

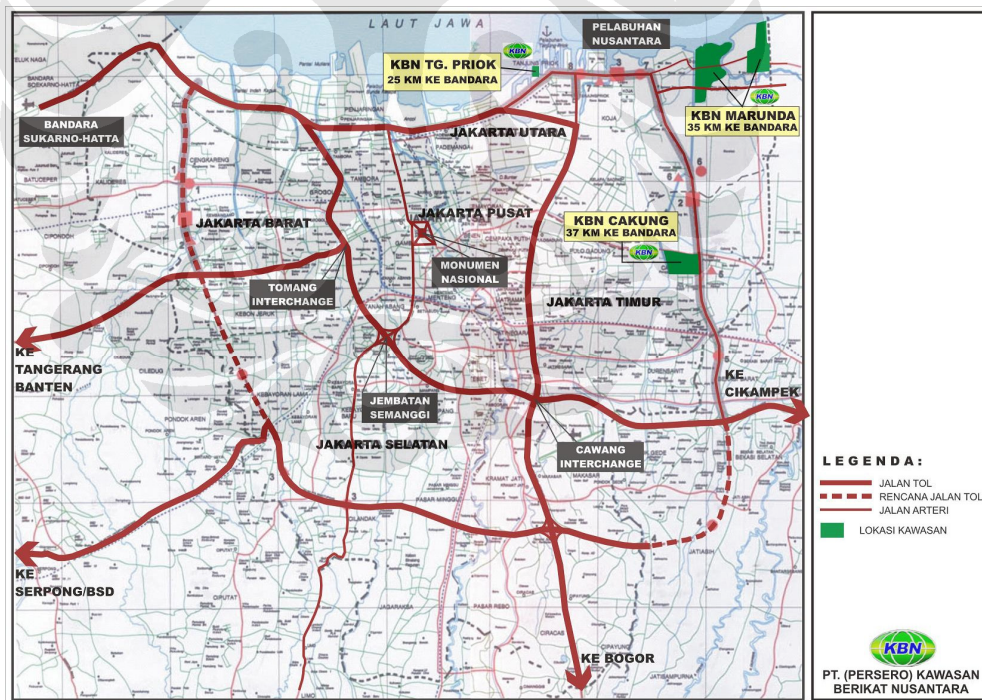
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

2.1 Letak Geografis PT (P) Kawasan Berikat Nusantara

Secara geografis PT KBN terletak di pantai utara Jakarta. PT (P) KBN terbagi dalam tiga kawasan yaitu kawasan Tanjung Priok, Kawasan Cakung, dan Kawasan Marunda. Secara administratif kawasan Tanjung Priok terletak di Kecamatan Tanjung Priok. Kawasan Cakung terletak di Kecamatan Cilincing, dan kawasan Marunda juga terletak di Kecamatan Cilincing. Sesuai Lokasi yang menjadi penelitian adalah kawasan Marunda yang secara administratif termasuk wilayah Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Gambar 2:1 menunjukkan ketiga lokasi kawasan PT (P) Kawasan Berikat Nusantara.

Gambar 2.1

Peta Lokasi PT KBN



Sumber : PT. KBN, 2007

dan perkembangan kota. Pada kawasan tersebut telah tumbuh dan berkembang berbagai kegiatan perdagangan/usaha jasa dan lain-lain. PT. Kawasan Berikat Nusantara (PT. KBN) didirikan sebagai usaha untuk meningkatkan ekspor, terutama ekspor non migas, meningkatkan investasi baik investasi asing maupun dalam negeri, meningkatkan kesempatan kerja di sektor industri, dan memberikan peluang bagi proses alih teknologi dan berbagai keahlian lainnya terutama di pasar internasional. Bidang usahanya adalah penyediaan property berupa kawasan industri dengan berbagai fasilitas berstandar internasional, meliputi sewa lahan dan bangun pabrik, pergudangan dan forwarding.

Aktivitas yang ada dalam kawasan meliputi aktivitas perkantoran, pergudangan, bongkar muat barang, depo container dan aktivitas non formal seperti warung makan. Aktivitas perkantoran dimiliki oleh pengelola kawasan, dan penyewa yang ada dalam kawasan tersebut. Aktivitas pergudangan berupa penyimpanan barang yang telah dikeluarkan dari container atau pengepakan barang untuk dimasukkan ke dalam container. Aktivitas bongkar terdapat di area C1 berupa pengambilan atau peletakan container dari dan ke kapal kargo. Aktifitas depo container berupa penumpukan container terdapat di depo impor maupun depa ekspor di lahan C2 seluas 24.000 m² (lihat gambar 2.4).

2.5 Visi dan Misi

2.5.1 Visi

Menjadi Kawasan Industri dengan layanan jasa properti dan logistik yang ramah lingkungan, pilihan utama dan terpercaya. Visi ini memiliki makna bahwa dibentuknya PT (P) KBN adalah untuk menampung industri yang berorientasi ekspor, tidak memproduksi limbah berbahaya, serta memberikan kemudahan–kemudahan dalam kegiatan industri. Konsep dari kawasan industri PT. KBN adalah untuk mendekatkan faktor-faktor produksi dalam satu kawasan sehingga dapat menurunkan biaya produksi. Sebagai kawasan ekonomi khusus (KEK) PT KBN mempunyai otoritas khusus atau otoritas kawasan, sehingga bisa menjalankan pelayanan terpadu, yaitu satu tempat untuk mengurus semua perizinan yang

diperlukan Untuk itu PT (P) KBN menyediakan layanan *one stop service* untuk berbagai layanan perijinan dan pengurusan dokumen.

2.5.2 Misi

Menunjang Program Pemerintah dalam Penyelenggaraan Kawasan Industri dengan layanan jasa properti dan logistik yang ramah lingkungan, mengutamakan peningkatan ekspor non-migas, serta beriklim usaha kondusif, sehingga para pengusaha dapat beroperasi secara efisien serta mampu menghimpun laba agar dapat membiayai pengembangan dan memberikan imbalan yang layak kepada pihak terkait (stakeholders).

2.6 Sejarah Singkat dan Kepemilikan

PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara berdiri tahun 1986 berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 22 tentang Kawasan Berikat dan Peraturan Pemerintah nomor 23 tentang Pembentukan PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara. Tahun 1990 berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 31 tahun 1990 melikuidasi PT (Persero) Perusahaan Perkayuan Marunda ke dalam PT. Kawasan Berikat Nusantara. Tahun 1994 berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 38 tahun 1994 penggabungan PT(Persero) PKBI ke dalam PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara.

Kepemilikan

Pemerintah RI	: 84,74%
Pemerintah DKI Jakarta	: 11,26%
Modal dasar	: Rp. 800 MILYAR
Modal disetor	: Rp. 200 MILYAR
Modal pemerintah pusat	: Rp. 177,48 MILYAR
Modal PEMDA DKI	: Rp. 22,52 MILYAR

2.7 Lokasi Kawasan Berikat Nusantara Marunda

Luas KBN Marunda \pm 382,76 Ha, terdiri dari lahan C1, C2, C3 seluas 298, dan lahan C4 seluas 84,76 Ha. Dari luas tersebut yang digunakan sebagai kawasan

berikat lahan blok C2 seluas 100 Ha. Batas-batas fisik lahan C1, C2, dan C3 adalah

