

POLA KEMITRAAN PENGEMBANGAN RUMAH SEWA PEKERJA INDUSTRI DIKAWASAN INDUSTRI

Studi Kasus : Kawasan Industri MM2100, Cibitung

Mona Anggiani

Universitas Mercu Buana
e-mail: mona.anggiani@yahoo.com

ABSTRACT

The growing up of economic in Indonesia, automatically increase the activity in industrial area. Industrial Town as the location of the factory build cannot be denied that made the total of factories are increasing too. The labors who work in this industrial town were also increasing. The labors' need a house to stay in and housing is one of they needed. Labors need housing, not just a house to stay but live. In United States and Canada, there is a program for their labors, which stated by George Fallis and Tom Schwartz and many literatures about the housing program for labor. But in Indonesia, there is not much literature about the housing program for the labors. Department of Housing has the regulation for housing for the employees that the salarys below some amount. The focus of this research is to describe where the labors live, how the labors housing, and why the partnership of rental housing in industrial town could not be build. MM2100 is the object to be research because this industrial town has the same typical of industrial town in others area. The method of this research is using qualitative methods, by analyzing the benefits and the detriments of supplying labors housing, which supposed to be held by the government, employers, and employees. The conclusion of this research is, that there is still not good communication between the public sector and private sector to supplying the labors housing. As long as there is no communication between those parties, the partnership of labors housing will be not applicable, as what George Fallis said, the non-profit housing will be not working if there is no good perception among parties.

Keyword : rental housing, labor, industrial estate, employee housing.

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi di Indonesia, membuat kegiatan industri pun meningkat. Kawasan Industri sebagai lokasi tempat berdirinya pabrik (sebagai tempat berproduksi), secara terus menerus bertambah jumlah investornya. Jumlah pekerja yang ada di lokasi pun meningkat. Pekerja-pekerja tersebut memerlukan tempat untuk tinggal. Perumahan merupakan satu kebutuhan penting bagi semua orang, termasuk para pekerja industri di sini. Jumlah pekerja industri di Kawasan Industri yang cukup banyak, menuntut keberadaan perumahan. Di Amerika Serikat, terdapat program bantuan perumahan bagi pekerja melalui kemitraan yang dikemukakan oleh George Fallis dan Tom Schwartz. Namun di negara Indonesia, belum terdapat program khusus yang serupa. Masih berupa kebijakan, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat mengenai subsidi bagi masyarakat yang berpenghasilan sesuai UMR saja. Program kemitraan dalam pengadaan asrama bagi pekerja industri belum dapat berjalan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui mengapa perumahan bagi pekerja industri di Kawasan Industri MM2100, Cibitung, Bekasi belum dapat terlaksana atau terbangun hingga saat ini. Lokasi pemilihan KI MM2100 karena KI tersebut dapat mewakili tipikal KI lainnya yang ada di daerah Bekasi. Metode analisis yang digunakan adalah dengan melihat keuntungan dan kerugian yang masing-masing pihak yang terkait dengan sistem pengadaan perumahan bagi pekerja industri di KI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlu adanya persamaan pemahaman di setiap pihak terkait keuntungan, kerugian dan manfaat yang bisa diperoleh apabila perumahan sewa bagi pekerja industri terbangun. Selama semua pihak terkait belum menyamakan persepsi, maka program kemitraan pengadaan perumahan bagi pekerja di kawasan industri tidak terlaksana.

Kata kunci : rumah sewa, pekerja pabrik, kawasan industri, perumahan karyawan.

PENDAHULUAN

Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Sementara tujuan kawasan industri adalah untuk mempercepat pertumbuhan industri di daerah, memberikan kemudahan bagi kegiatan industri, mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di Kawasan Industri, dan meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan (sumber: situs Departemen Perdagangan dan Perindustrian RI, <http://www.dprin.go.id>). Pertumbuhan Kawasan Industri (selanjutnya disebut KI) di Indonesia berjalan dengan seiringnya peningkatan ekonomi Indonesia. Di area Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi) saja, setidaknya terdapat dua puluh tiga KI dengan luas 5,914.3 hektar, (sumber : Data HKI Tahun 2001). Penyerapan tenaga kerja industri disini cukup besar mengingat jumlah pabrik yang beroperasi di KI ini cukup banyak, sekitar 160 pabrik. Kebutuhan akan rumah tinggal bagi pekerja pabrik dirasakan cukup mendesak, karena memang jumlah pekerja pabrik yang bekerja di KI tersebut jumlahnya banyak, sekitar 500ribu pekerja di daerah Bekasi (sumber, <http://www.kab-bekasi.go.id>).

