

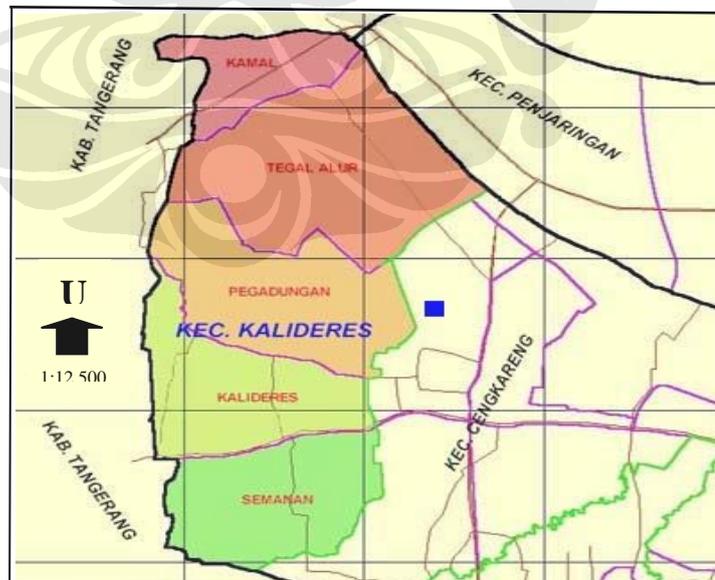
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

2.1 Kondisi Wilayah

Wilayah Kecamatan Kalideres termasuk dalam wilayah administrasi Kotamadya Jakarta Barat, mempunyai luas areal 3.023,36 Ha yang terbagi atas 5 (lima) Kelurahan sebagai berikut :

- Kelurahan Semanan seluas : 598,00 Ha
- Kelurahan Kalideres seluas : 571,60 Ha
- Kelurahan Pegadungan seluas : 866,80 Ha
- Kelurahan Tegal Alur seluas : 496,69 Ha
- Kelurahan Kamal seluas : 490,27 Ha

- Sisi sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Penjaringan.
- Sisi sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cengkareng.
- Sisi sebelah selatan berbatasan dengan Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.
- Sisi sebelah Barat berbatasan dengan Kotamadya Tangerang Provinsi Banten.



Sumber : Jabotabek (Peta Jalan dan Index) edisi 2005/2006

Gambar 2.1 Peta Kecamatan Kalideres

Sebagian besar penduduk di wilayah Kecamatan Kalideres bekerja di sektor industri, yakni sebesar 12.316 jiwa (6,5%), kemudian sektor perdagangan dan jasa yaitu sebesar 5.081 jiwa (2,7%) dan 5.724 jiwa (3,01%), bahkan jika melihat kondisi yang ada sekarang ini dapat dikatakan bahwa khusus Kelurahan Kamal dan Tegal Alur adalah kawasan yang prospektif dan memiliki kecenderungan pertumbuhan yang sangat cepat.

Kegiatan perkotaan yang semakin meningkat kurang didukung oleh kondisi fisik lahan di kecamatan Kalideres, seperti struktur tanah yang tidak begitu baik, air tanah yang tidak dapat dipergunakan untuk keperluan sehari-hari, maupun tingkat kemampuan masyarakatnya dimana tingkat pendidikan sebagian masyarakat Kecamatan Kalideres ini masih rendah. Banjir di sebagian wilayah Kelurahan Tegal Alur sering kali terjadi jika hujan turun, dimana airnya tergenang terus sepanjang tahun. Hal ini disebabkan oleh kondisi tanahnya yang rendah dan tidak berfungsinya saluran yang ada.

Pada umumnya masyarakat di Kecamatan Kalideres terdiri dari masyarakat penduduk asli dan pendatang yang taraf kehidupan sosial ekonominya berbeda-beda. Untuk masyarakat yang sosial ekonominya baik, pada umumnya menempati perumahan real estate. Sedangkan untuk masyarakat yang tingkat sosial ekonominya rendah, pada umumnya menempati daerah kumuh dan daerah tertinggal.

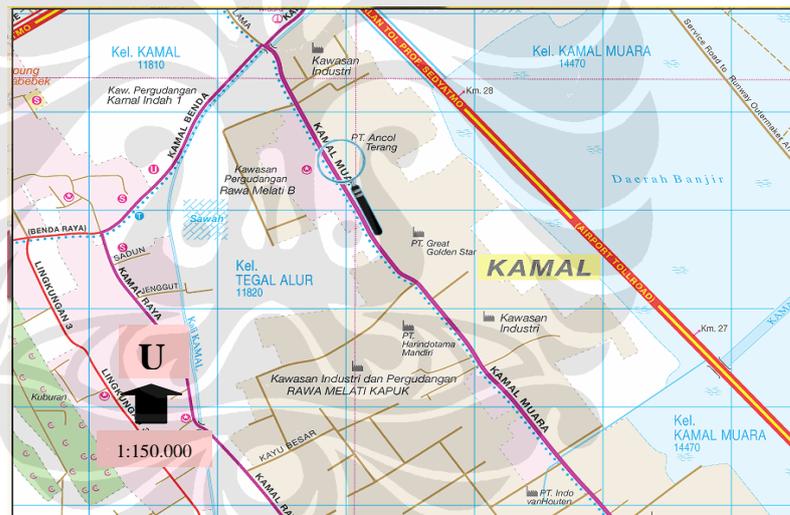
Tabel 2.1 Jumlah penduduk di wilayah Kecamatan Kalideres Tahun 2006

| Kelurahan | Pria | Wanita | Total (jiwa) | Luas (km ²) | Kepadatan (jiwa/km ²) | KK | RT | RW |
|--------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|------------|-----------|
| Semanan | 28.202 | 26.953 | 55.155 | 5.98 | 9.223.24 | 17.651 | 113 | 12 |
| Kalideres | 17.270 | 14.842 | 32.112 | 5.72 | 5.614.86 | 12.970 | 180 | 17 |
| Pegadungan | 15.867 | 15.259 | 31.126 | 8.87 | 3.509.47 | 15.419 | 180 | 18 |
| Tegal Alur | 19.404 | 17.505 | 36.909 | 4.70 | 7.853.83 | 17.425 | 152 | 15 |
| Kamal | 18.016 | 16.841 | 34.857 | 4.49 | 7.763.25 | 8.801 | 102 | 10 |
| Total | 98.691 | 91.400 | 190.091 | 29.76 | 6.387.46 | 72.266 | 727 | 72 |

Sumber: Aplikasi Statistik Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Provinsi DKI Jakarta

Di wilayah Kecamatan Kalideres ini terdapat pusat industri dan pergudangan, yaitu di sepanjang jalan Daan Mogot. Lahan kosong juga masih banyak terdapat di kecamatan ini yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan perkotaan atau pengembangan wilayah lainnya. Letak Kecamatan Kalideres dinilai sangat strategis karena menjadi lintasan antara dari dan ke Bandara Internasional Soekarno-Hatta atau Pelabuhan Tanjung Priok, dengan fasilitas jalan Arteri Primer Daan mogot. Harga tanah relatif lebih rendah dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan lainnya di DKI Jakarta.

Di sepanjang jalan Kapuk Kamal Kelurahan Tegal Alur, saat ini banyak tumbuh liar bangunan tanpa IMB untuk industri pergudangan berupa pengepakan barang untuk diekspor melalui bandara dan atau pelabuhan laut, sedangkan dalam peruntukan kawasan tersebut merupakan kawasan hunian atau perumahan.



Sumber : Jabotabek (Peta Jalan dan Index) edisi 2005/2006

Gambar 2.2 Peta Kawasan Industri-Pergudangan di Kel.Kamal &Tegal Alur

Kecamatan Kalideres termasuk dalam kawasan keselamatan operasi penerbangan dan kawasan kebisingan Bandara Soekarno-Hatta. Pada Kawasan tingkat kebisingan 3 terdapat permukiman yang cukup padat. Dimana menurut Rencana Penataan Penggunaan Ruang Kota di sekitar Bandara Udara Soekarno-Hatta diuraikan bahwa kawasan ini harus diamankan dari pembangunan rumah baru dan untuk perumahan yang ada masih diperbolehkan dengan syarat harus dilengkapi dengan perangkat

peredam kebisingan. Untuk hal itu penduduk harus mendapat informasi yang jelas mengenai gangguan kebisingan serta resikonya dan dianjurkan untuk pindah jika mampu.

