

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan akan rumah merupakan kebutuhan paling mendasar bagi manusia setelah pangan dan sandang. Maslow ([www.praswck.com/teori-kebutuhan-abraham-maslow](http://www.praswck.com/teori-kebutuhan-abraham-maslow)) mengidentifikasi lima kebutuhan manusia secara hirarkikal, yaitu kebutuhan fisiologis, kebutuhan keamanan, kebutuhan sosial, kebutuhan *esteem* (harga diri), dan aktualisasi diri. Berdasarkan hal tersebut rumah dapat mencakup semua klasifikasi karena rumah merupakan tempat untuk berinteraksi sosial, sehingga dapat memberikan perlindungan dan ketentraman hidup, selain itu rumah merupakan tempat untuk melakukan interaksi dan komunikasi yang akrab dengan keluarga, dan juga merupakan tempat untuk tumbuhnya harga diri seseorang terhadap lingkungannya (Budihardjo dalam Pratikto, 2008:2).

Dalam menentukan lokasi bermukim, manusia memiliki kriteria dan preferensi bermukim di tempat-tempat yang menurut mereka sesuai dengan keinginan mereka. Beberapa memilih tinggal di daerah pinggir kota, tengah kota, pegunungan, ataupun di kawasan industri dan keputusan tersebut dipengaruhi oleh banyak hal. Drabkin (1980) dalam Hermawan (2010) berpendapat bahwa hal-hal yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi bermukim adalah aksesibilitas, lingkungan, peluang kerja, dan tingkat pelayanan. Selain itu ada juga preferensi tersendiri terhadap keberadaan pabrik dan lingkungan sekitarnya yang dimiliki masyarakat sehingga mereka memilih tinggal di kawasan industri seperti kedekatan dengan sarana prasarana, kemudahan aksesibilitas, dan ketersediaan lapangan kerja (Haris dan Ullman, dalam Yunus 2000).

Kawasan industri sendiri merupakan ruang yang diperuntukan untuk kegiatan industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang dibuat oleh pemerintah setempat (PP No 24 Tahun 2009). Kawasan industri dilengkapi dengan sarana prasarana penunjang kegiatannya (Adisasmito, 2010:132) dan dikembangkan serta dikelola oleh perusahaan yang berada di kawasan industri serta memiliki izin usaha di kawasan industri (PP Nomor 24 Tahun 2009). Haris dan Ullmann (1945 dalam Yunus 2000) mengatakan bahwa kawasan industri merupakan kawasan yang menyediakan banyak lapangan pekerjaan.

Pengaruh yang muncul akibat adanya kawasan industri menjadikan populasi penduduk yang tinggal di kawasan industri semakin meningkat dari tahun ke tahun. Peningkatan ini mengakibatkan munculnya rumah-rumah di sekitarnya. Tingkat pertumbuhan rumah semakin hari akan bertambah dan memerlukan fasilitas untuk menunjang aktivitas penduduk. Sehingga

kelengkapan fasilitas tersebut akan menarik masyarakat lain untuk tinggal disana dan semakin lama pertumbuhan perumahan akan semakin tinggi.

Di samping adanya pengaruh positif, ada pula dampak yang kurang baik yang ditimbulkan dari kawasan industri bagi masyarakat yang tinggal di sana dan lingkungan sekitarnya seperti terjadi kebisingan akibat kegiatan industri, kerusakan prasarana jalan, dan juga limbah polutan yang dihasilkan industri. Seperti yang dikutip dalam harian Solo Pos edisi Minggu Legi, 16 Juni 2013, yang berisi bahwa apabila seseorang memilih tinggal di daerah yang berdekatan dengan pabrik, maka harus menerima konsekuensi yang ada. Tinggal di dekat pabrik akan sering merasakan adanya dampak polutan dan kebisingan dari aktivitas industri yang mencemari hingga ke permukiman, dan itu sangat berbahaya bagi masyarakat yang tinggal di sana.