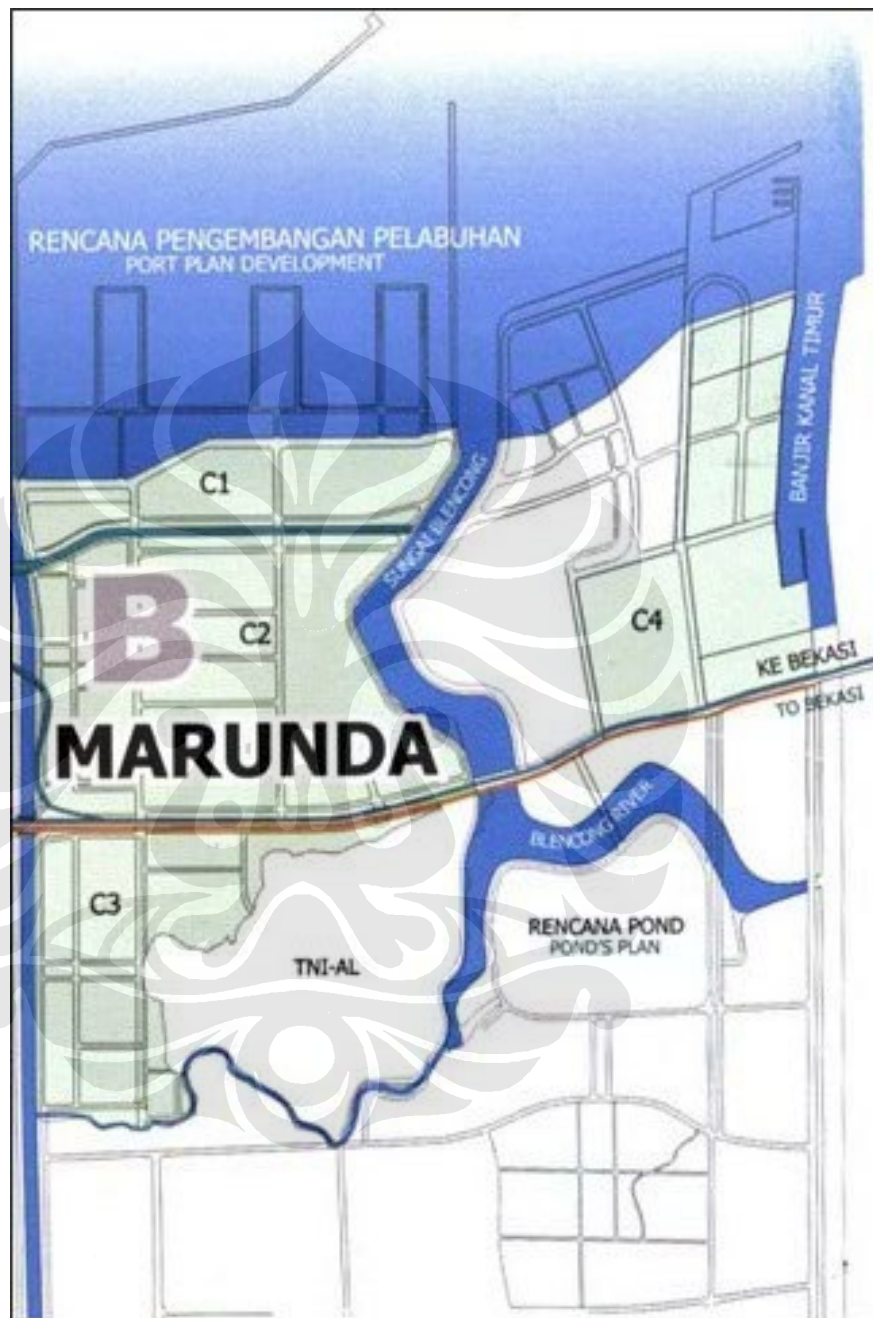
- sebelah utara : laut Jawa
- sebelah selatan : sungai Tiram
- sebelah timur : kali Blencong
- sebelah Barat : Cakung Drain

Batas-batas lahan C4 :

- sebelah utara : laut Jawa
- sebelah selatan : tanah kosong
- sebelah timur : Rencana Banjir Kanal Timur
- sebelah Barat : Rencana Rusun dan permukiman penduduk

Gambar 2:5 adalah peta lokasi PT (P) Kawasan Berikat Nusantara Marunda, satu kawasan dengan lahan TNI Angkatan Laut, terletak di tepi pantai Utara. Didalam kawasan mengalir sungai Tiram, Kali Blencong, dan Cakung Drain. Lokasi berada di Jl. Raya Marunda No.1 Cilincing, Jakarta 14120. Diantara area C2 dan C3 merupakan jalan Marunda yang menghubungkan dengan wilayah Kabupaten Bekasi.

Gambar 2:4
Peta KBN Marunda



Sumber : PT. KBN, 2007

Areal KBN Marunda berada pada ketinggian rata-rata dua meter di atas permukaan laut pada posisi air pasang. Disekitarnya banyak dijumpai rawa-rawa/tambak. Kemiringan umum muka tanah berkisar 0-2 persen. Jenis tanah adalah alluvium pantai bercampur dengan pasir sepanjang pematang pantainya, dengan

ciri lempung tidak begitu liat, mengandung bahan organik, jernih air dan kelulusan rendah dengan daya dukung yang kecil. Pasir pematang berupa pasir halus, andesit, lepas, dan mengandung pecahan karang, permukaan tanah agak dalam, **terdapat kantong air tawar**, daya dukung kecil sampai sedang. Seperti bagian wilayah lainnya yang dekat dengan pantai, kawasan ini beriklim panas dengan suhu rata-rata per tahun 27 derajat celcius, kelembaban nisbi antara 80 persen-90 persen. Curah hujan berkisar antara 1600-1700mm/tahun.

Kegiatan terbanyak di kawasan Marunda saat ini adalah pergudangan dan pelayaran yang berada di lahan C1 dan C3. Sedangkan industri berikat (Export Processing Zone) yang menempati areal C2, terdapat enam perusahaan yaitu garmen, metal stamping, elektronik, CPO, boneka, dan sabun mandi dan dua pergudangan yang dimanfaatkan oleh kurang lebih lima belas perusahaan. Tabel 2:3 adalah kegiaitan industri yang ada di kawasan berikat Marunda. Luas areal C2 470.000 m2 terdiri dari areal produktif 381.000m2 dan berdasarkan laporan AMDAL 2005 luas yang tersewa 164.700m2. Namun saat penelitian dilakukan perusahaan yang aktif di lahan C2 (zone berikat) dapat dilihat dalam tabel 2.1 berikut ini :

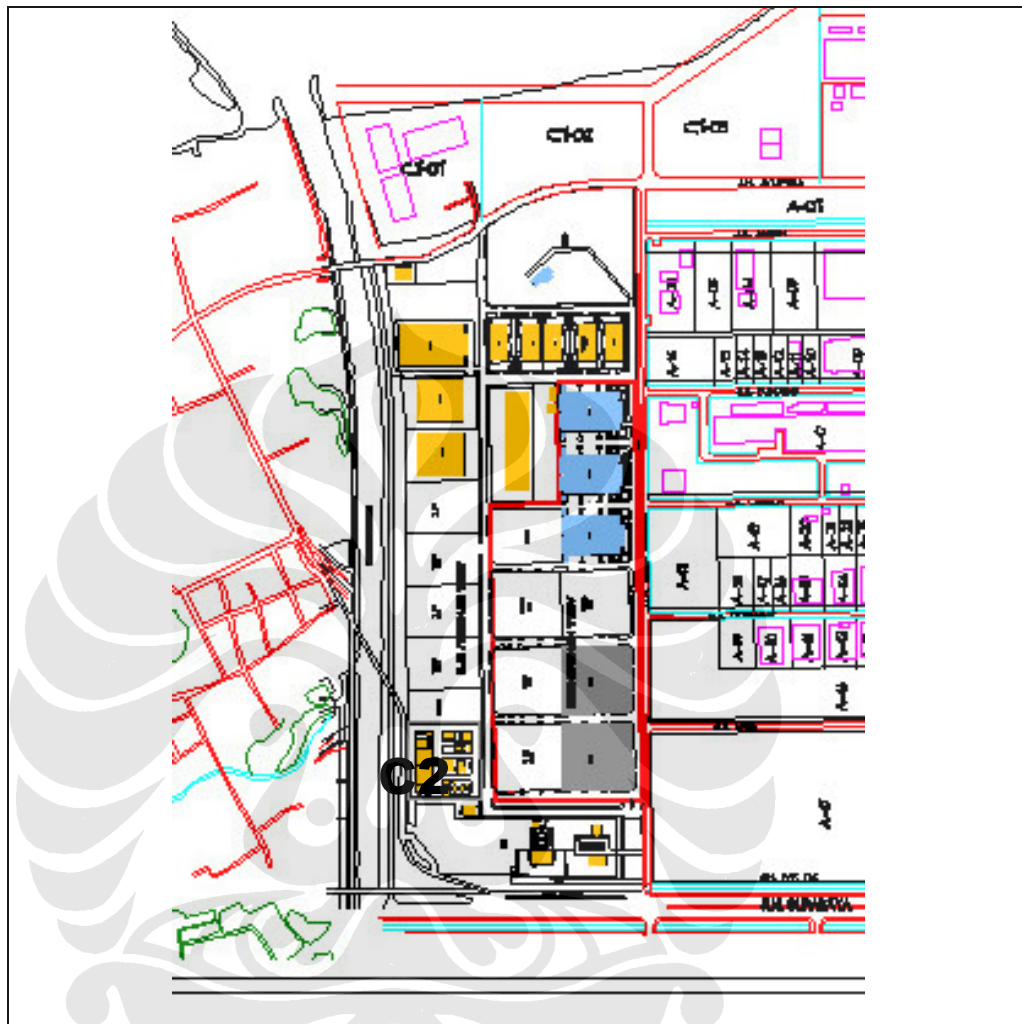
Tabel 2:1
Investor di Kawasan Berikat Marunda

NO	NAMA PERUSAHAAN	PRODUK	STA TUS	LUAS (M2)	KET
1	KBN Marunda	Kantor KBN		12000	Aktif
2	Dua Kuda Indonesia	CPO	PMA	15000	Aktif
3	Elok Indobratama 1	GARMENT	PMA	12059.55	Aktif
4	Elok Indobratama 2	GUDANG		15091.5	Aktif
5	Megsales Asia	KOMPUTER	PMA	3018	Aktif
6	Orson Indonesia	SABUN MANDI	PMA	2300	Aktif
7	Super Pasifik	GUDANG	PMA	1000	
8	ABCO	GUDANG	PMDN	9887.3	Tdk aktif
9	KSO KBN Marunda	KSO			
10	Presstek	METAL STAMPING	PMA	1440	Aktif
11	Excelcomindo	Menara		100	Aktif
12	Telekomunikasi Seluler	Menara		100	Aktif
13	Lipo Bank	Bank		110.25	Aktif
14	BNI '46	Bank		110.25	Aktif
15	Pedegree	boneka	PMA		Aktif
16	Gemilang Penta Laksana	GUDANG	PMA	1555	Aktif
17	Masindo Utama NUsantara	GUDANG	PMA	1000	Aktif
18	TPS IMPOR	TPS, KBN	PMDN	12000	Aktif
19	TPS FUMIGASI	TPS, KBN	PMDN	12000	Aktif
	JUMLAH			99771.85	

Sumber : PT. KBN, 2007

Tabel 4.2 Investor aktif yang berlokasi di kawasan berikat. KBN Marunda sebanyak 19 pengguna terdiri dari perusahaan pengolahan, pergudangan, menara, dan bank, serta yang dikelola KBN sendiri dengan total luas penggunaan lahan 99.771.85m².