Pemerintah sebenarnya telah mengatur penyediaan perumahan bagi pekerja pabrik. Bentuk tempat tinggal yang dapat disediakan dalam KI adalah rumah tinggal sementara dalam bentuk asrama yang diperuntukkan bagi tenaga (pekerja pabrik) kelas bawah. Pengelola KI juga diatur untuk menyediakan perumahan untuk para pekerja pabrik, sehingga permukiman mereka tidak terlantar dan produktivitas kerja yang tinggi tetap terpelihara (Komarudin 1997). Kebutuhan perumahan sederhana bagi pekerja pabrik dapat dilaksanakan oleh berbagai pihak, antara lain perusahaan atau pemilik industri, pemerintah, swasta melalui REI, developer, industrial estate, dan investor (Panudju, 1993). Berdasarkan survey awal penulis pada periode September 2005, pengembangan asrama bagi pekerja pabrik terlihat sulit terlaksana pembangunannya. Dari dua puluh tiga KI yang ada di area Jabotabek, hanya ada satu pihak pengembang KI yang membangun asrama pekerja pabrik tersebut. Padahal di dalam perencanaannya, KI mempunyai peruntukkan lahan untuk perumahan pekerja pabrik baik asrama maupun rumah milik). Asrama yang ada hanya diperuntukkan bagi satu perusahaan tertentu saja dan bersifat private, bukan untuk KI secara umum. Dimana tempat tinggal pekerja industri yang bekerja di dalam KI, menjadi pertanyaan besar oleh penulis. Di Kanada dan Amerika Serikat, pengadaan perumahan pekerja sangat diperhatikan oleh pemerintah karena serikat pekerja-nya mendorong keras upaya pengadaan perumahan bagi anggotanya. Namun para pekerja tetap diharuskan untuk membayar sewa sebesar 25-30 persen dari penghasilan atau upah bekerja yang didapatnya untuk membayar sewa rumah (Fallis, 1993) dan penghasilannya cukup untuk pemenuhan kebutuhan hidup para pekerjanya. Sementara di Indonesia, asrama pekerja pabrik merupakan suatu sistem penyediaan perumahan nirlaba (Koalisi Perumahan Sosial, 2002). Para pekeja memang diharuskan membayar uang sewa tempat tinggal, tetapi jumlah pembayarannya tidak dapat menutup investasi pembangunan perumahan sewa tersebut.

Masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah mengapa pengadaan perumahan sewa bagi pekerja industri dengan sistem kemitraan diantara pihak-pihak terkait seperti pemerintah, pengusaha, dan pekerja industri di dalam kawasan industri belum dapat dilaksanakan? Apa saja yang menghambat jalannya kemitraan dalam pengembangan perumahan sewa pekerja pabrik tersebut? Penelitian ini diadakan untuk menjawab semua pertanyaan pada permasalahan penelitian yang telah disebutkan di permasalahan penelitian. Penelitian dilakukan untuk mengetahui alasan-alasan pengembangan perumahan sewa pekerja industri tidak atau belum ada di dalam KI dan memberikan masukan berdasarkan hasil penelitian bagi pengembangan perumahan pekerja.

METODOLOGI

Sesuai dengan fokus penelitian di atas, maka yang akan dijadikan sumber data adalah: Pihak pemerintah, pihak pengembang KI MM2100, dan pihak pekerja pabrik, selaku pihak pengguna perumahan tersebut. Pengumpulan data-data dalam penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara, antara lain adalah; tinjauan data sekunder (sumber tertulis), observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Data yang sudah dikumpulkan di atas akan dianalisis. Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moleong, 2006). Analisis yang akan dilakukan meliputi :

Analisis spasial mengenai hubungan ruang KI dengan perkampungan di sekitarnya, misalnya akses masuk, jalur transportasi umum. Dalam hal ini analisis spasial yang dilakukan bukanlah analisis spasial mengenai konsep perencanaan di dalam KI, karena perencanaan KI telah menyediakan lahan untuk perumahan bagi pekerjanya.

