

STUDI PERENCANAAN PERUMAHAN BAGI PEKERJA DALAM MENDUKUNG KEGIATAN SEKTOR INDUSTRI DI KOTA BATAM

Sulaiaman, Mahfuz Hudori

Program Studi Teknik Sipil Universitas Internasional Batam

Abstrak

Pengembangan wilayah Pulau Batam menjadi kawasan industri sejak tahun 1970 menyebabkan terjadinya percepatan pertumbuhan ekonomi yang diikuti oleh laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi. Karakteristik penduduk kota Batam yang mayoritas adalah penduduk pendatang yang berorientasi kepada pekerjaan di sektor industri menyebabkan pemenuhan kebutuhan perumahan harus disesuaikan dengan karakteristik penghuni yaitu sebagai pekerja industri.

Hasil analisis terhadap kebutuhan perumahan bagi pekerja industri di Kota Batam adalah dengan pengembangan perumahan bagi pekerja industri dalam bentuk vertikal yaitu rumah susun dengan bentuk kepemilikan sewa (rusunawa).

Studi terhadap kelayakan pengembangan perumahan susun yang dilakukan oleh pihak swasta dapat dilaksanakan dengan mengembangkan kawasan perumahan susun terpadu yaitu Rumah Susun Milik dan Rumah Susun Sewa serta menyediakan sarana perniagaan yang mendukung kebutuhan hidup bagi penghuninya.

Kata kunci: Pekerja Industri, Perumahan, Investasi, Rumah Susun

Abstract

Development of the Batam Island into an industrial area since 1970 led to an acceleration of economic growth followed by a very high population growth rate. The characteristics of the population of Batam, which are majority of migrant residents oriented to work in the industrial sector, make it possible to meet the housing needs of the occupants, which are industry workers.

Results analysis of housing for industrial workers in Batam City are the development of housing for industrial workers in the vertical housing. Feasibility study of developing housing development is developing integrated housing development areas that provide commercial facilities that support the necessities of life for its residents.

Keywords: Industrial Workers, Housing, Investment, Flats

Pendahuluan

Pulau Batam merupakan bagian gugusan Kepulauan Riau, secara geografis berbatasan langsung dengan Singapura dan Malaysia serta berada pada jalur pelayaran internasional yang merupakan simpul perdagangan dunia. Pemerintah pusat melalui Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), telah merencanakan pengembangan Pulau Batam sebagai sebuah kawasan industri dengan memanfaatkan posisi strategis yang kemudian dinilai sebagai lokasi yang memiliki potensi yang sangat besar dalam

menyumbangkan kegiatan perekonomian nasional sekaligus diharapkan dapat mengikuti perkembangan ekonomi regional ASEAN dan dunia.

Sub Wilayah Pengembangan (SWP) Kabil merupakan salah satu dari 8 Sub Wilayah Pengembangan di Batam yang secara administratif berada di dalam kecamatan Nongsa, memiliki fungsi ruang kawasan sebagai kawasan yang beragam, mulai dari fungsi kawasan sebagai kawasan budi daya, non budi daya dan kawasan konservasi. Pengembangan Sub Wilayah Pengembangan Kabil saat ini

didominasi oleh pengembangan kawasan industri yang terdiri dari berbagai industri ringan, industri menengah dan industri berat yang terbentang dari Batu Besar sampai dengan Punggur (Kabil Industrial Park dan Taiwan International Industrial Estate).

Berkembangnya kawasan industri di Sub Wilayah Pengembangan Kabil dari hasil observasi lapangan belum dibarengi dengan pengembangan kawasan perumahan khususnya bagi pekerja yang mendukung aktivitas atau kegiatan industri di kawasan Kabil tersebut. Dampak dari belum berkembangnya perumahan di sekitar kawasan industri tersebut adalah timbulnya rumah-rumah liar yang berlokasi di sekitar kawasan industri tersebut. Dengan berbagai permasalahan yang terjadi di dalam kawasan Kabil tersebut, maka perlu dilakukan studi kelayakan investasi perumahan di dalam Sub Wilayah Pengembangan Kabil yang berorientasi kepada penyediaan tempat tinggal bagi para pekerja industri yang bekerja di dalam kawasan industri Kabil tersebut.

Prinsip-prinsip dasar pembangunan yang perlu diperhatikan dalam pembangunan rumah yaitu akibat yang akan ditimbulkan terhadap penghuni rumah tersebut, rumah merupakan proses yang berkembang atau bukan merupakan produk akhir serta ketidak sempurnaan bisa ditolerir bila rumah menjadi tanggung jawab penghuni. Di dalam setiap rencana kota dapat dilihat bahwa tata guna lahan yang terbesar akan diperuntukkan untuk permukiman (Sinulingga, 1999).

