



## KAJIAN IDENTIFIKASI PREFERENSI MASYARAKAT BURUH INDUSTRI TINGGAL DI RUMAH SUSUN (Studi Kasus: Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Cikarang Kabupaten Bekasi)

**Toni Rusmarsidik**

Universitas Krisnadwipayana, Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia  
[rusmarsidik@yahoo.com](mailto:rusmarsidik@yahoo.com)

### Abstrak

Sebagai upaya pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) khususnya para buruh industri, telah dibangun rumah susun bagi pekerja industri yang berdekatan dengan lokasi tempat kerja yaitu didalam Kawasan Industri. Namun demikian, diperlukan adanya pengkajian terhadap preferensi para buruh industri tersebut untuk tinggal di rumah susun pekerja industri. Berdasarkan hasil kajian yang telah dilaksanakan, ternyata sekitar 52% Responden menyatakan ketertarikan untuk menyewa di Rumah Susun dengan kondisi yang lebih layak huni.

**Kata Kunci:** Rumah Susun, Buruh Industri, Layak huni

### Abstract

*Government's policy to provide livable housing for Low Income Communities, especially industrial workers has been developed industrial workers' flats which are close to work locations. However, it is necessary to study the preferences of industrial workers to live in industrial workers' flats. Based on the results of studies that have been carried out, it turns out that around 52% of respondents expressed interest in renting in flats with more livable conditions.*

**Keywords:** Flats (vertical housing), Industrial Workers, Livable

### PENDAHULUAN

Penyediaan rumah layak huni bagi pekerja atau buruh industri saat ini menjadi perhatian pemerintah, khususnya dikaitkan dengan peningkatan produktivitas pekerja industri. Hal ini disebabkan para pekerja atau buruh industri saat ini banyak yang berdomisili jauh dari lokasi tempat kerjanya, sehingga diperlukan waktu yang cukup lama untuk mencapai tempatnya bekerja.

Oleh karena itu, pada salah satu Kawasan Industri di wilayah Cikarang Kabupaten Bekasi yaitu Kota JABABEKA telah berdiri rumah susun pekerja industri yang kepemilikannya adalah oleh BPJS Ketenagakerjaan telah berupaya untuk menyediakan rumah susun bagi pekerja atau buruh industri yang berdekatan dengan lokasi tempat kerjanya.

Saat ini di sekitar lokasi rumah susun yang diperuntukkan bagi para pekerja industri

tersebut telah banyak dibangun Industri dengan sarana dan prasarana pendukungnya.

Permasalahan muncul ketika rumah susun yang dibangun kurang diminati oleh para pekerja atau buruh industri yang bekerja di Kawasan industri Kota JABABEKA atau sekitarnya. Kondisi tersebut terlihat dari prosentase pengisian rumah susun yang saat ini cenderung kosong atau tidak berpenghuni.

Apabila dilihat secara visual, bahwa kondisi rumah susun BPJS Ketenagakerjaan di Cikarang tersebut pada hakekatnya kurang terpelihara dengan baik, karena memang kondisi bangunan sebagian sudah ada kerusakan dan memerlukan perbaikan atau renovasi. Berdasarkan upaya penilaian kerusakan bangunan eksisting yang dilakukan oleh penulis Bersama dengan Tim Ahli dari PT. Andalan Rereka Consultindo pada tahun 2022 yang lalu terkait dengan kondisi bangunan yang ada menggunakan form penilaian kerusakan bangunan dari Kementerian PUPR

agar mendapatkan penilaian awal tingkat kerusakan bangunan, apakah bangunan dalam kondisi rusak ringan, rusak sedang, atau rusak berat. Diperoleh hasil bahwa kerusakan atau yang memerlukan perbaikan terjadi pada material arsitektur (atap, plafond, dinding, lantai dan finishing), dan utilitas (jaringan listrik, air bersih dan limbah). Sementara itu, aspek struktur tidak mengalami kerusakan, dan telah dilakukan audit struktur sebelumnya oleh pihak BPJS Ketenagakerjaan sendiri.

