

2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

2.1. Latar Belakang Dibentuknya PIK Pulogadung

Pada tahun 1966 industri-industri di Jakarta tidak lagi mampu beroperasi secara penuh akibat situasi ekonomi pada waktu itu. Tingkat produksi mereka diperkirakan hanya sekitar 30 % dari kapasitas maksimum. Kondisi perindustrian seperti ini tidak sesuai lagi dengan kedudukan DKI Jakarta yang sudah tidak memiliki sumber-sumber pertanian untuk diolah. Sebagian besar pendapatan daerah tergantung kepada hasil-hasil industri, perdagangan dan jasa.

Perkembangan jenis-jenis industri di Jakarta yang banyak ragamnya ternyata memerlukan pembinaan-pembinaan yang tersendiri. Industri-industri tertentu di Jakarta tumbuh dengan cepat, seperti industri kerajinan, industri perkayuan dan industri maritim.

Pada masa jabatan Gubernur Ali Sadikin ini, sesuai rencana induk DKI Jakarta 1965-1985 dalam Lembaran Daerah No.38/1967 tanggal 3 Mei 1967, ditetapkan kebijakan relokasi industri di Jakarta dengan menyediakan areal-areal khusus sejumlah \pm 8000 Ha. Untuk industri maritim ditetapkan areal sepanjang Ancol dan Tanjung Priok. Industri kerajinan di Cilandak, industri batik di sekitar Karet Kuningan dan Palmerah. Industri Perkayuan di Marunda, serta industri-industri lain terletak ditetapkan di Pulogadung, Gandaria, Pulo Mas, Pluit dan Cengkareng.

Maksud penetapan lokasi-lokasi industri ini diharapkan akan dapat memudahkan pembinaan terhadap mereka disamping dapat menyerap banyak tenaga kerja pada lokasi-lokasi yang mempunyai potensi berkembang industrinya.

Program relokasi industri ini mensyaratkan semua industri-industri yang tidak berada pada lokasi-lokasi yang ditetapkan harus memindahkan usahanya ke daerah-daerah yang sudah diperuntukkan khusus bagi industri sesuai rencana induk. Semua industri yang terkena program relokasi ini sudah harus memindahkan usahanya pada akhir tahun 1978. Sampai akhir tahun

1975, dari 6000 industri yang ada di Jakarta, baru 1044 perusahaan yang melaksanakan program tersebut. Dalam pelaksanaan pemindahan lokasi industri-industri ini diharapkan mereka banyak yang tertarik dengan wilayah Pulogadung sebagai wilayah usahanya sepanjang cocok dengan persyaratan dan jenis usahanya. Hal ini karena wilayah Pulogadung mempunyai potensi untuk dikembangkan mengingat lokasi wilayahnya.

Pada tahun 1969, sesuai Surat Keputusan KDKI Jakarta No.Ib.3/2/35/1969 tanggal 20 Mei 1969 ditetapkan wilayah Pulogadung seluas 568 Ha sebagai lokasi yang dipersiapkan untuk pengembangan kawasan industri di Jakarta. Pengelolaannya diorientasikan terutama untuk menciptakan iklim berusaha dan peningkatan pelayanan terhadap calon-calon investor.

Sedangkan untuk kawasan pergudangan ditetapkan wilayah Sunter dengan area seluas \pm 650 Ha sebagai pusat pergudangan kota Jakarta. Hal ini sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No.D.IV/A/11/10/27/1973 tanggal 6 Nopember 1973. Pertimbangan utama daerah Sunter ini adalah terutama karena letaknya yang dekat dengan Pelabuhan Tanjung Priok, daerah kawasan industri Pulogadung dan dengan akses menuju propinsi-propinsi di Jawa lainnya.

Pada saat ditetapkan sebagai daerah kawasan industri, wilayah Pulogadung saat itu belum berkembang. Pada umumnya pengusaha lebih suka memilih daerah sekitar Ancol atau sepanjang jalan Jakarta – Bogor untuk mendirikan pabriknya. Hal ini dapat dimengerti karena waktu itu, di Pulogadung belum tersedia prasarana jalan masuk. Satu-satunya jalan masuk hanya melalui jalan raya Klender – Bekasi yang kecil karena belum diperlebar.

Sejak disahkannya Pulogadung sebagai proyek nasional pada tahun 1973, pengembangan Pulogadung mendapat bantuan dari pemerintah pusat. Kemudian secara bersama-sama dengan pemerintah DKI Jakarta yang dibantu pinjaman dari Bank Dunia, proyek kawasan industri Pulo Gadung diubah menjadi PT Persero yang sekarang dikenal dengan nama PT Persero Jakarta Industrial Estate Pulogadung (PT JIEP). Dalam PT Persero JIEP ini,

Pemerintah DKI Jakarta dan pemerintah pusat sama-sama memiliki saham sebesar masing-masing 50%.

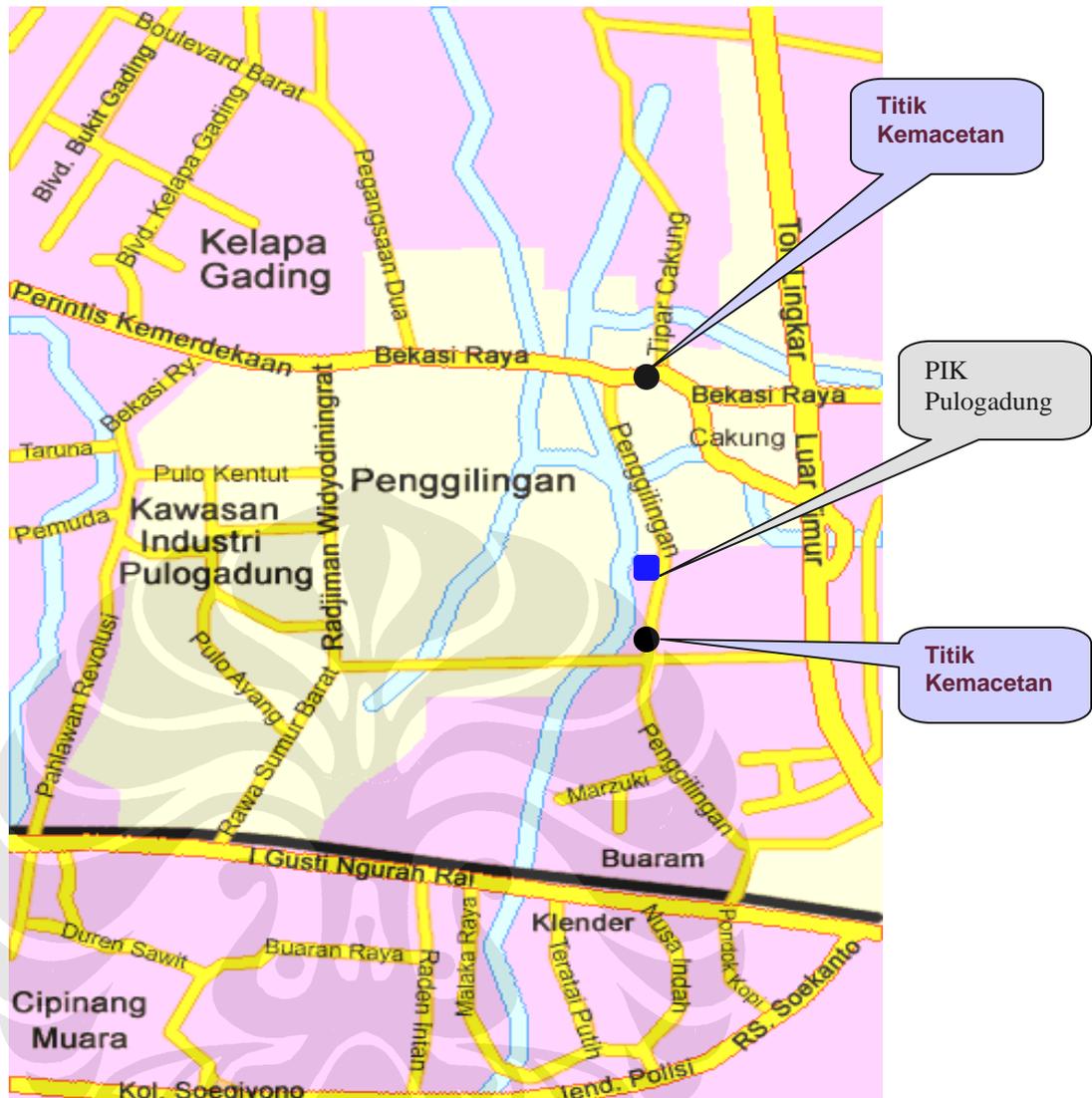
Pada tahun 1972, ditetapkan lagi area seluas \pm 750 Ha sebelah timur PT Persero JIEP ini sebagai daerah perluasan kawasan industri Pulogadung. Dibentuknya kawasan Perkampungan Industri Kecil (PIK) merupakan akibat dari perluasan kawasan industri di sebelah timur PT JIEP ini.