2.2. Kondisi Peruntukan di wilayah Kecamatan Kalideres

Apabila melihat Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) Kecamatan Kalideres Tahun 2005 sebagian dari wilayah Kecamatan Kalideres peruntukannya adalah rumah tinggal, jalur hijau, pergudangan dan industri namun jika melihat kondisi yang ada sekarang ini sebagian masyarakat cenderung melakukan pelanggaran dalam melaksanakan fungsi yang ada di daerah tersebut, sehingga lingkungan berubah fungsi, banyak sekali ditemukan bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan oleh Pemda DKI Jakarta, khususnya bangunan industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Banyak juga lahan di wilayah Kecamatan Kalideres, status peruntukan masih rumah tinggal, tetapi kondisi di lapangan sudah meningkat menjadi areal bisnis, seperti gudang, ruko, maupun perkantoran bahkan di kawasan yang berbatasan dengan Tangerang ini terdapat ratusan gudang yang ternyata telah menyalahi peruntukannya.

Kondisi/permasalahan tersebut telah dikaji secara serius oleh tim khusus yang dibentuk Pemerintah Kota (Pemkot) Jakarta Barat, pasalnya sekitar 12 ribu pekerja saat ini sangat menggantungkan nasib dari keberadaan gudang-gudang tersebut.

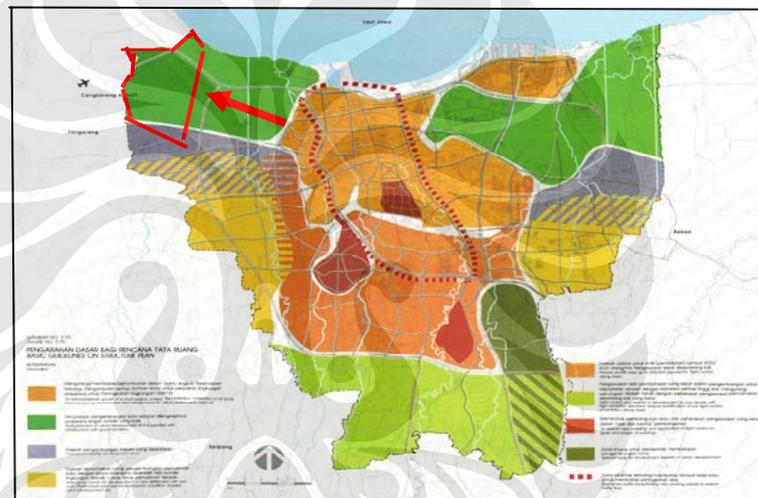
Tabel 2.2 Data Jumlah Bangunan di Kel.Kamal & Tegal Alur s/d Th 2006

| Jenis Bangunan | Kelurahan Kamal | Kelurahan Tegal Alur |
|------------------------|------------------|----------------------|
| Rumah Tinggal | 6997 unit | 4718 unit |
| Industri & Pergudangan | 210 unit | 315 unit |
| Bangunan umum | 7 unit | 21 unit |
| Total | 7214 unit | 5054 unit |

Sumber: Seksi DPPB Kecamatan Kalideres

menguntungkan dan menuntut investasi biaya pembangunan yang cukup tinggi.

Di dalam RUTR DKI Jakarta 2005, kebijakan pokok pembangunan industri besar dan menengah diarahkan terutama ke WP Barat Laut dan WP Timur Laut disamping lokasi-lokasi / kawasan yang telah ditetapkan. Sementara itu di wilayah Kamal dan Tegal Alur untuk peruntukan Industri dan pergudangan ditetapkan sebagai wilayah pengembangan industri yang dibatasi dan diawasi secara ketat pencemarannya, sedangkan untuk peruntukan industri dan pergudangan di Kecamatan Cengkareng ditetapkan sebagai daerah pengembangan industri yang disarankan.



Sumber Dinas Tata Kota DKI Jakarta, 1984

Gambar 2.4 Pengarahan Dasar Bagi Rencana Tata Ruang 1985-2005

Sesuai RTRW Jakarta Tahun 2010, kawasan pergudangan dialokasikan pada peruntukan industri yang mendekati Bandara Soekarno-Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok. Khusus untuk kawasan Barat Jakarta, pergudangan dialokasikan di Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta Utara dan Kecamatan Kalideres serta Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat. Sejak ditutupnya kawasan pergudangan di kawasan Kota Tua dan sekitarnya, relokasi pergudangan cenderung mengarah ke kawasan Barat Jakarta. Sesuai peruntukan tanah di Kalideres, ternyata tidak dapat menampung kebutuhan pergudangan akibat pertumbuhan ekonomi Jakarta yang cukup tinggi. Karena akses menuju Bandara relatif lebih dekat khususnya di kawasan Kalideres,

maka perkembangan pergudangan telah melebar sehingga muncul sekitar 600-an gudang yang kini menampung sebanyak 12.000 tenaga kerja, di luar peruntukan semula.

Tabel 2.3 Rencana Pengembangan Dan Pengelolaan Lingkungan Perumahan Kecamatan Kalideres Tahun 2005

| Kelurahan | Pengembangan Lingkungan Perumahan | | | | | Pengelolaan Lingkungan | | |
|---------------|-----------------------------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|------------------------|--------|------------|
| | Perbaikan Lingkungan | | Pembangunan Baru | | Jumlah | Pemerintah | Swasta | Masyarakat |
| | (Ha) | % | (Ha) | % | (Ha) | | | |
| Semanan | 183,37 | 14,52 | 117,00 | 9,11 | 300,37 | | | ▪ |
| Kalideres | 131,82 | 10,28 | 62,00 | 4,83 | 193,82 | | | ▪ |
| Pegadungan | 135,21 | 11,92 | 192,00 | 14,95 | 327,21 | | | ▪ |
| Tegal alur | 149,69 | 26,09 | 89,00 | 6,93 | 238,69 | | | ▪ |
| Kamal | 159,13 | 11,60 | 50,50 | 3,93 | 209,63 | | | ▪ |
| Jumlah | 774,75 | 74,41 | 510,50 | 39,76 | 1.285,25 | | | |

Sumber : Dinas Tata Kota DKI Jakarta 1997

Tabel 2.4 Rencana Pengembangan Dan Pengelolaan Lingkungan Industri Kecamatan Kalideres Tahun 2005

| Kelurahan | Pengembangan Lingkungan Industri | | | | | Pengelolaan Lingkungan | | |
|---------------|----------------------------------|--------------|------------------|--------------|---------------|------------------------|--------|------------|
| | Perbaikan Lingkungan | | Pembangunan Baru | | Jumlah | Pemerintah | Swasta | Masyarakat |
| | (Ha) | % | (Ha) | % | (Ha) | | | |
| Semanan | 165,00 | 45,08 | 53,00 | 14,48 | 218,00 | | ▪ | |
| Kalideres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | ▪ | |
| Pegadungan | 5,50 | 1,50 | 4,00 | 1,09 | 9,50 | | ▪ | |
| Tegal alur | 81,50 | 22,27 | 40,00 | 10,93 | 121,50 | | ▪ | |
| Kamal | 11,00 | 3,01 | 6,00 | 1,64 | 17,00 | | ▪ | |
| Jumlah | 263,00 | 71,86 | 103,00 | 28,14 | 366,00 | | | |

Sumber : Dinas Tata Kota DKI Jakarta 1997

Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 1999 tentang RTRW Jakarta Tahun 2010, sebenarnya tercantum beberapa pasal tentang alokasi untuk kawasan pergudangan di Cengkareng dan Kalideres. Di dalam Pasal 4 huruf c angka 2 dan 3 disebutkan, bahwa kegiatan pergudangan Kalideres dapat menunjang kegiatan industri dan perdagangan jasa dan mengarahkan kawasan industri di Kapuk dan Kalideres untuk menampung kegiatan industri yang bukan pada peruntukannya. Ketentuan lainnya, juga tercantum dalam Pasal 66 huruf c angka 2 yang menyebutkan pembangunan pergudangan dialokasikan di Cengkareng dan Kalideres. Sedangkan dalam Pasal 97 ayat 2 disebutkan bahwa peninjauan kembali dan atau penyempurnaan Rencana Tata

Ruang Wilayah DKI Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam waktu lima tahun sekali.

