

## **STUDI KELAYAKAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN KARYAWAN PT. KRAKATAU POSCO DI CILEGON BANTEN**

Budi Sulisty<sup>1</sup>, Mitha Octaviani<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
budsul@yahoo.com

### **Abstrak**

Salah satu wilayah di Banten yang berperan dalam pembangunan ekonomi di sektor industri yaitu wilayah Cilegon. Tumbuhnya Kawasan Industri di kota Cilegon mengakibatkan tingginya permintaan tenaga kerja, salah satu perusahaan yang terdapat di Cilegon yaitu PT. Krakatau Posco yang saat ini masih tahap pembangunan, dan diharapkan akan berproduksi pada tahun 2014. Permasalahan yang dihadapi yaitu mengenai pengadaan rumah tinggal bagi pekerja industri PT. Krakatau Posco tersebut, mengingat rumah adalah sebagai kebutuhan dasar manusia. Penyediaan rumah tinggal 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. Di wilayah Cilegon terdapat kompleks perumahan Krakatau Steel yang saat ini perkembangannya sudah tidak beroperasi lagi. Lokasi kompleks ini sangat strategis yaitu dekat dengan PT. Krakatau Posco. Untuk itu kawasan Komplek Krakatau Steel Sumampir Barat ini perlu dikembangkan kembali menjadi perumahan untuk tempat hunian pekerja PT. Krakatau Posco. Studi ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepentingan dan kebutuhan nyata perumahan untuk para pekerja industri PT Krakatau Posco Cilegon Banten. Penyediaan perumahan untuk pekerja industri PT. Krakatau Posco di Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat dengan konsep pengembangan sistem perumahan sewa bagi pekerja PT. Krakatau Posco. Dalam studi ini akan dilakukan juga perhitungan kelayakan investasi karena pengembangan perumahan merupakan sebuah investasi yang besar yang harus diperhitungkan resikonya.

**Kata kunci** : Rumah Tinggal, Perumahan.

### **Pendahuluan**

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 (Tjuk Kuswartojo, 2005: 13). 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.

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 pencaharian penduduknya, yang awalnya bermatapencaharian di sektor pertanian menjadi di sektor industri.

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.

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.

Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat saat ini sudah tidak beroperasi lagi dan sudah tidak ada pengembang yang mengurus kompleks tersebut 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 kompleks 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 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.

Permasalahan yang terdapat pada penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

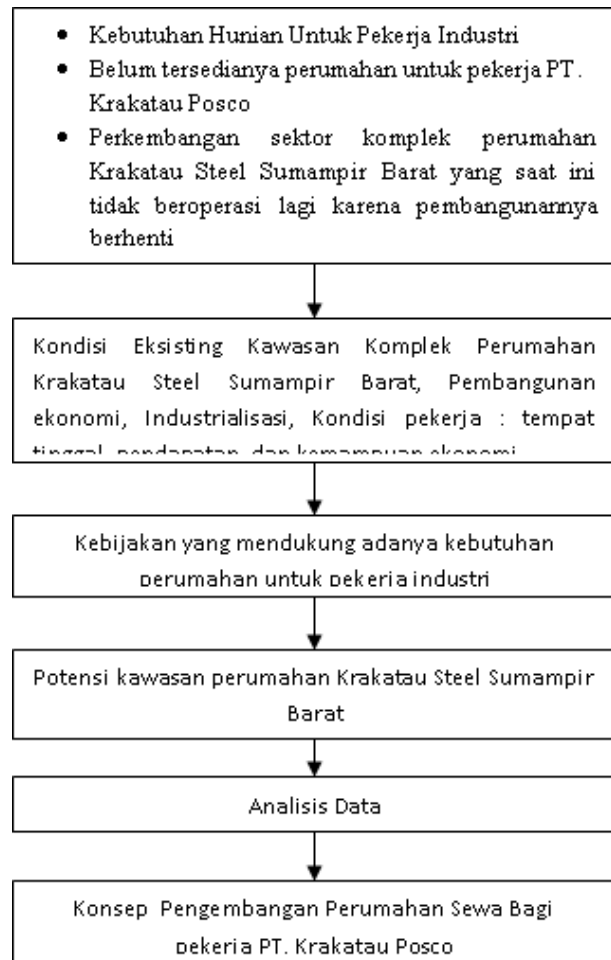
- Kurang Optimalnya Komplek Perumahan Krakatau Steel di Sumampir Barat Cilegon Banten.
- Dibutuhkan pembangunan perumahan bagi pekerja di industri PT. Krakatau Posco khususnya untuk tingkat Supervisor.

### Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penyusunan studi ini adalah metode Kuantitatif dan Kualitatif. Pendekatan kuantitatif adalah definisi, pengukuran data kuantitatif dan statistik objektif melalui perhitungan ilmiah studi kelayakan kawasan dengan perhitungan daya tampung kawasan dan perhitungan finansial NPV, IRR, dan PI. Sementara pendekatan Kualitatif didefinisikan sebagai suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif.

Dari tahap penelitian tersebut, muncul beberapa aspek yang diteliti antara lain :

- a. Analisis Wilayah Studi;
- b. Analisis Industri PT. Krakatau Posco
- c. Analisis Persaingan
- d. Analisis Three Level Of The Product
- e. Analisis Fasilitas dan Utilitas
- f. Analisis kebutuhan hunian pekerja PT. Krakatau Posco



Sumber : Hasil analisis, 2013

**Gambar 1**  
**Tahapan Penelitian Kebutuhan Rumah Pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco.**

Analisis menggunakan data kuesioner yang disebar ke 100 responden. Analisis data kuesioner tersebut menggunakan perhitungan dengan *Frequencies* dalam SPSS. Metode ini untuk menampilkan distribusi frekuensi dari setiap nilai dalam bentuk presentase.

### Pengembangan Pembangunan Perumahan

Salah satu aspek dari pembangunan adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat. Dalam dasawarsa ini laju pembangunan dan teknologi berkembang dengan cepat yang diikuti dengan penambahan penduduk yang makin besar pula. Ini berarti memerlukan tambahan lahan pertanian, lahan permukiman dan lahan untuk tujuan lainnya sebagai pemenuhan kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Masalah perumahan di Indonesia pada saat ini antara lain ditandai oleh adanya tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak.

Masalah permukiman lebih terasa di daerah perkotaan daripada di daerah pedesaan. Peningkatan jumlah penduduk di kota menyebabkan timbulnya masalah permukiman. Disadari bahwa luas tanah merupakan faktor tetap, sementara jumlah penduduk selalu berkembang walaupun telah berhasil ditekan laju pertumbuhannya. Tingginya laju pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan kebutuhan lahan perumahan dan permukiman yang sangat besar, sementara kemampuan Pemerintah sangat terbatas. Menurut catatan, hanya 15% kebutuhan perumahan yang mampu disediakan oleh pemerintah, sisanya sebesar 85% disediakan oleh masyarakat atau swasta.

Apabila pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat atau swasta tidak dikendalikan pengembangannya, maka akan menimbulkan masalah besar yang mengancam kawasan lindung, oleh karena itu Pemerintah telah mengembangkan beberapa kawasan untuk dijadikan sebagai kawasan permukiman berskala besar. Tujuan Pembangunan Kawasan Pemukiman Skala Besar ini diantaranya:

1. Mengarahkan pertumbuhan permukiman di kawasan perkotaan dan pedesaan agar terbentuk struktur kawasan yang efisien dan efektif.
2. Mengendalikan harga tanah, yang berangkat dari paradigma bahwa lahan bukan hanya komoditi tetapi lahan untuk kepentingan pengembangan sosial ekonomi kota.
3. Menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau, sekaligus merupakan strategi pembangunan permukiman di kawasan perkotaan sebagai upaya preventif tumbuhnya permukiman kumuh.
4. Pembangunan Kaveling Siap Bangun (Kasiba) untuk kepentingan masyarakat masing-masing kota dan sebagai salah satu upaya pemenuhan kebutuhan perumahan.
5. Mendorong tumbuhnya ekonomi lokal (konstruksi, kesempatan kerja dll) dan percepatan pembangunan rumah dalam jumlah besar guna memenuhi kebutuhan akan perumahan sederhana. Masalah permukiman selalu muncul, bahkan semakin kompleks. Masalah - masalah tersebut sampai saat ini masih menjadi problema seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun. Pemilihan lokasi yang tepat untuk permukiman mempunyai arti penting dalam aspek keruangan. Lokasi yang strategis akan mendukung perkembangan kawasan perumahan dan permukiman baik permukiman formal maupun permukiman swadaya.

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi dalam pembangunan perumahan yaitu seperti ;

1. Kondisi lokasi perumahan harus memenuhi kriteria:
  - a. Tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan perumahan baru minimum 50 unit rumah yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan.
  - b. Bebas dari polusi udara, polusi suara, polusi air, dan bebas banjir.
  - c. Mempunyai aksesibilitas yang baik dan mudah serta aman mencapai tempat kerja.
2. Kualitas bangunan rumah sederhana memiliki persyaratan teknik yaitu seperti :
  - a. Kelengkapan bangunan, seperti plambing, air bersih, air limbah, dan listrik
  - b. Struktur, komponen dan bahan bangunan.
    - ✓ Dapat menahan semua beban dan gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya sesuai fungsinya.
    - ✓ mempunyai keawetan minimum 5 tahun untuk susunan non struktur, dan minimum 20 tahun untuk susunan struktur.
3. Faktor prasarana dalam lingkungan perumahan meliputi :
  - a. Jalan, merupakan prasarana lingkungan berupa jalan lokal sekunder I yaitu jalan setapak dan jalan kendaraan memiliki standar lebar badan jalan minimal 1,5 meter dan 3,5 meter.
  - b. Air limbah, prasarana untuk air limbah permukiman yaitu septik tank dan bidang resapan.
  - c. Air hujan, setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan system pembuangan air hujan, sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air.
  - d. Air bersih, rumah dan lingkungan perumahan harus mendapatkan air bersih yang cukup serta harus tersedia sistem plumbing meteran air.
  - e. Penyediaan listrik untuk perumahan, satu unit rumah minimum disediakan jatah 450 VA dan untuk Penerangan Jalan Umum (PJU).
  - f. Jaringan telepon, pembangunan perumahan sederhana sebaiknya dilengkapi dengan jaringan telepon umum yang sumbernya diperoleh dari Telkom.
4. Faktor sarana dalam lingkungan perumahan. Pada daerah perumahan harus disediakan sarana-sarana seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perbelanjaan, sarana olahraga dan taman yang tidak dapat dipisahkan

dari kehidupan penduduk. Sebagaimana bahwa suatu kawasan permukiman harus memiliki sarana dan prasarana yang layak sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan. Pembangunan perumahan dan permukiman, yang memanfaatkan ruang terbesar dari kawasan baik di perkotaan maupun di perdesaan, merupakan kegiatan yang bersifat menerus. Karenanya pembangunan perumahan dan permukiman harus senantiasa memperhatikan ketersediaan sumber daya pendukung/potensi yang ada pada kawasan tersebut. Dukungan sumber daya yang memadai, baik yang utama maupun penunjang diperlukan agar pembangunan dapat dilakukan secara berkelanjutan, disamping itu dampak pembangunan perumahan dan permukiman serta keseimbangan daya dukung lingkungannya yang harus senantiasa dipertimbangkan. Kesadaran tersebut harus dimulai sejak tahap perencanaan dan perancangan, pembangunan, sampai dengan tahap pengelolaan dan pengembangannya, agar arah perkembangannya tetap selaras dengan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Oleh karena itu permasalahannya selain menyangkut fisik perumahan dan permukiman juga terkait dengan penataan ruang yang didalamnya termasuk pengadaan prasarana dan sarana lingkungan, serta utilitas umum untuk menunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat. Pembangunan perumahan yang berbasis kawasan seharusnya mempertimbangkan dua konsep dasar dan menjadi satu kesatuan dalam suatu sistem perkotaan yaitu :

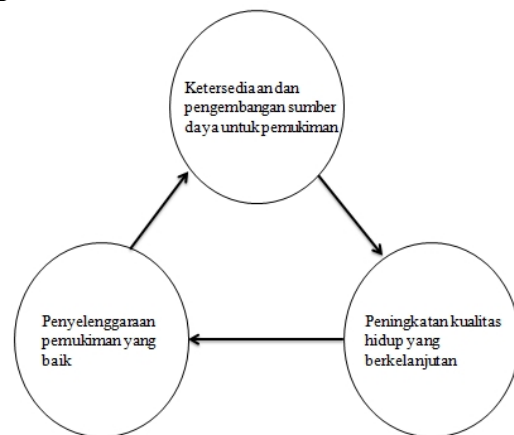
- (1) Membangun kawasan perumahan harus mempunyai 'roh ekonomi'. Maksudnya mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman skala besar berbasis tata ruang yang berkelanjutan dan terpadu dengan sarana dan prasarana lengkap sehingga dapat memenuhi seluruh kebutuhan masyarakat penghuni, termasuk kebutuhan kehidupan berkehidupan keseharian. Kawasan ini merupakan kawasan hidup yang tumbuh serta dapat menjadi penghubung dengan kawasan yang lain di sekitarnya.
- (2) Membangun kawasan perumahan harus diarahkan menjadi bagian dari pembangunan kota yang terbebas dari Lingkungan Permukiman Kumuh. Oleh sebab itu Pengembangan kawasan perumahan memerlukan adanya penataan

kawasan secara terpadu, dengan memperhatikan semua kepentingan strata masyarakat sehingga kawasan yang terbentuk dapat dihuni oleh seluruh lapisan masyarakat tanpa menimbulkan ketidakserasian

### Pengembangan Permukiman Berkelanjutan

Pengembangan dan Pemukiman berkelanjutan adalah bagian dari upaya untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan adalah upaya untuk secara terus menerus dan berkelanjutan meningkatkan kualitas hidup manusia sebagai individu maupun sebagai masyarakat.

Sebagai suatu kerangka kerja, pemukiman berkelanjutan dapat kita gambarkan seperti pada Gambar 2. Dari gambar tersebut dapat kita bayangkan bahwa terjadinya peningkatan kualitas hidup secara berkelanjutan, tersedianya sumber daya secara seimbang sehingga kualitas hidup terus meningkat memerlukan adanya penyelenggaraan yang baik.



Sumber :Tjuk Kuswartojo,2005

**Gambar 2**

### Kerangka Kerja Pemukiman yang Berkelanjutan

Pemikiran kita tentang pemukiman yang berkelanjutan akhirnya menuju tata penyelenggaraan yang baik. Hal ini memang sedang menjadi perhatian masyarakat dunia. Karena menjelang berakhirnya abad ke-20 di berbagai penjuru dunia, baik secara negara industri maju maupun negara sedang berkembang, telah terjadi upaya nyata untuk mendefinisikan kembali peranan pemerintah dan hubungan pemerintah dengan masyarakat.

### Pengadaan Rumah Tinggal Bagi Pekerja Industri

Adanya dua fenomena perumahan yang berbeda, perumahan formal dengan karakter komersial 'murni' dan perumahan informal, yang sebenarnya merupakan sub-sistem dari sistem formal

tapi sering juga disebut sebagai perumahan “non-komersial”.

Keduanya mempunyai target grup atau segmen pasar berbeda. Segmen pasar yang pertama lebih berorientasi pada golongan berpenghasilan menengah dan tinggi, sedangkan mayoritas dari segmen pasar yang kedua adalah golongan menengah bawah dan berpenghasilan rendah. Perumahan formal yang komersial diproduksi dengan sangat menekankan nilai tukar (*Exchange Value*) dari produk perumahan dan tunduk pada hukum ekonomi pasar dengan orientasi laba. Sub sistem pasar komersial ini dipasok oleh pola penyediaan yang memproduksi perumahan sebagai barang komoditi untuk diperdagangkan. Sebaliknya segmen pasar non-komersial lebih menekankan nilai guna (*Use Value*) dari produk perumahan dan melihat bahwa proses pembangunan perumahan sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dari proses pengembangan keluarga atau komunitas itu sendiri. Pada umumnya segmen pasar non-komersial ini dilayani oleh pola penyediaan yang memberikan peluang terjadinya swakelola untuk menjamin bahwa keputusan penting yang menyangkut nasib si penghuni/calon penghuni masyarakat tetap berada ditangan penghuni/calon penghuni.

Empat faktor pembangunan perumahan yang saling berkaitan :

1. Pemerintah
2. Swasta
3. Komunitas, sebagai suatu kolektifitas yang dapat berkaitan dengan kaitan lokasi atau kepentingan bersama yang perlu ditumbuhkan untuk mengikat aktor individu sehingga memiliki kekuatan dalam berinteraksi dengan aktor-aktor lainnya.
4. Individu

Sektor formal biasanya diwakili oleh aktor pembangunan pemerintahan dan swasta, sedangkan perorangan dan komunitas sebagai sektor non-formal, walau terdapat kemungkinan aktor individu dan komunitas ini tidak selalu identik dengan sektor non-formal. pengadaan perumahan formal dan non formal masing-masing mempunyai kelebihan sendiri. Pengadaan perumahan formal umumnya akan menghasilkan lingkungan yang terencana dan teratur serta relatif lebih terkendali.

Pengadaan perumahan bagi pekerja industri perlu dilihat dalam kerangka keterkaitan antara aktornya, sebagaimana konsepsi, aktor-aktor tersebut adalah :

- Pemerintah Pusat dan Daerah setempat sebagai penentu kebijaksanaan Pembangunan perumahan (developer)
- Developer swasta
- Perusahaan Industri

- Masyarakat di kawasan padat industri

### **Analisis Wilayah Studi**

Wilayah studi terletak di kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten, yang berada dalam wilayah administrasi Kecamatan Puwakarta, Kelurahan Kebondalem, Sumampir Barat Cilegon Banten, luas wilayah kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat ini ± 8 Ha, dimana wilayah Komplek Perumahan Krakatau Steel Cilegon ini mencakup wilayah Jl. Kalimantan, Jl. Sulawesi, dan Jl. Irian Jaya.

Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten ini merupakan Komplek Perumahan milik PT. Krakatau Steel Cilegon, dimana perumahan ini dibuat untuk memenuhi kebutuhan perumahan untuk para pekerja yang bekerja di kawasan PT. Krakatau Steel Cilegon Banten, baik PT. Krakatau Steel maupun anak perusahaannya PT. Krakatau Steel tersebut.

Komplek Perumahan Krakatau Steel yang Luasannya sekitar ± 8 Ha terletak di Jl. Kalimantan, Jl. Sulawesi, dan Jl. Irian Jaya ini sudah tidak layak pakai atau sebagian sudah rusak (bangunan Hancur), karena sebagian pekerja yang tinggal disana sudah pensiun dan kemudian rumah itu tidak ada yang menempati sehingga rumah itu sebagian menjadi kosong dan rusak. PT. Krakatau Steel tidak mempunyai biaya untuk membangunnya kembali. PT. Krakatau Steel hanya menunggu adanya investor yang bersedia membangun kembali perumahan itu.

### **Analisis Industri PT. Krakatau Posco**

PT Krakatau Posco terdapat di wilayah Desa Kubangsari, Kecamatan Ciwandan, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Tepatnya daerah industri ini terletak di antara PT Krakatau Daya Listrik (timur laut tapak proyek) dan PT Krakatau Bandar Samudra (barat daya tapak proyek) di Jl. Letjen. Suprpto (Cilegon-Anyer). Daerah industri ini berjarak sekitar 110 km ke arah barat dari arah Jakarta, lokasinya berada di tepi pantai barat propinsi Banten yang berbatasan langsung dengan selat Sunda. Luas lahan yang akan digunakan untuk PT Krakatau Posco sekitar 388 Ha yang terlebih dahulu telah dilakukan penataan lahan yang telah disiapkan oleh PT Krakatau Steel dan PT Krakatau Posco menggunakan lahan siap bangun tersebut untuk pembangunan industri baja terpadu.

PT. Krakatau Posco merupakan perusahaan patungan (*Joint Venture Company*) antara PT. Krakatau Steel Tbk. dan POSCO Korea, 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.

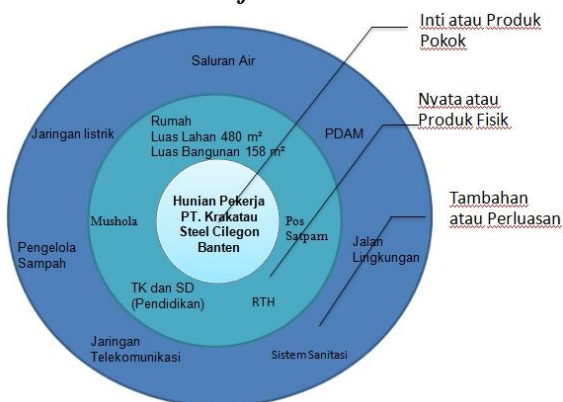
PT.Krakatau Posco Cilegon Banten saat ini mempunyai pekerja sebanyak 2000 orang yang nantinya bila sudah mulai berproduksi akan bertambah jumlah pekerjanya.Pekerja ini sangat membutuhkan fasilitas perumahan untuk mereka tinggal dan yang lokasinya tidak jauh dari tempat mereka bekerja. Dan daerah Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten sangat cocok untuk mereka tinggal,karena lokasinya dekat dengan PT.Krakatau Posco dan sangat strategi dimana disekitarnya banyak fasilitas-fasilitas pendukung.

### Analisis Persaingan

Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten memiliki banyak pesaing Perumahan sejak mulai berkembangnya perindustrian di Krakatau Steel yang kemudian Pekerja ini membutuhkan Fasilitas Perumahan.

- Para Pesaing dari kawasan ini yaitu Propelat (Rumah Dinas), Bukit Baja, Palm Hills, Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat.
- *New Entry* nya adalah Metro Cilegon Banten
- *Supplier* untuk para pesaing perumahan adalah seperti furniture, material (fisik bangunan).
- *Buyer* nya yaitu hanya Pekerja PT Krakatau Steel saja yang dapat memiliki produk rumah ini.
- Substitusi nya adalah Hotel, Kontrakan, Kost.

### Analisis Three Level of Product



Sumber : Hasil Analisis, 2013

**Gambar 3**  
Analisis Three Level of Product

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwasannya Hunian Pekerja PT.Karakatau Steel ini merupakan inti yaitu berada dalam lingkaran pusat atau lingkaran yang pertama pada analisis ini, kemudian dari lingkaran pertama tersebut dianalisis

kembali produk nyata pada lingkaran yang kedua dimana apa saja yang mendukung kegiatan inti atau produk inti dari Hunian Pekerja PT.Krakatau Steel yaitu dimana Hunian Pekerja PT.Krakatau Steel adalah RTH, Musholla, Pos satpam, TK & SD, Rumah luas lahan 480 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 158 m<sup>2</sup>. Yang terakhir yang merupakan lingkaran terakhir atau ketiga yaitu berupa tambahan atau perluasan yang berupa seperti Ssaluran air, jaringan telekomunikasi, PDAM, Jaringan Listrik, pengelola sampah, jalan lingkungan, Sistem Sanitasi.

### Analisis Sarana dan Prasarana

#### 1. Analisis Fasilitas

##### a. Ruang Terbuka Hijau

Kondisi dari Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon ini sudah tidak terawat lagi sehingga tidak ada lagi yang menggunakan fasilitas ini.

##### b. Pembuangan Sampah

Tempat pembuangan sampah di Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat ini cukup memadai, dimana telah tersedia di masing-masing depan halaman rumah kompleks perumahan ini, dan nantinya sampah tersebut diangkut oleh truk sampah dan dibuang ke tempat pembuangan akhir.

##### c. Pendidikan

Di Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon ini terdapat fasilitas pendidikan yang saat ini masih terpakai, yaitu TK dan SD YPWKS 1.dimana SD YPWKS ini tidak hanya untuk warga kompleks perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat saja tetapi warga masyarakat dari luar kompleks juga bisa bersekolah di TK dan SD YPWKS 1 tersebut.

##### d. Musholla

Terdapat fasilitas musholla di kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat ini,kondisi musholla di kawasan ini masih cukup baik. Namun terlihat jarang sekali orang yang berkunjung ke musholla tersebut.

##### e. Pos Keamanan

Terdapat pos keamanan dibagian depan Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat ini.namun tidak terlihat adanya petugas keamanan yang jaga di pos keamanan tersebut.

#### 2. Analisis Utilitas

##### a. Listrik

Jaringan listrik merupakan salah satu unsur penunjang dalam pelayanan perumahan dan permukiman.keberadaan jaringan listrik yang

baik disuatu kawasan perumahan dan permukiman adalah jaringan listrik yang aman dan teratur serta adanya lampu penerangan jalan yang memadai dalam kualitas maupun kuantitas. Di Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel ini jaringan listriknya sudah memadai, namun saat ini pada malam hari lampu penerang jalan sudah tidak digunakan yang pada akhirnya di kawasan ini pada malam hari sangatlah gelap.

**b. Drainase**

Keberadaan drainase di suatu lingkungan perumahan dan permukiman adalah hal yang penting. Sistem drainase di wilayah ini sudah ada, yaitu disisi kanan kiri jalan lingkungan.

**c. Air Bersih**

Jaringan air bersih di kawasan ini menggunakan PAM .

**d. Sampah**

Sistem jaringan sampah di kawasan ini yaitu terdapat tong sampah di bagian depan halaman rumah, seminggu sekali sampah itu diangkut oleh truk sampah dan dibuang ketempat pembuangan akhir

**Analisis Kebutuhan Hunian Pekerja PT. Krakatau Posco**

PT. Krakatau Posco adalah perusahaan patungan antara PT. Krakatau Steel dengan perusahaan Posco yang merupakan pabrik baja dari Korea Selatan. “Perusahaan patungan ini berencana membangun pabrik baja terpadu di Cilegon.

PT Krakatau Posco mempunyai tenaga kerja lokal untuk berpartisipasi dalam pabrik barunya tersebut. PT. Krakatau Posco menggunakan tenaga kerja asing Korea sekecil-kecilnya. Dari pembangunan pabrik pertama yang menyerap 2.000 tenaga kerja itu, hanya 100 orang berasal dari tenaga kerja Korea Selatan.

Perusahaan yang kini masih dalam tahap pembangunan di kawasan Kubangsari, Ciwandan, PT. Krakatau Posco ini mempunyai 315 orang untuk bagian supervisor.

Para Pekerja Supervisor yang bekerja di PT. Krakatau Posco ini sebagian besar berasal dari luar Cilegon, dan yang berasal dari Cilegon pun mereka tidak mempunyai rumah pribadi. Maka dari itu pekerja Supervisor sangat membutuhkan fasilitas untuk mereka bertempat tinggal yaitu fasilitas perumahan. Maka dari itu sangat perlu dibangun perumahan disekitar wilayah Cilegon yang tidak jauh dari lokasi PT. Krakatau Posco.

**Kesimpulan**

Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat Cilegon Banten ini Sudah tidak

layak huni maka perlu di kembangkan kembali agar Komplek tersebut hidup kembali dan tidak terlihat komplek perumahan yang mati.

PT. Krakatau Posco Cilegon Banten merupakan perusahaan baru yang didirikan di daerah Cilegon Banten. Dan saat ini masih sedang dalam tahap pembangunan dan akan aktif pada tahun 2014. Pada saat ini PT. Krakatau Posco mempunyai tenaga kerja Supervisor 315. Dan para pekerja tingkat Supervisor tersebut sangatlah membutuhkan fasilitas perumahan.

Pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco sebagian besar bukan berasal dari sekitar Banten, tetapi sebenarnya mereka adalah pendatang saja yang berasal dari luar provinsi Banten yang membeli rumah, ikut dengan orang tua atau saudara, kontrak maupun kost disekitar wilayah Banten. Dan mereka yang berasal dari Cilegon juga tidak semuanya asli Cilegon melainkan hanya pendatang saja yang memang ikut tinggal di Cilegon. maka dari itu tingginya permintaan perumahan sangat dibutuhkan oleh mereka untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka.

Pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco Di Cilegon Banten sangat mendukung adanya fasilitas kebutuhan perumahan untuk para pekerja PT. Krakatau Posco Cilegon Banten, maka akan direncanakan perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan pekerja PT. Krakatau Posco Cilegon Banten tersebut dengan membuat perumahan dengan lingkungan yang lengkap Di Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel Sumampir Barat. Kawasan Komplek Perumahan Krakatau Steel tersebut yang saat ini sudah tidak layak pakai akan di kembangkan kembali perumahan untuk pekerja Supervisor PT. Krakatau Posco Cilegon Banten dengan sistem sewa, dimana para pekerja tersebut sewa rumah Rp 5000.000,- / bulan. 50% dibayar oleh pekerja itu sendiri dan 50% di tanggung perusahaan.

Pengembangan Perumahan untuk pekerja PT. Krakatau Posco Di Cilegon Banten ini layak karena selain secara ekonomis memenuhi persyaratan yang ditetapkan juga pasar juga yang akan mengkonsumsi produk perusahaan tersebut sudah siap, baik secara kuantitas maupun secara daya beli. Berdasarkan kesimpulan yang didapat dalam penelitian ini maka terdapat beberapa saran atau rekomendasi yaitu :

1. Perlu kajian lebih lanjut mengenai manajemen pembangunan kota yang mengoperasikan perencanaan industri dengan perumahan pekerja industri.
2. Perlu adanya tindakan lanjut Pemerintah agar dalam perijinan kawasan industri mengharuskan penyediaan fasilitas perumahan untuk pekerja industri dan fasilitas penunjang

lainnya agar kawasan industri menjadi bagian dari kehidupan kota secara terpadu.

3. Perlu disediakan nya fasilitas yang lengkap untuk memenuhi kebutuhan perumahan pekerja, baik fasilitas di dalam kawasan perencana dan fasilitas pendukung dikawasan perencana tersebut guna memberikan kepuasan bagi para pekerja industri tersebut.
4. Dalam rangka mewujudkan perumahan industri, perlu dilakukan kerjasama atau kemitraan antara Pengelola Kawasan industri tersebut, Pihak Swasta (*developer*), dan Pemerintah.

#### **Daftar Pustaka**

- Abd. Rachman. *Rancangan Pemulihan Rumah*. Transmedia, Jakarta. 1992
- A. Arifin, Fitria Pramudina & Harya Setyaka S. Dillo. *Pengalaman Membangun Kota Baru*. Bumi Serpong. 2005
- Awang Firdaos. *Permintaan dan Penawaran Perumahan*. Valuestate, Jakarta. 1997
- Burgess E.W. *The growth of the city: an introduction to a research project*. Publications of the American Sociological Society. 1924
- Bussey E Lynn. *The Economic Analysis Of Industrial Project*. Prentice-Hall, INC., Englewood Cliffs, New Jersey. 1978
- De Chiara, Joseph. *Housing and Residential Development*. McGraw-Hill. 1995
- Fred R. David. *Konsep Manajemen Strategi*. Salemba Empat, Jakarta. 2009
- Harry W. Richardson. *Urban Economics*. Erlangga, Bandung. 1978
- Komarudin. *Menelusuri Pembangunan dan Permukiman*. PT. Rakasindo. Jakarta. 1997
- Kotler, Philip dan Keller. *Manajemen Pemasaran*. Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Lukman, Syamsudin. *Management keuangan*. Erlangga. 2002
- Michael E. Porter. *Strategi Bersaing*. Erlangga, Jakarta. 1987
- Siswono, Yudohusodo, dkk. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Yayasan Padamu Negeri, Jakarta. 1997
- Snyder, Anthony J. *Pengantar Arsitektur*. Erlangga, Jakarta. 1991
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Alfabeta, Bandung. 2009
- Sukanto. 2001. *Ekonomi Perkotaan*. Fakultas Ekonomi UGM, Yogyakarta. 2001
- Titik Wijayanti. 2012 *Management Marketing Plan*. PT Elex media Komputindo, Jakarta. 2012
- Tjuk Kuswartojo, dkk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. ITB. 2005
- Turner, John FC. 1972. *Freedom to Build, Dweller Control of the Housing Process*. The Macmillan Company, New York. 1972
- Sarwono, J. 2003. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu. Yogyakarta. 2003