2.2. Kondisi Umum

Perkampungan Industri Kecil (PIK) Pulogadung dibangun pada tahun 1981 melalui Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 532 Tahun 1981 tentang Pembangunan Perkampungan Industri Kecil (PIK) di area PPL perluasan Kawasan Industri Kecil Pulogadung dan penunjukan Kepala Proyek Pelaksana Pembangunan Perkampungan Industri Kecil. PIK Pulogadung merupakan kawasan dengan luas \pm 44 Ha terletak di Jalan Penggilingan Raya Kecamatan Cakung Jakarta Timur. Kawasan ini terdiri dari lahan berupa aset tanah dan bangunan dengan perincian berupa sarana untuk industri, fasilitas umum dan sosial.

Kawasan PIK Pulogadung ini mempunyai akses ke utara berupa Jalan Raya Bekasi dan akses ke selatan Jalan I Gusti Ngurah Rai (Klender). Bagian Timur berbatasan dengan akses jalan tol Cilincing, dan bagian barat merupakan lokasi kawasan industri Pulogadung. Sedangkan batas-batas fisik PIK sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 1180 tahun 1989 tanggal 21 Agustus 1989 tentang penataan kembali batas fisik penguasaan perencanaan kawasan BPLIP Pulogadung, antara lain ditetapkan batas penguasaan perencanaan kawasan BPLIP Pulogadung meliputi areal seluas \pm 950,15 hektar, yang meliputi :

- Batas Utara : Jalan Raya Bekasi
- Batas Selatan : rel kereta api, Jl. I Gusti Ngurah Rai
- Batas Timur : Jalan Tol Cakung-Cilincing
- Batas Barat : Areal PT JIEP



Gambar 2.1. Peta PIK Pulogadung

Kawasan seluas 44 ha yang berada dibawah pengelolaan BPLIP ini berada pada lokasi yang sangat strategis untuk dikembangkan. Jumlah penduduk yang ada pada Kelurahan Penggilingan berdasarkan data yang ada sebanyak 44.927 jiwa, dengan rincian laki-laki 25.880 jiwa dan perempuan 19.047 jiwa terdiri atas 11.027 kk. Sementara itu jumlah penduduk di wilayah Kecamatan Cakung sejumlah 213.972 jiwa, terdiri 122.182 laki-laki dan 91.790 jiwa perempuan. Sedangkan secara umum berdasarkan data dari BPS, bahwa jumlah penduduk wilayah Jakarta Timur pada Tahun 2005 sebanyak 2.103.525 jiwa, dengan rincian 1.116.604 jiwa laki-laki dan 986.921 jiwa

perempuan. Hal ini memperlihatkan potensi penawaran tenaga kerja yang besar dan juga permintaan atas produk-produk yang dihasilkan relatif tinggi.

Penghuni kawasan merupakan penyewa tanah dan bangunan yang terdiri dari industri kecil dan bukan industri kecil. Unit bangunan yang disewakan sesuai Surat Keputusan Gubernur Nomor 136 Tahun 2000 dan Surat Keputusan Gubernur Nomor 92 Tahun 2003 terdiri dari berbagai ukuran dan bentuk serta tipe sebagai berikut :

1. Unit Sarana Kerja dan Hunian (SKH) adalah suatu unit bangunan yang digunakan sebagai tempat kegiatan usaha industri kecil dan tempat tinggal pengusaha (hunian), terdiri dari dua lantai dengan lantai bawah merupakan sarana kerja, dan lantai atas untuk tempat tinggal. Jumlah yang disewakan dengan tipe yang ada sebagai berikut :

- tipe 60/36 berupa luas bangunan 36 m² dan luas tanah 60 m² : 22 unit
- tipe 60/42 berupa luas bangunan 42 m² luas tanah 60 m² : 110 unit
- tipe 90/48 berupa luas bangunan 48 m² luas tanah 90 m² : 68 unit

Jadi jumlah tipe Sarana Kerja dan Hunian (SKH) sebanyak 200 unit dan semuanya telah terisi oleh para penyewa.

2. Unit Barak Kerja adalah suatu unit bangunan yang khusus digunakan sebagai tempat menjalankan kegiatan usaha produksi industri kecil, berjumlah 130 unit yang disewakan dan terdiri dari :

- tipe 96/78 berupa luas bangunan 78 m² luas tanah 96 m² : 88 unit
- tipe 102/78 berupa luas bangunan 78 m² luas tanah 102 m² : 36 unit
- tipe 117/93 berupa luas bangunan 93 m² luas tanah 117 m² : 4 unit
- tipe 186/117 berupa luas bangunan 117 m² luas tanah 186 m² : 2 unit

Jumlah seluruh barak kerja ada 130 unit dan tersewa 62 unit, dan kosong 68 unit.

3. Ruang Pamer adalah ruang yang digunakan dan disewakan untuk kegiatan usaha, jasa pelayanan dan menjual hasil-hasil produksi industri kecil, dengan ukuran setiap unitnya sebesar 3 x 2,5 m²; jumlah yang ada 52 unit. Dari jumlah ini yang tersewa sebanyak 28 unit, sisanya sebanyak 24 unit kosong.

4. Pondok Boro adalah bangunan yang khusus disewakan bagi para pekerja untuk tempat tinggal dan terdiri dari dua lantai, dan terdiri dari 112 unit, masing-masing berukuran 2 x 2,5 m² (tipe 2-2,5). Semua ruang/unit sewa terisi penuh oleh penyewa.
5. Ruang kantor adalah ruang yang disewakan untuk kantor, jumlah 1 unit dengan luas 114 m². Ruang kantor ini disewa oleh satu penyewa yaitu Bank DKI untuk cabang pembantu di PIK.
6. Gudang adalah tempat yang digunakan/disewa untuk menyimpan bahan baku dan hasil produksi industri kecil, jumlah 1 unit dengan luas 375 m². Gudang dimanfaatkan oleh 1 (satu) penyewa yang dimanfaatkan untuk kegiatan percetakan buku.