Wilayah Kecamatan Jaten berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Karanganyar tahun 1997–2006 merupakan kawasan yang diperuntukkan sebagai kegiatan industri yang sudah ada dan tidak diperkenankan lagi untuk pembangunan industri baru maupun pengembangan untuk industri lama. Begitu juga menurut review RTRW Kabupaten Karanganyar tahun 2009-2028 bahwa Kecamatan Jaten merupakan kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan industri. Jumlah industri yang ada di Kecamatan Jaten sendiri pada tahun 2011 sebanyak 2004 unit dan 79 unit, dimana 30 unit industri sedang, dan 1.895 unit industri kecil/rumah tangga (Jaten Dalam Angka Tahun 2012). Ketersediaan sarana prasarana yang ada di sana juga lengkap. Berdasarkan data BPS pada tahun 2012, terdapat 40 sarana pendidikan, 115 sarana kesehatan, 4 pasar, 6 supermarket, 689 warung, 1296 toko.

Munculnya permukiman baru terutama perumahan-perumahan baru di sekitar kawasan industri merupakan salah satu fenomena yang ada sekarang. Pertumbuhan tingkat hunian di sekitar kawasan industri dari tahun ke tahun mengalami peningkatan sebesar 1224 unit dalam kurun waktu 7 tahun yaitu pada tahun 2004-2011 sebanyak 18.656 unit menjadi 19.880 unit (BPS Tahun 2004 dan Tahun 2012).

Pada dasarnya letak permukiman maupun perumahan tidak diperbolehkan berdekatan dengan lokasi industri. Jarak minimal antara perumahan atau permukiman dengan pabrik adalah 2000 meter (Permenperin No 35 th 2010). Namun masih diperbolehkan adanya permukiman untuk para pekerja industri meskipun dampak buruk yang timbul dari industri terhadap permukiman juga nyata. Walaupun demikian, jumlah perumahan di Kecamatan Jaten terus tumbuh dengan tingkat okupansi yang tinggi, dan berdasarkan tingkat pertumbuhan kawasan permukiman, terlihat dari minat orang yang terus berkembang.

Kecamatan Jaten merupakan kecamatan dengan kecepatan pertumbuhan permukiman yang tinggi bila dibandingkan dengan rerata kabupaten meskipun merupakan kawasan

industri yang memberikan ketidaknyamanan pada aktivitas hunian. Pada preferensi yang seharusnya, keinginan untuk menghuni suatu kawasan biasanya menjauhi kawasan industri karena dampak negatif yang ditimbulkannya. Penelitian ini bermaksud menelaah faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap preferensi dan mencari faktor yang paling berpengaruh atas preferensi bermukim di kawasan industri Jaten.

## 1.2 Rumusan Masalah

Dari beberapa hal yang menjadi pertimbangan seseorang untuk memilih lokasi bermukim perlu diketahui faktor apa saja yang mendorong dan mempengaruhi preferensi seseorang untuk memilih tinggal di lokasi kawasan industri. Hal ini karena menurut Permenperin Nomor 35 tahun 2010 yang menyatakan bahwa keberadaan permukiman tidak boleh berdekatan dengan kawasan industri, seperti di kawasan industri di kecamatan Jaten, dimana permukiman berbaur menjadi satu dengan pabrik-pabrik yang berdiri di sana. Bila trend pertumbuhan permukiman di kawasan industri berlanjut, maka akan timbul lokasi permukiman yang kurang sehat dan nyaman. **Oleh karena itu, perlu dilakukan penelitian mengenai faktor apa yang mempengaruhi preferensi masyarakat dalam memilih lokasi bermukim di perumahan yang muncul setelah adanya pabrik yang berada di kawasan industri di Kecamatan Jaten.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan untuk mengembangkan kawasan permukiman di luar kawasan industri yang memenuhi preferensi bermukim penghuni perumahan di kawasan industri. Hal ini penting dilakukan untuk menarik pemukim ke luar kawasan industri, supaya pemukim dapat menempati wilayah bermukim yang lebih baik.

## 1.3 Tujuan Dan Sasaran Penelitian

### 1.3.1 Tujuan

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

Mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi masyarakat yang memilih tinggal di perumahan yang berdekatan dengan pabrik di kawasan industri Kecamatan Jaten.

