang terdiri atas peralatan – peralatan pabrik, penelitian dan laboratorium untuk pengembangan, bank, serta prasarana lainnya seperti fasilitas sosial dan umum yang mencakup perkantoran, perumahan, sekolah, tempat ibadah, ruang terbuka dan lainnya. (UrbanLandInstitute,1975).

Zona Hunian

Menurut Doxiadis (1968) hunian merupakan salah satu pembentuk permukiman sebagai tempat manusia tinggal (shell). Tata ruang dalam hunian dapat diketahui dari fungsi ruang (fungsi sosialisasi/permukiman, fungsi peristirahatan dan fungsi pendukung/pelayanan), sumbu ruang dan zona ruang (Purnamasari, 2009). Menurut Ronald (1990. Dalam Redanti, 2011) zona merupakan pemisahan ruang sesuai fungsi ruang pada rumah untuk membedakan dengan keadaan di sekitarnya. Pemisahan ruang pada hunian Jawa dapat dikelompokkan menjadi ruang publik, semi-publik, semi-privat dan privat sesuai fungsi dan pengguna ruang dalam hunian.

Kebijakan Pemerintah

Pembuatan kebijakan merupakan semua tahap dalam siklus hidup kebijakan. Siklus hidup atau tahap-tahap dari suatu kebijakan pada dasarnya yaitu dimulai dari perumusan masalah, identifikasi alternatif, implementasi kebijakan dan kembali pada perumusan masalah.

Kelas dan Jenis Industri

Perusahaan atau usaha industri adalah suatu unit (kesatuan) usaha yang melakukan kegiatan ekonomi, bertujuan menghasilkan barang atau jasa, terletak pada suatu bangunan atau lokasi tertentu, dan mempunyai catatan administrasi tersendiri mengenai produksi dan struktur biaya serta ada seorang atau lebih yang bertanggung jawab atas usaha tersebut. Perusahaan Industri Pengolahan dibagi dalam 3 golongan yaitu Industri Besar (100 orang atau lebih), Industri Sedang (20-99 orang), industri Kecil (5-19 orang). Klasifikasi industri yang digunakan dalam survei industri adalah klasifikasi yang berdasar kepada International Standard Industrial Classification of all Economic Activities (ISIC) revisi 4, yang telah disesuaikan dengan kondisi di Indonesia dengan nama Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI) tahun 2009.

Dampak Zona Industri

Menurut KBBI Pengaruh adalah suatu keadaan ada timbal balik atau hubungan. Dapat disimpulkan dampak adalah segala sesuatu yang timbul akibat adanya suatu kejadian atau pembangunan yang ada didalam masyarakat dan menghasilkan perubahan yang berpengaruh positif ataupun negatif terhadap kelangsungan hidup.

Operasional Zona Industri

J.Heizer dan B.Render mendefinisikan operasional sebagai bentuk pengelolaan menyeluruh dan optimal pada aspek tenaga kerja, barang-barang (mesin, peralatan, dan bahan mentah), distribusi` atau faktor produksi lain yang bisa dijadikan produk barang dan jasa yang lazim diperdagangkan. Digolongkan dalam 3 yaitu operasional produksi, sumber daya manusia dan distribusi.