Dari seluruh tipe tanah dan bangunan yang ada berarti jumlah seluruhnya ada 11 tipe dengan berbagai ukuran tanah dan bangunannya.

Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulogadung sebelumnya bernama Project Industrial Estate Pulogadung yang kemudian berubah menjadi Proyek Daerah Perluasan Industrial Estate Pulogadung dan berubah lagi menjadi Proyek Pengembangan Lingkungan Perluasan Kawasan Industri Pulogadung (BPLIP, 2005:4).

Perubahan bentuk menjadi Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman (BPLIP) Pulogadung sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1291 tahun 1986 tanggal 1 Agustus 1986 tentang Pembubaran Proyek Lingkungan (PPL) Perluasan Kawasan Industri Pulogadung DKI Jakarta serta Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja BPLIP Pulogadung DKI Jakarta (BPLIP, 2005:17).

BPLIP Pulogadung adalah unsur pelaksana atau Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pemerintah DKI Jakarta di bidang pengelola Lingkungan Industri dan Pemukiman Pulogadung yang dalam melaksanakan tugasnya berada di bawah koordinasi administratif Sekretariat Daerah (BPLIP, 2005: 5).

Visi dari BPLIP Pulogadung adalah sebagai pusat bisnis dan industri usaha kecil dan menengah yang mengarah pada kawasan terpadu yang

beroperasi secara mandiri dan profesional. Sedangkan Misi strategis BPLIP Pulogadung menitikberatkan pada pengembangan potensi yang ada, diantaranya :

a. Pemberdayaan UKM

Merupakan misi yang memfokuskan pada pelayanan kepada masyarakat, khususnya pengembangan usaha kecil dan menengah (UKM) PIK Pulogadung, diantaranya :

- Pembinaan kapabilitas pengusaha
- Pengembangan produk unggulan
- Pembekalan promosi produk UKM
- Penyediaan lokasi usaha

b. Optimasi aset

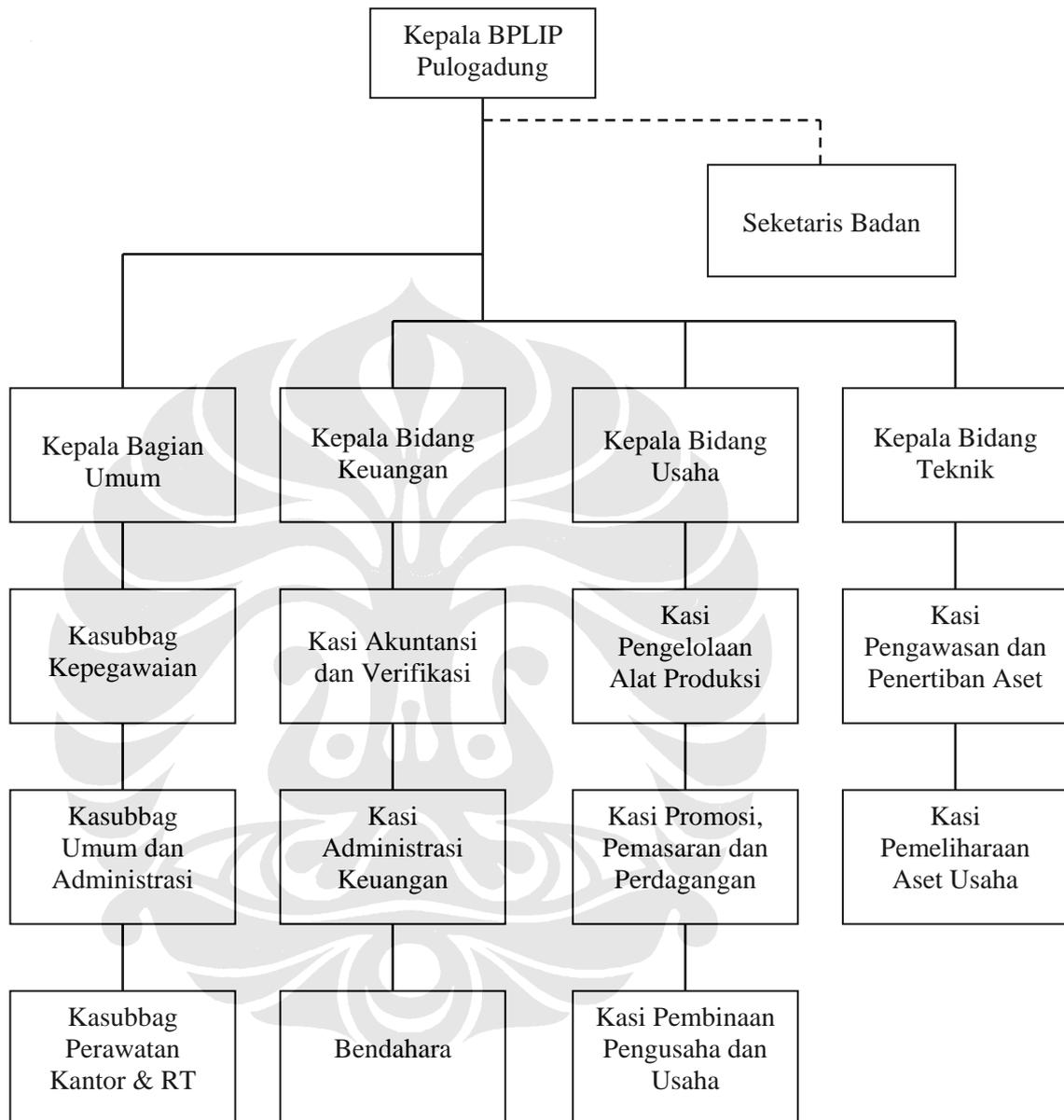
Merupakan upaya optimasi terhadap aset berpotensi yang telah dikuasai BPLIP Pulogadung yang mendukung bisnis inti diantaranya :

- Formulasi masterplan BPLIP Pulogadung
- Business Center PIK Pulogadung
- Pembangunan Pusat Grosir Bahan Baku
- Pengembangan Sentra Bisnis UKM
- Pengembangan Pergudangan
- Pengembangan Rusunawa
- Pengembangan Rumah Sakit pekerja
- Pembangunan Bangunan Incinerator

(BPLIP, 2005: 2-3).

Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1058 tahun 1989 tanggal 9 Agustus 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPLIP Pulogadung, tugas pokok BPLIP Pulogadung adalah melaksanakan pengembangan lingkungan industri dan pemukiman Pulogadung serta melakukan pengelolaan atas hasil pembangunannya.