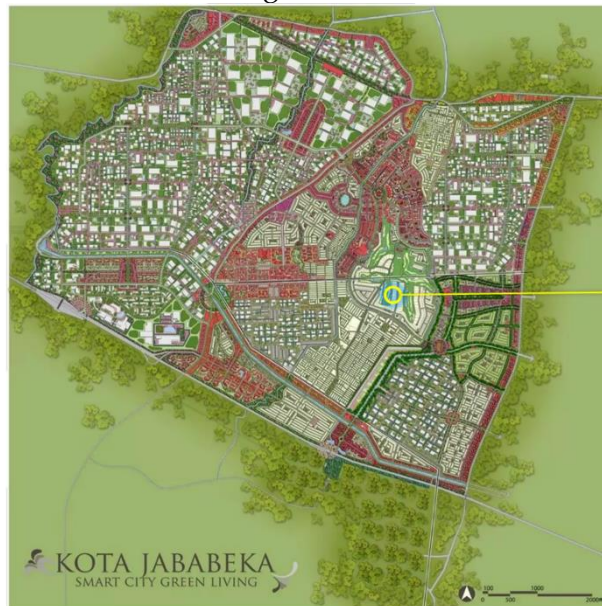
Dari hasil penilaian bahwa prosentase tingkat kerusakan mencapai kurang lebih 56%, sementara itu, untuk melakukan perbaikan atau renovasi bangunan rusunawa existing,

dari aspek arsitektur dan utilitas memerlukan biaya sekitar 50% - 60% dari biaya bangun bangunan baru.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa kondisi tingkat penghunian di rusunawa BPJS Ketenagakerjaan di Cikarang tersebut yang cenderung tidak dihuni dikarenakan kondisi bangunan yang memang sudah tidak layak untuk ditinggali.

Permasalahan yang menjadi focus penelitian adalah apakah rumah susun tersebut akan diminati kembali oleh para pekerja atau buruh industri yang bekerja di sekitarnya apabila rumah susun yang ada tersebut akan dilaksanakan renovasi atau perbaikan ?

Orientasi Lokasi  
Rusunawa BPJS  
Cikarang pada  
Master Plan Kota  
Jababeka



Sumber gambar: <https://www.jababeka.com>

Untuk mendapatkan jawaban dari pertanyaan diatas, telah dicoba untuk melakukan proses wawancara dan pengisian kuesioner terhadap sekitar 300 responden yang bekerja di sekitar 64 perusahaan yang tersebar di sekitar rumah susun tersebut, yang dilakukan oleh penulis Bersama dengan Tim Ahli dari PT. Andalan Rereka Consultindo pada tahun 2022.

Dilaksanakannya penelitian ini, pada hakekatnya adalah dalam rangka membuktikan bahwa kebutuhan akan hunian yang layak huni bagi pekerja atau buruh industri yang bekerja di kawasan industri dan sekitarnya apakah dapat dipenuhi dengan menyediakan rumah susun pekerja, yang selama ini telah banyak dibangun oleh Kementerian PUPR berdasarkan Pasal 24 ayat 3 Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 tahun 2022

tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus, yang menyebutkan bahwa penerima manfaat pembangunan rumah susun khusus ditujukan kepada (salah satunya) pekerja industri, yang merupakan masyarakat yang bekerja sebagai buruh atau pekerja industri yang berada di kawasan industri.

Berdasarkan kondisi tersebut diatas, penelitian ini selanjutnya dilaksanakan untuk mengetahui preferensi pekerja atau buruh industri terhadap penyediaan rumah susun layak huni sebagai tempat tinggal yang berlokasi dekat dengan tempat bekerja.

## METODE

Seperti yang telah dijelaskan diatas terkait dengan permasalahan yang akan diteliti didalam makalah ini yaitu