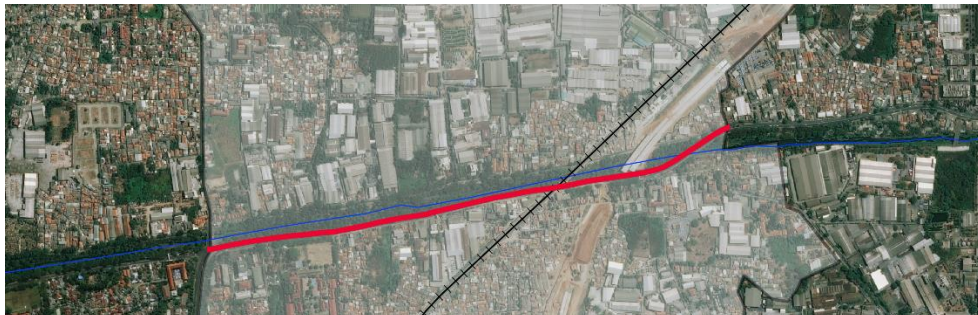
Kawasan Terdampak Industri

Peraturan Menteri Perindustrian No 35 2010, jarak minimal lokasi kegiatan industri terhadap permukiman adalah (2 km). Kosekuensi bagi industri harus menyediakan permukiman yang diperuntukan bagi para pekerja/buruh. Ini juga diatur dalam Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 tahun 2010 tentang Pedoman Teknis Pengembangan Kawasan Industr

3. METODE

Lokasi Penelitian

Objek studi penelitian adalah Zona industri koridor, yang berlokasi di Jl. Daan Mogot Km 24 – Jl. Daan Mogot Km 23, Tangerang. Berikut adalah peta lokasi dari objek studi.



Gambar 3.1 Peta Lokasi Objek Studi
Sumber : Google Maps dan Hasil Olahan Kelompok

Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan oleh penulis selama 8 bulan yaitu dari bulan September 2020 – Agustus 2021 terbagi menjadi 2 tahap yaitu tahap Kolokium dan tahap Tugas Akhir.

Teknik Pengumpulan Data

Data Primer

Teknik pengumpulan data ini dilakukan secara langsung oleh penulis ke lapangan. Berikut adalah metode yang digunakan penulis dalam mengumpulkan data primer antara lain Survei Lapangan, dilakukan dengan pengamatan langsung ke lokasi objek studi untuk mengetahui kondisi fisik dan situasi dari objek studi. Selain itu terdapat wawancara, dilakukan dengan mewawancarai penduduk sekitar untuk memperoleh kelengkapan data primer dengan narasumber kepala pabrik, pekerja pabrik, warga, petugas keamanan, pedagang kaki lima. Kemudian Dokumentasi,

dilakukan untuk menggambarkan situasi dan kondisi dari objek studi yaitu dengan cara mengumpulkan data visual seperti foto untuk menggambarkan kondisi eksisting dari objek studi.

Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak didapat langsung oleh penulis melainkan menggunakan perantara seperti instansi yang terkait, Badan Pusat Statistik (BPS), BI, Rencana Tata Ruang Wilayah, dan BPN.

Analisis Data

Analisis Kebijakan

Analisis ini saya gunakan agar mengetahui peraturan/ kebijakan dan legalitas apa saja yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam mengatur kawasan perindustrian agar pelaksanaan/operasionalnya sesuai dan tidak melanggar kebijakan pemerintah yang berlaku. Analisis ini menggunakan alat analisis yaitu analisa deskriptif.

Analisis RDTR

menganalisis kondisi eksisting dari zona industri dengan cara membandingkan dengan RDTR agar mengetahui penggunaan lahan yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi tempat komersial maupun hunian vertikal

Analisis dampak operasional perindustrian

Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi bahan baku dan bahan jadi terhadap hunian disepanjang Jl. Daan Mogot dan untuk mengetahui kondisi lingkungan antara industri seperti bongkar muat, jalur keluar masuk kendaraan dan hunian seperti menuju pasar, tempat kerja dll.

Wawancara

Metode wawancara dengan penduduk dipermukiman sekitar kawasan industri, Kemudian menginterpretasikan dan mempresepsikan hasil pengamatan yang peneliti rekam dengan foto.

Analisis potensi dan masalah

Metode ini bertujuan untuk mengetahui operasional perindustrian disepanjang koridor Jl. Daan Mogot dengan cara menginterpretasikan dan mempresepsikan hasil wawancara dengan penduduk dipermukiman sekitar kawasan industri. Kemudian menginterpretasikan dan mempresepsikan hasil pengamatan yang peneliti rekam dengan foto.