Struktur Organisasi BPLIP menurut SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 1058 tahun 1989 tanggal 9 Agustus 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPLIP Pulogadung, adalah sebagai berikut :



Gambar 2.2. Struktur Organisasi BPLIP Pulogadung

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, BPLIP Pulogadung mempunyai fungsi :

- Merencanakan pengembangan dan pembangunan sarana industri dan pemukiman Pulogadung
- Melakukan pengembangan dan pembangunan sarana industri, pemukiman dan fasilitas lainnya di lingkungan industri dan pemukiman Pulogadung
- Mengelola sarana industri, pemukiman dan fasilitas lainnya yang telah terbangun dan telah menjadi asetnya
- Melakukan pembinaan terhadap pengusaha yang berdomisili di lingkungan industri dan pemukiman Pulogadung
- Memberikan kemudahan bagi orang yang akan berusaha di lingkungan industri dan pemukiman Pulogadung

Berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1058 tahun 1989 tanggal 9 Agustus 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPLIP Pulogadung DKI Jakarta, susunan organisasi terdiri dari :

1. Tim Pembina
2. Badan Pengelola, yang terdiri dari :
 - a. Kepala Badan
 - b. Bagian Umum
 - c. Bidang Teknik
 - d. Bidang Usaha
 - e. Bidang Keuangan

Kepala BPLIP Pulogadung adalah Drs. H.M. Zainuddin, MM yang diangkat berdasarkan Surat Gubernur DKI Jakarta Nomor 2601 tahun 2000 tanggal 18 September 2000. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPLIP Nomor 295.I/VI/2004 tanggal 1 Juni 2004, tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja BPLIP Pulogadung, BPLIP terdiri dari Kepala Badan, 4 orang Kepala Bidang dan 1 orang Sekretaris Badan. Kepala Bidang dan Sekretaris

Badan diangkat berdasarkan Surat Keputusan Kepala BPLIP Nomor 296.I/VI/2004 tanggal 1 Juni 2004.

Visi lembaga ini adalah Menjadikan Badan Pengelola Lingkungan Industri dan Permukiman (BPLIP) Pulogadung sebagai pusat bisnis dan industri usaha kecil menengah yang mengarah pada kawasan terpadu (Center for Bussiness Capacity Building) yang beroperasi secara mandiri dan professional.

Misi strategis yang diemban oleh BPLIP Pulogadung menitik beratkan pada pengembangan terhadap potensi yang ada, diantaranya :

a. Pengembangan Kawasan

Merupakan upaya optimalisasi terhadap asset-aset yang telah dikuasai oleh BPLIP Pulogadung, antara lain :

- Pengembangan dan pembangunan kawasan perumahan KSO Jatinegara Baru.
- Pengembangan dan pembangunan Bussiness Center (BC)
- Pengembangan Lahan 15 Ha
- Pengembangan kampung wisata belanja, melalui program biutifikasi.

b. Pengembangan Usaha

Merupakan misi yang secara langsung memiliki fokus utama terhadap pengembangan industri kecil, antara lain :

- Pembinaan peningkatan usaha industri kecil
- Pengembangan produk unggulan, diantaranya Purwarupa Batik Betawi dan produk kayu kelapa

Pembekalan promosi dengan cara mengintensifkan promosi melalui WebSite

c. Pengembangan Kelembagaan

Merupakan program perubahan status hukum (restrukturisasi) BPLIP Pulogadung dari Badan Pengelola menjadi lembaga dengan status hukum yang lebih jelas. Hal-hal yang sedang dan akan dilaksanakan dalam program pengembangan kelembagaan ini antara lain :

- Perubahan status Badan Hukum
- Perumusan Corporate Plan
- Peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM)
- Pembentukan sistem manajemen terpadu.

Saat ini, sarana industri dan permukiman yang tersedia di areal PIK Pulogadung terdiri dari :

- Sarana kerja dan hunian (SKH)
- Barak kerja
- Gudang
- Ruang pameran
- Pondok boro

Sedangkan untuk lebih meningkatkan pertumbuhan industri dan ekonomi pada tingkat kewilayahan, bagi pengusaha industri kecil di PIK dan sekitarnya, disediakan fasilitas pusat perbelanjaan (unit tendanisasi) dengan daya tampung 500 unit kios. Ide dasar pembangunan pusat perbelanjaan tersebut berangkat dari pemenuhan kebutuhan sarana pemasaran yang representatif dan bersifat massal, dan diharapkan dapat berkembang sebagai pusat ekonomi-industri menengah di wilayah Jakarta Timur.

Di dalam masterplan PIK Pulogadung, rencana pengembangan areal seluas 15 ha akan dilengkapi dengan :

- Factory Outlet
- Pusat Bisnis dan Rekreasi
- Pusat Pelatihan
- Promosi dan Pengembangan Kebudayaan
- Kerajinan Tangan dan Ritel

Rencana pengembangan tersebut akan bernuansakan kebudayaan betawi yang akan menjadi *Unique Factor* dari PIK Pulogadung untuk mempunyai nilai tersendiri dan kekhususan spesifikasi sebagai salah satu

landmark di propinsi DKI Jakarta. *Unique Factor* tersebut merupakan salah satu faktor dalam berhasilnya pengembangan bisnis pemanfaatan kampanye promosi dan turis asing.

Berbagai produk industri kecil telah mampu memenuhi pasar lokal bahkan beberapa diantaranya telah berhasil menembus pasar ekspor. Jenis produk yang dihasilkan dapat dimasukkan ke dalam kategori produk, antara lain garmen (pakaian jadi), komoditi kulit (tas, sepatu, bola kaki), logam (kompor, onderdil dan komponen), furnitur dan produk aneka komoditi lainnya.

Penataan lokasi dalam kompleks PIK diatur dalam sentra-sentra produksi. Komposisi sentra-sentra produksi industri kecil di PIK adalah sebagai berikut :

1. Sentra Garment/konveksi sebanyak 65 pengusaha

Komoditi garmen membentuk sentra terbesar di kawasan PIK Pulogadung. Hampir 60 % dari unit yang tersedia dimanfaatkan oleh pengusaha konveksi. Jaringan pemasaran yang ada mencakup kota-kota besar di Indonesia, seperti : Jakarta, Surabaya, Bandung, Semarang, Medan dan Ujung Pandang. Beberapa produk bahkan telah diekspor ke Malaysia, Eropa dan Timur Tengah. Produk yang dihasilkan dari sentra garmen ini meliputi : busana muslim, pakaian pria dan wanita, pakaian anak-anak, seragam kantor dan sekolah, produk jeans, pakaian olah raga, jaket, safari, kemeja batik, produk renda, border, rajutan serta kaos kaki.

2. Sentra Kulit sebanyak 37 pengusaha

Komoditi kulit yang dihasilkan para pengusaha industri kecil sangat beragam namun tetap mengutamakan mutu yang memenuhi standar pasar Internasional. Keanekaragaman produk kulit yang dibuat sesuai dengan selera pemesan dan dengan harga yang bersaing telah menjadikan sentra tersebut sebagai salah satu pusat perkulakan produk kulit dengan pemasaran lokal dan internasional, antara lain ke negara-negara Asia dan Timur Tengah. Pada tahun 1999, pengusaha kulit PIK yang tergabung dalam sentra kulit mampu mencapai produksi 82.060 pcs PIK yang

tergabung dalam sentra kulit. Produk yang dihasilkan dari sentra ini antara lain : tas, koper, aneka sepatu pria dan wanita, bola kaki, aneka sandal, sarung tangan, anyaman, dompet, kap jok mobil dan ikat pinggang.