Metode Penelitian

Konsep dan Dasar Penilaian menyatakan bahwa kegiatan investasi yang dilakukan oleh seorang pengusaha atau pemilik modal dalam kegiatan investasi tersebut pada dasarnya adalah harapan untuk memperoleh keuntungan dari hasil kegiatan investasinya tersebut. Keuntungan yang dapat diperoleh pada

investasi properti dapat digolongkan menjadi tiga bagian sebagai berikut:

- *Income* (Pendapatan)
- *Appreciation* (Kenaikan Nilai)
- *Added Value* (Penambahan Nilai)

Sifat jangka panjang dari investasi dalam bidang properti adalah karakteristik yang membedakannya dengan jenis-jenis investasi lainnya. Durabilitas dari properti, potensi untuk berumur panjang serta kedudukan yang tetap adalah sifat-sifat yang sangat baik untuk investasi jangka panjang. Keuntungan-keuntungan yang diharapkan dari suatu investasi dapat terwujud pada investasi secara tersendiri atau bersama-sama.

Membahas perancangan bangunan tidak terlepas dari keterkaitannya pada peraturan tata kota yang mempengaruhi suatu perencanaan tapak pada umumnya dan perancangan bangunan pada khususnya. Dengan mengetahui peraturan-peraturan ketata kotaan pada suatu lokasi memungkinkan pemilik tanah lokasi tersebut melakukan alternatif pengembangan pada tanahnya (*development option*) sesuai dengan peraturan yang iizinkan dan juga ditunjang oleh *market* dan *feasibility study*.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Survei Harga Properti Residential Tahun 2018 di kawasan Kabil yang dianalisis menggunakan alat bantu program SPSS v.24.

Temuan dan Pembahasan

Analisis Kebutuhan Rumah bagi Pekerja Industri

Penduduk pendatang/migran yang berada di Kota Batam dapat dikelompokkan ke dalam dua kelompok yaitu penduduk yang menjadikan Kota Batam hanya sebagai tempat untuk bekerja, keluarga ditinggal di daerah asal atau penduduk yang hanya akan menetap di Kota Batam selama usia produktif di sektor dan akan kembali ke daerah asal untuk memulai usaha di sektor lain biasanya bekerja di sektor informal. Kelompok yang

kedua adalah kelompok yang menjadikan Kota Batam sebagai tempat tinggal selama hidupnya.

Untuk itu perlu adanya sebuah perencanaan yang komprehensif dalam mengatasi permasalahan pemenuhan permintaan tempat tinggal bagi penduduk Kota Batam yang sesuai dengan karakteristik penghuninya. Kondisi pengembangan perumahan Kota Batam yang terjadi saat ini baik yang dikembangkan oleh Pemerintah melalui Perumnas maupun oleh swasta yaitu para pengembang perumahan masih didominasi dengan tipe *landed housing* yaitu satu unit rumah berada di atas sebidang tanah atau arah pengembangannya berpola horizontal. Membangun sebuah kawasan industri sama artinya dengan membangun sebuah kota baru. Kawasan industri merupakan pusat kegiatan yang memerlukan adanya prasarana dan sarana penunjang lainnya, hal ini terjadi karena sebuah kawasan industri adalah sebuah aktivitas kehidupan yang akan melibatkan banyak orang. Agar kegiatan industri dapat berjalan dengan efektif dan efisien maka perlu adanya perencanaan yang terkait dengan pengaturan fungsi kawasan yang akan memberikan dukungan terhadap aktivitas industri tersebut.

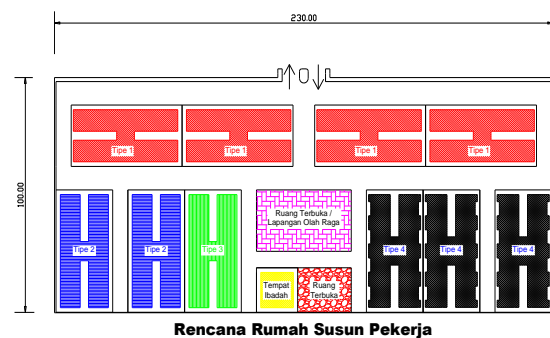
Perumahan bagi para pekerja merupakan salah satu prasarana yang perlu mendapatkan perhatian dalam pengembangan kawasan industri. Pekerja industri adalah merupakan aset bagi perusahaan di dalam melaksanakan kegiatan produksi di industrinya. Untuk itu perlu adanya kerja sama antar berbagai pihak yang terkait di dalam perencanaan perumahan bagi pekerja industri tersebut.