Pengukuran

Sugiono (2010:105) mengatakan pengukuran merupakan kesepakatan yang di gunakan sebagai acuan untuk menentukan panjang pendeknya interval yang ada dalam alat ukur, sehingga alat ukur tersebut bila digunakan dalam pengukuran akan menghasilkan data kuantitatif. Untuk mempermudah dalam menganalisis penelitian digunakan teknik pengukuran variabel yang akan digunakan sebagai landasan dalam penelitian ini. Penelitian ini dapat dikatakan :

- Sangat Sesuai : 81%-100% terhadap masing- masing indikator penelitian.
- Sesuai : 61%-80% terhadap masing-masing indikator penelitian.
- Cukup Sesuai : 41%-60% terhadap masing-masing indikator penelitian.
- Tidak Sesuai : 21%-40% terhadap masing-masing indikator penelitian.
- Sangat Tidak Sesuai: 0%-20% terhadap masing- masing indikator penelitian

Evaluasi

Evaluasi adalah upaya untuk mendokumentasi dan melakukan penilaian tentang apa yang terjadi dan juga mengapa hal itu terjadi, evaluasi yang paling sederhana adalah mengumpulkan informasi tentang keadaan sebelum dan sesudah pelaksanaan suatu program/rencana, dan juga Menurut PP No. 39 Tahun 2006, Evaluasi adalah rangkaian kegiatan membandingkan realisasi masukan (input), keluaran (output), dan hasil (outcome) terhadap rencana dan standar

Crosstab

Crosstab merupakan analisis statistik yang digunakan untuk mengukur kebebasan antara dua variabel dengan menggunakan uji Chi Square dan mentabulasikan dua variabel atau lebih tersebut ke dalam suatu matriks. Crosstab digunakan untuk menganalisis data kategori atau data kontinu yang dikelompokkan menjadi beberapa kategori. (Menggunakan aplikasi SPSS)

4. DISKUSI DAN HASIL

Analisis Kebijakan

Pada Sub bab ini akan dilakukan proses analisis kebijakan menggunakan Teori / Kebijakan pemerintah yang sudah ada dibandingkan dengan fakta dilapangan dan hasilnya akan di diberi opini oleh penulis. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kebijakan-kebijakan yang mengatur terkait tentang Zona Industri di Tangerang dan juga pihak yang terkait, sebagai acuan dalam keberhasilan pengelolaannya. Terdapat kebijakan-kebijakan baik dari pemerintah pusat maupun daerah. Yaitu sebagai berikut:

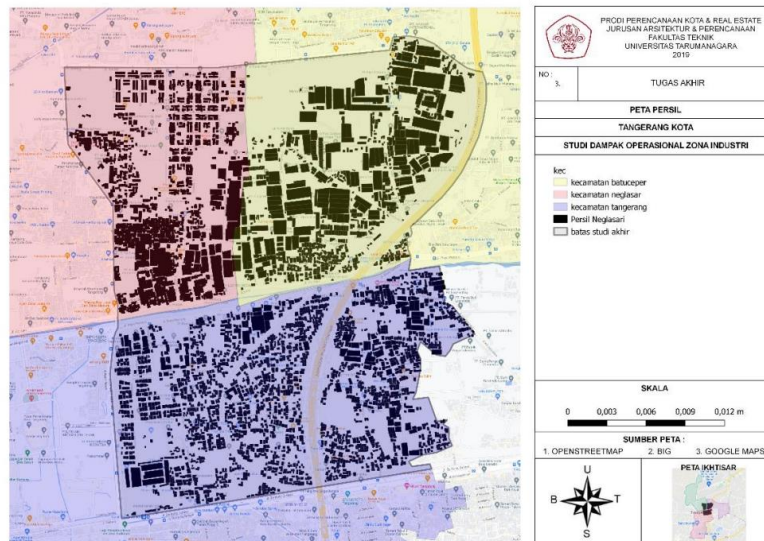
Berdasarkan hasil analisis yang didapat atas teori/kebijakan pemerintah dengan fakta yang ada dilapangan terdapat 3 kebijakan, diantaranya:

- Peraturan menteri perindustrian nomor 35 tahun 2010 mengenai pedoman teknis kawasan industri yang berisikan kebijakan minimal lokasi perindustrian terhadap permukiman adalah sejauh 2 km. dengan kondisi fakta yang ada dilapangan, dapat dinyatakan tidak sesuai karena dalam radius 2 km terdapat kawasan permukiman, namun hal tersebut didukung penuh oleh para buruh yang tinggal dilokasi tersebut karena faktor kedekatannya dengan tempat kerja
- Peraturan walikota nomor 30 tahun 2012 mengenai pembatasan operasional kendaraan yang menjelaskan mengenai kategori truk yang diperbolehkan beroperasi dalam kurun waktu pukul 22.00-05.00 WIB. namun kenyataannya masih terdapat banyak truk yang masih beroperasi diluar jam yang ditentukan, hal tersebut dapat menimbulkan penumpukan kendaraan.
- Perda Kota Tangerang nomor 13 tahun 2007 mengenai retribusi izin gangguan yang berisikan tentang perlindungan kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan perlu dilakukan pembinaan, pengendalian serta pengawasan setiap kegiatan yang dspt menimbulkan bahaya. menurut wawancara terhadap pelaku kegiatan, para pelaku usaha industri membayar distribusi kepada pemerintah daerah sesuai dengan kelas industrinya. walaupun para pelaku usaha sudah melakukan pembayaran rutin kepada pemerintah daerah, hasilnya masih belum terlihat dilapangan.

Analisis RDTR

Pada Sub bab ini akan dilakukan proses analisis Lahan menggunakan berbagai data sebagai acuan / penilaian pada sebuah lahan mulai dari RTRW , harga NJOP lahan, dan masih banyak lagi. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui nilai tanah yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi tempat komersial maupun hunian vertikal. Oleh penulis dibagi menjadi 3 zona yang terbagi berdasarkan batas kecamatan yaitu : Bactu Ceper, Neglasari, dan Kecamatan Tangerang yang dioverlay dengan peta Rencana Zonasi RTRW dengan peta Penggunaan Lahan Eksisting dan menghasilkan output yaitu rekomendasi yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi tempat

komersial maupun hunian vertikal



Gambar 5.1 Peta Pembagian Zona Analisis RDTR

Sumber : Olahan Pribadi

Tabel 5.2 Tabel Penilaian Pada Zona Sebagai Potensi Lahan

ZONA (kecamatan)	Eksisting	RTRW	Zonasi	Sesuai / Tidak sesuai
ZONA 1 (Merah)	Campuran (dominan hunian)	Hunian Tertata	Hunian	Sesuai
ZONA 2 (Kuning)	Campuran (Dominan Industri)	Hunian Tidak Tertata	Hunian	Tidak Sesuai
ZONA 3 (Ungu)	Campuran	Zona Industri	Kota Baru (Industri)	Tidak Sesuai

Sumber : Olahan Pribadi

- Zona 1 (Merah) : Berdasarkan tabel perbandingan di atas, dapat disimpulkan bahwa jenis penggunaan lahan campuran masih tergolong sesuai dengan yang direncanakan dalam RTRW Kota Tangerang. Dengan dominasi hunian yang berkavling tertata, dapat meningkatkan nilai lahan, didukung dengan kemudahan aksesibilitasnya menuju kelas jalan arteri. Namun potensi yang dimiliki harus diseimbangi dengan kedekatannya dengan zona industri, dimana operasional dari sektor industri dapat mengurangi kenyamanan masyarakat dalam bermukim.
- Zona 2 (Kuning) : Terdapat ketidaksesuaian Jenis penggunaan lahan pada zona 2, dimana zona hunian tidak tertata yang terdapat dalam RTRW Kota Tangerang pada kondisi eksistingnya dipenuhi dengan zona industri. Dimana operasional zona industri dapat meningkatkan risiko keamanan bagi masyarakat yang tinggal disekitarnya, seperti kerawanan kebakaran, polusi udara, Polusi suara dari mesin yang digunakan, dan limbah yang dihasilkan.
- Zona 3 (Ungu) : Jenis penggunaan lahan pada zona 3 tidak sesuai dengan yang direncanakan dalam RTRW Kota Tangerang, dimana pada kondisi eksistingnya jenis penggunaan lahan berupa campuran, namun jenis penggunaan lahan yang direncanakan berupa zona industri. Ketidaksesuaian jenis penggunaan lahan ini dapat menghambat pengembangan berkelanjutan mengingat karakteristik dari zona industri