### 1.3.2 Sasaran

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai, maka sasaran dari penelitian ini adalah:

- a. Mengidentifikasi preferensi bermukim masyarakat yang tinggal di perumahan yang muncul setelah berdirinya pabrik dengan jarak kurang dari 2000 meter dari pabrik yang berada di kawasan industri di Kecamatan Jaten

- b. Menganalisis faktor-faktor bermukim (tingkat sosial ekonomi, harga hunian, aksesibilitas, pelayanan sarana dan prasarana, dan kualitas lingkungan) yang berpengaruh terhadap preferensi masyarakat yang tinggal di perumahan yang muncul setelah berdirinya pabrik dengan jarak kurang dari 2000 meter dari pabrik yang berada di kawasan industri di Kecamatan Jaten
- c. Mengidentifikasi faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi masyarakat yang tinggal di perumahan yang muncul setelah berdirinya pabrik dengan jarak kurang dari 2000 meter dari pabrik yang berada di kawasan industri di Kecamatan Jaten

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian tentang faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam bermukim di perumahan formal yang dibangun oleh developer yang dibangun setelah adanya pabrik dan dengan jarak kurang dari 2000 meter dari pabrik yang berada di kawasan industri dapat dibagi menjadi manfaat secara teoritis dan praktis.

##### Manfaat Praktis:

1. Menjadi masukan bagi pemerintah maupun pengembang swasta (developer) dalam mengembangkan dan menentukan lokasi hunian sesuai dengan preferensi masyarakat.
2. Menjadi masukan bagi perencanaan perumahan dan permukiman di kawasan industri untuk menciptakan perumahan yang nyaman dan berwawasan lingkungan serta sesuai dengan karakteristik masyarakat yang ada.

##### Manfaat Teoritis:

1. Memperkaya pemahaman ilmu pengetahuan bagi penulis maupun pihak-pihak lain mengenai preferensi bermukim masyarakat di kawasan industri dilihat dari fisik, sosial, dan ekonomi.

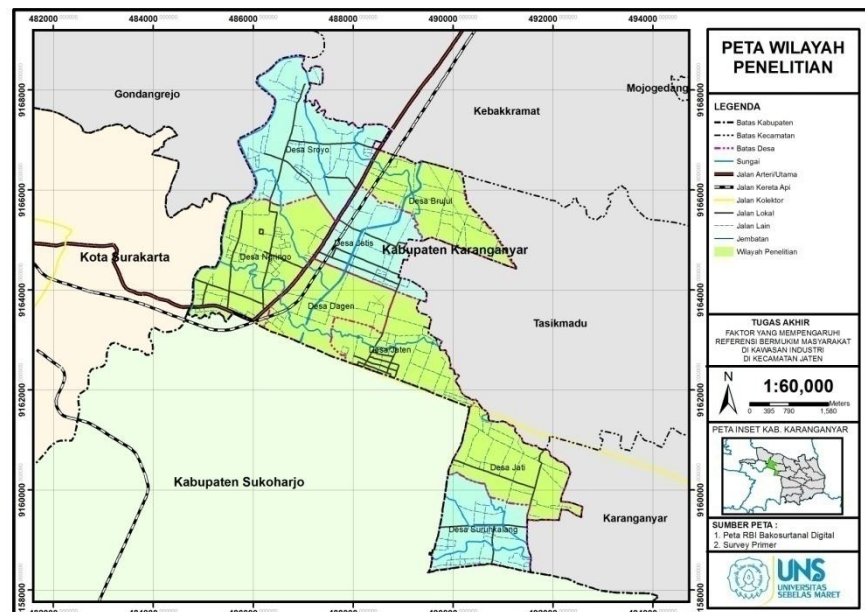
#### 1.5 Ruang Lingkup Dan Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini memiliki ruang lingkup penelitian adalah sebagai berikut:

- Wilayah penelitian

Dilihat secara makro wilayah penelitian berada pada kawasan industri yang secara administrasi berada di Kecamatan Jaten dengan luas wilayah 25,55 km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 8 desa, 46 dusun, 105 dukuh, 102 RW, dan 548 RT. Wilayah penelitian dibatasi oleh Kecamatan Kebakramat di sebelah utara, Kecamatan Tasikmadu dan Kecamatan Karanganyar di sebelah timur, Kabupaten Sukoharjo di sebelah selatan, dan Kota Surakarta di sebelah baratnya. Sedangkan jika dilihat

secara mikro dibatasi pada daerah-daerah yang terdapat perumahan baru atau perumahan yang muncul setelah adanya industri, yang berada di kawasan industri yang ada di Kecamatan Jaten, dengan radius kurang dari 2000 meter dari pabrik (Permenperin No 35 th 2010), yaitu sebanyak 32 perumahan. Dalam penelitian ini unit data yang diambil merupakan unit data individu yang tinggal di perumahan dengan radius kurang dari 2000 meter dari pabrik. Objek penelitian dalam penelitian ini adalah penduduk yang bermukim di 32 perumahan yang ada di wilayah penelitian.



Gambar. 1.1. Peta Wilayah Penelitian  
Sumber: Bappeda dan Digitasi Penulis, 2013

- Substansi penelitian

Dalam penelitian ini membahas mengenai preferensi masyarakat dalam memilih lokasi bermukim di kawasan industri. Menurut Haris dan Ullmann dalam Indra dkk (2010), yang menjadi daya tarik kawasan industri adalah tersedianya sarana prasarana yang lengkap dan lapangan pekerjaan bagi masyarakat, namun ada juga pengaruh negatif yang ditimbulkan oleh kawasan industri terutama industri menengah dan besar terhadap lingkungan sekitarnya seperti terjadinya pencemaran lingkungan, kebisingan, dan kesemrawutan lalu lintas. Sehingga apabila ada perumahan ataupun permukiman di kawasan industri sangat dirawankan keberadaannya.

*commit to user*

Berdasarkan uraian di atas maka ruang lingkup substansi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Preferensi yang merupakan suatu hak manusia yang diutamakan daripada yang lain karena merupakan pilihan seseorang terhadap sesuatu. Dalam penelitian ini ditekankan pada preferensi bermukim di kawasan industri dikelompokkan menjadi dua, yaitu kemauan untuk bermukim dan ketidakmauan untuk bermukim. Mau atau tidaknya bermukim dari penghuni perumahan dapat diidentifikasi melalui keinginan pindah dan tidaknya mereka dari lokasi hunian.
- Masyarakat merupakan kumpulan manusia dalam artian yang luas dan memiliki suatu kebudayaan yang sama dalam satu lingkungan. Dalam penelitian ini adalah penghuni perumahan yang ada di kawasan industri.
- Perumahan merupakan kumpulan rumah yang dilengkapi dengan sarana prasarana penunjang aktivitas yang ada di dalamnya.
- Kawasan industri merupakan kawasan atau daerah yang diperuntukan untuk kegiatan industri sesuai dengan RTRW.
- Lokasi adalah pemilihan hunian oleh masyarakat berdasarkan preferensi masyarakat seperti jarak rumah dengan tempat kerja, sarana prasarana, dan pabrik, keterjangkauan lokasi, waktu tempuh, dan kemudahan transportasi.

#### 1.6 Posisi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan yang telah dilakukan oleh beberapa penelitian sebelumnya. Fokus dari penelitian ini adalah mengidentifikasi faktor apa yang paling mempengaruhi preferensi seseorang untuk memilih tinggal kawasan industri. serta mencari faktor mana yang paling dominan mempengaruhi preferensi masyarakat dalam menentukan lokasi bermukim tersebut.

Telah dilakukan suatu penelitian dan tesis mengenai preferensi bermukim oleh beberapa orang diantaranya oleh:

Tabel 1.1. Review Penelitian yang Telah Dilakukan

Peneliti	Pratiwi Oktavia	Faizul Muna	Eva Nursusandhari	Beny Indra, Ispurnomo S, dan Haryo Sulistyarso	Masturina Kusuma Hidayati
Judul	Kajian Permukiman Kumuh Di Kawasan Industri Indo Acidatama Kecamatan Kebakramat kabupaten Kranganyar Tahun 2007	Strategi Penyediaan Tempat Tinggal Bagi Buruh Industri Di Kawasan Industri Bergas kabupaten Semarang	Persepsi, Preferensi, dan Willingness To Pay Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman Sekitar Kawasan Industri (Kasus Kawasan Industri di Kelurahan Utama, Cimahi, Jawa Barat)	Pengaruh Keberadaan Industri Perikanan Djayanti Terhadap Perkembangan Perumahan Dan Permukiman Di Kelurahan Puday Kota Kendari	Faktor yang Mempengaruhi Preferensi Bermukim Masyarakat Di Perumahan Di Kawasan Industri Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar
Instansi	Universitas Sebelas Maret (UNS)	Universitas diponegoro (UNDIP)	Institut Pertanian Bogor (IPB)	Jurnal Institut Teknologi Sepuluh November (ITS)	Universitas Sebelas Maret (UNS)
Tahun	2008	2009	2009	2010	2013
Tujuan	Mengetahui karakteristik serta mengetahui proses permukiman kumuh di Kawasan industri Indo Acidatama Kecamatan kebakramat kabupaten Karanganyar	Merumuskan strategi penyediaan tempat tinggal bagi buruh industri di kawasan industri Bergas berdasarkan potensi dan kendala yang ada	Menganalisis faktor-faktor yang berhubungan dengan persepsi masyarakat terhadap kualitas lingkungan sekitar kawasan industri di Kelurahan Utama Menganalisis faktor-faktor yang berhubungan dengan preferensi masyarakat terhadap tempat tinggal sekitar kawasan industri di Kelurahan utama Mengkaji kesediaan masyarakat kelurahan Utama untuk membayar agar lingkungan di sekitar tempat tinggal menjadi lebih baik Menyusun alternative kebijakan agar terjadi peningkatan kualitas lingkungan sekitar kawasan industri di Kelurahan Utama	Mengetahui adanya dan sejauhmana pengaruh keberadaan industri perikanan terhadap perkembangan perumahan dan permukiman di Kelurahan Puday, Kota Kendari.	Mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi masyarakat yang memilih tinggal di perumahan yang berdekatan dengan pabrik di kawasan industri Kecamatan Jaten
Variabel	Fisik Non Fisik	Kekuatan Kelemahan Ancaman Peluang	Dampak lingkungan Persepsi dan preferensi masyarakat dalam menjaga lingkungan	Fisik Sosial Ekonomi	Preferensi masyarakat, Status sosial ekonomi, Harga hunian, Aksesibilitas, Pelayanan sarana dan prasarana, Kualitas lingkungan
Metode	Metode survey dengan	Metode kualitatif dan	Metode Kualitatif dan Kuantitatif	Metode Deskriptif kualitatif	Metode Deskriptif Kuantitatif