Dalam pasal yang sama juga dijelaskan sebenarnya kawasan Kalideres direncanakan sebagai kawasan pergudangan, namun karena kebutuhan yang demikian tinggi maka daya tampungnya tidak memadai, sehingga luber ke kawasan hunian. Dilain pihak, dalam Perda Nomor 6 Tahun 1999 itu juga, terutama dalam pasal 34, dimungkinkan untuk dapat dilakukan peninjauan atau penyempurnaan terhadap pemanfaatan pergudangan tersebut secara selektif berdasarkan kondisi infrastruktur dan lingkungan sesuai Pasal 97 Perda Nomor 6 Tahun 1999.

Berdasarkan RRTRW Kecamatan Kalideres Tahun 2005 rencana pemanfaatan ruang dengan peruntukan karya industri pergudangan di kecamatan Kalideres pada umumnya merupakan karya industri besar/ menengah dan pergudangan serta karya industri taman. Sampai tahun 2005 luas lahan karya industri pergudangan tersebut direncanakan sebesar 302,32 Ha dengan peruntukan terbesar di kelurahan Semanan seluas 148,36 Ha.

Karya industri taman yaitu karya industri dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah, di kecamatan Kalideres sampai tahun 2005 direncanakan seluas 55 Ha. Peruntukan karya industri taman dialokasikan seluruhnya di kelurahan Tegal Alur. Jadi luas peruntukan industri pergudangan seluruhnya berdasarkan RRTRW kecamatan Kalideres tahun 2005 sebesar 303,25 Ha.

Tabel 2.5 Luasan DKI Jakarta Berdasarkan Penerapan Perda No.6 Tahun 1999

| Wilayah | Luas (Ha) | Prosentase |
|-----------------|---------------|-------------|
| Jakarta Timur | 18.773 | 27,41% |
| Jakarta Utara | 17.806 | 26% |
| Jakarta Selatan | 14.488 | 21,16% |
| Jakarta Barat | 12.615 | 18,43% |
| Jakarta Pusat | 4.790 | 7% |
| Total | 68.472 | 100% |

Sumber: Kantor Kecamatan Kalideres Kotamadya Jakarta Barat

Tabel 2.6 Data Luas Peruntukan / Penggunaan Tanah Kecamatan Kalideres Tahun 2005

| Peruntukan / Penggunaan | Luas (Ha) |
|--|-----------|
| wisma / perumahan | 1.125,77 |
| Fasilitas umum | 27,15 |
| Karya pembangunan + Fasilitasnya | 0,70 |
| Karya bangunan umum + fasilitasnya | 215,82 |
| Industri & pergudangan | 309,11 |
| Wisma + bangunan umum + fasilitasnya | 33,61 |
| Wisma taman + fasilitasnya | 109,30 |
| Karya taman + fasilitasnya | 95,39 |
| Penyempurna hijau binaan + fasilitasnya | 370,88 |
| Penyempurna hutan lindung + fasilitasnya | - |
| Sungai/waduk/situ | 60,18 |
| Marga/jalan | 392,09 |

Sumber : Kantor Kecamatan Kalideres Kotamadya Jakarta Barat

Berdasarkan data yang terdapat pada tabel.II.6 diketahui alokasi kawasan industri dan pergudangan di kecamatan Kalideres seluas 309,11 Ha dan pada tabel.II.5 diketahui luas wilayah Jakarta Barat yaitu 12,615 Ha maka dapat diketahui prosentase kawasan industri dan pergudangan yang ada di wilayah Kotamadya Jakarta Barat adalah : $309,11 \text{ Ha} / 12.615 \text{ Ha} \times 100\% = 2,45\%$.

2.3. Kondisi perkembangan pembangunan di wilayah Kecamatan Kalideres

Keputusan pemerintah tentang perluasan wilayah DKI Jakarta dengan memperluas ke wilayah Tangerang, Bogor dan Bekasi (JABOTABEK) menyebabkan peta wilayah Jakarta, khususnya kotamadya Jakarta Barat menjadi berubah. Kondisi ini telah mempengaruhi selain perkembangan kegiatan pembangunannya maupun sikap perilaku kehidupan masyarakat setempat utamanya pada zona yang berbatasan langsung yaitu kecamatan Kalideres dengan kabupaten Tangerang, meskipun proses pembangunan dapat terus berjalan namun satu dengan lainnya tidak berjalan secara sinkron.

Fenomena ini nampak secara jelas bahwa di sepanjang jalan Perancis Tangerang bermunculan beberapa komunitas baru seperti, real estate dan industri pergudangan (makanan, minuman dan elektronik) serta areal komersial lainnya yang di yakini bahwa kecenderungan perubahan itu karena terdorong oleh alam era otonomi daerah yang menuntut para penyelenggara

negara di tiap-tiap daerah harus jeli melihat peluang sumber penerimaan dalam rangka menggenjot Pendapatan Asli Daerahnya (PAD).

Melihat dari aspek perkotaan bahwa penerapan peruntukan di wilayah Tangerang pada areal perbatasan adalah kawasan industri dan perdagangan serta komersial dengan menerapkan KDB lebih dari 60%, sedangkan di wilayah Jakarta Barat masih menerapkan KDB 20% untuk wisma Taman (WTM) dan areal hijau padahal bila ditelaah lebih jauh bahwa zona tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan komersial dengan mengabaikan fungsi hijau pada kawasan global di kecamatan Kalideres. Proses perubahan fungsi kegiatan yang terjadi di kawasan perbatasan tersebut juga sangat mempengaruhi selain pada perkembangan pembangunan fisik juga kepada sikap perilaku kehidupan masyarakat setempat yang selama ini secara mayoritas bergantung pada agraris.

Jika dilihat dari aspek sosial ekonomi dapat tergambarkan secara umum bahwa dari eksisting unit-unit bangunan yang berada di kelurahan Kamal dan kelurahan Tegal Alur akan terserap 12.000-15.000 orang tenaga kerja sehingga keberadaannya memberikan peluang usaha bagi masyarakat setempat untuk menyediakan rumah-rumah kontrakan/ pemonudukan serta warung-warung makan bagi karyawan. Fenomena ini dapat terlihat jelas pada perkembangan pembangunan di sekitar kawasan industri dan perdagangan di jalan Prepedan, jalan Kamal Raya dan jalan Kamal Benda.

Pengaruh dari kegiatan di lingkungan tetangganya menimbulkan persoalan baru di kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Pesatnya perkembangan pembangunan yang tidak sinkron dan terkendali itu terus berjalan dengan berbagai cara masyarakat yang memiliki kepentingan berusaha memperoleh legalitas melalui rekomendasi dari instansi terkait seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Keterangan Domisili, Undang-undang Gangguan Lingkungan (UUGL), Surat Izin Usaha Perusahaan (SIUP) dan sebagainya sehingga terjadi perubahan fungsi/ penggunaan bangunan.

Oleh karenanya akibat dari ketidak jelasan status izin yang diberikan oleh Pemerintah telah kehilangan peluang untuk meningkatkan PADnya padahal persoalannya sangat sederhana yaitu terletak pada keinginan

pemerintah untuk melegalisir/mengadakan pemutihan bagi unit-unit bangunan pergudangan yang nyata-nyata menyalahi aturan penataan kotanya.

Tabel 2.7 Laporan Tahunan Rekapitulasi PIMB-PB,IMB, KMB, NRT,KM,REKLAME Dan Pemasukan Retribusi Kecamatan Kalideres Tahun 2006

| BULAN | PROSES KECAMATAN | | PROSES SUKU DINAS | | | | | | | RETRIBUSI (Rp) |
|---------------|------------------|-----------|-------------------|------------|-----------|----------|-----------|----------|----------|----------------------|
| | IP Kec | IP Sudin | RT Sudin | RE | NRT | IMB | SKM | R | KMB | |
| Januari | 18 | 7 | 0 | 36 | 0 | 0 | 4 | 0 | 1 | 63.549.911 |
| Februari | 15 | 4 | 0 | 31 | 2 | 0 | 5 | 0 | 0 | 83.354.745 |
| Maret | 25 | 12 | 0 | 141 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 184.247.277 |
| April | 28 | 6 | 0 | 31 | 1 | 0 | 13 | 1 | 1 | 104.538.561 |
| Mei | 18 | 9 | 0 | 115 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 144.814.003 |
| Juni | 16 | 5 | 0 | 11 | 5 | 0 | 4 | 2 | 2 | 60.008.597 |
| Juli | 16 | 8 | 0 | 104 | 2 | 0 | 4 | 0 | 0 | 76.176.630 |
| Agustus | 21 | 5 | 0 | 67 | 2 | 0 | 4 | 0 | 2 | 125.481.312 |
| September | 19 | 5 | 0 | 10 | 3 | 0 | 4 | 0 | 1 | 53.291.892 |
| Oktober | 25 | 2 | 0 | 100 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 | 148.959.294 |
| November | 9 | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 41.609.253 |
| Desember | 11 | 6 | 0 | 47 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 48.084.584 |
| Jumlah | 221 | 71 | 0 | 695 | 18 | 0 | 72 | 3 | 8 | 1.134.156.059 |