3. Sentra Logam sebanyak 25 pengusaha

Produk-produk yang dihasilkan oleh sentra logam PIK Pulogadung sangat beraneka ragam, dari perlengkapan rumah tangga hingga suku cadang penting kendaraan bermotor. Sebagian besar dari produk yang dihasilkan merupakan bagian dari kegiatan industri besar yang disubkontrakkan, seperti alat-alat pertanian, onderdil dan kabel, namun beberapa produk seperti peralatan fitness dan atletik diproduksi dengan pemesanan khusus dari para pembeli. Produk yang dihasilkan antara lain : Kompor, alat fitness, alat olah raga, AC diffuser, box telepon, tangki minyak, pompa air, komponen mesin giling, rak/pallet, brankas, komponen traktor, tiang standar obat nyamuk bakar, mould sepatu, kabel, tutup kaleng, bubut, travo, dispenser, serta onderdil kendaraan bermotor.

4. Sentra Furnitur/Kayu sebanyak 12 pengusaha

. Aneka perabot dihasilkan oleh pengrajin yang trampil dengan menggunakan bahan baku kayu pilihan. Tekad para pengusaha untuk menjaga kualitas produk menjadikan mereka pemasok tetap untuk berbagai perlengkapan kantor, apartemen dan hotel. Produk yang dihasilkan antara lain : kusen, meja, kursi tamu, lemari,tempat tidur, box organ, kitchen set, kerajinan bambu, dll.

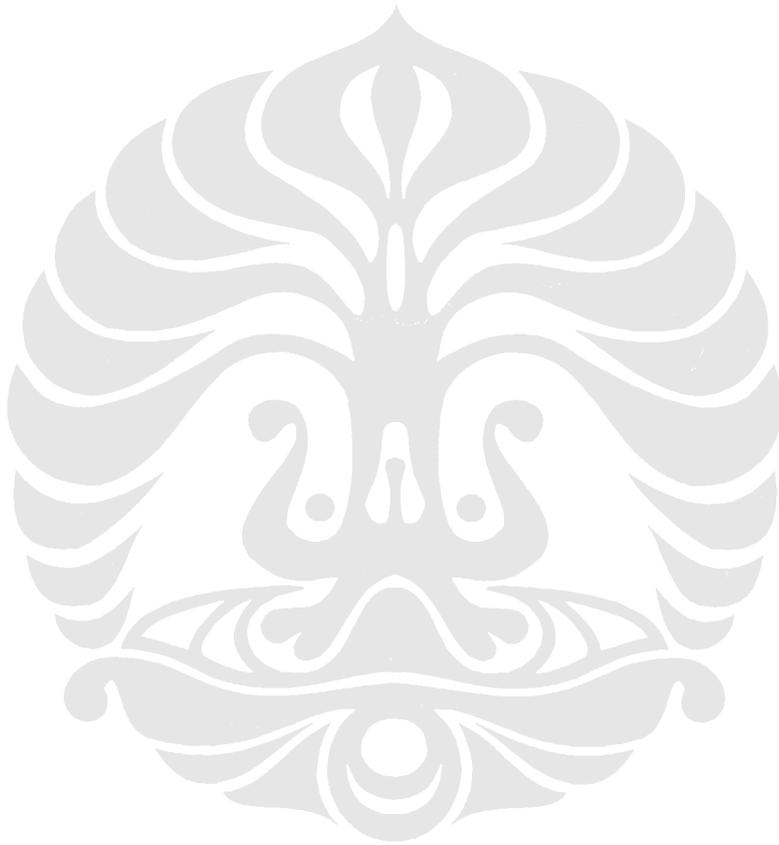
5. Sentra Aneka Komoditi lainnya sebanyak 31 UKM

Sentra ini menghasilkan berbagai produk makanan dan minuman hingga pernak pernik souvenir serta produk kecantikan yang sesuai dengan selera kebutuhan pemesan. Beberapa pengusaha di sentra ini telah menjalin kerja sama dengan berbagai perusahaan kosmetika dan produsen jamu ternama di Indonesia dan memperoleh reputasi sebagai partner handal dalam dunia usaha. Produk-produk yang dihasilkan meliputi : kopi bubuk, cinderamata

dari fiber glass, bunga kering, jamu, minyak gosok, tapal bedak, kotak kosmetik, sablon, percetakan dan penjilidan.

6. Non industri sebanyak 28 penyewa

Yang termasuk kategori ini adalah para pengusaha yang merupakan penyewa dan bukan merupakan pengusaha industri kecil, seperti para pengusaha warung makan, toko, fotokopi dan percetakan yang ada di kawasan PIK Pulogadung.



3. KAJIAN PUSTAKA

3.1. Pemanfaatan Lahan di Perkotaan

Menurut Morrill (1974:4), tujuan utama perilaku manusia dalam memanfaatkan ruang adalah untuk mengorganisir ruang secara efisien, beraktivitas dan menggunakan lahan dengan cara terbaik serta memaksimalkan kegunaan lahan dengan usaha minimum. Pendapat Morrill ini dapat diartikan bahwa manusia apakah perorangan atau kelompok akan melakukan usaha-usaha memanfaatkan suatu lahan dengan disesuaikan kondisi yang dapat menguntungkan. Selanjutnya Morrill menjelaskan bahwa perkembangan ruang suatu lokasi dipengaruhi oleh faktor-faktor berupa jarak, aksesibilitas, ukuran lahan dan bentuk lahannya.

Arti dari jarak menurut Morrill adalah pemisahan dimensi ruang yang dapat diamati baik secara fisik, waktu tempuh, usaha pencapaian dan biaya yang terlibat di dalamnya. Jarak dapat menjadi penghalang dalam komunikasi, pergerakan dan perdagangan yang seringkali diukur berdasarkan biaya yang dikeluarkan. Meskipun Morrill menempatkan faktor jarak sebagai aspek paling utama dalam teorinya, tetapi sebenarnya waktu yang dibutuhkan untuk menempuh suatu jarak ruang dalam perkotaanlah yang merupakan pengukuran sesungguhnya dalam pemisahan ruang. Hal ini sejalan dengan pendapat para pakar ekonomi yang menekankan pentingnya pengembangan sarana dan prasarana transportasi dalam mengatasi jarak antar ruang di perkotaan, yang berarti pula lebih menempatkan faktor kemudahan (aksesibilitas) yang berpedoman pada waktu pencapaian antar lokasi daripada jarak fisiknya.

Aksesibilitas merupakan keuntungan atau kemudahan manusia untuk beraktivitas dan mengendalikan kegiatan dalam suatu area/wilayah atau dari satu wilayah ke wilayah yang lain. Faktor aksesibilitas lebih diutamakan daripada jarak, karena kemudahan pencapaian lokasi dengan waktu yang singkat lebih diperhitungkan daripada jarak yang sama tetapi aksesibilitasnya rendah.

Akses terhadap transportasi masih merupakan hal utama yang berperan dalam perkotaan. Saat ini penekanan lokasi lebih banyak di wilayah yang berdekatan dengan jalur kereta api, jalan besar, dan pada kasus tertentu dekat dengan bandara udara. Lebih penting lagi pada kawasan industri yang ditempatkan jauh dari pusat kota (Maisel, 1990 : 486).

Hal yang sama diungkapkan oleh Lusht (1997 : 27-32) bahwa aksesibilitas suatu lokasi ke lokasi-lokasi lain masih merupakan aspek terpenting dalam pemanfaatan lahan di wilayah perkotaan. Menurut Lusht, kemudahan akses bukan hanya dalam menjangkau lokasi fisik, melainkan juga dalam memperoleh layanan (*services*) dan informasi. Sedangkan Nourse (1990 : 271) melengkapi aspek aksesibilitas dengan faktor kondisi jalan dan transportasi sebagai sarana penunjang.

