



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PREFERENSI BURUH KENDAL INDUSTRIAL
PARK DALAM MEMILIH HUNIAN**

TUGAS AKHIR

GANANG RIDHO JANASWANTO

21040114130123

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

2019



UNIVERSITAS DIPONEGORO

**ANALISIS PREFERENSI BURUH KENDAL INDUSTRIAL
PARK DALAM MEMILIH HUNIAN**

TUGAS AKHIR

GANANG RIDHO JANASWANTO

21040114130123

FAKULTAS TEKNIK

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SEMARANG

2019

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir yang berjudul, “**Analisis Preferensi Buruh Kendal Industrial Park Dalam Memilih Hunian** ” ini adalah hasil karya saya dengan dibimbing oleh Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Ganang Ridho Janaswanto

NIM : 21040114130123

Tanda Tangan :

Tanggal : 11 Maret 2019

PERPUSTAKAAN PLANOLOGI

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Ganang Ridho Janaswanto
NIM : 21040114130123
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Judul Tugas Akhir : Analisis Preferensi Buruh Kendal Industrial Park Dalam Memilih Hunian

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

TIM PENGUJI

Pembimbing : Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

(.....)

Penguji I : Ir. Djoko Suwandono, MSP

(.....)

Penguji II : Dr-Ing. Asnawi Manaf , ST

(.....)

Semarang, 11 Maret 2019

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1
Departemen Perencanaan
Wilayah dan Kota



Ir. Agung Sugiri, MPSt.
NIP. 196204031993031003

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ganang Ridho Janaswanto
NIM : 21040114130123
Program Studi : S1 Perencanaan Wilayah dan Kota
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*None-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“ Analisis Preferensi Buruh Kendal Industrial Park Dalam Memilih Hunian ”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti/Noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang
Pada Tanggal : 11 Maret 2019

Yang menyatakan

(Ganang Ridho Janaswanto)

ABSTRAK

Kendal merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang tengah berkembang dikarenakan adanya satu investasi besar yang masuk sebesar RP.270 Triliun yang berupa dibangunnya kawasan industri baru. Industri berskala internasional atau yang bisa disebut Kendal Industrial Park itu diproyeksikan mampu menyerap hingga 500.000 pekerja yang berasal dari Indonesia secara umum dan Kabupaten Kendal & Provinsi Jawa Tengah secara khusus. Akan tetapi Kabupaten Kendal masih memiliki permasalahan terkait penyediaan hunian. Pada tahun 2016 sendiri Kabupaten Kendal tercatat ada 44.000 backlog hunian yang belum dapat teratasi.

Kajian mengenai faktor preferensi buruh Kendal Industrial Park dalam memilih hunian dirasa perlu karena beberapa isu tadi. Penilaian aspek yang berasal dari harga lahan, ketersediaan sarana prasarana, kualitas lingkungan, dan lain-lain, diharapkan mampu menjadi inti dari penelitian ini. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu teridentifikasinya karakteristik Buruh Kendal Industrial Park dan faktor preferensi yang mempengaruhi mereka dalam memilih hunian.

Menggunakan pendekatan secara kuantitatif, data yang diperoleh dapat dianalisis dengan menggunakan teknik statistik deskriptif. Melalui penelitian ini, diharapkan stake holder yang terlibat dalam aspek hunian ini mendapatkan manfaatnya masing-masing. Buruh sebagai masyarakat mampu mendapatkan akses terhadap kepemilikan rumah yang sesuai kebutuhan mereka, pemerintah mendapatkan rekomendasi tambahan terkait pengembangan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan pihak pengembang mendapatkan arahan agar pembangunan perumahan dapat se-efisien mungkin supaya menekan modal yang dibutuhkan.

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa karakteristik buruh Kendal Industrial Park rata-rata memiliki penghasilan sesuai UMK, selain itu untuk saat ini sebagian besar buruh Kendal Industrial Park memiliki lokasi hunian yang tidak jauh dari tempat mereka bekerja. Kecamatan Kaliwungu sebagai lokasi kawasan industri tersebut cenderung memiliki harga lahan yang masih murah, akan tetapi bencana banjir dapat sewaktu-waktu mengintai wilayah tersebut mengingat terdapat beberapa titik yang rawan banjir. Untuk preferensi buruh sendiri, telah didapatkan hasil prioritas preferensi melalui penghitungan skor menggunakan skala likert. Tercatat bahwa aspek jarak hunian buruh menuju tempat kerja menempati urutan pertama sebagai preferensi mereka dalam memilih hunian. Setelah itu diikuti oleh variabel faktor fisik bangunan dan lahan yang dalam hal ini diperjelas dengan aspek kerentanan lokasi hunian terhadap bencana. Kemudian secara berturut-turut diikuti oleh variabel kualitas lingkungan dan faktor sosial. Variabel terakhir yang menjadi preferensi buruh dalam memilih hunian adalah ketersediaan sarana dan prasarana.