- Analisis keuntungan dan kerugian bila pengembang menyediakan perumahan di dalam KI bagi pihak public, pihak private, dan pihak third-parties.
- Analisis keuntungan dan kerugian bila penyediaan perumahan dilakukan masyarakat setempat, bagi pihak public, pihak private, dan pihak third-parties.

Di dalam penelitian ini, penulis melakukan proses mulai dari pengumpulan data-data literatur yang ada, kemudian melakukan observasi ke lapangan, dan wawancara. Setelah data-data didapat, kemudian data tersebut dirangkum dan dianalisis, dan kemudian disusun ke dalam satu kategori-kategori. Dalam hal ini data yang dikategorikan terbagi ke dalam tiga kelompok, yaitu (1) kelompok pemerintah, (2) swasta (pengembang dan pengusaha KI), serta (3) pekerja industri. Proses analisis data pada penelitian ini dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu dari (1) wawancara dengan pihak pemerintah, swasta (pengembang dan pengusaha di KI), dan pekerja industri; (2) observasi yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan dan dokumentasi pribadi,

(3) dokumen resmi dari pemerintah dan pengembang KI, gambar (dari pengembang KI dan internet). Setelah dibaca dan dipelajari, langkah berikutnya adalah melakukan reduksi data. Reduksi data adalah usaha membuat rangkuman yang inti, proses, dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga data tetap berada di jalurnya. Langkah selanjutnya adalah dengan menganalisis, menyusun ke dalam satuan-satuan yang kemudian dikategorikan. Tahap akhir analisis data adalah dengan mengadakan pemeriksaan keabsahan data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Para pekerja industri yang bekerja di sekitar KI MM2100, pada umumnya tinggal di rumah sewa yang dibangun oleh penduduk setempat. Hal ini dikarenakan tidak adanya perumahan yang disediakan oleh pihak pengembang KI maupun pihak pengusaha, terlebih lagi oleh pihak pemerintah. Rumah-rumah sewa yang dibangun oleh penduduk setempat ini dalam bentuk rumah petak sewa, yang pembangunannya hanya berdasarkan kemampuan dari pemilik lahan dan modal di kawasan sekitar lokasi KI MM2100. Pembangunannya rumah sewa tersebut pun, tidak memenuhi standar rumah layak huni. Karena pembangunan rumah-rumah petak sewa tidak diatur oleh pemerintah, maka pembangunannya tidak tertata secara fisik. Hal ini pada nantinya dapat menyebabkan rusaknya pola tata ruang atau peruntukkan lahan di daerah setempat. Selain itu, pengaruh pada pekerja industri sendiri adalah kesehatan dan tingkat produktivitas pekerja dapat menurun.

Perumahan bagi pekerja industri di KI MM2100 belum disediakan oleh pihak pengembang KI MM2100 di dalam lokasi KI ini. Belum tersedianya perumahan bagi pekerja industri dengan penghasilan < Rp 1,000,000/bulan ini, mengakibatkan penduduk setempat yang memiliki lahan di sekitar lokasi KI MM2100, membangun rumah-rumah yang bisa dijadikan tempat tinggal pekerja industri dengan sistem sewa. Dalam pengadaan perumahan sewa bagi pekerja industri di KI MM2100 dengan pola kemitraan yang dimiliki oleh George Fallis dan Tom Schwartz, belum dapat dilaksanakan pada KI MM2100. Pola kerjasama dalam pengadaan perumahan pekerja industri yang melibatkan tiga pihak ini, ternyata belum dapat diaplikasikan di KI MM2100. Kalau George Fallis mengemukakan bahwa dalam penyediaan perumahan non-profit terdapat tiga pihak yang terkait, ternyata di lokasi penelitian KI MM2100, terdapat satu pihak lagi yang dapat dilibatkan, yaitu pihak masyarakat setempat. Masyarakat disini adalah sebagai sebagai pemilik lahan, yang saat ini memiliki rumah sewa petak sebagai rumah tinggal pilihan pekerja industri. Di lokasi penelitian, kemitraan dapat dilakukan dengan melibatkan pihak pemerintah, pihak pengembang KI MM2100 dan pengusaha yang memiliki pabrik di MM2100, pihak pekerja industri, dan masyarakat setempat.