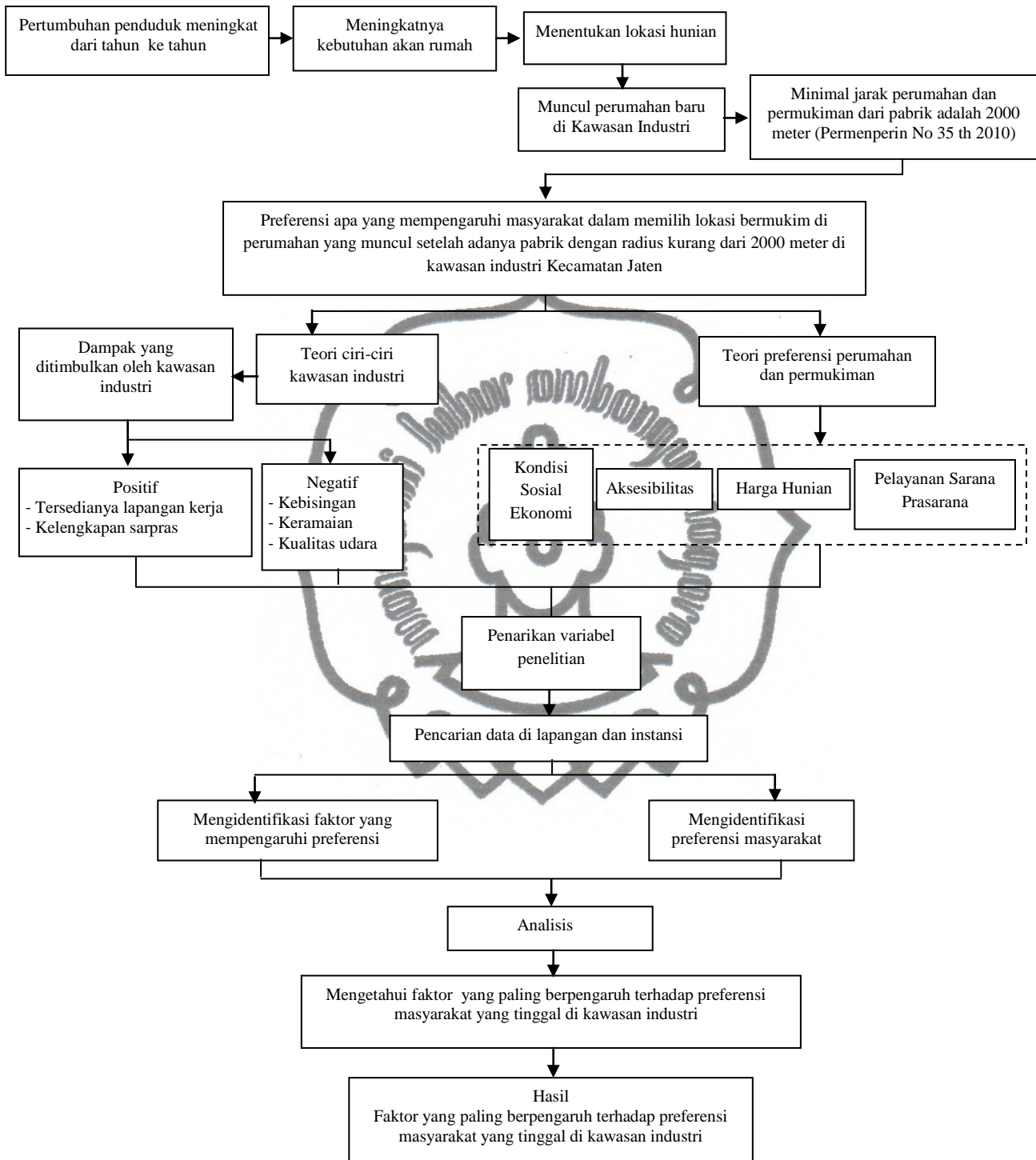
Peneliti	Pratiwi Oktavia	Faizul Muna	Eva Nursusandhari	Beny Indra, Ispurnomo S, dan Haryo Sulistyarso	Masturina Kusuma Hidayati
	analisis deskriptif	kuantitatif			
Hasil Analisis	Proses yang mempengaruhi perkembangan permukiman kumuh di Kawasan Industri Indosat ada 2, yaitu: Proses penuaan bangunan. Proses pemadatan indikator dari proses pemadatan data yang meliputi luas bangunan dan penambahan bangunan.	Rata-rata rumah dimiliki oleh buruh berpenghasilan 1,2 juta ke atas dan rusunawa dihuni oleh buruh berpenghasilan kurang dari 1,2 juta. Penyediaan rumah milik diawali dengan proyek percontohan kemudian dikembangkan melalui KPR dengan memanfaatkan pinjaman uang muka perumahan untuk rusunawa dilakukan melalui kerjasama antara penyandang dana dan pemerintah Kabupaten Semarang	Faktor yang berhubungan dengan persepsi responden terhadap lingkungan sekitar kawasan industri adalah jarak tempat tinggal ke lokasi industri, kondisi keramaian, kebisingan, dan kualitas udara. Faktor yang mempengaruhi preferensi responden terhadap tempat tinggal adalah pengeluaran, status, jarak ke lokasi industri, kondisi air, keramaian, kebisingan, kebersihan, jarak ke pasar, jarak ke sarana angkutan umum, dan tingkat kriminalitas. Faktor yang berpengaruh positif terhadap WTP responden adalah pendidikan, pendapatan, pengeluaran, jarak ke lokasi industri, kriminalitas, ketramaian, kebisingan, dan preferensi terhadap tempat tinggal. Sedangkan pengaruh negatifnya adalah kualitas udara, jarak ke lokasi kerja, dan persepsi terhadap lingkungan sekitar kawasan industri. Permasalahan lingkungan yang terjadi menurut responden adalah pencemaran udara, kebisingan, keramaian.	Adanya hubungan yang timbal balik antara kawasan industri perikanan Djayanti dengan perumahan dan permukiman disekitarnya	Adanya pengaruh dari faktor X (harga hunian, status sosial ekonomi, aksesibilitas, pelayanan sarana prasarana, dan kualitas lingkungan) terhadap faktor Y (preferensi), dengan besar pengaruh 65%, yang artinya sebanyak 65 orang yang memilih tinggal atau pindah dari perumahan di kawasan industri dipengaruhi oleh faktor X, sedangkan sisanya atau 35 orang dipengaruhi oleh faktor diluar faktor X. Faktor yang paling mempengaruhi preferensi masyarakat yang tinggal di perumahan di kawasan industri secara umum adalah faktor aksesibilitas, dengan besar pengaruh 56%.

