

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Terjadinya pertumbuhan penduduk yang meningkat tajam setiap tahunnya telah menyebabkan munculnya kesenjangan antara kebutuhan tempat hunian dengan ketersediaan tempat hunian termasuk juga penyediaan prasarana dan sarana serta pelayanan umum. Kondisi ini menjadi masalah utama yang umum dialami oleh negara-negara berkembang termasuk Indonesia<sup>1</sup>.

Secara naluriah, sesungguhnya setiap orang akan berupaya meningkatkan kualitas hidupnya sendiri dan untuk itu akan selalu meningkatkan kualitas tempat tinggalnya sesuai dengan nilai yang diyakininya<sup>2</sup>.

Wilayah Provinsi Banten mempunyai posisi strategis pada lintas perdagangan internasional dan nasional. Secara ekonomi wilayah Banten mempunyai banyak industri. Salah satu wilayah di Banten yang berperan dalam pembangunan ekonomi di sektor industri yaitu wilayah Cilegon<sup>3</sup>. Kota Cilegon, pesat dengan perkembangan industrinya. Kota yang terletak di Provinsi Banten ini dikenal sebagai kota industri, dan menjadi pusat industri di kawasan Banten bagian barat. Sehingga mengubah mata

---

<sup>1</sup> A.Arifin,Fitria Pramudina & Harya Setyaka S.Dillo, "*Pengalaman Membangun Kota Baru* ", Bumi Serpong, 2005, hal 25.

<sup>2</sup> Tjuk Kuswartojo, dkk, "*Perumahan dan Permukiman di Indonesia* ", ITB, 2005, Hal 13

<sup>3</sup>[http://mpu.dinkesjatengprov.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=17%3Agambaran-umum-provinsi-banten&lang=en](http://mpu.dinkesjatengprov.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=17%3Agambaran-umum-provinsi-banten&lang=en), 10 maret 2013 jam 14.00 WIB.

pencapaian penduduknya, yang awalnya bermatapencapaian di sektor pertanian menjadi di sektor industri.

PT. Krakatau Posco merupakan perusahaan patungan (*joint venture company*) antara Krakatau Steel Tbk. dan POSCO Korea, PT.Posco singkatan dari Pohang Steel Corp merupakan salah satu perusahaan baja terbaik dunia. Yang diharapkan memulai produksinya awal tahun 2014. Pabrik ini memerlukan teknologi yang tinggi maka masih memerlukan tenaga kerja. Pada tahap awal dari posisi 2.000 orang, yakni 315 orang untuk bagian supervisor dan 80 tenaga operator. Kemudian sekitar 100 orang dari Korea, dan kedepannya akan semakin kecil<sup>4</sup>.

Salah satu sektor yang berperan dalam pembangunan daerah, terutama pembangunan ekonomi daerah Cilegon adalah sektor industri PT.Krakatau Posco yang menyerap banyak tenaga kerja. Keadaan pekerja industri PT.Krakatau Posco yang sebagian besar adalah pekerja komuter saat ini sangat membebani prasarana kota dan transportasi kota saat jam kerja dan pulang kerja, hal ini dilihat bagaimana padatnya arus lalu lintas yang menuju lokasi industri. Kawasan industri PT.Krakatau Posco perlu merencanakan fasilitas hunian untuk mendukung para pekerja komuter.

Tumbuhnya kegiatan industri di Kota Cilegon Banten ini senantiasa diikuti oleh meningkatnya kebutuhan tenaga kerja, baik tenaga kerja dari wilayah sekitar, dalam negeri maupun luar negeri. Dengan adanya peningkatan jumlah tenaga kerja di Kota Cilegon, maka kebutuhan perumahan bagi pekerja industri tersebut menjadi meningkat baik rumah formal maupun informal.

---

<sup>4</sup> Diunduh dari <http://thenangkalandaks.wordpress.com/2011/01/06/cerita-dari-posco>, 16 maret 2013 Jam 20.00 WIB.

Salah satu bentuk rumah formal untuk memenuhi pekerja yaitu perumahan yang dikembangkan oleh developer baik swasta maupun pemerintah, yang menjadi kendala dalam pengadaan rumah tersebut tidak semua pekerja dapat memiliki rumah tersebut dikarenakan tingginya harga jual yang mempengaruhi nilai angsuran rumah tersebut.