Morril menguraikan bahwa pemanfaatan suatu lahan dalam suatu ruang perkotaan baik itu lahan untuk industri, perdagangan maupun hunian dipengaruhi antara lain oleh besar kecilnya lahan (*size*) dan bentuk lahan yang tersedia (*shape*). Besar kecilnya unit manusia yang memanfaatkan ruang perkotaan berkaitan pula dengan besar atau kecil dan bentuk lahannya baik berupa tanah kosong maupun berupa tanah dan bangunan di atasnya.

Koestoer (2001:69) tidak hanya memandang aksesibilitas sebagai kemudahan secara fisik dalam pencapaian lokasi, tetapi juga kemudahan jasa atau layanan untuk menjangkau lokasi-lokasi yang dituju. Selain itu, Koestoer juga menguraikan aksesibilitas dalam kaitannya dengan kemudahan pencapaian antara tempat bekerja dengan tempat tinggal seseorang. Kelancaran distribusi barang dan jasa dalam suatu lokasi merupakan bagian pendukung lingkungan ekonomi kota berkesinambungan.

Dalam kaitannya dengan perkembangan ruang perkotaan, faktor aksesibilitas tidak terlepas dari ketersediaan infrastruktur jaringan jalan dan fasilitas pendukung lainnya yang akan memberikan kemudahan dalam memilih dan memanfaatkan suatu lokasi sesuai tujuan aktivitasnya. Hal ini sesuai dengan pendapat Santoso (1996:97) bahwa aksesibilitas merupakan jalan yang mudah, daya dukung atau tingkat kemudahan berhubungan dari satu tempat ke tempat yang lain.. Transportasi yang lancar akan memudahkan manusia untuk melakukan

gerak sesuai dengan kemampuannya dalam memperluas wawasan maupun usaha untuk mencapai peningkatan taraf hidup.

Dalam bukunya tentang teori lokasi, Djodipuro (1992:45-60) berpendapat tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan lahan suatu lokasi industri terutama yang berada di perkotaan yaitu : (1) tanah, (2) pasar, (3) bahan baku, (4) harga lahan, dan (5) kebijakan pemerintah. Djodipuro belum memasukkan faktor aksesibilitas secara langsung. Tetapi dari uraiannya tersirat bahwa untuk mendapatkan tanah dan mencapai lokasi pasar serta bahan baku diperlukan kemudahan atau aksesibilitas yang tinggi.

Ada kecenderungan di suatu wilayah di perkotaan yang menurut Maisel (1990:487) dibangun sebagai suatu kawasan tempat berkumpulnya berbagai industri yang menyediakan berbagai fasilitas yang diperlukan serta kenyamanan untuk banyak perusahaan. Kawasan ini dapat digunakan untuk penyimpanan atau proses produksi. Jika digunakan untuk penyimpanan dapat berupa pergudangan alat-alat berat atau ringan, maupun penyimpanan hasil-hasil produksi. Jika untuk proses produksi dapat berupa industri berat atau ringan.

Sedangkan klasifikasi jenis-jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No.1 tahun 1997 dalam Arsyad (1999: 75), antara lain :

1. Lahan perumahan adalah areal tanah dan bangunan yang digunakan untuk kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan adalah areal tanah dan bangunan yang digunakan untuk suatu badan hukum atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri/ pergudangan adalah areal tanah dan bangunan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi atau setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa adalah areal tanah dan bangunan yang digunakan untuk kegiatan pelayanan sosial budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan dan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan kegiatan yang bertujuan pelayanan non komersial.

5. Lahan tidak ada bangunan adalah tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
6. Lain-lain adalah areal tanah yang digunakan bagi prasarana seperti jalan, sungai dan bendungan serta saluran yang merupakan buatan manusia ataupun alamiah.

Sitorus (1985 : 55) menyatakan bahwa pemanfaatan lahan adalah setiap bentuk intervensi manusia terhadap sebidang tanah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, baik material maupun spiritual yang didukung oleh fasilitas-fasilitas di di dalamnya. Sedangkan menurut Salim dalam Koestoer (2001 : 70) dijelaskan bahwa faktor-faktor pembentuk kota yang dominan dan mempengaruhi pemanfaatan lahan di perkotaan adalah lingkungan sosial ekonomi yaitu penduduk, pertumbuhan pendapatan dan simpul-simpul aksesibilitas terhadap aktivitas ekonomi kota.

3.2. Industri Kecil

Undang-undang Nomor 5 tahun 1984 dalam Arsyad (1999 : 72) tentang perindustrian menyebutkan bahwa industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri. Biro Pusat Statistik membedakan industri berdasarkan dari jumlah tenaga kerjanya :

1. Industri Besar, jika mempekerjakan 100 orang atau lebih
2. Industri Sedang, jika mempekerjakan 20 sampai 99 orang
3. Industri Kecil jika mempekerjakan 5 sampai 19 orang
4. Industri Rumah Tangga, jika mempekerjakan kurang dari 5 orang (termasuk tenaga kerja yang tidak dibayar).

Wignjosoebroto (1996:34) mengklasifikasikan industri berdasarkan aktivitas pokoknya, yaitu :

1. Industri Penghasil Bahan Baku, yaitu industri yang aktivitas produksinya adalah mengolah sumber daya alam guna menghasilkan bahan baku maupun

bahan tambahan lainnya yang dibutuhkan oleh industri penghasil produk atau jasa.

2. Industri Manufaktur, yaitu industri yang memproses bahan baku guna dijadikan bermacam-macam bentuk/model produk, baik yang berupa produk setengah jadi ataupun produk jadi.
3. Industri Penyalur, yaitu industri yang berfungsi untuk melaksanakan pelayanan jasa distribusi baik untuk bahan baku maupun bahan jadi.
4. Industri Pelayanan/Jasa, yaitu industri yang bergerak di bidang pelayanan atau jasa, baik untuk melayani dan menunjang aktivitas industri yang lain maupun memberikan jasa kepada konsumen.

Menurut KADIN industri kecil adalah usaha yang memiliki aset maksimal Rp. 250 juta, tenaga kerja maksimal 20 orang dan nilai penjualan di bawah Rp. 100 juta. Berdasarkan status pekerjaan penduduk dalam sensus dan survei lainnya, BPS mendefinisikan pengusaha industri kecil sebagai pengusaha yang berusaha sendiri tanpa dibantu orang lain atau pengusaha dengan dibantu anggota rumah tangga atau buruh tidak tetap dengan jumlah tenaga kerja 5 sampai 19 orang.

Menurut ketentuan perundang-undangan melalui UU No.9 Tahun 1995, industri kecil adalah usaha yang memiliki kekayaan bersih maksimal Rp. 200 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan, nilai penjualan per tahun maksimal Rp. 1 miliar dan tenaga kerja maksimal 20 orang. Menurut UU ini industri kecil dapat berbentuk usaha perseorangan, persekutuan, koperasi atau perseroan. Sedangkan bidang usahanya bergerak di sektor pertanian, perindustrian, perdagangan, pertambangan dan jasa. Di samping itu terdapat persyaratan tambahan bahwa industri kecil bukan merupakan anak perusahaan atau cabang dari perusahaan yang lebih besar.