Sumber: Kompilasi oleh Peneliti, 2013



Penelitian ini merupakan penelitian pengembangan dari beberapa penelitian terdahulu yaitu penelitian mengenai pengaruh keberadaan industri terhadap perkembangan perumahan dan permukiman di Kelurahan Puday, Kota Kendari, serta penelitian tentang analisis faktor yang berhubungan dengan persepsi masyarakat terhadap kualitas lingkungan di kawasan industri dan preferensi masyarakat terhadap kawasan industri di Kelurahan Utama. Dari ketiga penelitian tersebut, penelitian ini melanjutkan penelitian sebelumnya. Dimana dari penelitian terdahulu telah dilakukan analisa mengenai pengaruh keberadaan industri terhadap perkembangan perumahan dan permukiman dan melihat preferensi masyarakat terhadap lingkungan industri. Penelitian ini ingin melihat preferensi masyarakat yang memilih tinggal perumahan di kawasan industri terutama yang berada di dekat pabrik yang ada di Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, dengan melihat pengaruh yang ditimbulkan oleh industri terhadap lingkungan sekitarnya dan preferensi masyarakat yang tinggal di sanadan dengan tujuan untuk mengetahui faktor apa yang paling mempengaruhi masyarakat memiliki preferensi untuk tinggal perumahan yang ada di kawasan industri di Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar

### 1.7 Alur Penelitian



Gambar 1.2. Alur Kerangka Penelitian

Sumber: Analisis Penulis, 2013

*commit to user*

## 1.8 Sistematika Pembahasan

### **Bab I Pendahuluan**

Berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, hipotesis sementara, manfaat penelitian, posisi penelitian, dan kerangka pikir penelitian.

### **Bab II Tinjauan Literatur Preferensi Bermukim Di Kawasan Industri Jaten**

Berisi tentang teori-teori yang menjadi dasar permasalahan dan pembahasan pada penelitian.

### **Bab III Metode Penelitian**

Memuat tentang pendekatan penelitian, ruang lingkup penelitian, jenis penelitian, jenis data dalam penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis yang digunakan untuk menganalisa data yang didapatkan.

### **Bab IV Gambaran Preferensi Bermukim Penghuni Perumahan Di Kawasan Industri Jaten**

Memuat mengenai gambaran umum perumahan yang ada di kawasan industri Jaten, gambaran penghuni permukiman, gambaran preferensi bermukim penghuni, dan karakter faktor yang mempengaruhi preferensi bermukim masyarakat di perumahan dengan radius kurang dari 2000 meter dan berdiri setelah adanya pabrik di kawasan industri Jaten.

### **Bab V Pembahasan**

Bab ini berisikan tentang pembahasan mengenai faktor-faktor apa saja yang berpengaruh serta faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi masyarakat yang tinggal di perumahan yang berdiri setelah adanya pabrik dengan radius kurang dari 2000 meter dari pabrik yang ada di kawasan industri Jaten.

### **Bab VI Kesimpulan**

Berisikan tentang temuan-temuan yang didapatkan dari hasil analisis dari studi mengenai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi preferensi bermukim dan faktor apa yang paling berpengaruh terhadap preferensi bermukim masyarakat di perumahan yang berdiri setelah adanya pabrik dengan radius kurang dari 2000 meter dari pabrik yang ada di kawasan industri Jaten.