Kata kunci: Preferensi, Buruh, Industri, Harga Lahan dan Hunian

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah Subhanah wa Ta'ala atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “**Analisis Preferensi Buruh Kendal Industrial Park Dalam Memilih Hunian**”. Penyusunan laporan ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan pengajuan untuk memperoleh gelar sarjana di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota. Penyusun menyadari bahwa dalam proses penyusunan laporan ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu dan Bapak yang selalu memberikan dukungan selama proses perkuliahan hingga pengerjaan laporan, baik dukungan moral maupun material.
2. Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan motivasi, bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir ini.
3. Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA sebagai Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
4. Ir. Agung Sugiri, MPSt sebagai Ketua Program Studi S-1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
5. Dosen penguji yang telah memberikan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini
6. Seluruh teman-teman Angkatan 2014 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro serta sahabat-sahabat lainnya yang telah memberi masukan dan semangat selama pengerjaan laporan.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan laporan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini. Penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna penyusunan tugas akhir yang lebih baik. Semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca pada umumnya dan mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro pada khususnya.

Semarang, 24 Januari 2019
Penulis,

Ganang Ridho Janaswanto

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	vi
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1 Tujuan	3
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup	4
1.4.1 Ruang Lingkup Materi.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah	4
1.5 Manfaat Penelitian	5
1.6 Kerangka Pikir.....	6
1.7 Metode Penelitian	7
1.7.1 Teknik Pengumpulan Data.....	7
1.7.2 Kebutuhan Data.....	8
1.7.3 Teknik Sampling	8
1.8 Metode dan Teknik Analisis	13
1.9 Kerangka Analisis.....	15
1.10 Sistematika Penulisan.....	16
BAB II PREFERENSI BURUH, HUNIAN, DAN KAWASAN INDUSTRI.....	17
2.1 Teori Preferensi.....	17
2.1.1 Definisi Preferensi.....	17
2.1.2 Preferensi Bermukim	17
2.1.3 Faktor-Faktor Preferensi Bermukim	17
2.2 Definisi Buruh.....	19
2.2.1 Buruh	19
2.2.2 Bentuk-bentuk Buruh.....	19

2.3	Kawasan Industri dan Hunian Peruntukkan Buruh Industri	20
2.3.1	Kawasan Industri.....	20
2.3.2	Perumahan dan pemukiman.....	21
2.3.3	Keterkaitan Antara Kawasan Industri dengan Kebutuhan Tempat Tinggal Buruh Industri	22
2.4	Rumah dan Perumahan.....	23
2.4.1	Jenis-Jenis Rumah dan Apartemen.....	23
2.4.2	Bentuk Tempat Tinggal Bagi Pekerja Industri.....	24
2.4.3	<i>Best Practice</i> Penyediaan Hunian di Singapura	25
2.4.5	Aspek Perencanaan Pengembangan Perumahan.....	27
2.4.6	Status Kepemilikan Rumah	27
2.5	Sintesa Literatur.....	28
BAB III GAMBARAN UMUM KAWASAN KENDAL INDUSTRIAL PARK.....		32
3.1	Letak Geografis Kecamatan Kaliwungu.....	32
3.2	Gambaran Umum Kendal Industrial Park	32
3.2.1	Lokasi Kendal Industrial Park.....	32
3.2.2	Infrastruktur Jalan <i>Kendal Industrial Park</i>	33
3.2.3	Infrastruktur Pengolahan Limbah dan Drainase.....	34
3.2.4	Infrastruktur Penyediaan Air Bersih <i>Kendal Industrial Park</i>	35
3.2.5	Fasilitas Keamanan.....	36
3.2.6	Tata Guna Lahan Eksisting di <i>Kendal Industrial Park</i>	36
3.2.7	Potensi dan Permasalahan <i>Kendal Industrial Park</i>	37
3.3	Zona Perindustrian di Sekitar Kendal Industrial Park.....	39
BAB IV ANALISIS PREFERENSI BURUH KENDAL INDUSTRIAL PARK DALAM MEMILIH HUNIAN.....		41
1.1	Analisis Karakteristik Buruh Kendal Industrial Park.....	41
1.1.1	Presentase Jenis Kelamin Responden	41
4.1.2	Durasi Bekerja Buruh Kendal Industrial Park	42
4.1.3	Usia Buruh Kendal Industrial Park.....	43
4.1.4	Penghasilan Rata-Rata Buruh.....	44
4.1.5	Pengeluaran Per Bulan	45
4.1.6	Biaya dan Jarak Tempat Tinggal Ke Kantor.....	46
4.2.	Analisis Kondisi Lingkungan dan Harga Lahan di sekitar Kendal Industrial Park.....	47
4.2.1	Analisis Penggunaan Lahan di Sekitar Kendal Industrial Park.....	48

4.2.2 Analisis Aksesibilitas di Sekitar Kendal Industrial Park.....	50
4.2.3. Analisis Sebaran Fasilitas Umum di Sekitar Kendal Industrial Park.....	52
4.2.4 Analisis Daerah Rawan Banjir	55
4.2.5 Analisis Harga Lahan di Sekitar Kendal Industrial Park.....	55
4.2.6 Analisis Sebaran Hunian Bersubsidi dan Hunian Buruh di Sekitar Kendal Industrial Park.....	58
4.3 Analisis Preferensi Buruh Kendal Industrial Park dalam Memilih Hunian	60
4.3.1 Preferensi Berdasarkan Fisik Bangunan dan Lahan	60
4.3.2. Preferensi Berdasarkan Sosial Ekonomi dan Lingkungan.....	63
4.3.3. Preferensi Berdasarkan Ketersediaan Sarana dan Prasarana	67
4.3.4 Preferensi Berdasarkan Prioritas Seluruh Aspek.....	72
4.3.5 Tabel Perbandingan Nilai Masing-Masing Variabel.....	75
Preferensi Berdasarkan Fisik Bangunan dan Lahan.....	75
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	77
5.1. Kesimpulan	77
5.2. Kekurangan Penelitian	78
5.3. Rekomendasi.....	78
5.3.1 Rekomendasi Bagi Pemerintah	78
5.3.2 Rekomendasi Bagi Pengembang Perumahan.....	79
5.3.3 Rekomendasi Bagi Buruh Kendal Industrial Park.....	79
5.3.4 Rekomendasi Studi.....	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Kaliwungu.....	5
Gambar 1. 2 Alur Kerangka Pemikiran	6
Gambar 1. 3 Pembagian Populasi Responden	9
Gambar 1. 4 Alur Kerangka Analisis	15
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Kendal Industrial Park.....	33
Gambar 3. 2 Infrastruktur Jalan Utama di Kendal Industrial Park.....	34
Gambar 3. 3 Pusat Pengolahan Limbah di Kendal Industrial Park.....	34
Gambar 3. 4 Kondisi Drainase di Kendal Industrial Park.....	35
Gambar 3. 5 Infrastruktur Penyediaan Air Bersih di Kendal Industrial Park.....	35
Gambar 3. 6 Mobil Patroli Keamanan di Kendal Industrial Park.....	36
Gambar 3. 7 Peta Tata Guna Lahan Kendal Industrial Park.....	36
Gambar 3. 8 Aksesibilitas Kendal Industrial Park Terhadap Fasilitas Transportasi Publik.....	37
Gambar 3. 9 Grafis Kondisi Sumberdaya Manusia Provinsi Jawa Tengah.....	38
Gambar 4. 1 Diagram Presentase Jenis Kelamin Responden.....	41
Gambar 4. 2 Diagram Batang Durasi Bekerja Responden.....	42
Gambar 4. 3 Diagram Batang Usia Responden.....	43
Gambar 4. 4 Diagram Batang Pendapatan Perbulan Responden	44
Gambar 4. 5 Diagram Bulat Sumber Penghasilan Lain Responden.....	44
Gambar 4. 6 Diagram Batang Pengeluaran Per-Bulan Reponden.....	45
Gambar 4. 7 Diagram Lingkaran Jarak Tempat Tinggal Responden keTempat Kerja.....	46
Gambar 4. 8 Diagram Lingkaran Asal Daerah Responden	46
Gambar 4. 9 Diagram Lingkaran Biaya Transportasi Responden ke Tempat Kerja	46
Gambar 4. 10 Peta Tata Guna Lahan di Sekitar Kendal Industrial Park.....	49
Gambar 4. 11 Peta Aksesibilitas Menuju Kendal Industrial Park.....	51
Gambar 4. 12 Peta Sebaran Fasilitas Umum di Sekitar Kendal Industrial Park	53
Gambar 5. 1 Peta Rekomendasi Lokasi Hunian Bagi Buruh Kendal Industrial Park.....	80