Gambar 2.5
Pemanfaatan Lahan C2 (Kawasan Berikat)



- Bangunan pabrik, kantor KBN
- Bangunan pabrik, gudang tertutup
- Depo kontainer
- Areal pengembangan,

Sumber : PT. KBN diolah, 2007

Gambar 5.3 menunjukkan pemanfaatan lahan C2 yang merupakan area untuk industri berikat. Peruntukan lahan C2 adalah sebagai lahan pabrik, gudang tertutup dan gudang terbuka.

2.8 Utilitas

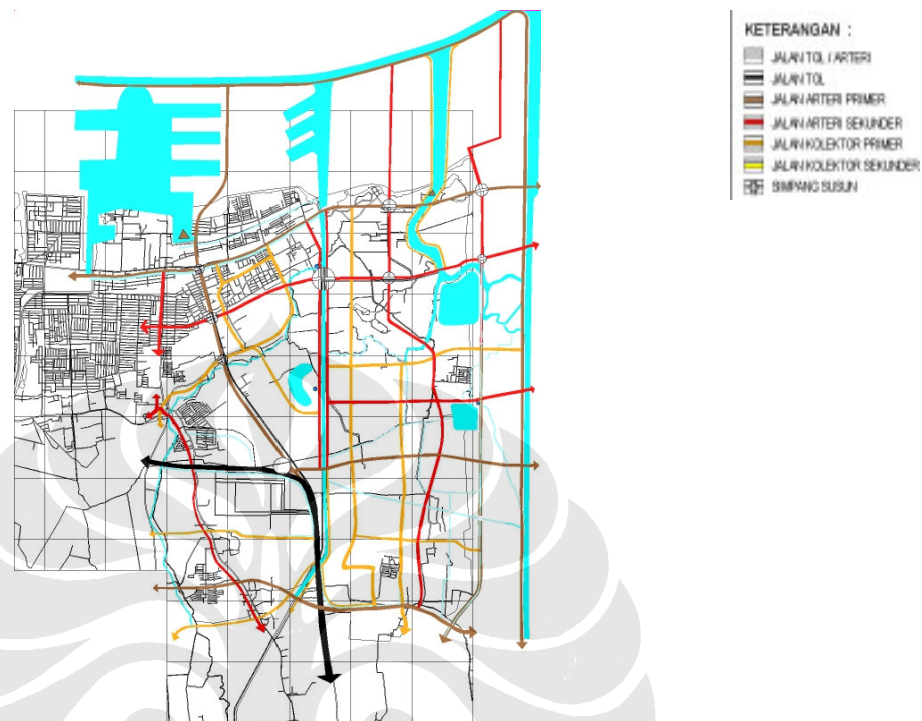
Prasarana wilayah di sekitar lokasi KBN Marunda termasuk dalam pelayanan wilayah Kecamatan Cilincing. Prasarana wilayah mencakup sistem jaringan jalan, air bersih, sumber energi, sarana telekomunikasi, dan saluran limbah.

Sistem jaringan jalan di wilayah penelitian antara lain sebagai berikut :

- a. Jln. Cakung-. Cilincing
- b. Jln. Cilincing Raya
- c. Jln. Marunda Baru atau Jalan Surabaya

Gambar 2.4 menunjukkan jaringan jalan yang ada di sekitar KBN Marunda yang terdiri dari jalan Cakung Cilincing dan jalan Cilincing Raya merupakan jalan arteri primer. Jalan Cakung Cilincing dipisahkan menjadi dua jalur, merupakan akses utama ke pelabuhan Tanjung Priok. Sedangkan jalan Cilincing Raya menghubungkan dengan Kawasan Marunda. Jalan Marunda Baru atau jalan Surabaya merupakan jalan arteri sekunder, selain sebagai akses kawasan Marunda juga menghubungkan dengan perbatasan Kabupaten Bekasi.

Gambar 2.6
Jaringan Jalan Kecamatan Cilincing



Sumber : RTRW Kec. Cilincing, 2005

Pasokan air bersih berasal dari PDAM, saat ini konsumsi air bersih sebanyak 23.000m³ per bulan atau kira-kira 767m³ per hari. Air tersebut ditampung di reservoir sebelum didistribusikan ke unit properti/pabrik ataupun untuk keperluan domestik dengan menggunakan pompa. Sumber energi yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan kawasan ini berasal dari PLN sebesar 233 KVA per unit properti/pabrik yang disalurkan melalui gardu induk Marunda. Selain itu setiap pabrik menyediakan genset untuk mengantisipasi pemadaman listrik. Jaringan telekomunikasi menggunakan jaringan PT Telkom Indonesia yang terdiri dari sambungan telex sebanyak 500 SST. Untuk UUK Marunda dilayani oleh STO Cilincing dan saluran transmisinya menggunakan kabel bawah tanah. Pengolahan limbah cair dilakukan dengan menyediakan septic tank untuk menampung limbah domestik dan oleh masing-masing unit properti sebelum dibuang ke saluran drainase dan kali blencong.

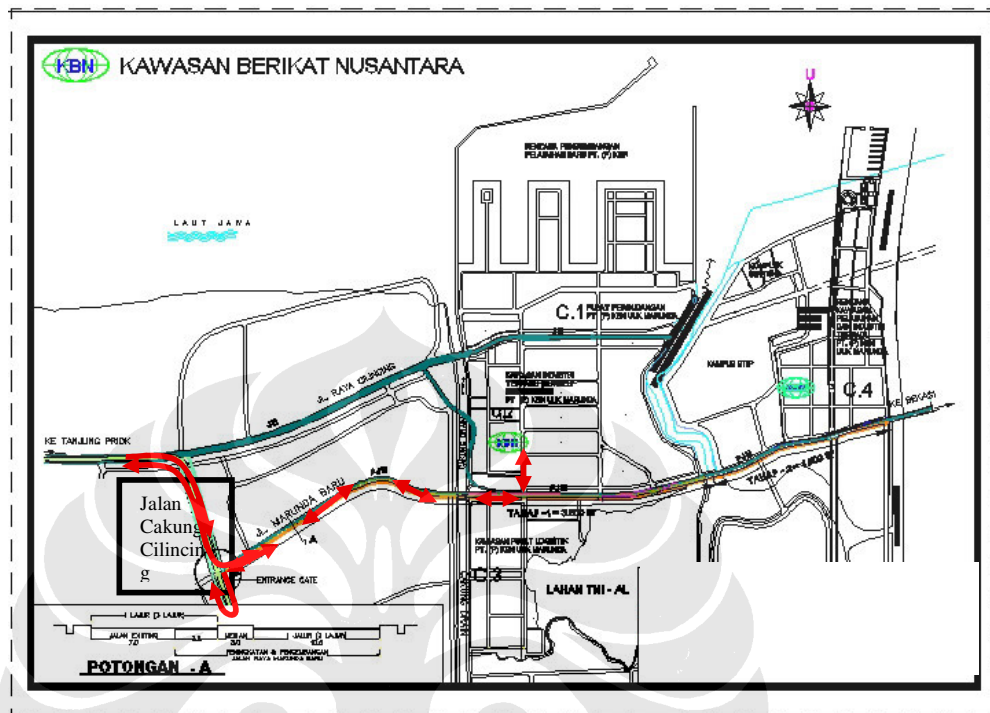
2.9 Pelabuhan

Ada dua pelabuhan yang digunakan dalam kegiatan industri di kawasan berikat Marunda yaitu pelabuhan Tanjung Priok dan pelabuhan Marunda. Peran pelabuhan Marunda saat ini sebagai pelabuhan penunjang Kawasan Industri Marunda dan sekitarnya. Pelabuhan Marunda adalah sebagai industrial port yang terintegrasi dengan kawasan industri di belakangnya yang melayani barang tertentu, yaitu komoditi bahan baku industri perdagangan antar pulau. Sedangkan untuk kegiatan ekspor impor tetap dilakukan di pelabuhan Tanjung Priok.