Sehingga alternatif bagi para pekerja yang belum mampu memiliki rumah yaitu dengan cara menyewa rumah atau melakukan kontrak rumah (rumah informal) kepada penduduk disekitar lokasi industri maupun di daerah yang relatif jauh dari lokasi industri yang dilewati oleh sarana transportasi antar jemput perusahaan

Dampak yang ditimbulkan dari meningkatnya rumah informal baik yang dekat lokasi industri maupun yang jauh dari lokasi industri yaitu berdampak negatif terhadap ruang kota. Salah satu dampak yang ditimbulkan dari rumah informal yang dekat dengan lokasi industri menimbulkan daerah itu berkesan kumuh, padat, tingkat hunian dan mobilitas hunian relatif tinggi.

Dampak lain yang ditimbulkan dari rumah informal yang lokasinya jauh dari kawasan industri yaitu dapat menimbulkan kemacetan pada ruas-ruas jalan menuju gerbang tol.

Penyediaan rumah bagi pekerja merupakan salah satu upaya peningkatan kesejahteraan pekerja selain juga peningkatan produktivitas kerja bagi pekerja yang tidak perlu lagi menempuh perjalanan jauh dari tempat tinggal mereka ke tempat kerja. Selain keterlibatan lintas instansi pemerintah pusat dan daerah, penyediaan rumah pekerja itu juga

membutuhkan keterlibatan dan bantuan dari pihak-pihak swasta untuk secara mandiri menyediakan perumahan bagi para pekerjanya.

Untuk mewujudkan perumahan bagi pekerja memang diperlukan langkah-langkah percepatan penyediaan rumah yang layak huni bagi pekerja yang lokasinya dekat dengan tempat bekerja sehingga menghemat biaya transportasi dan harga sewa rumah dapat terjangkau sesuai dengan daya beli para pekerja<sup>5</sup>.

Merujuk pada RTRW Kota Cilegon tahun 2010 – 2030 yang berpotensi dikembangkan sebagai kawasan permukiman perkotaan adalah Kecamatan Purwakarta, yang terpusat di kawasan Krakatau steel. Dimana salah satunya terdapat Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat<sup>6</sup>.

Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat saat ini sudah tidak beroperasi lagi dan sudah tidak ada pengembang yang mengurusinya sehingga pihak Krakatau Steel sudah tidak mengembangkannya lagi karena tidak adanya dana, dan hanya menunggu adanya investor yang ingin mengembangkan kawasan tersebut, maka dari itu kawasan tersebut layak dikembangkan kembali sebagai komplek perumahan untuk para pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco.

Mengingat perumahan adalah hak bagi semua pekerja, maka pihak PT Krakatau Posco akan memfasilitasi pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco yaitu pengadaan hunian perumahan bagi para pekerja

---

<sup>5</sup><http://bola.kompas.com/read/2013/03/22/10550876/Perusahaan.Besar.Perlu.Bangun.Fasilitas.Perumahan.Pekerja>, 10 april 2013 Jam 14.00 WIB.

<sup>6</sup> RTRW Kota Cilegon 2010 -2030

Supervisor PT. Krakatau Posco sesuai dengan kebutuhan para pekerja tersebut.

Kawasan Komplek perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten ini yang akan dibangun oleh PT. Krakatau Posco merupakan aset milik PT. Krakatau Steel, yang nantinya disewakan untuk pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Permasalahan yang ada seperti yang diuraikan pada latar belakang dapat diuraikan sebagai berikut :

- Kurang Optimalnya Komplek Perumahan Krakatau Steel di Sumampir Barat Cilegon Banten.
- Dibutuhkan pembangunan perumahan bagi pekerja di industri PT. Krakatau Posco khususnya untuk tingkat Supervisor

Berkaitan dengan permasalahan yang ada maka yang harus dilakukan adalah “ Pengembangan Perumahan untuk Pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco Cilegon Banten “ .

Hal inilah yang menjadi dasar pertanyaan bagi penelitian terhadap perkembangan Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel ditetapkan sebagai Kawasan Siap Bangun untuk menjawab ketersediaan Hunian bagi pekerja Supervisor di PT Krakatau Posco menjadikan sebuah pertanyaan penelitian (*Research Question*) yang perlu dikaji yaitu :

1. Penyediaan perumahan untuk pekerja Supervisor di PT. Krakatau Posco diperlukan dalam pembangunan yang efisien dan terpadu.
2. Bentuk hunian atau perumahan yang sesuai dengan kondisi pekerja.

### **1.3 Manfaat dan Tujuan**

#### **1.3.1 Manfaat**

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberikan masukan bagi pihak penyedia perumahan mengenai pengadaan Hunian Pekerja Supervisor berdasarkan permintaan dari pekerja PT Krakatau Posco.

#### **1.3.2 Tujuan**

1. Mengetahui kebutuhan perumahan untuk para pekerja tingkat Supervisor PT Krakatau Posco Cilegon Banten.
2. Membuat konsep penyediaan fasilitas perumahan yang sesuai dengan karakteristik pekerja Supervisor di Kawasan Industri Krakatau Posco Cilegon Banten.

### **1.4 Sasaran Studi**

Berdasarkan tujuan studi, maka sasaran studi ini sebagai berikut :

1. Mengetahui kondisi perumahan, dan kemampuan pekerja di PT. Krakatau Posco
2. Menganalisis Kebutuhan perumahan untuk pekerja PT. Krakatau Posco
3. Membuat perencanaan perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan pekerja PT. Krakatau Posco
4. Mengetahui kelayakann pengembangan perumahan karyawan PT. Krakatau Posco Di Cilegon Banten.

## **1.5 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup studi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yakni :

### **1.5.1 Ruang lingkup Wilayah Studi**

Wilayah studi untuk penelitian ini adalah Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel, Kelurahan Kota Bumi, Kecamatan Puwakarta, Kota Cilegon Banten

### **1.5.2 Ruang lingkup Materi Studi**

Lingkup materi studi antara lain sebagai berikut :

- Membahas kebutuhan perumahan dan permukiman pekerja industri PT. Krakatau Posco.
- Gambaran kondisi eksisting permukiman pekerja PT. Krakatau Posco.
- Perhitungan kelayakan Investasi Pengembangan Perumahan sewa Karyawan PT. Krakatau Posco.

## **1.6 Sistematika Pembahasan**

Sesuai dengan manfaat dan tujuan yang diinginkan dalam penelitian ini maka sistematika pembahasan disusun sebagai berikut :

### **BAB I Pendahuluan**

Merupakan uraian dari latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup studi dan sistematika penulisan.

### **BAB II Tinjauan Teori**

Berisi kajian literatur yang berhubungan dengan studi penelitian yang dilakukan ini.

### **BAB III Metodologi**

Berisi mengenai metode penelitian yang menjelaskan metode pendekatan dan metode pengambilan data yang dilakukan dalam studi penelitian ini.

### **BAB IV Gambaran Umum**

Berisi gambaran umum yang menjelaskan kondisi eksisting kawasan kompleks perumahan Krakatau Steel kecamatan Purwakarta, Kelurahan Kebon Dalem, Cilegon Banten.

### **BAB V Analisis dan pembahasan**

Berisi kajian mengenai analisis kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel menjadi Hunian Pekerja sehingga dihasilkan rekomendasi dan penanganan yang baik.

### **BAB VI Konsep Penanganan dan Pengembangan Kawasan**

Pada bab ini akan menjelaskan konsep penanganan dan pengembangan Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel.

### **BAB VII Kesimpulan dan Rekomendasi**

Bab ini memuat kesimpulan dari tugas akhir dan rekomendasi yang diharapkan dapat berguna khususnya bagi pemerintah atau instansi terkait dalam penataan ruang di kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel, Kecamatan Purwakarta, Kelurahan Kebon Dalem, Cilegon Banten.



## **1.7 Ringkasan**

Kawasan Komplek Sumampir Barat Cilegon Banten perkembangannya sudah berhenti, dan kawasan tersebut sudah tidak berkembang lagi sehingga tidak layak pakai. Pihak PT. Krakatau Steel tidak mengembangkannya lagi karena terbatasnya biaya, dan pihak Krakatau Steel hanya menunggu adanya investor yang ingin membangun kawasan tersebut. Dengan adanya PT.Krakatau Posco (anak perusahaan PT.Krakatau Steel), kawasan komplek Perumahan Sumampir Barat Cilegon tersebut dapat dikembangkan kembali untuk para pekerja Supervisor yang membutuhkan fasilitas perumahan untuk mereka tinggal, Karena saat ini para pekerja Supervisor tersebut harus bertempat tinggal di dekat tempat mereka bekerja, dan dikarenakan tugas dan tanggung jawab PT. Krakatau Posco untuk menjalankan tugasnya.

**Gambar 1.1**  
**Kerangka Berfikir**