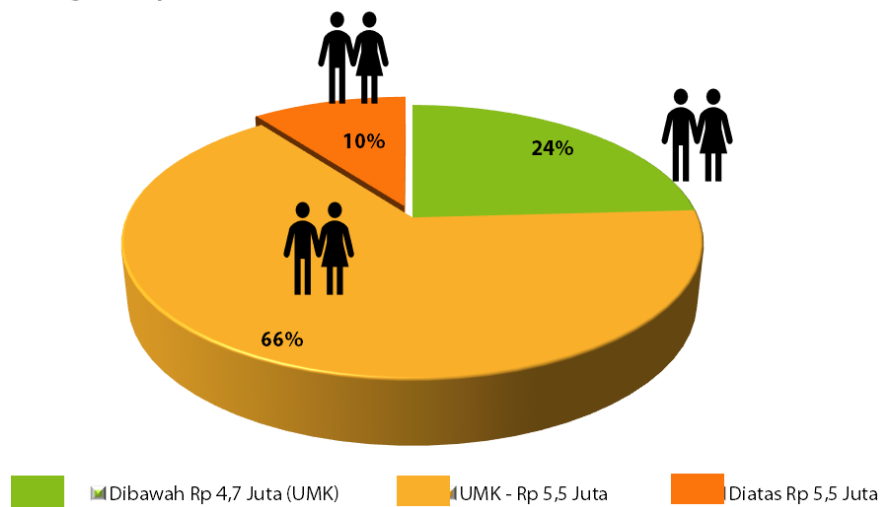
kebutuhan akan hunian yang layak yang berdekatan dengan tempat bekerja yang selama ini menjadi dasar kebijakan pemerintah dalam rangka mendukung peningkatan produktivitas pekerja atau buruh industri yaitu dengan menyiapkan hunian vertikal didalam kawasan industri, metodologi penelitian yang dilakukan adalah dengan pendekatan empiris melalui proses pengumpulan serta penyusunan data lapangan (hasil wawancara dan

penyebaran kuesioner) yang akan berguna untuk menjawab permasalahan yang telah dijelaskan pada bagian terdahulu.

Penyebaran kuesioner dilaksanakan pada kurang lebih 300 responden yang bekerja di sekitar 64 perusahaan yang berada di sekitar rumah susun BPJS Ketenagakerjaan di Kota JABABEKA Cikarang Kabupaten Bekasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kategori Responden



Sumber : Hasil Kajian 2022

Dari total sampel responden yang telah dijelaskan diatas, dari 48 perusahaan peserta BPJS-Tenaga Kerja yang berada pada radius 3 - 5 km dari Rusunawa BPJS Cikarang, pekerjanya mempunyai tempat tinggal sebagian besar berada dalam jarak 15 km atau lebih dari lokasi tempat kerja.

Selain itu, Sebagian responden saat ini lebih banyak menyewa rumah atau kos-kosan sebagai tempat tinggal dengan pengeluaran untuk sewa antara 500 ribu sampai dengan 700 ribu rupiah per bulan.

Namun demikian, sebanyak 50 % lebih responden mengeluh hunian mereka saat ini kondisi jalan akses masuknya buruk, kondisi rumah atau kamarnya perlu direnovasi serta kondisi lingkungannya kurang bersih. Hal ini selanjutnya akan menjadi dasar pada saat dilakukannya evaluasi terkait dengan kondisi rumah susun yang ada.

Berdasarkan *Willingness to Adopt* atau ketertarikan responden untuk tinggal di rumah susun sewa ada sekitar 52% Responden menyatakan ketertarikan untuk menyewa di rumah susun BPJS Ketenagakerjaan yang berada di Kota JABABEKA Cikarang Kabupaten Bekasi yang rencananya akan direvitalisasi. Selain itu, 52 % responden tersebut bersedia untuk membayar uang sewa sebesar 500 ribu s/d 700 ribu rupiah per bulan.

Potensi pasar penghuni rumah susun Pekerja yang masih Sewa/Kontrak dan Menumpang dengan presentase 52% & 14%. Demikian pula potensi pasar penghuni Rumah susun adalah responden dengan usia 20 - 29 tahun, dimana 58% nya tertarik untuk tinggal di rumah susun. Selain itu, keberadaan lahan parkir penting untuk

mendukung mobilitas pekerja yang mayoritas menggunakan kendaraan pribadi (86%).



Foto Rusun BPJS TK Cikarang

Sumber: <https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/images/rusun/cikarang-5.jpeg>

Potensi pasar penghuni rumah susun adalah pekerja dengan pendapatan kisaran sebesar UMK (Uang Minimum Kabupaten/Kota) s.d 5,5 juta rupiah.

Namun demikian, dari responden yang terlibat didalam penelitian ini, fasilitas dari hunian yang diminati yang diprioritaskan oleh responden ada di rumah susun dan lingkungannya antara lain:

- Ketersediaan parkir kendaraan
- Kelancaran ketersediaan air bersih
- Luas kamar adalah 9 m<sup>2</sup> atau lebih;
- Harga sewa terjangkau;
- Lingkungan yang aman dan bersih.

Sementara itu, responden yang menolak untuk tinggal di rumah susun Sebagian besar dengan alasan lebih memilih untuk tinggal di rumah tapak (53 % dari total responden yang menolak).