Hubungan yang terjadi di tiap-tiap pihak – antara pemerintah, pengembang KI MM2100 & pengusaha, dan pekerja industri – bila tidak ada perumahan sewa bagi pekerja industri di KI MM2100 adalah (Tabel 1). Hubungan antara pemerintah Kab. Bekasi dengan pengembang KI dan pengusaha adalah hubungan yang tidak

saling mendukung, hubungan antara pemerintah Kab. Bekasi dengan pekerja industri adalah hubungan yang tidak saling mendukung, hubungan antara pemerintah Kab. Bekasi dengan masyarakat setempat adalah hubungan juga tidak saling mendukung. Sementara hubungan antara pengembang KI dan pekerja industri adalah saling mendukung, hubungan antara pengembang KI dan pengusaha dengan masyarakat setempat adalah sedikit mendukung, dan hubungan antara pekerja industri dengan masyarakat setempat adalah hubungan yang saling mendukung.

Tabel 1. Hubungan kemitraan antara pemerintah Kab. Bekasi – pengembang KI MM2100 dan pengusaha – pekerja industri –masyarakat setempat

	Pemerintah Kab. Bekasi	Pengembang KI & Pengusaha	Pekerja Industri	Masyarakat Setempat
Pemerintah Kab. Bekasi	---	○	○	○
Pengembang KI & Pengusaha	○	---	●	⊙
Pekerja Industri	○	●	---	●
Masyarakat Setempat	○	⊙	●	---

Keterangan :
 ○ = tidak saling mendukung
 ⊙ = sedikit mendukung
 ● = tidak mendukung

Peran kerjasama antara pemerintah Kab. Bekasi dengan Pengembang KI

Peran pemerintah Kabupaten Bekasi tidak terlalu signifikan, mengingat pengelolaan KI adalah sepenuhnya dilakukan oleh pihak pengembang KI. Pemda Kabupaten Bekasi hanyalah sebagai pemberi izin dan pengawas terhadap perencanaan dan pembangunan lingkungan KI. Bagi pihak pengembang KI MM2100 dan pengusaha, bentuk kerjasama dengan pemerintah sangat diharapkan. Mengingat manfaat dari perumahan sewa pekerja industri lebih dapat menghidupkan kualitas ekonomi KI pada nantinya. Investor lebih senang jika pekerja industrinya tinggal di sekitar lingkungan KI. Bagi pengusaha yang menanamkan modalnya di dalam KI, dengan adanya perumahan sewa pekerja di dalam KI, akan lebih memudahkan dalam pembinaan pekerjanya. Selain itu juga, keuntungan yang didapat adalah pengaruh produktivitas pekerja industri yang lebih baik.

Peran antara pemerintah Kab. Bekasi dengan pekerja industri

Pemerintah Kab. Bekasi belum dapat mewujudkan kepedulian mereka terhadap kerugian-kerugian yang bisa diderita oleh pekerja industri dengan tidak adanya perumahan sewa yang dikelola oleh pemerintah setempat. Sementara pihak pekerja industri mengharapkan adanya kepedulian pihak pemerintah dalam penyediaan perumahan sewa bagi pekerja. Hal ini melihat adanya kebijakan dari pemerintah yang menyebutkan bahwa masyarakat berpenghasilan < Rp 1,000,000/bulannya berhak mendapatkan subsidi untuk pemenuhan rumah tinggalnya.

Peran antara pemerintah dengan masyarakat setempat

Pemerintah memberikan izin kepada masyarakat setempat yang memiliki lahan untuk membangun rumah, walaupun yang dibangun oleh masyarakat setempat adalah perumahan sewa yang bersifat komersial – karena masyarakat mendapatkan keuntungan dari tarif sewa. Selagi tidak melanggar peruntukkan lahan yang sudah direncanakan oleh pemerintah setempat, maka sah-sah saja masyarakat setempat membangun perumahan sewa yang ditujukan kepada pekerja industri.