Sumber : Seksi DPPB Kecamatan Kalideres

Tabel 2.8 Laporan Tahunan Kegiatan Pengawasan Penertiban Bangunan Kecamatan Kalideres Tahun 2006

| BULAN | RT | NRT | SP4 | SEGEL | SPB | BONGKAR | MASUK IZIN | RETRIBUSI SP4 YANG MASUK IZIN (Rp) |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------------------------------|
| Januari | 61 | 5 | 23 | 23 | 3 | 0 | 4 | 12.525.750 |
| Februari | 50 | 7 | 23 | 15 | 30 | 1 | 5 | 16.204.600 |
| Maret | 178 | 4 | 30 | 28 | 26 | 0 | 6 | 39.757.400 |
| April | 65 | 16 | 11 | 19 | 25 | 1 | 1 | 762.750 |
| Mei | 142 | 19 | 28 | 27 | 28 | 0 | 3 | 18.774.375 |
| Juni | 32 | 13 | 18 | 21 | 20 | 0 | 3 | 663.300 |
| Juli | 128 | 6 | 11 | 10 | 7 | 6 | 3 | 104.734.700 |
| Agustus | 93 | 8 | 47 | 41 | 27 | 0 | 4 | 10.806.600 |
| September | 34 | 8 | 24 | 30 | 33 | 19 | 3 | 8.108.225 |
| Oktober | 127 | 11 | 41 | 42 | 34 | 0 | 8 | 20.692.608 |
| November | 13 | 2 | 6 | 1 | 23 | 0 | 4 | 42.772.903 |
| Desember | 64 | 2 | 21 | 26 | 27 | 1 | 2 | 1.605.100 |
| Jumlah | 987 | 101 | 283 | 283 | 283 | 28 | 46 | 183.408.311 |

Sumber : Seksi DPPB Kecamatan Kalideres

3. TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Perubahan Penggunaan Lahan

3.1.1 Pengertian Penggunaan Lahan

Pengertian yang luas digunakan tentang lahan ialah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal, baik yang bersifat cukup mantap maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer tanah, geologi, hidrologi dan populasi tumbuhan dan hewan, serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan pengaruh murad atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang (FAO, (1977) dalam Notohadiprawiro,1991).

Jayadinata (1986) mengatakan bahwa guna lahan adalah penataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan, dimana dalam guna lahan itu diperhitungkan faktor geografi budaya (faktor geografi sosial) dan faktor geografi alam serta relasinya. Lahan pada dasarnya merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia, karena aktivitas manusia menjadi masukan utama yang diperlukan untuk setiap bentuk penggunaannya. Lahan atau tanah merupakan suatu sumberdaya alam yang penting bukan saja karena fungsinya sebagai faktor produksi, tetapi juga karena implikasi fungsi sosial-budaya dan politiknya.

Saat ini berkembang pandangan bahwa lahan atau tanah diperlakukan sebagai komoditas strategis yang mempunyai karakteristik yang kompleks, yaitu: penyediaannya bersifat tetap, tidak ada biaya penyediaan,bersifat unik, tak dapat dipindahkan, dan permanen (Kuncoro, 2002).

Tanah bukanlah komoditas, melainkan aset. Dalam pengertian aset, tanah meskipun sama seperti komoditas lain yang dapat diperjualbelikan, tetapi kelebihan aset ini adalah dapat turut berperan dalam proses produksi sehingga memberi nilai tambah (Tjondronegoro,dalam Kustiawan,1996).

Sumberdaya alam yang ada di suatu wilayah pada dasarnya adalah modal dasar pembangunan yang perlu digali dan dimanfaatkan secara tepat

dengan memperhatikan karakteristiknya. Lahan sebagai salah satu sumberdaya alam, sebenarnya dapat ditinjau dari berbagai titik pandang yang berbeda, sehingga memberikan makna yang berbeda pula. Dalam ekonomi lahan, konsep lahan atau tanah setidaknya mencakup enam konsep, yaitu (Nasucha dalam Kustiawan, 1996):

1. Konsep ruang,
2. Konsep alam,
3. Konsep faktor produksi dan barang konsumsi,
4. Konsep situasi,
5. Konsep properti, serta
6. Konsep modal.

Salah satu konsep yang berkembang adalah lahan sebagai ruang atau spasial. Dengan demikian lahan merupakan sumberdaya alam spasial yang mengacu pada unsur keruangan (luas, posisi, dan penyebarannya). Dalam kaitan ini, maka pemanfaatan sumberdaya lahan haruslah mempertimbangkan keterkaitan antara aspek material dan spasial. Aspek material dari lahan menyangkut kualitas dan potensinya untuk suatu penggunaan tertentu, sedangkan aspek spasial menyangkut letak dan posisi dari sumberdaya lahan tersebut. (Kustiawan, 1996).

Penggunaan lahan (*land use*) adalah setiap bentuk campur tangan (intervensi) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual (Vink, (1975) dalam Sitorus, 1989). Dengan demikian dapat dikatakan dalam penggunaan lahan itu diperlukan sumber daya alam lainnya dan sumber daya manusia yang erat kaitannya dengan lokasi strategis dengan aksesibilitas yang baik sehingga akan mempengaruhi manusia untuk menetap dan melakukan kegiatan ekonomi. Dengan kata lain, manusia dapat mengubah lahan, baik struktur maupun fungsinya.

3.1.2 Pengertian Perubahan Penggunaan Lahan

Perkembangan penggunaan lahan merupakan suatu mekanisme yang dapat menyebabkan perubahan kegiatan pemanfaatan lahan dari penggunaan

lahan yang lain. Adanya aktifitas manusia dalam menjalankan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya sehari-hari berdampak pada perubahan penutup/penggunaan lahan. Di perkotaan, perubahan umumnya mempunyai pola yang relatif sama, yaitu bergantinya penggunaan lahan lain menjadi lahan urban.

Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya atau berubahnya fungsi lahan suatu daerah pada kurun waktu yang berbeda (Wahyunto *et al.*, 2001).

3.1.3 Faktor-faktor Perubahan Penggunaan Lahan

Menurut Barlowe (1986) faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor pertimbangan ekonomi dan faktor institusi (kelembagaan). Faktor fisik dan biologis mencakup kesesuaian dari sifat fisik seperti keadaan geologi, tanah, air, iklim, tumbuh-tumbuhan, hewan dan kependudukan. Faktor pertimbangan ekonomi dicirikan oleh keuntungan, keadaan pasar dan transportasi. Faktor institusi dicirikan oleh hukum pertanahan, keadaan politik, keadaan sosial dan secara administrasi dapat dilaksanakan. Namun Silalahi dalam Rahman (2000:22) lebih mengedepankan faktor institusi/hukum pertanahan yang paling mempengaruhi penggunaan lahan, lalu faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan.

Lain halnya yang dinyatakan Sitorus dalam Rahman (2000:22), dia mengemukakan faktor sosial ekonomi menjadi lebih penting pada saat menentukan penggunaan lahan optimum. Faktor sosial ekonomi tersebut meliputi letak lahan dalam hubungannya dengan lokasi pasar, transportasi, pemukiman dan aktivitas manusia lain.

Sedangkan Soerianegara dalam Rahman (2000:22) berpandangan penggunaan lahan dipengaruhi pula oleh keadaan lapangan topografi, kemampuan dan kesesuaian lahan serta tekanan penduduk.

Hal yang hampir sama juga diungkapkan oleh Fakhrudin (2003)

bahwa tekanan penduduk terhadap kebutuhan lahan baik untuk kegiatan pertanian, perumahan, industri, rekreasi, maupun kegiatan lain akan menyebabkan perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan yang paling besar pengaruhnya terhadap kelestarian sumberdaya air adalah perubahan dari kawasan hutan ke penggunaan lainnya seperti, pertanian, perumahan ataupun industri. Apabila kegiatan tersebut tidak segera dikelola dengan baik, maka akan menyebabkan kelebihan air (banjir) pada saat musim hujan dan kekeringan pada saat musim kemarau. Hal ini disebabkan karena perubahan penggunaan lahan yang tidak bijaksana (tidak disertai penanganan tindakan konservasi), sehingga hujan yang jatuh sebagian besar akan menjadi aliran permukaan (*Run-Off*).