2.10 Sirkulasi Lalulintas Kendaraan

Pada kawasan Marunda terdapat dua jalan arteri yang membelah kawasan, yaitu jalan Jayapura dan jalan Marunda Baru. Sedangkan di dalam kawasan berfungsi sebagai jalan kolektor yang terdiri dari jalan Ujung Pandang sebagai pintu masuk utama, jalan Semarang, dan jalan Gresik. Seluruh jalur baik di dalam maupun luar kawasan merupakan jalur dua arah. Jalan kolektor di area C2 (area berikat) jalan kolektor timur ditutup. Jalur menuju Tanjung Priok melalui jalan Marunda Baru melintasi jembatan Buntung, jalan Raya Cilincing, dan jalan Cakung Cilincing. Lebar jalan Marunda kurang lebih tujuh meter, lebih sempit dari pada jalan dalam kawasan. Gambar 2.6 menunjukkan jalan Marunda Baru sebagai jalan penghubung menuju jalan Cakung Cilincing.

Gambar 2.7
Jalur Transportasi KBN Marunda



Sumber : PT. KBN, 2007, diolah



Jalur Kawasan Berikat Marunda - Pelabuhan Tanjung Priok

3. TINJAUAN LITERATUR

3.1 Kota dan Perkembangannya

Kota merupakan hasil karya cipta warga yang menghuninya dalam bentuk sarana dan prasarana infrastruktur kota seperti jalan, taman, sungai, dan gedung. Sarana dan prasarana infrastruktur dibangun warganya sebagai fasilitas kota yang digunakan untuk memudahkan pelayanan kepada warga kota itu sendiri. Pelayanan kepada warga kota mencakup pelayanan jasa pemerintahan atau swasta, transportasi, pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, pusat kegiatan produksi (kawasan industri), air bersih, listrik, dan sebagainya. Kota terus berkembang mengikuti kebutuhan warganya dan berubah akibat interaksi fisik kota dengan warganya. Sebagai suatu sistem yang rumit, kota hampir tidak lepas dari berbagai masalah. Hasil pemecahan suatu permasalahan perkotaan membentuk identitas kota yang mencerminkan perkembangan peradaban warga kota dan penguasanya.

Adanya kekuasaan berpengaruh besar terhadap bentuk kota. Kota sebagai pusat pengendalian teritorial menyebabkan kedudukan kota menjadi semakin kuat. Elit ekonomi, politik, dan budaya terkonsentrasi di satu kota. Ginsburg, 1976, dalam Evers, 2002:5 berargumen bahwa terkonsentrasi lembaga-lembaga di kota-kota di Asia Tenggara menyebabkan derajat keutamaan (*primacy*) ibukota semakin meningkat. Semua kota besar di Asia Tenggara memiliki *primate city* (kota utama) yang sangat menonjol. Jumlah penduduknya beberapa kali lipat dari pada jumlah penduduk di kota kedua, memiliki pelabuhan terbesar, merupakan tempat kedudukan kantor pusat bisnis dan pemerintahan, sebagai pusat kebudayaan dan sosial, dan merupakan lokasi utama bagi produksi industri. (Chong 1976, dalam Evers, 2002 hal. 44,45,46). Kota sering berperan sebagai kota dagang yang independent (*entrepot*) merupakan titik simpul dari jalur perdagangan.

Pada era globalisasi, kota utama juga sebagai tempat terartikulasinya globalisasi. Friedman (2006), mengatakan tidak ada lagi yang mampu mengisolasi diri dari dunia luar (*Don't try to build wall*). Pengaruh global sudah tidak mungkin dapat dihalangi, apalagi perkembangan web site yang mampu

menjangkau langsung ke kalangan publik. Dalam proses terbentuknya kota-kota besar dibutuhkan koneksi global yang membentuk jaringan global. Dengan demikian terbentuk jaringan keuangan global, perdagangan global, dan produksi industri global. Di bidang industri, pelaku perdagangan internasional tidak hanya dilakukan oleh perusahaan-perusahaan berskala besar namun juga perusahaan-perusahaan kecil yang saling berkolaborasi. *David Linan, 2001 : 3*, mengatakan bahwa perusahaan besar yang mengintegrasikan bisnis dan produksi melintasi perbatasan nasional ternyata memiliki hasil yang lebih meningkat dibandingkan apabila dilakukan antar negara. Perusahaan-perusahaan tersebut melakukan kegiatan produksi, seperti pembuatan komponen, pembuatan bahan baku, perakitan, dan penyelesaian akhir produk disebar ke lokasi-lokasi yang dianggap paling menguntungkan di seluruh dunia dengan tetap dapat mengendalikan proses produksi dari suatu tempat pengendalian. Perusahaan di negara maju mengirimkan komponen ke negara berkembang untuk diproses dengan menggunakan tenaga kerja murah dan menerima barang jadi yang siap untuk di pasarkan.

Perusahaan-perusahaan berkolaborasi untuk meraih lebih jauh, lebih cepat, luas dan dalam untuk alasan yang sangat sederhana, yaitu bahwa tidak satu pun perusahaan dapat menjadi terbesar dengan berdiri sendiri (Friedman, 2006). Ke cenderungan perusahaan-perusahaan memilih lokasi yang berdekatan, membentuk konsentrasi industri. Pengelompokan pada satu area dimaksudkan agar dalam operasional perusahaan lebih efisien. Weber, 1909 mengatakan terbentuknya konsentrasi industri adalah untuk meminimisasi biaya dan O'Sullivan (2003 : 65) memperjelas dengan mengemukakan bahwa konsentrasi aktifitas ekonomi secara spasial merujuk pada dua macam eksternalitas ekonomi, penghematan lokalisasi (*localisation economies*) dan penghematan urbanisasi (*urbanisation economies*). Secara implisit teori ini menghubungkan antara industrialisasi dan urbanisasi dalam proses pembangunan. Penghematan lokalisasi terjadi apabila adanya peningkatan total produksi dan apabila industri-industri yang ada dalam satu kawasan mempunyai hubungan satu sama lain atau aglomerasi industri. Istilah aglomerasi muncul dari ide Marshall tentang penghematan aglomerasi (*agglomeration economies*). Marshall menyebutnya sebagai industri yang terlokalisir (*localized industri*). Munculnya ide ini ketika sebuah industri memilih

lokasi untuk kegiatan produksinya yang memungkinkan berlangsung dalam jangka panjang, sehingga masyarakat akan banyak memperoleh keuntungan mendirikan usaha di sekitar lokasi tersebut (Mc. Donald, 1997: 37).

Selain mempertimbangkan alasan minimisasi biaya dengan mencari sumber daya-sumber daya yang murah, perusahaan-perusahaan tersebut di atas biasanya memilih lokasi di titik perpindahan dan kota pelabuhan (Sitorus, 1997 :151). O'Sullivan, 2003 : 73, menguraikan bahwa pemilihan lokasi pada titik perpindahan didasari prinsip lokasi median. Suatu titik perpindahan didefinisikan sebagai satu titik tempat perpindahan barang dari satu mode transportasi ke mode lainnya. Misal di pelabuhan pemindahan muatan dari truk atau kereta api ke kapal atau sebaliknya (*transshipment point and port cities*). Sullivan menambahkan pelabuhan adalah lokasi yang efisien sebab merupakan titik pusat pengumpulan berbagai input perusahaan. Pemilihan lokasi industri yang memiliki preferensi di lokasi pelabuhan misalnya industri penyulingan minyak, baja, ikan, makanan yang diproses, dan lainnya produk yang berorientasi ekspor.

Industri yang berorientasikan ekspor atau suatu leading industry dapat berkembang dan menciptakan pasar untuk produk-produk lanjutan. Jika *external localization economies* untuk industri-industri yang terkait telah terbentuk, maka industri tertarik untuk datang ke suatu daerah karena penghematan ongkos angkut. Alasan lainnya adalah karena *labor pool*, yaitu industri *ancillary* berlokasi dekat dengan *leading industry* karena dapat dengan mudah menggunakan tenaga kerja dengan ketrampilan dan pengetahuan yang sama dengan upah yang relatif rendah. Kehadiran industri ini dapat menciptakan *external localization economies* di wilayah tersebut, seperti perusahaan-perusahaan yang memberikan jasa pemeliharaan, pelayanan bisnis, jasa profesi dan pengiriman/pengangkutan dan komunikasi. Seluruh kegiatan ini dapat mendorong tumbuh berkembangnya kegiatan ekspor dan perekonomian di daerah.