Berdasarkan hasil kajian diatas, dapat diketahui bahwa :

1. Masyarakat pekerja atau buruh industri berminat untuk dapat tinggal di rumah susun yang disediakan baik oleh pemerintah maupun BPJS Ketenagakerjaan yang dapat dimanfaatkan oleh para pekerja untuk dapat tinggal pada hunian yang layak huni yang dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas yang memadai serta lingkungan yang bersih dan dekat dengan tempat kerja.

2. Meskipun para pekerja atau buruh industri yang enggan untuk tinggal di rumah susun adalah disebabkan lebih memilih tinggal di rumah tapak (*landed*), namun demikian, dikarenakan fasilitas terkait keterbatasan tempat parkir pada rumah-rumah *landed* serta lingkungan perumahan yang cukup padat dan ada kecenderungan menuju kekumuhan, menyebabkan para pekerja atau buruh industri cenderung untuk memilih rumah susun dikarenakan permasalahan-permasalahan pada rumah *landed* tidak dijumpai di rumah susun. Dengan demikian, apabila rumah susun untuk pekerja atau buruh industri dapat menjamin penghuninya nyaman, maka keengganan untuk tinggal di rumah susun akan terhapus.

3. Para pekerja atau buruh industri berminat untuk tinggal di rumah susun dimana didalamnya tersedia fasilitas :
  - a. Parkir kendaraan
  - b. Air bersih
  - c. Kamar yang cukup luas;
  - d. Harga sewa terjangkau;
  - e. Lingkungan yang aman dan bersih.
4. Pasar potensial yang akan menghuni rumah susun adalah pekerja atau buruh industri dengan usia berkisar antara 20 – 29 tahun.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Sebagai kesimpulan dari makalah ini adalah :

1. Pada hakekatnya pemerintah sudah sangat tepat untuk menyediakan rumah susun bagi pekerja atau buruh industri yang ditempatkan pada kawasan-kawasan industri atau disekitarnya, guna mendekatkan para pekerja pada tempat tinggalnya.
2. Diperlukan adanya penjelasan kepada calon penghuni rumah susun terkait fasilitas bangunan rumah susun maupun sarana dan prasarana serta utilitas pendukungnya serta peraturan yang harus diikuti oleh para calon penghuni, agar pada saat menghuni tidak kecewa dengan kondisi yang ada di rumah susun.
3. Faktor sosialisasi untuk tinggal di rumah susun adalah faktor yang sangat penting dalam rangka menarik simpati atau perhatian pekerja atau buruh industri yang berumur antara 20 s.d 29 tahun untuk mau bertempat tinggal di rumah susun. Kondisi ini diperlukan dalam rangka efisiensi pemanfaatan lahan, dimana lahan-lahan di daerah perkotaan sudah sangat terbatas dan harganya sangat mahal. Oleh karena itu, agar masyarakat mau dan berminat untuk tinggal di rumah susun, diperlukan sosialisasi yang terus menerus agar pembangunan rumah susun semakin banyak dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun oleh pengembang swasta.

### Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, disarankan :

1. Pemerintah dan pengembang perumahan swasta didorong untuk lebih terlibat dalam menyiapkan rumah susun untuk pekerja atau buruh industri baik melalui skema rusun sewa atau milik.
2. Kebutuhan lahan untuk pembangunan rumah susun di daerah perkotaan yang sangat terbatas, dapat disediakan melalui skema konsolidasi tanah vertikal, dimana tanah-tanah masyarakat peserta konsolidasi tanah vertikal selanjutnya dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun dan masyarakat yang terkena dampak pelaksanaan konsolidasi tanah vertikal akan diganti dengan unit satuan rumah susun.

### DAFTAR PUSTAKA

- BPJS Ketenagakerjaan. (2022). *Studi Kelayakan Rencana Pembangunan Baru Rusunawa BPJS Ketenagakerjaan Jababeka Cikarang*: PT Andalan Rereka Consultindo.
- Isdaryanti, R. (2017). *Analisis Kelayakan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Ditinjau Dari Aspek Finansial (Studi Kasus Rusunawa Tamanan Banguntapan Bantul)*. Tesis Retrieved from <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/10165?show=full>
- Menteri PUPR, (2022). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Dan Penyediaan Rumah Khusus*  
<https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/sarana-kesejahteraan-pekerja.html>