Penggunaan lahan merupakan suatu proses dinamis, mengalami perubahan terus menerus, sebagai hasil dari perubahan pada pola dan besarnya aktifitas manusia (Saefulhakim dan Nasution, 1995) Dengan demikian pemahaman struktur penggunaan lahan tidak dapat dilepaskan dari pemahaman dinamika sosial ekonomi dan kelembagaan yang berkembang di dalam tatanan kehidupan manusia. Para ahli berpendapat bahwa perubahan penggunaan lahan lebih disebabkan oleh adanya kebutuhan dan keinginan manusia. Menurut Gilg (1985) faktor-faktor yang mendorong perubahan penggunaan lahan adalah politik, ekonomi, demografi dan budaya. Aspek politik adalah adanya kebijakan yang dilakukan oleh pengambil keputusan yang mempengaruhi terhadap pola perubahan penggunaan lahan.

Selanjutnya pertumbuhan ekonomi, perubahan pendapatan dan konsumsi juga merupakan faktor penyebab perubahan penggunaan lahan. Sebagai contoh, meningkatnya kebutuhan akan ruang tempat hidup, transportasi dan tempat rekreasi akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan. Teknologi juga berperan dalam menggeser fungsi lahan. Glasson (1978) mengatakan ada tiga hal bagaimana teknologi mempengaruhi pola penggunaan lahan.

Pertama, perubahan teknologi telah membawa perubahan dalam bidang pertanian melalui peningkatan produktivitas lahan pertanian dan produktivitas tenaga kerja. Kedua, perubahan teknologi transportasi

meningkatkan efisiensi tenaga kerja, memberikan peluang dalam meningkatkan urbanisasi daerah perkotaan. Ketiga, teknologi transportasi dapat meningkatkan aksesibilitas pada suatu daerah.

Perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah merupakan pencerminan upaya manusia memanfaatkan dan mengelola sumberdaya lahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut akan berdampak terhadap manusia dan kondisi lingkungannya.

3.2 Pengembangan Wilayah dan Tata Ruang

3.2.1 Konsep Pengembangan Wilayah

Perencanaan wilayah adalah perencanaan penggunaan wilayah dan perencanaan aktifitas pada ruang wilayah tersebut. Perencanaan ruang wilayah tercakup dalam kegiatan perencanaan tata ruang, sedangkan perencanaan aktifitas pada ruang wilayah (terutama aktifitas ekonomi) tercakup dalam kegiatan perencanaan perkembangan wilayah, baik jangka panjang, jangka menengah, maupun jangka pendek (Robinson Tarigan:2005).

Akil Sjarifudin (2003:67) menjelaskan dalam sejarah perkembangan konsep pengembangan wilayah di Indonesia, terdapat beberapa landasan teori yang turut mewarnai keberadaannya. Pertama adalah *Walter Isard* sebagai pelopor Ilmu Wilayah yang mengkaji terjadinya hubungan sebab-akibat dari faktor-faktor utama pembentuk ruang wilayah, yakni faktor fisik, sosial-ekonomi, dan budaya. Kedua *Hirschmann* memunculkan teori *polarization effect* dan *trickling-down effect* dengan argumen bahwa perkembangan suatu wilayah tidak terjadi secara bersamaan *unbalanced development*. Ketiga *Myrdal* (era 1950-an) dengan teori yang menjelaskan hubungan antara wilayah maju dan wilayah belakangnya dengan menggunakan istilah *backwash and spread effect*. Kemudian *Friedmann* (era 1960-an) yang lebih menekankan pada pembentukan hirarki guna mempermudah pengembangan sistem pembangunan yang kemudian dikenal dengan teori pusat pertumbuhan. Terakhir adalah *Douglass* (era 70-an) yang memperkenalkan lahirnya model keterkaitan desa-kota (*rural-urban linkages*) dalam pengembangan wilayah

Keberadaan landasan teori dan konsep pengembangan wilayah diatas kemudian diperkaya dengan gagasan-gagasan yang lahir dari pemikiran cemerlang putra-putra bangsa, diantaranya adalah *Sutami* (era 1970-an) dengan gagasan bahwa pembangunan infrastruktur yang intensif untuk mendukung pemanfaatan potensi sumberdaya alam akan mampu mempercepat pengembangan wilayah. *Poernomosidhi* (era transisi) memberikan kontribusi lahirnya konsep hirarki kota-kota dan hirarki prasarana jalan melalui Orde Kota.

Selanjutnya *Ruslan Diwiryono* (era 1980-an) memperkenalkan Konsep Pola dan Struktur ruang yang bahkan menjadi inspirasi utama bagi lahirnya UU No.24/1992 tentang Penataan Ruang. Pada era 1990-an, konsep pengembangan wilayah mulai diarahkan untuk mengatasi kesenjangan wilayah di Indonesia.

Berdasarkan pemahaman teoritis dan pengalaman empiris diatas, maka secara konseptual pengertian pengembangan wilayah dapat diartikan sebagai usaha untuk menciptakan keselarasan dalam pemanfaatan potensi pembangunan nasional melalui proses penataan ruang untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan.

3.2.2 Tata Ruang

3.2.2.1 Pengertian Tata Ruang

Tata Ruang diatur dalam UU No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yang merupakan revisi dari UU N0.24 Tahun 1992, di dalamnya mengandung pengertian-pengertian sebagai berikut:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

4. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
6. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
7. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
8. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
10. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
11. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
12. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataannya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
13. Kawasan strategis kabupaten/ kota adalah wilayah yang penataannya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
14. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.2.2.2 Konsep Penataan Ruang

Kebijakan, strategi dan program yang dilakukan oleh Dirjen Penataan Ruang Depkimpraswil dalam rangka mewujudkan konsep pengembangan wilayah yang didalamnya memuat tujuan dan sasaran yang bersifat kewilayahan di Indonesia, ditempuh melalui upaya penataan ruang yang terdiri dari 3 (tiga) proses utama, yakni:

1. **proses perencanaan tata ruang wilayah**, yang menghasilkan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Disamping sebagai “*guidance of future actions*” RTRW pada dasarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan agar interaksi manusia/makhluk hidup dengan lingkungannya dapat berjalan serasi, selaras, seimbang untuk tercapainya kesejahteraan manusia/makhluk hidup serta.
2. kelestarian lingkungan dan keberlanjutan pembangunan (*development sustainability*).
3. **proses pemanfaatan ruang**, yang merupakan wujud *operasionalisasi* rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan itu sendiri,
4. **proses pengendalian** pemanfaatan ruang yang terdiri atas mekanisme *perizinan* dan *penertiban* terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan RTRW dan tujuan penataan ruang wilayahnya.

Dengan demikian, selain merupakan proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan pembangunan, penataan ruang sekaligus juga merupakan produk yang memiliki landasan hukum (*legal instrument*) untuk mewujudkan tujuan pengembangan wilayah.

Di Indonesia, penataan ruang telah ditetapkan melalui UU No.26/2007 yang kemudian diikuti dengan penetapan berbagai Peraturan Pemerintah (PP) untuk operasionalisasinya. Di dalam UU No.26/2007, termuat tujuan penataan ruang, yakni untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman,nyaman,produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan :

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam UU No.26/2007 ini lebih diperkuat lagi mengenai hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penataan ruang, antara lain hak dan kewajiban masyarakat untuk mengetahui rencana tata ruang serta peran masyarakat dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang. Dalam UU No.26/2007 sanksi secara spesifik diuraikan, dimana terdapat sanksi pidana bagi pihak yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

UU No.26/2007 menjelaskan pula kerja sama penataan ruang antar provinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/ kota. Dalam Undang-undang ini disebutkan pula bahwa rencana tata ruang dapat ditinjau kembali. Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang. Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Propinsi dan Kabupaten adalah 20 tahun dan ditinjau kembali 1 kali dalam 5 tahun.