dan campuran sangatlah berbeda. Zona campuran (baik antara hunian dan perkantoran maupun hunian dan perdagangan jasa) membutuhkan tingkat intensitas yang berbeda dibandingkan dengan industri.

Analisis Lingkungan Industri dan Hunian

Pada Sub bab ini akan dilakukan proses analisis Lingkungan Industri dan Hunian yang akan menggunakan berbagai data dan gambar pengamatan untuk melihat ketersinggungan antara Industri dan Hunian dengan menjelaskan detail-detail pada peta titik-titik yang menunjukkan bongkar muat, jalur keluar masuk kendaraan kecil dan berat dll. Agar dapat mengetahui dampak operasional industri terhadap hunian yang positif maupun yang negatif.

Berdasarkan hasil analisis kondisi lingkungan hunian terhadap sektor industri, dapat disimpulkan bahwa operasional sektor industri di Jl. Daan Mogot memiliki pengaruh yang besar terhadap kualitas aspek perkotaan, seperti fisik jalan, kondisi lalu lintas, saluran drainase, dan prasarana persampahan. Dampak yang dihasilkan dari kegiatan operasional industri tentu dapat mengganggu aktivitas dan produktifitas manusia sehari-hari. Kawasan menjadi rawan kecelakaan, macet, kualitas air menjadi tidak sehat akibat limbah yang dibuang tanpa pengolahan maksimal, serta polusi dari limbah yang sangat menentukan kualitas hidup manusia yang tinggal di sekitarnya. Maka dari itu, upaya memperketat pengawasan diperkirakan tidak lagi dapat membantu, dibuktikan dengan banyaknya regulasi pemerintah yang tidak diimplementasikan dengan baik. Upaya lainnya yang dapat dilakukan, yaitu dengan pembatasan zona industri berdasarkan tingkat keparahannya, untuk berpindah lokasi usaha ke kawasan industri yang jauh dari mobilitas masyarakat sehari-hari. Upaya tersebut tentunya harus didukung dengan regulasi dan pengawasan ketat, agar tidak menciptakan konflik dan tentunya diperlukan komitmen antar pihak yang terlibat.

Analisis Potensi dan Masalah Zona Industri Terhadap Permukiman di Sepanjang Koridor Jl. Daan Mogot

Untuk mengetahui potensi dan masalah operasional industri terhadap hunian data diperoleh dari hasil pengamatan, kuesioner dan wawancara. Analisis ini akan membahas tentang persepsi dan

preferensi warga pada dampak operasional industri dalam objek studi. Pada kuesioner penelitian

ini disebarkan kepada 200 warga yang dihitung menggunakan rumus slovin yang terbagi pada beberapa RW dan RT. Pengolahan data menggunakan metode crosstab pada SPSS.

Berikut merupakan hasil kuisisioner yang telah disebarkan kepada penduduk di dalam objek studi yang dilakukan untuk mengetahui persepsi dan preferensi masyarakat tentang dampak operasional zona industri.

Persepsi dan Prefrensi Masyarakat

1. Cross Tabulation SPSS

Pada sub bab ini membahas mengenai persepsi Masyarakat terhadap Dampak Operasional Zona Industri yang didapatkan dari hasil penyebaran kuesioner dengan menggunakan crosstab SPSS atau biasa disebut Tabulasi Silang, penulis juga sudah mendapat hasil kuesioner untuk menilai bagaimana tingkat gangguan zona industri per kecamatan di dalam objek studi. Berikut merupakan tabel presentase dari jawaban responden.

a. Analisis Keterkaitan antara Tempat Tinggal dengan Tingkat Gangguan Industri

Hasil dari penilaian responden terhadap tingkat gangguan didalam objek studi dengan menggunakan perhitungan / metode crosstab yang mendapat penilaian

kategori tingkat gangguan tertinggi berdasarkan lokasi dimulai dengan Kecamatan Tangerang dengan presentase 66.7%, lalu Kecamatan Batu Ceper dengan presentase 64.2%, dan Kecamatan Neglasari dengan presentase 62.5% dengan total dari ketiga kecamatan tersebut dengan 200 responden mendapat 65.0% yang artinya 65.0% masyarakat merasa terganggu dengan operasional industri dan yg terbanyak ada pada Kecamatan Tangerang.

Kecamatan * Tingkat Gangguan Crosstabulation

			Tingkat Gangguan					
			Sangat Terganggu	Terganggu	Biasa Saja	Tidak Terganggu	Sangat Tidak Terganggu	Total
Kecamatan	Tangerang	Count	62	9	6	7	9	93
		% within Kecamatan	66.7%	9.7%	6.5%	7.5%	9.7%	100.0%
	Neglasari	Count	25	8	2	2	3	40
		% within Kecamatan	62.5%	20.0%	5.0%	5.0%	7.5%	100.0%
	Batu Ceper	Count	43	10	3	6	5	67
		% within Kecamatan	64.2%	14.9%	4.5%	9.0%	7.5%	100.0%
Total	Count	130	27	11	15	17	200	
	% within Kecamatan	65.0%	13.5%	5.5%	7.5%	8.5%	100.0%	

Sumber : Olahan Penulis

Keterangan:

- Sangat Tidak Baik (STB) = 1
Tidak Baik (TB) = 2
Cukup Baik (CB) = 3
Baik (B) = 4
Sangat Baik (SB) = 5

b. Analisis Keterkaitan antara Pekerjaan dengan Tingkat Gangguan Industri dengan Kualitas hidup

Pekerjaan * Pendapat Masyarakat Crosstabulation

			Pendapat Masyarakat				
			Tidak Setuju	Ragu-ragu	Setuju	Sangat Setuju	Total
Pekerjaan	Buruh	Count	3	8	2	24	37
		% within Pekerjaan	8.1%	21.6%	5.4%	64.9%	100.0%
	Ibu rumah tangga	Count	2	9	4	6	21
		% within Pekerjaan	9.5%	42.9%	19.0%	28.6%	100.0%
	Karyawan swasta	Count	0	9	4	13	26
		% within Pekerjaan	0.0%	34.6%	15.4%	50.0%	100.0%
	Mahasiswa/ pelajar	Count	2	3	8	16	29
		% within Pekerjaan	6.9%	10.3%	27.6%	55.2%	100.0%
	Pegawai negeri	Count	7	16	10	22	55
		% within Pekerjaan	12.7%	29.1%	18.2%	40.0%	100.0%
	Wiraswasta	Count	1	12	3	16	32
		% within Pekerjaan	3.1%	37.5%	9.4%	50.0%	100.0%
Total	Count	15	57	31	97	200	
	% within Pekerjaan	7.5%	28.5%	15.5%	48.5%	100.0%	

Sumber : Olahan Penulis

Berdasarkan Hasil dari penilaian responden tentang keterkaitan Pekerjaan, tingkat gangguan dengan kualitas hidup lebih baik didalam objek studi dengan menggunakan perhitungan/0 metode crosstab yang mendapat bahwa pekerjaan buruh dan pegawai negeri memiliki persentase terbanyak terkait naiknya kualitas hidup (sosial ekonomi) akibat adanya zona industri dengan hasil buruh dengan score 5 adalah 43.2% dan PNS dengan score 5 adalah 11%

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil penelitian terhadap rumusan masalah yang telah diukur dalam analisis, yang dapat ditarik kesimpulannya dari penelitian Dampak Operasional Zona Industri Terhadap Hunian Sekitar pada Koridor Jalan Daan Mogot KM 24 – 23 Tangerang , Banyak juga ketidaksesuaian antara kebijakan pemerintah daerah dengan fakta dilapangan salah satunya adalah Peraturan Menteri Perindustrian no 35 Tahun 2010 tentang pedoman teknis industri yang berisi jarak minimal lokasi kegiatan industri terhadap permukiman adalah (2 km). Kebijakan dan fakta lapangan yang tidak sesuai , tetapi dapat abaikan karena banyak pekerja pabrik yang tinggal dikawasan tersebut dikarenakan kedekatannya dengan tempat kerja menjadi faktor terpenting, dan juga dari penemuan di dalam analisis RDTR banyak ditemukan penggunaan lahan yang belum sesuai antara eksisting dengan RDTR , dan Analisis Lingkungan Industri dan Hunian yang dilakukan menggunakan sample dari hasil pengamatan di lapangan dengan banyak aspek , dapat disimpulkan masing-masing aspek memiliki gambaran dan penjelasan yang berbeda pada setiap tabelnya.

Retribusi Daerah Guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan perlu dilakukan pembinaan, pengendalian dan pengawasan setiap usaha/kegiatan dilokasi tertentu yang dapat menimbulkan bahaya, kerugian dan gangguan kecil, sedang, maupun berat , dengan hasil wawancara bahwa para pelaku usaha yang membayar retribusi tersebut kepada dinas kotaTangerang, nyatanya retribusi tersebut masih belum terlihat hasilnya dilapangan, ketiga kebijakan pemerintah yang sudah dijelaskan sebelumnya tidak membatasi operasional dari zona industri di sekitar koridor Jl. Daan Mogot, dibuktikan dengan kelalaian kedua belah pihak antara pendiri industri yang tidak konsisten serta rendahnya pengawasan dari pemerintah. Dapat disimpulkan bahwa presentase luas penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan RTRW Kota Tangerang lebih dari luas sebagian wilayah yang menjadi objek studi saya, yaitu sebesar 53%. Hal tersebut dapat menjadi pertimbangan untuk dilakukannya perbaikan atau revisi peta rencana pola ruang, mengingat rencana pola ruang sangat menentukan bagaimana karakteristik wilayah untuk kedepannya. Dapat disimpulkan bahwa operasional sektor industri di Jl. Daan Mogot memiliki pengaruh yang besar terhadap kualitas aspek perkotaan, seperti fisik jalan, kondisi lalu lintas, saluran drainase, dan prasarana persampahan. Dampak yang dihasilkan dari kegiatan operasional industri tentu dapat mengganggu aktivitas dan produktifitas manusia sehari-hari. Kawasan menjadi rawan kecelakaan, macet, kualitas air menjadi tidak sehat akibat limbah yang dibuang tanpa pengolahan maksimal, serta polusi dari limbah yang sangat menentukan kualitas hidup manusia yang tinggal di sekitarnya.

Maka dari itu, upaya memperketat pengawasan diperkirakan tidak lagi dapat membantu, dibuktikan dengan banyaknya regulasi pemerintah yang tidak diimplementasikan dengan baik. Dapat disimpulkan bahwa penilaian kategori tingkat gangguan tertinggi berdasarkan lokasi dimulai dengan Kecamatan Tangerang dengan presentase 31%, dan juga tingkat gangguan dengan kualitas hidup lebih baik didalam objek studi dengan menggunakan perhitungan / metode crosstab yang mendapat bahwa pekerjaan buruh dan pegawai negeri memiliki persentase terbanyak terkait naiknya kualitas hidup (sosial ekonomi) akibat adanya zona industri dengan hasil buruh dengan score 5 adalah 12% dan PNS dengan score 5 adalah 11%. Maka dari itu juga, Berdasarkan hasil dari pembobotan tingkat kinerja diatas, menurut keseluruhan faktor dan aspek secara eksisting, disimpulkan bahwa tingkat kinerja Dampak operasional menurut repondek sudah baik. Beberapa aspek yang kurang adalah tingkat gangguan, kerusakan dan kemacetan jalan, sampai dengan kegiatan buruh diluar pabrik.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang sudah dijelaskan sebelumnya, terdapat beberapa rekomendasi untuk meresponi permasalahan terkait dampak zona industri terhadap zona hunian antara lain dengan mengusulkan adanya perbaikan atau revisi rencana pola ruang untuk menyesuaikan kondisi eksisting terhadap rencana pengembangan kedepannya, sehingga pengembangan kedepannya dapat memberikan manfaat yang lebih maksimal, khususnya terkait land value kawasan, serta keberlanjutan kota. Mengusulkan adanya pengawasan ketat terkait implementasi regulasi pemerintah terhadap pemilik-pemilik industri, dengan menindaklanjuti penyelewengan atau pelanggaran yang dapat merugikan warga yang tinggal berdekatan dengan zona industri. Selain itu dapat juga dilakukan dengan pembatasan kegiatan industri yang memiliki tingkat bahaya tinggi, untuk dialokasikan ke kawasan industri yang jauh dari mobilitas masyarakat. Menegakkan sistem pembayaran retribusi sehingga pengendalian lingkungan dapat berjalan dengan baik guna terciptanya kota yang sehat dan keberlanjutan akan dapat terwujud.

REFERENSI

- Abbas, S. (2000). *Manajemen Transportasi. Cetakan Pertama. Edisi Kedua*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Assauri, S. (2001). *Manajemen Produksi dan Operasi*. Jakarta: Universitas Indonesia
- Badan Pusat Statistik RI, " K B L I 2009 " *Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia*
- Bryant Corolie dan Louise. G. White (1989). *Manajemen Pembangunan (Alih Bahasa Riyanto. L)*, Jakarta : LP3ES
- Dermawati. (2020). *Tinjauan ilmiah dan Best Practice*.
- Heizer, Jay and Barry Render (2001). *Operation Management, 6th edition*. New Jersey : Prentice-Hall Inc.
- Jones, Charles O. (1994). *Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Menteri Perindustrian (2010). *PERMEN Perindustrian no 35 2010 Tentang Teknis Kawasan Industri*. Jakarta: PT. Kementrian Perindustrian RI
- National Industrial Zoning Committee's 1967 : *Wilayah Industri Dan Konsep Kawasan Industri*. Washington DC
- Presiden RI. (2006) *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 39 Tahun 2006 Tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan*, Sekretariat Negara RI
- Presiden RI. (1996). *Keputusan Presiden Republik Indonesia No 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri*. Jakarta: Kementrian Perindustrian RI
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Sumarsono, S. (2003). *Ekonomi Manajemen Sumber Daya Manusia dan Ketenagakerjaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Scriven, Michael (1973). *Goalfree Evaluation. In A House (Ed), School Evaluation : The Politics And Process*. Barkeley : Mc Cutchan.
- ULI (1975). *Industrial Development HandBook* , Washington DC: The Urban Land Institute.
- Walikota Tangerang (2007). *Peraturan Daerah Kota Tangerang No 13 Tahun 2007 Tentang Retribusi Izin Gangguan*. Tangerang
- Walikota Tangerang (2012). *Peraturan Wali Kota Tangerang No 20 Tahun 2012 Tentang Pengaturan Pembatasan Jam Operasional Kendaraan Angkutan*. Tangerang.