Hidayat (1996 : 27) mengemukakan ciri industri kecil sebagai berikut :

1. Kegiatan usahanya tidak terorganisasi dengan baik.
2. Tidak terkena kebijakan pemerintah untuk membantu golongan ekonomi lemah
3. Berteknologi sederhana.

4. Skala operasinya kecil karena modal dan perputaran usahanya juga relatif kecil
5. Tidak memerlukan pendidikan formal, didasarkan pada pengalaman kerja
6. Umumnya bekerja sendiri atau hanya dibantu pekerja keluarga yang tidak dibayar

Departemen Perindustrian dan Perdagangan memberi batasan bahwa industri kecil adalah usaha yang mempunyai modal aktif dagang kurang dari 25 juta rupiah. Dalam Arsyad (1999:72) Departemen Perindustrian dan Perdagangan mengelompokkan industri menjadi 3 macam yaitu :

1. Industri Dasar, meliputi kelompok industri mesin dan logam dasar (IMLD) dan industri kimia dasar (IKD). Yang termasuk dalam IMLD antara lain : industri mesin pertanian, elektronika dan pesawat terbang, sedangkan yang termasuk IKD seperti industri pestisida, pupuk, semen, batubara dan lain-lain. Teknologi yang digunakan adalah teknologi maju dan bersifat padat modal.
2. Industri Kecil, meliputi antara lain : industri pangan (makanan, minuman), industri kulit, industri pakaian, industri logam, industri kayu dan lain-lain. Teknologi yang digunakan adalah teknologi sederhana dan menengah serta bersifat padat karya.
3. Industri Hilir, yaitu kelompok aneka industri yang meliputi antara lain : industri yang mengolah sumber daya hutan, pertambangan dan pertanian. Misinya meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pemerataan, memperluas kesempatan kerja dan tidak padat modal. Teknologi yang digunakan teknologi menengah dan teknologi maju.

Dalam tulisannya tentang Profil dan Masalah Usaha Kecil di Indonesia Kuncoro (2000:4) menjelaskan bahwa hampir sepertiga bagian dari seluruh industri kecil bergerak pada kelompok industri makanan dan minuman, industri pakaian, industri kulit, industri kayu, bambu dan rotan, serta industri perabotan rumah tangga. Menurutnya, peran pemerintah sebagai institusi diperlukan dalam pemberdayaan industri kecil seperti dalam pengembangan aspek manajerial, aspek permodalan, kemitraan, pembinaan bidang usaha serta pengembangan sentra industri kecil dalam suatu kawasan. Menurut Kuncoro Perkampungan Industri

Kecil (PIK) adalah salah satu bentuk kawasan industri yang dikembangkan dan difasilitasi pemerintah, dan di dalamnya terdapat berbagai sentra industri kecil sebagai strategi untuk pemberdayaan dan pembinaan industri kecil.

Sedangkan menurut Badan Pengelolaan Lingkungan Industri dan Permukiman (BPLIP, 2005 : 7), Perkampungan Industri Kecil (PIK) merupakan suatu kawasan yang di dalamnya terdapat berbagai macam aktivitas industri dan sosial serta sarana-sarana seperti hunian, sarana kerja, sarana pameran, kantor-kantor dan fasilitas sosial lainnya (sekolah, mesjid) untuk menunjang kegiatan masyarakat penghuni kawasan dan sekitarnya.

Doxiadis (1968:38) mengungkapkan bahwa kawasan yang terdiri dari lahan pertanian dan penduduknya adalah sebuah permukiman, sebuah desa atau kota kecil merupakan permukiman, begitu pula wilayah luas yang terdiri dari area-area tersebut juga merupakan permukiman. Kawasan Perkampungan Industri Kecil bila dikaitkan teori Doxiadis merupakan permukiman buatan sesuai cirinya yang terdiri dari sarana kerja dan hunian sebagai *homogeneous part*-nya, kantor-kantor dan tempat pameran produksi sebagai *central part*-nya, infrastruktur penghubung antar lokasi sebagai *circulatory part*-nya dan fasilitas-fasilitas sosial (sekolah, tempat ibadah) sebagai *special part*-nya.

Meskipun area PIK ini dinamakan "perkampungan", sesungguhnya bukan merupakan "kampung" dalam arti sebenarnya sebagaimana definisi Rutz (1987 : 3) bahwa wilayah yang disebut kampung (kampong) adalah ruang tempat tinggal yang dihuni oleh masyarakat kelas bawah (miskin) terletak di dekat jalan utama dari sebuah kota kecil (town) atau bersebelahan dengan jalan-jalan arteri di kota-kota yang lebih besar, dan juga bukan "kampung" sebagai produk peninggalan masa kolonial.

Menurut Dieter Evers (2002 : 59), kampung di perkotaan yang "asli" mempunyai ciri struktur yang tak beraturan dan membentuk permukiman khas dalam kota-kota "modern" di perkotaan dan biasa ditemukan di hampir semua wilayah Melayu. Lain halnya dengan permukiman di PIK yang pola antar bagian permukiman tertata rapi serta bangunan yang relatif seragam. Peruntukan sebagian besar bangunan di PIK adalah hunian dan industri kecil yang misi

pembentukannya untuk membantu penyediaan sarana dan prasarana bagi industri kecil supaya dapat berkembang lebih baik, mandiri dan bersaing di luar kawasan.

Dalam bukunya yang berjudul Koestoer (2001 : 67) mengungkapkan bahwa permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik dalam lingkup ruang perkotaan maupun pedesaan dan juga memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat hunian serta tempat kegiatan perikehidupan dan penghidupan bagi manusia yang hidup di dalamnya. Makna yang serupa juga dinyatakan dalam Undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Definisi ini sesuai dengan gambaran Perkampungan Industri Kecil yang terdapat hunian, aktivitas industri dan kegiatan sosial yang terlibat di dalamnya.

3.3. Pengelolaan Aset

Dalam bukunya tentang Real Estate Portfolio, Patterson (1995 : 4-6) menguraikan bahwa manajemen aset merupakan ilmu atau seni untuk mengarahkan pengelolaan investasi real estate sehingga nilainya dapat ditingkatkan dan dimaksimalkan di atas jangka panjang sebagai *benefit* (manfaat) bagi investornya. Ilmu ini mengkombinasikan berbagai disiplin seperti keuangan, perencanaan, kontrol, manajemen resiko, dan pengelolaan dasar properti untuk mengimplementasikan strategi sehingga dicapai tujuan jangka panjang yaitu pengembalian investasi maksimum.

Para ahli mendefinisikan manajemen aset sebagai aplikasi dari pemasaran dan sistem manajerial yang progresif dan inovatif. Hal ini meliputi tim yang terdiri dari personil yang berpengalaman, terlatih, profesional dari berbagai macam disiplin ilmu dalam sebuah organisasi yang memberikan layanan menyeluruh. Manajemen aset memfokuskan pada pegelompokan besar berbagai macam properti atau yang biasa disebut sebagai portofolio. Portofolio dapat dibedakan dalam hal pengelola, tipe properti dan lokasinya.