Sesuai dengan UU 26/2007 tentang penataan ruang, sistem perencanaan tata ruang wilayah diselenggarakan secara berhirarkis menurut kewenangan administratif, yakni dalam bentuk RTRW Nasional, RTRW Propinsi dan RTRW Kabupaten/Kota serta rencana-rencana yang sifatnya lebih rinci. RTRWN disusun dengan memperhatikan wilayah Nasional sebagai satu kesatuan wilayah yang lebih lanjut dijabarkan kedalam strategi serta struktur dan pola pemanfaatan ruang pada wilayah propinsi (RTRWP), termasuk di dalamnya penetapan sejumlah kawasan tertentu dan kawasan andalan yang diprioritaskan penanganannya.

3.3 Lokasi Industri

3.3.1 Pengertian Lokasi Industri

Parlin Sitorus (1997:4) menyatakan dalam arti luas bahwa industri adalah suatu himpunan perusahaan yang memproduksi barang-barang yang bersifat substitusi dekat (*closed substitute*) yang memiliki nilai elastis permintaan silang yang relatif positif tinggi namun, dalam arti sempit bahwa industri mengandung arti sebagai suatu himpunan perusahaan yang memproduksi barang atau jasa yang sifatnya homogen (satu jenis produk). Dalam konsep dasar spasial bahwa faktor jarak adalah sangat dominan dalam menentukan suatu lokasi industri. Konsentrasi aktifitas ekonomi secara spasial dalam suatu negara menunjukkan bahwa industrialisasi merupakan suatu proses selektif dipandang dari dimensi geografis.

Dijelaskan pula oleh Wahyudin (2004) bahwa literatur ekonomika regional dan perkotaan hingga kini masih berupaya untuk menjelaskan mengapa aktifitas ekonomi, khususnya industri manufaktur, cenderung untuk terkonsentrasi secara geografis di beberapa tempat saja. Teori-teori lokasi yang tradisional berpendapat bahwa kluster (pengelompokan) industri muncul terutama akibat minimisasi biaya transport atau biaya produksi. Penjelasan mengenai konsentrasi aktifitas ekonomi secara spasial biasanya merujuk pada dua macam eksternalitas ekonomi, yang dinamakan *localisation economies* dan *urbanisation economies* (Henderson, 1988). Dijelaskan pula, kedua macam penghematan ini, yang sering disebut *agglomeration economies*, secara implisit memperlihatkan hubungan antara industrialisasi dan urbanisasi dalam proses pembangunan.

Fujita (1999) menyatakan bahwa tumbuhnya kesadaran mengenai terbatasnya daya penjelas teori-teori lokasi yang tradisional dalam menganalisis geografi ekonomi telah mendorong munculnya paradigma baru yang disebut geografi ekonomi baru (*new economic geography* atau *geographical economics*), sedangkan Porter (1996:259) menekankan pentingnya peranan teknologi, strategi/organisasi, dan geografi ekonomi dalam proses inovasi dan upaya menjaga keunggulan kompetitif perusahaan secara berkelanjutan, ia mengajukan hipotesis menarik bahwa kluster

industri, yang ditandai dengan konsentrasi geografis dari perusahaan-perusahaan dan institusi-institusi yang saling berkaitan satu sama lain pada suatu bidang tertentu, agaknya jauh lebih produktif dilihat dari sudut organisasi industri.

Teori lokasi dalam studi geografi ekonomi di Indonesia ini dapat dijelaskan sebagai berikut. Pertama, salah satu ciri menonjol dari perkembangan industri Indonesia adalah semakin terbuka dan semakin berorientasi ekspornya sektor industri manufaktur, terutama setelah pertengahan dasawarsa 1980-an. Kedua, proses ekspansi ekspor manufaktur dan transformasi industri yang terus berlangsung merupakan “laboratorium” yang sangat baik untuk mempelajari pola dan perubahan struktur industri, kluster, dan kota dimana penelitian-penelitian sebelumnya cenderung menitikberatkan analisis pada dinamika internal urbanisasi (Dharmapatri, 1995).

3.3.2. Pergeseran Penggunaan Lahan Akibat Perkembangan Industri

Kebijakan untuk menyeimbangkan struktur ekonomi melalui transformasi sebagian kegiatan ekonomi terutama sektor non industri ke sektor industri dan jasa membawa dampak terhadap adanya alih fungsi lahan dalam arti luas, yang kemudian digunakan untuk kegiatan-kegiatan non pertanian. Pengertian alih fungsi lahan dalam penelitian ini adalah perubahan penggunaan/peruntukan lahan dari lahan non pertanian (perumahan/permukiman) dalam arti luas, menjadi lahan untuk kegiatan industri dan multiplier-nya melalui jual beli, tukar menukar atau sewa. Sedangkan perkembangan industri yang akan diteliti adalah kawasan industri yang menempati lahan/kawasan baru dari alih fungsi lahan tersebut.

Kuncoro (2002:187) menjelaskan, jika dilihat dari perkembangannya selain pola perubahan penggunaan lahan, jaringan jalan adapula yang berkaitan secara langsung yakni *multiflier effect* yang dihasilkan oleh perubahan penggunaan lahan. Adapun pola yang terbentuk dari pengaruh langsung keduanya adalah sbb:

1. Jaringan Jalan

Berbagai faktor internal yang saling kait mengkait dalam wilayah menimbulkan kecenderungan beroperasinya ekonomi aglomerasi, yang mengakibatkan kurang menyebarnya lalu lintas dan kecenderungan menumpuknya beban pada ruas-ruas jalan tertentu,

2. Fenomena Sektor Kegiatan Yang Tumbuh

Jika dilihat dari fenomena yang terjadi, perubahan penggunaan lahan yang ada tersebut mulai tumbuh dan berkembang melalui adanya sektor-sektor kegiatan yang tumbuh/ada di satu ruas jalan arteri maupun kolektor. Hal ini menjadikan disepanjang ruas jalan tersebut banyak tumbuh kegiatan-kegiatan yang mendukung sektor kegiatan perekonomian.

Djojodipuro (1992:193) menjelaskan pula masalah lokasi industri optimum dapat diartikan meminimumkan biaya terutama biaya angkutan atau memaksimumkan keuntungan perusahaan yang bersangkutan, namun hal itu tidak bisa dilepaskan dari keberadaan masyarakat di sekitar lokasi industri tersebut sehingga masalah lokasi optimum perusahaan tertentu tidak hanya merupakan persoalan perusahaan yang bersangkutan tetapi mencakup kesejahteraan masyarakat di sekitarnya.

3.3.3 Lokasi Industri di Perkotaan

Penggunaan lahan kota menurut Edward (1995) pada prinsipnya dikelompokkan menjadi beberapa sistem, meliputi: sistem aktifitas kota, sistem pengembangan lahan dan sistem lingkungan. Berdasarkan penggunaan lahan dan aktifitas yang dilakukan tersebut, maka dapat diketahui komponen-komponen pembentuk guna lahan. Pemeliharaan lokasi industri di perkotaan merupakan dambaan para pengusaha, hal ini disebabkan karena kebutuhan fasilitas-fasilitas penunjang aktifitas industri telah tersedia, seperti sarana prasarana transportasi, sumber daya manusia dan lainnya sehingga perusahaan dapat beroperasi dengan baik.

Menurut Sitorus (1997:133) dijelaskan bahwa pengelompokan beberapa perusahaan dalam suatu daerah atau wilayah sehingga membentuk

daerah khusus industri (*Aglomerasi*) dapat memberikan faktor kemudahan bagi perusahaan dalam jangka waktu tertentu, tetapi bila areal tersebut telah mencapai titik kulminasi atau akan memasuki fase kecenderungan perusahaan untuk memilih lokasi usaha yang terpisah dari kelompok lokasi perusahaan lain (*Deglomerasi*) maka pemilihan lokasi industri di areal tersebut sudah tidak bernilai ekonomis lagi, sedangkan Djojodipuro (1992:83) menjelaskan bahwa gejala Aglomerasi merupakan pemusatan produksi di lokasi tertentu. Pemusatan produksi ini dapat terjadi dalam satu perusahaan atau dalam berbagai perusahaan di satu tempat. Di samping itu gejala aglomerasi juga dapat mencakup beberapa perusahaan yang mengusahakan berbagai produk

Namun demikian, dalam situasi areal perkotaan ini merupakan hal yang bersifat krusial dalam aspek ekonomi perkotaan dimana faktor masalah pola pemanfaatan lahan, transportasi, struktur spasial perkotaan, keterkaitan antar kegiatan industri dan perpindahan lokasi industri merupakan faktor-faktor penting dalam menentukan pemilihan lokasi industri yang optimal di areal perkotaan.