Analisis Investasi Rumah Susun Pekerja

Pekerja industri di Kota Batam dapat dikelompokkan ke dalam dua kelompok yaitu kelompok pekerja yang sudah berkeluarga dan kelompok pekerja yang belum berkeluarga atau tidak membawa keluarganya tinggal di Kota

Batam. Masing-masing kelompok memerlukan pendekatan yang berbeda di dalam kebutuhan tempat tinggal.

Berikut ini adalah sebuah skema perencanaan investasi pengadaan rumah susun baik rumah susun sewa maupun rumah susun milik yang akan mendukung kegiatan industri di Kawasan Industri Kabil tersebut. Lahan yang akan dipergunakan di dalam pembangunan rumah susun tersebut adalah seluas 23 m x 10 m (Gambar1).



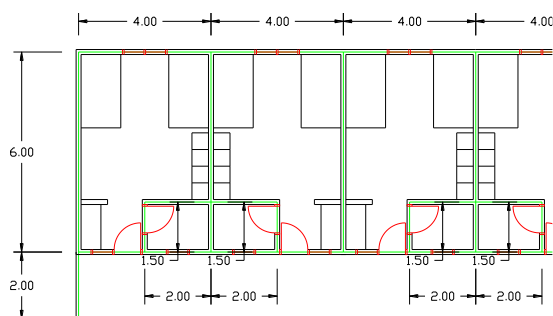
Gambar 1. Rencana Tapak Pengembangan Rumah Susun

Rencana pengembangan rumah susun di atas terdapat 4 tipe rumah susun yang akan dikembangkan yaitu:

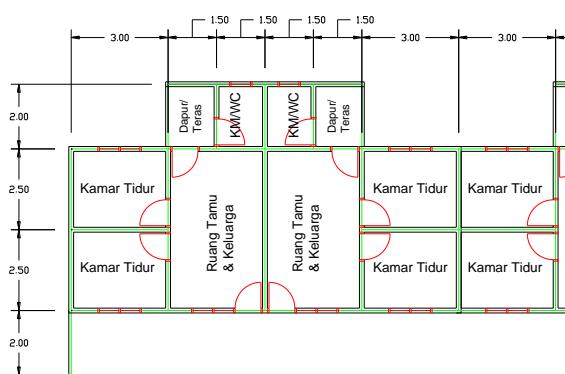
1. **Tipe 1** adalah Rumah Susun yang dikembangkan untuk kegiatan komersial pada lantai 1 dan lantai 2 sampai dengan 5 adalah untuk hunian atau tempat tinggal bagi pekerja lajang
2. **Tipe 2** adalah Rumah Susun yang dikembangkan untuk hunian dan sebagian bangunan pada lantai 1 berfungsi sebagai ruang serba guna.
3. **Tipe 3** adalah rumah susun yang dikembangkan untuk fungsi komersial, perkantoran dan pelayanan umum pada lantai 1 dan lantai 2 – 5 untuk hunian/tempat tinggal bagi pekerja single (Gambar 2).
4. **Tipe 4** adalah rumah susun yang dikembangkan bagi pekerja yang sudah berkeluarga (Gambar 3).

Biaya untuk pembangunan 1 unit rumah susun tipe 1, 2 dan 3 diperkirakan

sebesar Rp. 5.172.000.000 dan untuk pembangunan rumah susun tipe 4 adalah sebesar Rp. 5.334.000.000.



Gambar 2. Denah Rumah Susun untuk Pekerja Single



Gambar 3. Denah Rumah Susun untuk Pekerja Berkeluarga

Diasumsikan bahwa investor memiliki modal sendiri sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas miliar) dan sisanya Rp. 16.853.200.000,00 adalah Modal Pinjaman Bank. Tingkat laju inflasi diperhitungkan sebesar 7% dan bunga bank 12%. Modal pinjaman bank akan dikembalikan dalam jangka waktu 15 tahun. Modal sendiri akan dikembalikan secara bertahap dalam jangka waktu 20 tahun setelah selesai masa pengembalian modal pinjaman bank atau mulai dikembalikan pada tahun ke 16. Untuk pengembalian modal pinjaman bank dalam jangka waktu 15 tahun tersebut maka selama jangka waktu 15 tahun tersebut harus dicicil setiap tahunnya sebesar Rp. 2.434.815.370,90

Rumah susun yang telah dibangun tersebut akan disewakan dan sebagian dijual kepada industri yang membutuhkan.

Rumah susun yang akan dijual adalah 2 unit rumah susun tipe 4 atau yang diperuntukkan bagi keluarga. Asumsi penjualan adalah tahun pertama setelah konstruksi akan terjual sebesar 40%, tahun ke dua sebesar Rp. 30%, tahun ketiga sebesar 20% dan tahun keempat sebesar 10%. Setiap tahun harga rumah susun naik sebesar 15%.