Doli D. Siregar, 2004, menulis optimalisasi aset diarahkan melalui pengembangan strategi pemasaran kota. Dalam hal menarik investor maupun pengembangan ekonomi pasar yang *market oriented*, pemerintah saat ini dituntut mampu memasarkan kota kepada berbagai pihak terutama investor diberbagai sektor ekonomi. Prioritas pembangunan per sektor wilayah, strategi

pengembangan investasi, sistem pengelolaan investasi yang meliputi insentif-disinsentif, hukum, birokrasi, dan aspek lainnya yang diarahkan untuk menarik investor untuk berinvestasi. Strategi yang dapat dilakukan dalam memasarkan kota antara lain strategi *growth centre*. Strategi ini antara lain menekankan pentingnya program penyediaan fasilitas kota atau infrastruktur untuk suatu kawasan industri pada lokasi atau tempat strategis (*ports, transit site, intersection dekat dengan lokasi growth center*). Castells, 1994:7 mengatakan bahwa walaupun teknologi informasi merupakan andalan perekonomian dunia sebagai sarana produksi, ternyata kota dan kawasan semakin penting perannya dalam pembangunan ekonomi. Lokalisasi tidak akan surut oleh integrasi nasional atau globalisasi. Bahkan ia semakin terpacu oleh proses modernisasi yang berbasis integrasi global. Hal ini dilakukan antara lain dengan pembangunan fisik/lokalisasi daerah yang antara lain melalui penyediaan infrastruktur fisik pendukung atau sarana utilitas.

Dalam rangka menampung investasi global, kota menyediakan suatu kawasan industri, yaitu tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang. Menurut SK Menperindag No. 50/MPP/Kep/2/1997 kawasan Industri dapat dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Tanah yang dimiliki oleh satu perusahaan atau beberapa perusahaan yang luasnya sekurang-kurangnya 10 hektar di dalam kawasan peruntukan industri yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta sudah dimanfaatkan untuk kegiatan industri, dapat ditetapkan sebagai Kawasan Industri. Sedangkan kawasan industri yang didalamnya diberlakukan ketentuan khusus dibidang kepabeanan berupa pembebasan bea masuk dan insentif pajak lainnya disebut kawasan berikat.

3.2 Pengertian dan Pemanfaatan Kawasan Berikat

3.2.1 Pengertian Kawasan Berikat

Definisi Kawasan Industri berikat terdapat pada Pasal 1 PP No. 22 tahun 1986 tentang Kawasan Berikat sebagai berikut :

“Suatu kawasan dengan batas-batas tertentu di wilayah pabean Indonesia, yang di dalamnya diberlakukan ketentuan khusus dibidang pabean atau dari dalam daerah pabean indonesia lainnya tanpa terlebih

dahulu dikenakan pungutan negara lainnya sampai barang tersebut dikeluarkanya kawasan berikat”

Export Processing Zone (EPZ) atau *Bonded zone* disebut juga sebagai sebagai Kawasan Berikat, menunjuk pada suatu area khusus yang mana barang-barang import yang masuk ke area tersebut tidak dianggap sebagai import, tidak dikenakan bea, sampai barang tersebut diekspor kembali, atau di masukkan ke dalam negara tempat itu berada dengan membayar sejumlah bea sebagaimana barang impor lainnya (Haywort, 2001 :1). Pada dasarnya kawasan industri berikat secara prinsip tidak berbeda jauh dengan kawasan industri lain pada umumnya, yaitu sebagai tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang (Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 50/MPP/Kep/2/1997). Perbedaannya adalah adanya fasilitas-fasilitas fiskal yang diberikan di kawasan berikat. Fasilitas fiskal membawa konsekwensi keterbatasan pada distribusi bahan baku dan hasil produksi. Bahan baku yang masuk ke kawasan industri tidak dikenakan bea masuk, dengan syarat tidak di pasarkan di dalam negara tempat barang tersebut dibuat.

Sebagai Kawasan Produksi untuk tujuan ekspor, barang-barang yang masuk ke area *export processing zone* merupakan bahan baku, yang kemudian diolah dengan proses tertentu, yang merubah wujud dan nilai barang, dengan mencampur/menggunakan komponen dari negara lain, kemudian diekspor kembali. Barang-barang lain yang dapat dimasukkan ke EPZ dengan fasilitas pebebasan bea adalah barang-barang yang dimasukkan untuk tujuan pameran, pelabelan atau pensortiran (Raj Bhala dalam KBN, 2006). Metode kepabeanan yang umum dipakai negara-negara yang *memiliki export processing zone* adalah melakukan post audit pada akhir tahun terhadap barang barang yang masuk ke areal tersebut. Dan akan mengenakan denda sejumlah bea terhadap barang barang yang tidak terdeteksi penggunaannya, tidak diekspor atau tidak dimusnahkan dalam pengawasan kepabeanan. Kepabeanan tidak melakukan pemeriksaan phisik pada saat barang masuk. Post audit ini biasanya dilakukan oleh pejabat dari Bea dan Cukai, atau pada negara tertentu, hak untuk melaksanakan tugas-tugas kepabeanan ini dilimpahkan dari instansi Bea dan Cukai kepada pengelola *export processing zone* .

Export processing zone merupakan alat bagi negara berkembang untuk menuju pasar global, karena di dalamnya negara-negara berkembang akan memberikan ketentuan dan perlakuan khusus yang sesuai dengan standard internasional, seperti masalah kepastian hukum, masalah kontrak, administrasi yang tidak birokratis, pembatasan campur tangan instansi pemerintah dan masalah keamanan yang harus terjaga. Eduardo Arrango Pirenes, 1989, memerinci keuntungan adanya kawasan berikat ini sebagai berikut :

1. *Membantu perkembangan ekspor yang mengarah pada pertumbuhan industri*
2. *Menarik modal asing dan teknologi maju*
3. *Menumbuhkan semua pasar*
4. *Memperbaiki produktivitas*
5. *Menyediakan peluang kerja*
6. *Memperoleh tingkat yang baru dalam kecakapan teknis dan manajemen*
7. *Mengembangkan ekonomi nasional*
8. *Menjangkau sasaran regional yang ingin diraih*
9. *Menyediakan peluang untuk menerapkan gagasan-gagasan dan prakarsa baru*

Bagi Investor, disamping pembebasan bea masuk atas barang modal yang digunakan, keuntungan lain yang diberikan kepada investor adalah kebebasan sub kontrak ke luar area, penyederhanaan birokrasi dengan, perijinan-perijinan yang biasanya di terbitkan oleh banyak departemen, diterbitkan dalam satu badan saja. Untuk itu dibentuk semacam institusi yang khusus untuk menanganinya. Investor yang memiliki usaha penyimpanan (*storage*) barang, dengan tujuan untuk dipakai di daerah pabean dalam negeri lainnya di dalam negara tempat kawasan berikat itu berada maka Investor akan memperoleh keuntungan dengan hanya membayar bea sejumlah bagian barang yang dikeluarkan, sehingga tidak perlu membayar bea keseluruhan barang secara sekaligus. Keuntungan lainnya bagi investor adalah adanya kemudahan untuk menjual sebagian hasil produksi ke dalam negeri dalam prosentase tertentu. Artinya walaupun tujuan *export processing zone* adalah ekspor barang keluar negeri, namun investor tetap diberi kemudahan untuk menjual ke dalam negeri produk mereka, misalnya 25 % atau 50 % hasil produksi dapat di jual ke dalam negeri. Perkembangan Kawasan berikat di dunia cukup pesat, dan di kenal hampir di seluruh dunia.

3.2.2 Pemanfaatan Kawasan Berikat

Kawasan berikat merupakan kawasan yang menyediakan lahan dan bangunan bagi industri yang berorientasi ekspor. Bahan mentah atau bahan setengah jadi diolah di kawasan berikat kemudian diekspor kembali. Industri olahan (manufaktur) mengolah suatu barang (bahan baku) hingga berubah bentuk atau menambah nilai kemudian diekspor kembali. Untuk mendukung kegiatan produksi dan kegiatan ekspor impor dibutuhkan sarana penyimpanan baik untuk barang sebelum melalui proses produksi maupun sesudah melalui proses produksi. Atau barang sebelum dimuat ke kapal maupun setelah barang turun dari kapal. Tomkins, 2003, mengatakan fasilitas yang diperlukan dalam operasional bongkar muat mencakup area yang cukup untuk penempatan muatan. Area yang dimaksud adalah gudang baik gudang terbuka maupun gudang tertutup. Gudang selain memiliki misi menjaga kesinambungan proses produksi, juga sebagai sarana pelayanan barang yang masuk dok (*cross-docking*). Untuk kegiatan tersebut biasanya digunakan gudang terbuka misalnya depo kontainer. Hal ini dikatakan gudang berfungsi sebagai sarana transit (KBN: tempat penimbunan sementara :TPS) sebelum barang dikirim ke lokasi perusahaan yang menjadi tujuan pengiriman atau untuk diekspor. Dalam kegiatan berikat kegiatan pergudangan juga dapat berfungsi meningkatkan nilai tambah. Kegiatan yang ada dalam pergudangan misalnya pensortiran dan pemberian label. Gudang yang digunakan untuk kegiatan tersebut biasanya gudang tertutup.

Pemanfaatan ataupun penggunaan kawasan berikat dalam kaitan mendukung optimisasi aset, merupakan suatu ukuran seberapa besar intensitas pemanfaatan kawasan berikat sehubungan potensi kapasitas yang dimiliki. Ukuran yang digunakan pada pemanfaatan aset umumnya menyangkut tiga hal yaitu biaya, resiko, dan manfaat atau pulangan. Industri di kawasan berikat biasanya merupakan satu unit dari suatu organisasi yang lebih besar. Pemanfaatan aset hanya untuk tempat kedudukan, maka ukuran intensitas yang digunakan adalah dalam porsi pemanfaatan, apakah kurang optimal, cukup optimal, atau sangat optimal. Aset dalam konteks penelitian ini adalah dalam bentuk fisik yang berupa gedung pabrik atau lahan yang digunakan untuk kegiatan industri pengolahan maupun pergudangan.

Optimalisasi aset diarahkan melalui pengembangan strategi pemasaran. Pengembangan strategi pemasaran, pada akhirnya memerlukan suatu strategi pemasaran yang baik dan profesional dalam hal menarik investor. Pemasaran didefinisikan sebagai suatu proses untuk memuaskan kebutuhan pembeli. Pemahaman lama dalam pemasaran adalah kegiatan advertising dan penjualan, namun pemahaman baru pemasaran adalah memberikan kepuasan akan kebutuhan konsumen. Penjualan dan advertising hanya bagian dari kombinasi besar dari kegiatan pemasaran. Satu paket kegiatan pemasaran mencakup kerja sama untuk memuaskan kebutuhan konsumen dan membangun hubungan yang baik dengan konsumen. Kotler, 2006 menguraikan langkah pertama dalam proses pemasaran adalah memahami konsumen. Pemahaman terhadap konsumen dapat diperoleh dengan melakukan analisis pasar.

Dalam *The Appraisal of Real Estate*, 2001: 269-279, mengartikan analisis pasar sebagai kegiatan mengidentifikasi dan mempelajari pasar untuk sebagian barang dan jasa. Permintaan mencerminkan kebutuhan, keperluan material, kekuatan membayar, dan prioritas konsumen. Dalam analisis pasar industri mencakup hal-hal tersebut mencakup :

1. ketersediaan bahan baku,
2. nilai tukar dan quota perdagangan,
3. area pekerja yang tersedia di lokasi industri dan perkiraan ketersediaan tenaga kerja yang memiliki keahlian dan tidak memiliki keahlian,
4. peruntukan lahan dan pertumbuhan kota serta pengembangannya,
5. aksesibilitas meliputi fasilitas transportasi dan sistem lalu lintas, serta biaya transportasi
6. Pasar tenaga kerja, retail, transportasi, komunikasi, dan sarana publik.
7. Tingkat perekonomian yang mempengaruhi permintaan lokal.
8. Pertumbuhan tenaga kerja secara keseluruhan
9. Arus muatan pada setiap tipe angkutan seperti truk, kereta api, air, udara dan tipe produk seperti produk curah tinggi atau rendah.

Faktor-faktor penting dalam pasar industri seperti yang terurai dalam *The Appraisal of Real Estate* menunjuk adanya unsur yang oleh Lusht disebut sebagai aspek lokasi yaitu adanya aksesibilitas (*accessibility*) dan faktor lingkungan

sekitar (*neighborhood*). Hal ini menunjukkan pentingnya unsur lokalitas dalam pemanfaatan kawasan berikat (*Castells, 1994:7*).

3.3 Fasilitas

Pengertian fasilitas diuraikan oleh Alexander sebagai berikut :

facilities is the premises and service required to accommodate and facilitate business activity (artikel Bernard Williams, *Cost-Effective Facilities Management : A Practical Approach* dalam Abdullah, 2007 : 33-38) .

Dari definisi tersebut fasilitas mengandung unsur sarana fisik, dan pelayanan pendukung, serta dibutuhkannya teknologi informasi untuk memudahkan pelayanan. Menurut Tomkins, 2003 : 10-12, fasilitas yang direncanakan dengan baik dapat meningkatkan produktifitas perusahaan dan menekan biaya atau mengeliminasi aktivitas yang tidak perlu sehingga dapat memotivasi investasi. Tujuan dari perencanaan fasilitas antara lain meningkatkan kepuasan konsumen agar dapat mudah dalam menjalankan bisnis dan menyediakan keamanan dan kepuasan kerja bagi tenaga kerja. Selain itu Lusht, 1997 :42 juga mengatakan hal yang menarik dan meningkatkan nilai kawasan industri adalah perencanaan kawasan yang seksama untuk berbagai jenis industri dan ketersediaan fasilitas pelayanan untuk melayani pengguna. Fasilitas-fasilitas tersebut juga mencakup fasilitas kesehatan, pemadam kebakaran, dan keamanan.

Kawasan berikat dalam pengertian ini adalah dalam bentuk fisik yaitu lahan maupun bangunan yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung mencakup sarana utilitas dan pelayanan penunjang lainnya, yang digunakan secara aktif untuk kegiatan industri baik industri manufaktur maupun pergudangan dalam rangka kegiatan ekspor impor. Jadi kawasan berikat terdiri dari lahan, gedung, sarana utilitas, pelayanan pendukung baik dalam bentuk fisik maupun administratif. Bangunan, sarana utilitas dan fasilitas penunjang di kawasan berikat merupakan sarana yang diperlukan untuk mencapai tujuan organisasi dalam arti tujuan industri manufaktur ataupun pergudangan. Hal itu dapat tercapai apabila sarana-sarana tersebut dalam kondisi baik.

Sebuah gedung dinilai mempunyai kondisi fisik yang baik apabila mempunyai syarat-syarat yang terukur seperti ketahanan gedung, dapat berfungsi

sesuai yang direncanakan, kualitas udara dalam ruangan yang baik, kinerja struktur, dan kenyamanan bagi pengguna. Fisik gedung dapat berfungsi baik bila penampilan gedung sesuai dengan yang direncanakan baik dari bentuk, ukuran, maupun fasilitas pendukungnya. Selain itu kebersihan gedung juga menjadi ukuran dalam kinerja gedung. Lusht, 1997, nilai gedung industri diasosiasikan dengan kapasitas lantai, kekuatan, *wiring*, tinggi plafon, ukuran, dan untuk beberapa jenis industri membutuhkan penyemprot air dan sistem pembuangan limbah beracun.

Sarana utilitas sebagai fasilitas pendukung kawasan industri menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum *NOMOR : 34 /PERMEN/M/2006* merupakan sarana penunjang yang dibutuhkan untuk kelancaran kegiatan produksi. Sebagian besar utilitas yang menjadi pertimbangan dalam suatu kawasan mencakup :

- Saluran pembuangan air
- Kebutuhan air bersih
- Gas
- Listrik
- Saluran drainase
- Telekomunikasi

Penyediaan sarana fisik penunjang kawasan industri merupakan bentuk fisik pelayanan yang memberikan nilai tambah suatu kawasan. Terpeliharanya fungsi utilitas juga menjadi pertimbangan konsumen dalam penentuan lokasi industri. Selain itu informasi rinci ketersediaan jenis utilitas sangat penting untuk penilaian satu lokasi kawasan. Lokasi dan kapasitas utilitas serta cadangan utilitas harus terurai dengan jelas dan biasanya kapasitas yang tinggi merupakan nilai positif. Tinggi rendahnya biaya pelayanan termasuk juga harus teridentifikasi.

Beberapa kota mencoba menarik investor dengan pemberian subsidies (Levy, 19981 dalam O'Sullivan, 1996 : 80-81). Berjalannya globalisasi pemberian subsidi berupa pemberian insentif menjadi ciri utama dalam usaha kawasan berikat yang menjadi daya tarik bagi investor. Contoh pemberian fasilitas pajak di China diberikan untuk barang-barang modal seperti mesin-mesin, peralatan, dan bahan-bahan konstruksi infrastruktur. Produk-produk reekspor, bahan baku,

peralatan mekanis dan barang-barang lain untuk ditransfer antara zone-zone pengolahan ekspor juga dibebaskan dari pajak (Shanghai Fengpu Industrial Park, 2006). Informasi tentang pajak mencakup tingkat pajak saat ini dan pungutan pajak sebelumnya, dibutuhkan investor sebagai pertimbangan penting dalam penggunaan properti (*Appraisal Institute*, 2001 :195). Informasi pajak tertuang dalam peraturan dan kebijakan institusi yang menanganinya. Ketidakjelasan dan penafsiran yang berbeda dari kebijakan-kebijakan berkaitan dengan kawasan berikat menjadi sulit untuk menjadi bahan prediksi bagi investor sehingga menyebabkan insentif tidak lagi menarik. Hamilton, 2007 : 95 dalam laporan USAID mengatakan hambatan investasi asing langsung antara lain mencakup ketidakjelasan dan konsistensi peraturan dalam kawasan. Termasuk dalam permasalahan ini adalah tidak pastinya ketentuan pajak yang ditunjukkan dalam inkonsistensi dan ketidakjelasan dalam praktek pemungutannya. Tidak hadirnya institusi yang memberikan penjelasan permasalahan ini meningkatkan frustrasi sejumlah pengguna dalam mencari kejelasan.

Birokrasi yang sederhana merupakan salah satu poin penting dalam penjualan properti kawasan berikat (*Curry*, 1985). Sejalan dengan diberlakukannya otonomi daerah, pemerintah DKI Jakarta melalui Peraturan Daerah nomor : 800 tahun 2002, melimpahkan wewenang perizinan melalui sistem satu atap “*one stop Service*” kepada PT (Persero) KBN wewenang untuk menerbitkan setiap perijinan yang diperlukan untuk investasi. Penyederhanaan birokrasi diharapkan dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di PT KBN. Hal ini sangat membantu untuk mengeliminasi kelambatan birokrasi yang berdampak finansial.

Izin itu meliputi :

1. Izin Penanaman Modal Asing
2. Izin Penanaman Modal Dalam Negeri
3. Daftar induk barang modal/bahan baku & bahan penolongnya
4. Izin Usaha Industri
5. Angka Pengenal Importir Terbatas
6. Rencana Penggunaan Tenaga Kerja Asing
7. Izin Kerja Tenaga Kerja Asing

8. Izin Surat Keterangan Asal Barang (*Certificate of origin*)
9. Izin Mendirikan Bangunan (dalam proses pelimpahan).

Konsep one stop service merupakan jawaban untuk memberikan kemudahan pelayanan investasi. Pengurusan perizinan di Indoensai bisa menghabiskan waktu lama dan tidak bisa dipastikan tepat waktunya, padahal investor tersebut sangat memerlukan kepastian waktu kapan memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menyusun skedul alur produksi masing-masing investor. Banyaknya birokrasi dari berbagai instansi untuk berinvestasi di Indonesia menurunkan minat investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Melalui pelayanan one stop service investor tidak perlu lagi repot-repot mengurus izin ke banyak instansi, izin investasi dapat diperoleh dalam waktu 70 hari. Pada prinsipnya proses perizinan yang harus ditempuh tidak berubah. Artinya, calon investor harus tetap mengantungi sembilan izin administrasi ditambah 26 izin operasional dan sektoral, namun cukup satu instansi saja yang perlu didatangi .

Dari sembilan pelayanan administrasi tersebut di atas Surat Keterangan Asal Barang (*Certificate of origin*) merupakan dokumen yang paling sering diterbitkan di layanan one stop service. Surat Keterangan Asal (SKA) diterbitkan setiap perusahaan akan melakukan ekspor. *Ketentuan Asal Barang (Rules of origin)* adalah kriteria/persyaratan yang ditetapkan berdasarkan perjanjian bilateral, regional, multilateral maupun ketentuan sepihak dari suatu negara tertentu, yang wajib dipenuhi suatu barang ekspor untuk dapat diterbitkan surat keterangan asal barangnya oleh pemerintah negara asal barang.

3.4 Aksesibilitas

Menurut kamus tata ruang, 1997:2, aksesibilitas didefinisikan sebagai suatu :

1. keadaan atau ketersediaan hubungan dari satu tempat ke tempat lainnya.
2. kemudahan seseorang atau kendaraan untuk bergerak dari satu tempat ke tempat yang lain dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang wajar

Sedangkan Nourse (1990:61) menjelaskan tentang aksesibilitas terhadap suatu lokasi sebagai berikut :

1. Kedekatan dengan jalan utama akan memudahkan menjangkau lokasi dan dan mudah terlihat.
2. Jumlah jalur jalan. Untuk jalan utama jumlah empat jalur akan memudahkan pergerakan kendaraan.
3. Akses yang buruk misalnya tingkat kemacetan yang tinggi akan menyulitkan menjangkau lokasi sehingga mengurangi penjualan.

Dari dua pengertian tentang aksesibilitas di atas, menghubungkan aksesibilitas dengan jarak atau kedekatan dan kemudahan. Kemudahan dapat diperoleh dari kedekatan dengan jalan utama atau tol. Jarak atau kedekatan tidak dapat digunakan sendiri sebagai prediktor dari kemudahan mencapai tujuan, jauh dari sempurna (O'Sullivan, 2003). Hal ini disebabkan meningkatnya kemajuan sistem transportasi, seperti rapid transit systems, perbaikan jalan, pelebaran jalan, dan pembangunan jalan tol. Perbaikan sistem transportasi dapat mempengaruhi aksesibilitas. Selain itu kebijakan pemerintah, dan dampak sosial budaya juga berpengaruh terhadap aksesibilitas. Tingkat aksesibilitas suatu wilayah dapat diukur menurut baik tidaknya kondisi jalan di wilayah tersebut (Koestoer, 1997) misalnya ; jalan beraspal dan lebar jalan.

3.5 Lingkungan Sekitar

Lingkungan sekitar (*neighborhood*) sering didefinisikan sebagai suatu area yang secara geografis terpisah secara berdekatan. Boyce's, 1981:172 dalam Lusht, 1997:33 mendefinisikan sebagai komunitas yang lebih besar yang ada dalam permukiman yang homogen, bangunan, atau perusahaan. Lingkungan sekitar menjadi pertimbangan penting dalam pengaturan pemasaran (*market setting*) properti, sebab nilai properti dapat dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti lingkungan sekitar. Porter (1991), dalam Darwanto, Herry (2006) mengatakan bahwa suatu perusahaan tidak dapat beroperasi secara efisien tanpa didukung lingkungan sekitar sebab kapasitas bergerak suatu perusahaan ke strategi yang lebih produktif juga merupakan fungsi lingkungan bisnis ekonomi mikro. Lingkungan sekitar mengacu pada area yang lebih kurang equal berpengaruh membentuk pengaturan pemasaran. Untuk memperkaya pemahaman, maka

lingkungan sekitar juga dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang secara geografis memiliki area berdekatan yang secara lebih kurang equal berpengaruh terhadap pengaturan pemasaran.

Lusht, 1997:42-43, mengidentifikasi lingkungan sekitar pusat perindustrian meliputi akses pasar, tenaga kerja, moda transportasi, dan zoning. Beberapa jenis industri mungkin membutuhkan *secondary manufactures* untuk suku cadang dan kebutuhan jasa. Kemudahan untuk memperoleh fasilitas komplementer, sumber bahan baku, dan kemudahan untuk memperoleh semua tingkatan material merupakan faktor positif. Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa lingkungan sekitar menyediakan pasokan dalam suatu proses produksi dan menyediakan pasar atau memberi kemudahan dalam memasarkan hasil produksi.

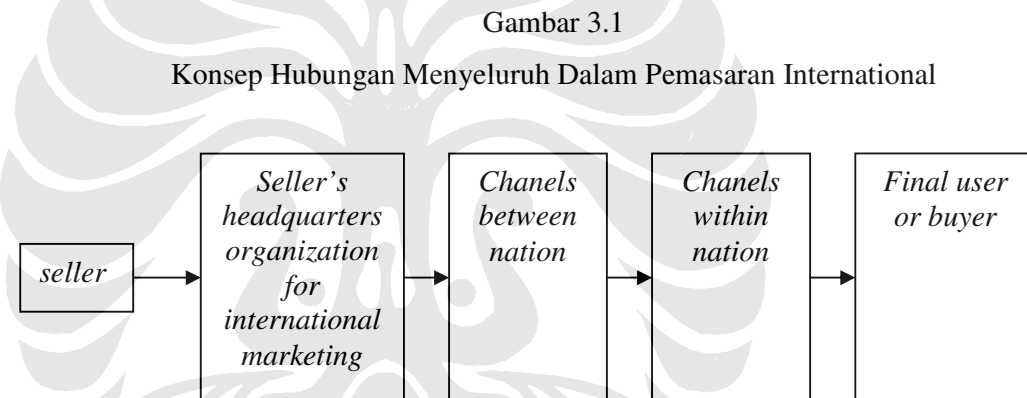
3.4.1 Pasar

Kotler, 2006: 7 mendefinisikan pasar sebagai pembeli produk baik aktual maupun potensial. Inti dari pemasaran adalah menjual produk. Evans dan Bergmen, 1982: 17, dalam David, 2002: 155, menguraikan implementasi strategi yang sukses penjualan pada umumnya tergantung pada kemampuan sebuah organisasi untuk menjual sebagian produk atau jasa. Menjual termasuk banyak aktivitas pemasaran seperti periklanan, promosi penjualan, publisitas, penjualan tatap muka, manajemen tenaga penjual, hubungan dengan pelanggan, dan hubungan dengan dealer. Untuk mengakomodasi kegiatan penjualan tersebut dibutuhkan berbagai sarana dan fasilitas serta keterlibatan organisasi lain termasuk pemerintah. Beberapa sarana atau fasilitas penjualan misalnya media massa, internet, ruang pameran (*show room*), dan lain-lain. Selain itu peran organisasi lain termasuk pemerintah sangat membantu dalam kegiatan pemasaran seperti menciptakan hubungan baik dengan pembeli dari negara lain (untuk produk ekspor).

Kotler juga memperkenalkan beberapa perangkat yang digunakan untuk mencapai tujuan promosi penjualan. seperti kontes, premiums, dan displays. Perangkat promosi bisnis dengan memanfaatkan asosiasi perdagangan misalnya dengan mengorganisasi konvensi dan pameran perdagangan. Beberapa keuntungan penggunaan perangkat bisnis dari organisasi untuk mengadakan

pameran antara lain menemukan pimpinan penjualan, kontak konsumen, memperkenalkan produk baru, bertemu konsumen baru, menjual lebih banyak dari pada saat ini, dan mendidik konsumen dengan publikasi dan audiovisual.

Elemen lain dari pemasaran adalah saluran distribusi (*distribution Channels*). Hubungan distribusi dalam perusahaan internasional yang diuraikan Kotler mencakup tiga jaringan utama antara penjual hingga ke pemakai akhir. Jaringan pertama adalah organisasi penjualan, supervisi hubungan, dan bagian dari hubungan itu sendiri. Jaringan yang kedua adalah hubungan antar negara, dan jaringan yang ketiga adalah hubungan antara negara yang menyalurkan produk kepada konsumen akhir. Kotler, 2006:575, menggambarkan konsep hubungan menyeluruh untuk pemasaran internasional seperti dalam gambar 3.4 berikut ini :



Gambar 3.4 : Konsep hubungan menyeluruh melibatkan penjual, organisasi pemasaran internasional, negara, dan pengguna akhir. Dari konsep ini negara sangat berperan dalam penyaluran produk. Proteksi suatu negara sering memanfaatkan fungsi ini. Berbagai hambatan untuk melindungi industri dalam negerinya sering diterapkan seperti hambatan tarif, dan beberapa isu lainnya seperti hak azasi manusia, dan isu lingkungan.

3.4.2 Tenaga Kerja

Suatu perusahaan menghadapi dua pertanyaan tentang permintaan tenaga kerja :

1. Berapa banyak pekerja yang akan dipekerjakan?
2. Jenis keahlian apa yang dibutuhkan?

Dua pertanyaan tersebut untuk menentukan pemilihan lokasi apakah lokasi tersebut menyediakan jumlah pekerja yang cukup dengan keahlian yang dibutuhkan dan biaya yang terjangkau. Kebutuhan di setiap jenis industri sifatnya tidak seragam antara yang satu dengan lainnya. Ada yang membutuhkan tenaga kerja terampil dalam jumlah yang sedikit dan ada yang membutuhkan tenaga kerja tidak terampil dalam jumlah yang banyak. Sitorus, 1997 mengatakan bahwa pertimbangan dalam analisis tenaga kerja mencakup biaya, ketersediaan, dan produktivitas dari tenaga yang akan dipekerjakan.

Biaya tenaga kerja (upah) tergantung dari tingkat pendidikan, pengalaman kerja sejenis, dan keahlian khusus yang dimiliki. Faktor lain yang mempengaruhi skala upah tenaga kerja adalah kompetisi, macam industri di daerah tersebut dan kebijakan pemerintah daerah terkait dengan biaya hidup di daerah tersebut. Rata-rata biaya tenaga kerja menempati urutan ke tiga hingga ke empat dari biaya produksi. Jadi keputusan lokasi perusahaan merupakan hal sensitif terhadap biaya tenaga kerja dan produktivitas tenaga kerja.

3.4.3 Pelabuhan

Law, 1997, menyatakan bahwa nilai lahan sangat dipengaruhi oleh fasilitas-fasilitas transportasi yang antara lain berupa pelabuhan. Pelabuhan merupakan faktor penting yang menjamin kelancaran distribusi barang dalam kegiatan ekspor impor khususnya bagi industri yang memiliki preferensi pelabuhan. Pelabuhan telah mengambil peran penting dalam rangkaian kegiatan pemasokan. Kegiatan di pelabuhan terbagi dalam pelayanan bongkar dan muat (*receiving and shipping*) barang angkutan (Tomkins, 2003 : 406-407). Kegiatan bongkar muatan hingga keluar dari pelabuhan dengan cepat sangat membantu manajer transportasi (*traffic manager*) dalam pengiriman barang hingga sampai ke konsumen. Untuk mengeliminasi waktu dapat dilakukan dengan mengurangi titik-titik pemberhentian dalam prosedur pengkapalan. LPEM UI, 2005 mengukur proses kepabeanan mulai kapal bersandar hingga kapal dikeluarkan dari pelabuhan. Proses ekspor industri berikat di mulai saat masih dalam kawasan, proses di pelabuhan melalui jalur hijau tanpa pemeriksaan fisik. Mulai pengurusan dokumen ekspor hingga pemasangan segel kontainer dilakukan dalam

kawasan. Hal ini dapat mengurangi biaya penimbunan di dermaga. Kemudahan alur barang dan pelayanan yang jelas di pelabuhan meningkatkan daya saing ekspor dan investasi asing langsung (Hamilton, 2007:106).

3.6 Penelitian Sebelumnya

Penelitian Curry, 1985: 25-28 tentang pemilihan lokasi investor pada ekspor processing zones di negara berkembang mempertimbangkan stabilitas politik, aksesibilitas pasar, tenaga kerja yang murah, tingkat produktivitas tenaga kerja, insentif pajak, biaya transpor, kemudahan birokrasi, dan perlindungan hak cipta. Di masing-masing negara memiliki pertimbangan utama yang berbeda beda. Di Singapura pertimbangan utamanya adalah insentif pajak dan faktor lokasi yang sangat baik sebagai pusat regional (*excellent location*). Di Malaysia dan Hongkong stabilitas politik menempati urutan tertinggi. *Preferential tariff rates* di Mauritius memungkinkan produk garmen memiliki daya saing yang tinggi sehingga mampu menjangkau pasar Eropa Timur dan Rusia. Upah tenaga kerja menjadi andalan utama dari 8-10 negara-negara berkembang namun investor mengkombinasikan dengan tingkat produktivitas, peraturan perburuhan, biaya transpor, dan banyak komponen biaya lainnya seperti kelambatan birokrasi. Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut Curry menyimpulkan stabilitas politik menempati ranking tertinggi dalam penentuan lokasi investasi di EPZ yang ada di negara-negara berkembang.

Djohanputro, 2003 dalam laporan observasinya mengatakan permasalahan industri dalam skala mikro di Indonesia antara lain dukungan infrastruktur dan inkonsistensi hukum. Permasalahan infrastruktur fisik seperti sarana air bersih, dan jaringan jalan. Jumlah dan kualitas air baku yang terbatas berimplikasi pada pasokan air di perkotaan. Pasokan menjadi tersendat dan biaya pengolahan menjadi tinggi yang dampaknya dirasakan konsumen dengan penerapan tarif air bersih yang tinggi. Pengembangan infrastruktur seperti sarana jalan sering dihadapkan tingginya harga tanah. Selanjutnya dalam pelaksanaan kurangnya koordinasi dengan berbagai pihak sering menimbulkan permasalahan baru seperti kemacetan lalu lintas dan permasalahan lingkungan dan sosial lainnya.

Djohanputro menguraikan tentang inkonsistensi hukum antara lain peraturan yang berubah-ubah dan peraturan yang tumpang tindih yang membingungkan investor.

LPEM FEUI, 2005 melakukan survei Pemantauan Iklim Investasi di Indonesia. Hasil temuan antara lain tentang adanya kelambatan proses administrasi perpajakan, adanya pungutan tidak resmi, dan masalah tenaga kerja yaitu biaya pesangon yang mencapai 5% dari biaya produksi. Masalah ketenagakerjaan juga diungkapkan Hamilton, 2007, dan Simanjuntak, 2006, bahwa masalah perburuhan di Indonesia menakutkan bagi pengusaha. Hamilton menyatakan :

The current labor law- in particular Indonesia excessive requirement for severance pay-increases the cost of business and discourages investment.

Sementara Simanjuntak, 2006 mengungkapkan bahwa :

paradigma hubungan industrial di seluruh dunia terpaksa berubah, terutama dengan Deklarasi ILO bulan Juni 1998 yang lalu yang menyatakan bahwa semua negara harus meratifikasi dan melaksanakan 8 Konvensi Dasar ILO yang memuat hak-hak dasar pekerja. Hal ini di satu pihak mendorong keinginan mendirikan Serikat Pekerja yang lebih cepat dari kesiapan kepemimpinan Serikat Pekerja sendiri dan kesiapan pengusaha bermitra kerja dengan Serikat Pekerja yang pluralistik. Sekarang ini sudah terbentuk 70 Federasi Serikat Pekerja dan lebih dari 100 Serikat Pekerja yang tak berafiliasi.

Gunadi, 2002, meneliti pengaruh NAFTA terhadap bisnis KBN. Gunadi menyimpulkan pengaruh NAFTA membuat investor mengalihkan investasinya keluar KBN, menyebabkan terjadinya penurunan nilai ekspor dan pendapatan serta terjadi penurunan penyerapan tenaga kerja. Sedangkan penelitian ini melihat dari prespektif perkotaan dan manajemen aset mencakup hubungan fasilitas kawasan, aksesibilitas, dan lingkungan sekitar dalam skala mikro dengan pemanfaatan kawasan berikat.