Weber dalam Tarigan (2005) menyatakan bahwa lokasi setiap industri tergantung pada total biaya transportasi dan tenaga kerja di mana penjumlahan keduanya harus minimum. Tempat di mana total biaya transportasi dan tenaga kerja yang minimum adalah identik dengan tingkat keuntungan yang maksimum. Menurut Weber, ada tiga faktor yang mempengaruhi lokasi industri, yaitu biaya transportasi, upah tenaga kerja dan dampak aglomerasi atau deglomerasi. Biaya transportasi dan biaya upah tenaga kerja merupakan faktor umum namun yang secara fundamental menentukan pola lokasi dalam kerangka geografis. Dampak aglomerasi atau deglomerasi merupakan kekuatan local yang berpengaruh menciptakan konsentrasi atau pemencaran berbagai kegiatan dalam ruang.

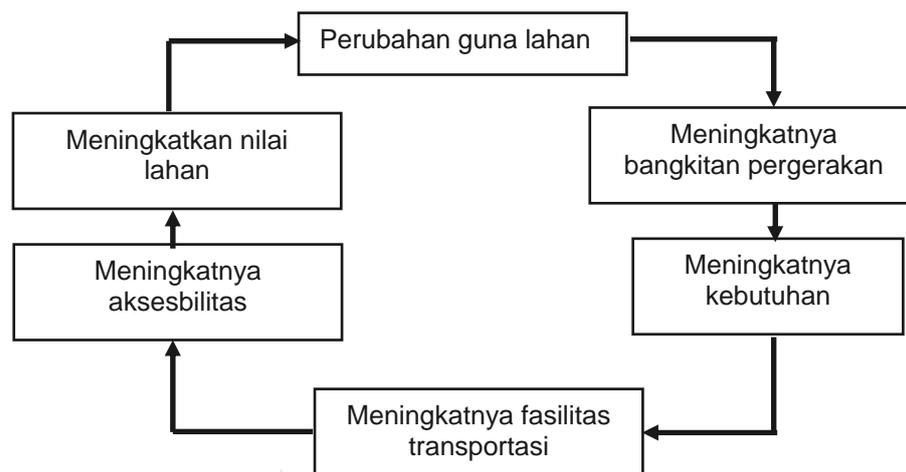
3.4 Transportasi dan Tata Guna Lahan

Menurut Warpani (1990:74) dijelaskan transportasi di daerah perkotaan sebagai suatu sistem perangkutan mempunyai arti sangat penting bagi keberadaan dan keberlangsungan kehidupan suatu perkotaan, merupakan elemen kegiatan kota; citra sebuah kota; penghubung antar guna lahan dan pembentuk struktur kota dan pendataan tata guna lahan merupakan hal pokok dalam telaah perangkutan kota sebagai landasan untuk mengukur kaitan antar guna lahan dengan pembangkit lalu lintas. Pendataan ini juga menyajikan berbagai keterangan yang sangat diperlukan untuk menaksir tata guna lahan di masa depan.

Dengan berkembangnya daerah perkotaan ke daerah pinggiran yang mengikuti jalur jalan, berarti akan termanfaatkannya lahan-lahan yang tersedia dan belum dibangun untuk dikembangkan pada daerah pinggiran kota. Hal ini berarti bahwa keberadaan jalur transportasi berupa jaringan jalan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan (Syuhada :2001).

Sistem transportasi kota merupakan komponen utama struktur sosial, ekonomi dan fisik suatu wilayah kota juga merupakan determinan aktivitas, struktur kota, lahan terbangun (Pederson:1980). Dengan demikian dapat dikatakan dalam suatu proses perencanaan suatu kota harus dikaitkan dengan sistem perangkutan sebagai bagian kesatuan sistem kota.

Keberadaan transportasi sebagai elemen kegiatan suatu kota membawa manfaat yang sangat besar bagi kelancaran dan kemudahan kegiatan kota. Namun disamping itu keberadaan sistem transportasi dapat membawa suatu dampak negatif berupa permasalahan yang tidak kunjung dapat terselesaikan dan bersifat kompleks.



Sumber: Warpani.1990

Gambar 3.1 Siklus Guna Lahan Transportasi

Tinggi rendahnya daya tampung suatu ruas jalan raya ditentukan oleh: keadaan jalan raya, karakteristik kinerja kendaraan, profesional pengemudi dan pengaturan arus kendaraan pemakai jalan raya yang bersangkutan (Robinson, 2005) sedangkan menurut Sitorus (1997:127) dijelaskan ketersediaan fasilitas transportasi yang baik dan cukup baik dari lokasi sumber material ke pabrik/unit pengolahan maupun dari pabrik/unit pengolahan ke pasar sangat mempengaruhi pertimbangan dalam pengambilan keputusan penentuan lokasi industri.

Menurut UU Nomor 13/80 tentang Jalan, Sistem Jaringan Jalan, menurut klasifikasi fungsi secara umum, dibagi dua, yaitu :

1. Sistem Jaringan Jalan Primer

Sistem jaringan jalan yang disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang dan Struktur Pengembangan Wilayah Tingkat Nasional (SPWTN), yang menghubungkan simpul-simpul jasa distribusi, yaitu : (I) Dalam satu Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) menghubungkan secara terus menerus kota-kota ketiga dan orde dibawahnya; (ii) Menghubungkan kota-kota orde kesatu antar Satuan Wilayah Pengembangan (SWP).

2. Sistem Jaringan Sekunder

Sistem Jaringan jalan yang disusun mengikuti ketentuan pengaturan tata ruang kota yang menghubungkan kawasan-kawasan yang

mempunyai fungsi primer, sedangkan menurut UU Nomor 14/92 tentang Lalu lintas dan Angkutan Jalan bahwa fungsi, kelas Jalan dan kapasitas moda angkutan seperti terlihat pada tabel III.1 di bawah ini :

Tabel 3.1 Fungsi, kelas jalan dan kapasitas moda angkutan

| No. | Fungsi jalan | Kelas jalan | Data kendaraan | | |
|-----|------------------|-------------|----------------|--------------|----------------------|
| | | | Lebar (mm) | Panjang (mm) | Sumbu Terberat (ton) |
| 1 | Arteri | I | 2.500 | 18.000 | 10 lebih |
| 2 | Arteri | II | 2.500 | 18.000 | 10 |
| 3 | Arteri/ kolektor | III a | 2.500 | 18.000 | 8 |
| 4 | Kolektor | III b | 2.500 | 12.000 | 8 |
| 5 | Lokal | III c | 2.100 | 9.000 | 8 |

Sumber : Dept. Perhubungan 1992

1.5. Manajemen Aset

Menurut Siregar (2004:178) pengertian aset secara umum adalah “Barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan)”. Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Barang yang dimaksud meliputi barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dan barang bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/ kekayaan atau harta kekayaan dari suatu perusahaan, badan usaha, institusi atau individu perorangan.

Barata (2007) menjelaskan ada beberapa kata yang sering digunakan untuk menyebut aset tertentu, seperti properti (*property*), estat (*estate*), kekayaan (*wealth*), harta kekayaan (*worth*, dan ekuiti (*equity*) :

1. Properti (*Property*)

Arti sebenarnya dari properti pada awalnya digunakan untuk menyatakan suatu “milik” atau kekayaan, kemudian berkembang digunakan untuk menunjukkan “tanah milik”. Dan kemudian juga populer digunakan untuk menyebut semua kepemilikan atas harta baik yang sifatnya berwujud

maupun tidak berwujud. Sekarang, di kalangan pengembang (*developer*), pengelola tanah dan bangunan (*property manager*), dan makelar harta tetap (*realtor*) menggunakan kata untuk menyebut gedung/bangunan dan atau tanah. Lebih lengkapnya, istilah *real property* digunakan untuk menunjukkan barang/harta tidak bergerak (*unmovable good*) berupa tanah dan bangunan.

2. Estat (*Estate*)

Kata estat (*estate*) digunakan untuk menyebut tanah atau tanah milik. Tanah ini merupakan harta tak gerak (*unmovable*) yang dikenal dengan sebutan *real estate*. Sebenarnya termasuk *real estate* bukan hanya tanah saja tetapi semua tanah dan bangunan. Jadi istilah *real estate* dan *real property* sama-sama digunakan untuk menunjukkan jenis aset berupa tanah dan bangunan.