Diasumsikan tingkat hunian rumah susun dan ruang komersial adalah 80%, dan setiap 5 tahun harga sewa naik sebesar 20%, sehingga pendapatan dari biaya sewa.

Selain biaya sewa di atas manajemen juga akan mendapatkan pendapatan dari biaya Iuran Manajemen Fee dari para pemilik rumah susun milik yang besarnya setiap bulan adalah Rp. 50.000,00 dan akan mengalami kenaikan setiap 5 tahun sebesar 50%.

Untuk membiayai operasional manajemen pengelola serta perawatan lingkungan bangunan rumah susun, maka diperkirakan membutuhkan biaya sebesar Rp. 60.000.000,00 perbulan atau Rp. 720.000.000,00 pertahunnya. Setiap 5 tahun akan mengalami kenaikan sebesar 20%. Depresiasi bangunan diperhitungkan sebesar 2,5% atau Rp. 17.945.000,00 pertahun.

Pembangunan tahap kedua adalah pengembangan rumah 2 unit tipe 1 2 unit tipe 2 dan 1 unit tipe 3 yang akan dilakukan pada tahun ke 4. Biaya yang diperlukan untuk pembangunan tahun 2 seperti tercantum dalam Tabel 5.

Pada tahun ke 3 pengoperasian rumah susun yang dibangun pada tahap pertama memiliki surplus sebesar Rp. 8.303.854.156,72 dan sisa kekurangan dana pembangunan untuk tahap kedua tersebut maka diperlukan Pinjaman Modal dari Bank sebesar Rp. 22.348.745.843,28 dengan asumsi bunga bank sebesar 12% dan masa pengembalian pinjaman selama 15 tahun. Pengembalian modal pinjaman bank dalam jangka waktu 15 tahun tersebut maka selama jangka waktu 15 tahun

tersebut harus dicicil setiap tahunnya sebesar Rp. 3.281.337.615,49.

Pada tahun ke lima belas nilai modal sendiri sebesar Rp. 15.000.000.000,00 (lima belas miliar) dengan pengaruh inflasi sebesar 7%, telah menjadi Rp. 41.385.473.110,73 dan akan dikembalikan dalam jangka waktu selama 20 tahun dengan cicilan pertahun mulai tahun ke-16 sebesar Rp. 3.906.495.890,36.

Kesimpulan

Hasil analisis tentang perencanaan penyediaan perumahan bagi pekerja industri dalam mendukung kegiatan industri di kawasan Kabil dapat diambil beberapa kesimpulan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Kawasan Kabil merupakan kawasan yang sangat potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan industri karena didukung oleh berbagai sarana dan prasarana yang menunjang yaitu dengan adanya pelabuhan barang, lapangan terbang.
2. Penyediaan perumahan di kawasan Kabil terutama bagi para pekerja industri yang berada di kawasan tersebut masih sangat kurang sehingga menimbulkan rumah-rumah liar yang berada di dekat pusat-pusat kegiatan industri tersebut.
3. Karakteristik pekerja industri di Kota Batam yang sebagian besar merupakan pendatang dan status ikatan kerja antara perusahaan dengan pekerja/khususnya pekerja industri di level rendah/buruh/operator adalah berdasarkan Kontrak Kerja Waktu Tertentu (KKWT) mengakibatkan ketidak pastian kelangsungan pekerjaan di perusahaan tersebut. Sehingga tempat tinggal yang dibutuhkan pekerja tersebut adalah tempat tinggal yang bersifat sementara atau menyesuaikan dengan lokasi tempat bekerjanya.
4. Keterbatasan lahan yang dimiliki oleh Kota Batam dalam pengembangan wilayah, maka sudah saatnya pengembangan wilayah terutama untuk fungsi lahan yang bersifat konsumtif yaitu perumahan secara

vertikal sehingga keersediaan lahan untuk kegiatan ekonomis dapat lebih optimal.

5. Ketidak sesuaian karakteristik pekerja industri dengan penyediaan perumahan yang disediakan oleh pengembang perumahan tersebut mengakibatkan munculnya rumah-rumah liar sebagai penyedia perumahan bagi para pekerja industri.

Daftar Pustaka

- [1] BPS Kota Batam & Badan Perencanaan Pembangunan Kota Batam, *Hasil Sensus Perumahan Kota Batam 2000*, Batam: BPS Kota Batam
- [2] Budihardjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Penerbit Alumni.
- [3] King, Peter. 1998. *Housing, Individuals and The State, The Morality of Government Intervention*, London: Routledge
- [4] Sastra M, Suparno dan Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Sebuah Konsep, Pedoman dan Strategi Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Yogyakarta: Penerbit Andi
- [5] Sinulingga, Budi D. 1999. *Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan