

# 1. PENDAHULUAN

## I.1. Latar Belakang

Jakarta merupakan kota jasa dan perdagangan yang di dalamnya berkembang berbagai skala usaha baik dari skala kecil, menengah hingga besar. Terlepas dari tingkat perkembangan industri kecil, pada kenyataannya sektor industri kecil merupakan potensi ekonomi. Sebagai gambaran, pada tahun 1992 sektor industri kecil dan industri rumah tangga mampu menyumbang sebesar 40 persen dari Produk Domestik Bruto (PDB) dengan peran industri manufaktur yang cukup menonjol pada waktu itu (Kuncoro, 2000 : 1).

Dalam upaya pembinaan terhadap industri kecil inilah, sebagai implementasinya Pemerintah DKI Jakarta membentuk suatu kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung pada tahun 1981 melalui Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 532 Tahun 1981 tentang Pembangunan dan Penunjukan Tim Proyek Pembangunan PIK. Selanjutnya pada tahun 1986 melalui Keputusan Gubernur Nomor 1291/1986 tentang Pembubaran Proyek Lingkungan (PPL) dibentuklah Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) untuk melaksanakan pengelolaan wilayah melalui penyediaan sarana dan prasarana kerja serta pembinaan industri kecil di kawasan PIK Pulogadung Jakarta Timur.

Perkampungan Industri Kecil atau lebih dikenal dengan nama PIK Pulogadung adalah suatu kawasan di wilayah Jakarta Timur, tepatnya di Jalan Raya Penggilingan Kecamatan Cakung yang didirikan oleh Pemerintah DKI Jakarta pada tahun 1981. Maksud dibangunnya kawasan seluas 44 hektar ini adalah sebagai tempat pembinaan dan pengembangan industri kecil sehingga lebih mandiri dan berdaya saing. Setelah industri kecil ini maju, diharapkan kawasan PIK Pulogadung akan dapat menjadi salah satu daya tarik wisata belanja di Jakarta.

Menurut Walikotamadya Timur Dr. H. Koesnan Abdul Halim SH hingga kini DKI Jakarta sebenarnya masih minim aset pariwisata, padahal seharusnya hal tersebut menjadi yang dominan. Apalagi di Jakarta Timur sendiri aset pariwisata yang dimiliki hanyalah Taman Mini Indonesia Indah (TMII) dan Monumen Pancasila Sakti (Lubang Buaya) serta Perkampungan Industri Kecil (PIK) yang berada di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung Jakarta Timur. Menurut Koesnan Halim, sampai saat ini PIK Pulogadung belum berhasil menjadi daya tarik wisata di Jakarta (Dharmawan, 2006, p.4).

Pembentukan kawasan PIK ini merupakan misi pemerintahan bagi BPLIP Pulogadung. Penyelenggaraan pembinaan industri kecil dan menengah yang tepat akan banyak membantu terciptanya kesejahteraan masyarakat. Penyediaan sarana kerja yang terpusat dan terpadu disamping biaya sewa yang murah (dengan subsidi) merupakan salah satu upaya yang telah dilakukan. Disamping dikembangkannya konsep pembinaan usaha industri kecil dan menengah berupa sarana yang lebih efektif, pemasaran terpadu dan lain-lain merupakan faktor akselerator untuk tercapainya misi pemerintahan tersebut. Upaya akselerasi tersebut menurut Dharmawan (2005, p.5) diusahakan untuk mendukung peningkatan kesejahteraan bagi industri kecil khususnya dan manfaat yang lebih luas bagi pemerintah.

Kebijakan pemerintah tersebut barangkali sejalan dengan yang dikemukakan Sasmita (2005:102-103) bahwa konsentrasi berbagai jenis usaha dalam suatu kawasan dapat menimbulkan penghematan dari kegiatan yang saling melengkapi dan berkaitan. Penyediaan fasilitas infrastruktur dan lokasi kerja yang menunjang dapat mencegah timbulnya masalah-masalah lingkungan seiring dengan perkembangan sektor informal.

Untuk menunjang kegiatan industri kecil mulai dari produksi hingga pemasaran telah disediakan lahan berupa tanah dan bangunan dengan berbagai tipe serta biaya pemanfaatannya yang murah yaitu berupa sarana kerja, tempat tinggal, tempat pelatihan, ruang pameran hasil produksi, dan gudang penyimpanan. Sebagai suatu permukiman yang akses ke jalan-jalan utamanya dianggap baik terutama ke Jalan Raya Bekasi dan Jl. I Gusti Ngurah Rai

(Klender), PIK Pulogadung juga dilengkapi sarana berupa masjid, lapangan olah raga, puskesmas, sekolah, kantor kelurahan, kantor pos, kantor Bank DKI, pos polisi dan pos pemadam kebakaran.

## **I.2. Permasalahan**

Kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung merupakan aset Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pengelolaan aset terutama yang berupa tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung ini bukan merupakan hal yang mudah. Banyaknya program yang harus didanai Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang terkait dengan alokasi anggaran tentunya akan menjadi hal yang mubazir bila pengelolaan aset yang ada tidak optimal.

Dalam jangka waktu lebih dari 20 tahun sejak pembangunannya hingga saat ini, kawasan PIK Pulogadung tidak terjadi perkembangan yang berarti bahkan cenderung menurun apalagi setelah kondisi krisis keuangan tahun 1997 (Indriasari, 2006, p.3). Masih banyaknya tanah yang kosong serta unit bangunan yang belum tersewa, menggambarkan bahwa pemanfaatan aset berupa tanah dan bangunan di kawasan ini belum dimanfaatkan dengan optimal. Arti dari optimal adalah belum dimanfaatkannya tanah dan bangunan untuk sebagian besar kegiatan industri kecil.

Industri kecil banyak yang beralih kegiatan ke usaha-usaha lain untuk menopang kelangsungan hidup mereka, meskipun sebagian masih melakukan kegiatan produksi pada waktu-waktu tertentu (Indriasari, 2006, p.7). Bila ditinjau dari pemanfaatan tanah dan bangunannya, kondisi ini dapat diamati di lapangan dengan semakin banyaknya aktivitas pengguna yang memanfaatkan tanah dan bangunan untuk kegiatan yang sebenarnya bukan merupakan aktivitas industri.

Aktivitas hunian suatu permukiman penduduk terlihat lebih dominan daripada aktivitas industri kecil itu sendiri (Lintang, 2006, p.5). Tanah dan bangunan yang sebagian besar peruntukannya untuk industri kecil banyak digunakan untuk aktivitas seperti toko, warung-warung makan, fotokopi dan percetakan. Sebagian tanah dan bangunan yang lain malah tidak dimanfaatkan

oleh penggunaannya meskipun mereka masih tercatat sebagai penyewa di pengelolaan PIK. Selain itu masih banyak juga tanah dan bangunan yang belum laku oleh penyewa (kosong).

Dalam tulisannya, Dharmawan (2006, p.3) mengungkapkan pendapat Walikota Jakarta Timur Koesnan Halim, bahwa produk yang dihasilkan PIK tergolong murah sehingga terjangkau oleh konsumen. Namun yang menjadi masalah adalah kondisi jalan untuk menuju kawasan PIK yang macet setiap harinya. Letak kawasan ini sebenarnya strategis karena berdekatan dengan Jalan I Gusti Ngurah Rai untuk menuju ke pusat kota Jakarta, dan Jalan Bekasi Raya untuk menuju ke pelabuhan maupun ke luar kota. Mungkin ini salah satu penyebab sedikitnya pengunjung PIK Pulogadung.

Dalam artikel berita Jakarta (2006, p.5), Karmawan juga menguraikan tentang pendapat Kepala Suku Dinas Pekerjaan Umum Jakarta Timur, Ir. Atiatus Sofyan, bahwa akses menuju PIK Pulogadung terhambat oleh kondisi jalan yang tidak memadai, sehingga usaha di sana tidak berkembang. Kondisi Jalan Penggilingan selebar 5 meter sebagai jalan utama penghubung Jl. I Gusti Ngurah Rai dan Jalan Bekasi Raya belum dapat memenuhi tuntutan kelancaran transportasi.

Dari sisi barat idealnya dibangun jalan tembus dari Sentra Primer Baru di Jalan Dr. Sumarno menuju BPLIP. Hal ini karena terhambat oleh pembebasan tanah dari penduduk setempat. Saat ini Dan dari sisi selatan sekarang baru ada yaitu jalan Jatinegara Baru yang merupakan jalan lokal dan lebarnya terbatas.

Menurut Lintang (2007, p.6) Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulo Gadung menjelma benar-benar menjadi kampung yang tidak produktif dan maksimal sebagai tempat tinggal. Banyaknya usaha sampingan yang dikerjakan di rumah merupakan salah satu contohnya. Hal lain adalah adanya unit-unit sewa yang kosong ataupun tidak dipakai sebagai kegiatan industri meskipun di pengelola masih terdaftar ada penyewanya.

Dalam artikelnya, Lintang mengungkapkan pula bahwa PIK Pulogadung seperti pelari yang kehabisan napas. Pada awal didirikan pada tahun 1981 hingga saat ini kondisinya semakin menurun. Sebagian mencoba

bertahan dengan mengganti jenis produksinya. Sebagian lainnya malah mencoba beralih dari produsen menjadi pedagang. Pengusaha industri kecil yang mencoba bertahan adalah dengan mengandalkan pesanan barang.

Pemanfaatan aset Pemerintah DKI Jakarta berupa tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung yang dilakukan dengan cara sewa, tidak terlepas dari keterlibatan Badan Lingkungan Industri dan Permukiman (BPLIP) Pulogadung sebagai unit yang ditunjuk Pemerintah DKI Jakarta untuk mengelola kawasan ini. **Visi** dari BPLIP untuk menjadikan PIK Pulogadung sebagai pusat kegiatan dari industri kecil yang mengarah pada kawasan terpadu serta beroperasi secara mandiri dan profesional serta **misinya** dalam pemberdayaan industri kecil melalui penyediaan lokasi usaha berupa sarana-prasarana kerja serta pembinaan terhadap mereka dianggap belum berhasil (Lintang, 2006, p. 9).

Menurut Siregar (2002:72) bahwa dengan mengacu pada besarnya kekayaan negara berupa aset tanah dan bangunan dan belum tercapainya pengelolaan yang optimal saat ini, diperlukan kejelasan misi, tujuan serta manfaat penyediaan aset tanah dan bangunan. Hal ini menjadi suatu kebutuhan yang sangat penting terutama dalam rangka mendukung pelaksanaan dan alokasi anggaran dalam pemerintahan daerah.

Kawasan PIK Pulogadung yang di dalamnya disediakan berbagai fasilitas dan diharapkan dapat menciptakan kawasan untuk kegiatan industri kecil yang maju serta wisata belanja ternyata belum dapat terwujud. Untuk memperbaiki kondisi seperti ini perlu dilakukan identifikasi terhadap faktor-faktor yang menyebabkan para penyewa memanfaatkan tanah dan bangunan secara tidak optimal di kawasan PIK Pulogadung.

Faktor-faktor yang dapat dirangkum dari latar belakang permasalahan di atas dan dianggap berpengaruh terhadap pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung terdiri dari **faktor aksesibilitas, faktor tipe tanah dan bangunan yang disediakan, faktor biaya pemanfaatan serta faktor prosedur pemanfaatan**. Hal ini sesuai dengan pendapat Morrill (1974:6) bahwa pemanfaatan suatu lahan di perkotaan dipengaruhi oleh tipe lahan (ukuran dan bentuk lahan) dan aksesibilitas

lokasinya. Sedangkan Maisel (1990: 487) mengungkapkan bahwa dalam suatu kawasan properti, pemanfaatan tanah dan bangunan-bangunannya oleh para penyewa dipengaruhi oleh daya tarik bangunan-bangunan yang disediakan, aksesibilitas lokasinya, aksesibilitas layanan (prosedur pemanfaatannya), serta harga sewa yang ditawarkan.

Sebagai aset Pemerintah DKI Jakarta, PIK Pulogadung perlu dikaji lebih dalam terutama mengenai keberadaan lokasi kawasan/faktor aksesibilitasnya, faktor tipe tanah dan bangunan yang disediakan, faktor biaya pemanfaatan serta faktor prosedur pemanfaatannya sehingga penyediaan aset berupa tanah dan bangunan di lokasi tersebut dapat memberikan manfaat dan hasil sebagaimana visi dan misinya yaitu untuk pembinaan dan pemberdayaan industri kecil di Jakarta.

▪ **Rumusan Masalah**

Dari uraian permasalahan dapat dirumuskan masalahnya bahwa **pemanfaatan tanah dan bangunan oleh pengguna di PIK Pulogadung tidak optimal karena tidak sesuai dengan tujuan penyediaannya.**

### **I.3. Pertanyaan Penelitian**

1. Apakah benar **faktor aksesibilitas, faktor tipe bangunan, faktor biaya pemanfaatan dan faktor prosedur pemanfaatan** mempengaruhi pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung ?
2. Bagaimana **faktor aksesibilitas, faktor tipe bangunan, faktor biaya pemanfaatan dan faktor prosedur pemanfaatan** mempengaruhi pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung ?

#### **I.4. Tujuan Penelitian**

1. Membuktikan pengaruh faktor aksesibilitas, faktor tipe bangunan, faktor biaya pemanfaatan dan faktor prosedur pemanfaatan terhadap pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung.
2. Menjelaskan faktor aksesibilitas, faktor tipe bangunan, faktor biaya pemanfaatan dan faktor prosedur pemanfaatan sehingga mempengaruhi pengguna dalam pemanfaatan tanah dan bangunan di PIK Pulogadung.

#### **I.5. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi akademis, untuk menambah perbendaharaan pengetahuan tentang pemanfaatan lahan khususnya tentang pemanfaatan aset tanah dan bangunan di kawasan permukiman industri kecil.
2. Bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemerintah DKI Jakarta, yang dapat dijadikan bahan untuk menentukan kebijakan dalam penyediaan dan pemanfaatan aset berupa tanah dan bangunan di kawasan permukiman industri kecil

#### **I.6. Ruang Lingkup Penelitian**

Meskipun sebenarnya menurut teori terdapat banyak faktor yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dalam suatu kawasan. Penulis hanya mengambil faktor-faktor untuk penelitian berdasarkan latar belakang permasalahan yang dirangkum serta membatasi pada unsur-unsur yang berhubungan dengan ruang perkotaan serta pengelolaan aset milik Pemerintah DKI Jakarta berupa tanah dan bangunan di kawasan industri PIK Pulogadung.

Pembahasan penelitian ini hanya mencakup tentang faktor-faktor yang mempengaruhi para pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan di lokasi kawasan industri kecil PIK Pulogadung berupa faktor aksesibilitas,

faktor tipe tanah dan bangunan yang disediakan, faktor biaya pemanfaatannya serta faktor prosedur pemanfaatan tanah dan bangunan di kawasan PIK Pulogadung.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan alur pemikiran penelitian, maka sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

### **1. PENDAHULUAN**

Pada bagian ini merupakan Bab I dari penelitian yang akan dibahas latar belakang, permasalahan dan rumusan masalahnya, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

### **2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN**

Pada bab ini dijelaskan gambaran wilayah penelitian yang meliputi aspek ruang perkotaan dari obyek yang diteliti berupa infrastruktur yang melingkupi obyek penelitian dan pengelolaan obyek penelitian.

### **3. KAJIAN PUSTAKA**

Pada bagian ini akan dibahas teori-teori yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Teori-teori yang dibahas berupa teori-teori yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan di suatu wilayah terutama di perkotaan, literatur yang berkaitan dengan industri secara umum dan industri kecil, serta teori-teori yang berhubungan dengan pengelolaan aset, terutama pengelolaan properti yang menjadi obyek penelitian.

### **4. METODE PENELITIAN**

Pada bagian ini akan disampaikan metode penelitian yang dilakukan untuk menjawab permasalahan penelitian, metode yang dilakukan untuk pengumpulan data serta metode untuk menganalisa data yang akan digunakan dalam penelitian ini.



## **5. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan analisis hasil penelitian yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder dari obyek yang diteliti dan hal-hal yang berkaitan. Pembahasan hasil analisa dikaitkan dengan teori-teori yang sesuai dengan kerangka konsep penelitian.

## **6. KESIMPULAN DAN SARAN**

Setelah melakukan pembahasan dengan teori akhirnya diperoleh kesimpulan yang berupa jawaban dari pertanyaan penelitian yang diajukan, apakah dapat menjawab atau tidak dan selanjutnya diuraikan saran-saran untuk melengkapi kekurangan yang mungkin ada dalam penelitian.