3. Kekayaan (*Wealth*)

Kata kekayaan (*wealth*) biasanya digunakan untuk menunjukan semua kekayaan atau aset yang efektif dimiliki oleh seseorang, organisasi atau negara. Keseluruhan aset itu berupa dana tunai, barang gerak dan tak gerak, dan hak-hak tertentu.

4. Harta Kekayaan (*Worth*)

Harta kekayaan (*worth*) digunakan untuk menunjukkan ukuran atau besaran harga, tingkat keberhargaan suatu kekayaan yang dimiliki. Harta kotor (*gross worth*) adalah semua aktiva (harta) sebelum diperhitungkan dengan kewajiban/utang kepada pihak lain, sedangkan harta bersih (*net worth*) adalah seluruh aktiva (harta) yang dimiliki setelah dikurangi kewajiban/utang kepada pihak lain.

5. Ekuiti (*Equity*)

Kata ekuiti (*equity*) biasanya digunakan kalangan ahli dan praktisi keuangan serta kalangan bisnis untuk menunjukkan modal sendiri, yaitu keseluruhan harta (aktiva) setelah dikurangi kewajiban jangka pendek maupun panjang. Dengan demikian “equity” sama dengan “net worth”.

Terkait mengenai lahan/ tanah dan juga bangunan (*real property/ real estate*) yang merupakan modal/ harta kekayaan dari suatu perusahaan, badan

usaha, institusi atau individu perorangan sangat diperlukan sekali suatu manajemen aset terhadap pemanfaatan/ pengelolaannya. Barata (2007:6) menjelaskan bahwa dalam kaitan aset dengan bumi (alam) sebagai tempat di mana manusia beraktifitas kita dapat menggambarkan bahwa kegiatan manusia dilakukan di permukaan, bawah permukaan dan kedalaman. Dijelaskan pula yang dimaksud dengan permukaan bumi (surface) adalah meliputi daratan maupun perairan. Kegiatan manusia di permukaan bumi berkaitan dengan penggunaan permukaan bumi untuk beraktivitas di mana di permukaan ini dibangun berbagai fasilitas untuk menunjang kehidupan manusia --*man made improvement*, seperti tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran (pemerintah maupun swasta), sarana dan prasarana transportasi dan lain-lain. Di atas permukaan bumi ada pula kegiatan yang berkaitan dengan memungut hasil alam (ekstraktif).

Modal kabupaten/ kota yang dapat diidentifikasi, dimanfaatkan dan dioptimalkan antara lain (Siregar,2004) :

1. Kapital, yaitu kemampuan keuangan pemda (APBD),
2. Manusia, yaitu kualitas dan kuantitas SDM di kabupaten/ kota tersebut,
3. Infrastruktur,
4. Aset milik Pemda yang dapat dioptimalkan, serta
5. Potensi ekonomi wilayah/ kota, yaitu potensi-potensi ekonomi di setiap sektor yang belum termanfaatkan secara optimal maupun yang belum diidentifikasi secara baik.

Selanjutnya dijelaskan pula dengan kelima hal itu, pejabat Pemda seharusnya bersikap dan bertindak selayaknya Chief Executive Officers (CEO) di dalam perusahaan yang mampu mengelola dan memanfaatkan otoritas dan tanggung jawabnya dengan baik sehingga apa yang menjadi tujuan pembangunan dapat tercapai. Namun satu hal yang perlu diingatkan kembali, dengan berjalannya otonomi daerah, persaingan antar daerah makin meningkat dalam berbagai hal, salah satu diantaranya persaingan merebut investor yang akan menanamkan modalnya. Sebenarnya, dengan daya inovasi dan kreatifitas, kelima hal pokok yang menjadi modal utama Pemda itu harus dikemas dalam suatu strategi pemasaran yang berorientasi pasar.

Mengacu pada perubahan dan perkembangan yang terjadi di suatu wilayah diperlukan adanya suatu pengelolaan yang sistematis dan menyeluruh baik di saat ini maupun di masa yang akan datang. Saat ini dalam ilmu properti berkembang suatu teori baru yang dikenal dengan manajemen aset (*asset management*). Britton, Connellan, Crofts (1989) yang dikutip oleh Siregar, 2004 mengatakan "*define good asset management in terms of measuring the value of properties (assets) in monetary terms and employing the minimum amount of expenditure on its management*". Manajemen aset itu sendiri telah berkembang cukup pesat. Bermula dengan orientasi yang statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, inisiatif dan strategis.

Dalam bukunya, Siregar (2004:518) menjelaskan bahwa manajemen aset sendiri dapat dibagi dalam lima tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset). Kelima tahapan kerja ini saling berhubungan dan terintegrasi. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Inventarisasi Aset.

Inventarisasi aset terdiri atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/ legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/ labelling, pengelompokan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2. Legal Audit.

Legal audit merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang merupakan inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain.

3. Penilaian Aset.

Penilaian aset merupakan satu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

4. Optimalisasi aset.

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Aset yang dimiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

5. Pengawasan dan pengendalian

Sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja pengawasan dan pengendalian adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA ini keempat aspek itu diakomodasi dalam sistem dengan menambahkan aspek pengawasan dan pengendalian. Sehingga setiap penanganan terhadap satu aset, termonitor jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya. Hal ini yang diharapkan akan meminimalkan korupsi, kolusi dan nepotisme dalam tubuh pemerintah daerah.

Dalam sektor publik (*public sector*) arti nilai suatu dari suatu aset lebih banyak ditekankan pada sisi *potensi besaran manfaat* yang diberikan suatu aset sebagai alat atau tempat melayani masyarakat dibanding dengan besaran *imbalan balik (return) dalam bentuk lainnya*. Manfaat sebagaimana dimaksud adalah manfaat yang dirasakan sekarang (*recent benefit*) maupun manfaat yang akan datang (*future benefit*).

Siregar (2004:562) menjelaskan bahwa “Setiap barang (aset) selalu memiliki dimensi ruang, karena aset tersebut selalu diletakkan pada posisi tertentu dalam ruang, sehingga pendekatan keruangan (spatial) memungkinkan dalam pengelolaan aset menjadi sangat penting”.

Pendekatan keruangan memungkinkan pemerintah daerah melakukan *spatial analysis*, baik bagi tiap-tiap obyek aset maupun wilayah daerah secara keseluruhan untuk mendapatkan informasi yang cukup bagi penetapan strategi dan pengambilan keputusan pemanfaatan aset (*at the current time*) maupun pengembangannya di masa yang akan datang (*future benefit*). Manajemen aset daerah, dengan demikian, akan lebih optimal dikelola dengan menggunakan pendekatan spatial, mengingat pemekaran wilayah serta redistribusi aset daerah selalu melibatkan masalah teritorial (batas administratif dan hukum).

Masih Menurut Siregar (2004), dijelaskan pengelolaan manajemen aset dengan menggunakan pendekatan spatial akan memberikan keunggulan dan manfaat sebagai berikut :

1. Setiap obyek barang (aset) selalu ditempatkan dalam atribut (dimensi) ruang, baik berkaitan dengan obyek barang (aset) itu sendiri maupun posisinya dalam lokasi tertentu. Ini akan memberikan kemudahan dalam analisis aset secara spatial (*spatial analysis*), mengingat ruang selalu “bergerak” dinamis.
2. Beberapa jenis aset tertentu bersifat sensitif terhadap variabel ruang, yaitu aset tanah (*land*) dan bangunan. Kedua jenis aset ini memiliki “nilai” yang sangat signifikan dibandingkan aset-aset lainnya, serta mengandung potensi ekonomis yang sangat besar.
3. Ruang juga memiliki problematika yang kompleks, karena berkaitan dengan masalah hukum (aspek legal) dan fungsionalitas peruntukan (RTRW) sesuai dengan ketentuan (regulasi) tentang pemanfaatan ruang, sehingga mengeksplorasi aset dari sudut pandang ruang sama halnya dengan menyelesaikan sebgaiian dari masalah keruangan itu sendiri.
4. Pada obyek barang (aset) tanah dan bangunan, perencanaan penggunaan dan pemanfaatannya di masa yang akan datang akan lebih mudah

dilakukan karena sangat berkaitan erat dengan peruntukan ruang, aspek demografi, kepentingan transportasi telekomunikasi dan sebagainya.

5. Atribut spatial pada aset dapat dimanfaatkan untuk kerangka referensi bagi kepentingan lain. Misalnya untuk organisasi yang besar seperti ketatapemerintahan daerah serta untuk pelbagai kepentingan (multi-fungsi) strategi wilayah lainnya.