Peran antara pengembang KI MM2100 dan pengusaha dengan Pekerja Industri

Nilai-nilai lebih (keuntungan) yang bisa didapatkan apabila tidak terdapatnya perumahan pekerja industri di lingkungan KI adalah penghematan biaya transportasi untuk bus antar jemput karyawan sebesar Rp 164,160,000/tahun/bus (sebanyak biaya yang harus dikeluarkan oleh pengusaha). Pengusaha mendapatkan produktivitas lebih dari pekerjanya sebesar Rp 1,025,000/karyawan/tahun. Bagi sektor pekerja industri, dengan adanya fasilitas perumahan sewa, jelas biaya transportasi, waktu dan tenaga lebih dapat dihemat. Sehingga produktivitas bekerja akan lebih baik. Peningkatan ekonomi bisa didapat oleh pekerja industri pada akhirnya nanti karena berkurangnya biaya transportasi pekerja. Nilai yang bisa didapat apabila tersedianya perumahan bagi pekerja industri didalam lingkungan KI adalah bila menggunakan transportasi sendiri atau angkutan umum, bisa menghemat sebesar Rp 876,096/karyawan/tahun. Penghematan waktu yang terbuang di jalan sebesar (*commuting time*) 240 jam/karyawan/tahun.

Peran antara pengembang KI MM2100& pengusaha dengan masyarakat setempat

Pengembang KI MM2100 justru terbantu dengan adanya penyediaan perumahan sewa yang diadakan oleh masyarakat setempat. Karena dana yang digunakan untuk membangun perumahan bagi pekerja yang bekerja di KI-nya berasal dari dana masyarakat setempat tersebut. Jadi pihak pengembang KI dan pengusaha tidak perlu mengeluarkan dana untuk penyediaan perumahan sewa bagi pekerjanya. Pihak masyarakat setempat mendapatkan keuntungan dari penyediaan perumahan sewa yang disediakan oleh mereka. Karena tentunya dari tarif sewa yang dikenakan kepada pekerja industri, masyarakat pemilik rumah sewa akan mendapat keuntungan berupa pemasukan finansial. Pada akhirnya, masyarakat setempat dapat pemasukan.

Peran antara pekerja industri dengan masyarakat setempat

Pekerja industri sangat terbantu pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang disediakan oleh masyarakat setempat. Apabila masyarakat setempat pada saat ini tidak menyediakan perumahan sewa tersebut, maka pekerja industri harus tinggal jauh dari lokasi mereka bekerja. Tinggal jauh dari lokasi pabrik, maka otomatis akan membuat pekerja industri harus mengeluarkan biaya yang lebih untuk biaya transportasi ke tempat bekerja. Masyarakat setempat sebagai penyedia perumahan sewa, tentunya senang akan keberadaan pekerja industri yang

bekerja di KI MM2100. Karena penyediaan rumah sewa yang dilakukan oleh masyarakat setempat mendatangkan keuntungan bagi masyarakat pemilik rumah sewa. Dari hasil tarif sewa yang dikenakan kepadapenghuni (pekerja industri) akan dapat menghidupi keluarga mereka (masyarakat pemilik rumah sewa).

DAFTAR PUSTAKA

- Azahari, Azril. 2001. Karya Tulis Ilmiah. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Burinskiena, M. 1998. Government Housing Assistance Program in the Housing Sectorin Lithuania. MCB University Press : International Journal of Facilities.
- Chung, Amy. 2004. Bridging Sector: Partnership Between Nonprofits and Private Developers. Cambridge: Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Fallis, George. 1993. On choosing Social Policy Instrument : The Case of Non-profit Housing, Housing Allowances or Income Assistance. Great Britain : Pergamon Press.
- Komarudin. 1997. Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman. Jakarta : Yayasan REI dan PT. Rakasindo.
- Massachusetts Housing Partnership Fund. 1999. Getting Started: Building a Local Housing Partnership. Boston : <http://www.mhpfund.com>.
- Montezuma, Joaquim. 2003. Housing Investment in an Institutional Portfolio Context. Emerald Group Publishing Limited.
- Olsen, Edgar O. 2001. Housing Programs for Low-Income Households. Cambridge: National Burreau of Economic Research.
- Ontario Non-Profit Housing Association. 2002. It's a Community Effort.
- Pill, Madeleine. 2000. Employer-Assisted Housing: Competitiveness Through Partnership. Washington : Neighborhood Reinvestment Corporation.
- The Development Exchange. 2004. Partnership. Toronto : <http://www.onpha.org>.
- Zhang, Xing Quan. 2000. Housing reform and the new governance of housing in urban China. International Journal of Public Sector Management.