Manajemen aset menurut Patterson terdiri dari 4 komponen yaitu : kontrol dari penyalur (*vendor*), keahlian dalam operasi (*operations expertise*),

pemeliharaan hubungan dengan penyewa (*tenant retention*) dan strategi pemasaran (*marketing strategy*). Dari keempat komponen tadi dalam suatu pengelolaan properti, dua komponen yaitu pemeliharaan hubungan dengan penyewa dan strategi pemasaran ditempatkan pada tingkat lebih penting disamping kontrol dari penyalur dan keahlian dalam operasi. Hal ini karena kedua komponen tadi berhubungan dengan pihak luar sebagai pengguna aset perusahaan yang akan memberikan keuntungan pada pemilik aset.

Maisel (1990 : 487) mengemukakan bahwa dalam suatu kawasan properti, baik untuk industri dan perdagangan, untuk membina hubungan dengan penyewa properti antara lain melalui daya tarik bangunan-bangunannya, lokasinya, layanan yang diberikan (pengelolaannya) disamping juga harga yang ditawarkan.

Dalam suatu kawasan properti, sebelum dilakukan pemeliharaan hubungan dengan penyewa, strategi pemasaran merupakan tahap terpenting. Pemasaran secara khusus menurut Kotler (2003 : 68) dipandang sebagai kegiatan yang berhubungan dengan pemberian jasa layanan bagi konsumen, sehingga produk yang dipasarkan dapat dimanfaatkan oleh pengguna di pasaran. Langkah awal dalam strategi pemasaran bila diterapkan di kawasan properti industri adalah adanya kemudahan mendapatkan informasi tentang keberadaan aset suatu kawasan industri yang dapat disewa serta kemudahan dalam proses atau prosedur pemanfaatannya.

Pemasaran berkaitan dengan hal-hal yang dibutuhkan oleh pengguna / konsumen suatu produk.. Dalam pengelolaan suatu properti seperti di kawasan industri, residensial dan perdagangan, menurut Patterson (1995 : 5) peran manajer properti untuk memasarkan produknya berupa tanah dan bangunan sangat diperlukan sehingga pemanfaatannya optimal.

3.4. Pemanfaatan Lahan dalam kawasan industri di Perkotaan

Kawasan industri merupakan kawasan properti yang pemanfaatannya dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti dijelaskan oleh teori-teori di atas. Bila dikaji, maka faktor yang menempati posisi paling penting dalam suatu kawasan

industri adalah **faktor aksesibilitas lokasi** (Morris, 1974; Nourse, 1990 dan Lusht, 1997).

Aksesibilitas atau kemudahan untuk memperoleh bahan baku, kemudahan mendapatkan konsumen /lokasi pemasaran, dan kemudahan dalam memperoleh sarana transportasi merupakan beberapa aspek aksesibilitas yang penting bagi industri.

Bila dikaitkan dengan industri yang berada dalam suatu kawasan, ada aspek yang perlu diperhatikan lagi, yaitu kemudahan mendapatkan tempat di dalam kawasan tersebut. Informasi yang berkaitan dengan unit-unit yang disewakan, peraturan sewa-menyewa/prosedur pemanfaatan, ukuran dan bentuk real properti (tipe tanah dan bangunan unit sewa) serta biaya yang terlibat di dalamnya sangat diperlukan oleh para pengguna kawasan industri. Hal ini telah diuraikan oleh Patterson (1995) tentang perlunya strategi pemasaran (*marketing strategy*) berupa kemudahan informasi sehingga properti berupa tanah dan bangunan yang dimiliki dapat laku (optimal pemanfaatannya). Sedangkan Lusht (1997) melengkapi faktor aksesibilitas ini berupa kemudahan layanan yang diberikan. Sehingga kemudahan prosedur sewa-menyewa (prosedur pemanfaatan) juga termasuk strategi pemasaran seperti yang diungkapkan Patterson.

Tipe unit sewa berupa tanah dan bangunan yang disediakan dalam suatu kawasan properti industri, pemanfaatannya bergantung pada minat pengguna tentang bentuk bangunan yang disewakan, luas atau ukuran tanah dan bangunan, fasilitas-fasilitas lain seperti sumber air dan listrik. Luas dan bentuk unit sewa ini tergantung dengan kebutuhan dan aktivitas industri yang dilakukan. **Faktor yang ke dua ini (tipe tanah dan bangunan)** berpengaruh pada pemanfaatan lahannya oleh para pengguna seperti diungkapkan oleh Maisel (1990), Morris (1974) dan Lusht (1997).

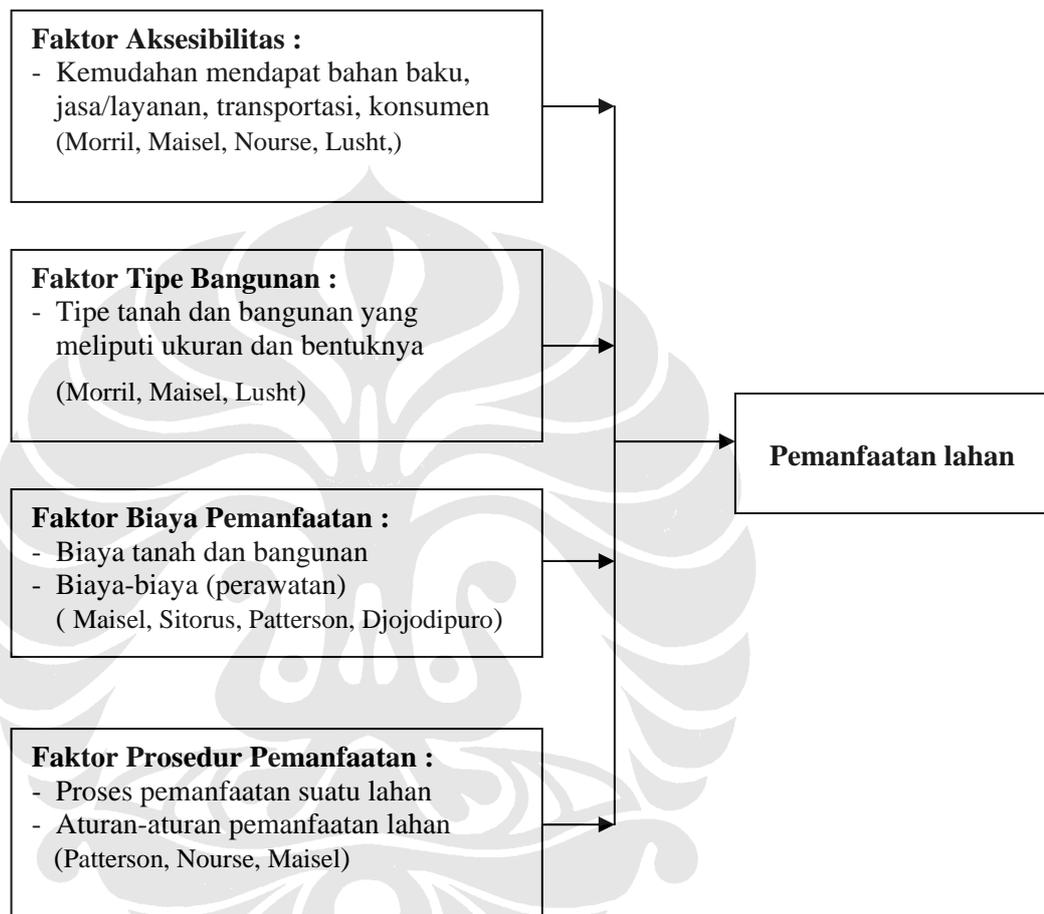
Faktor yang ke tiga yang berhubungan dengan pemanfaatan lahan dalam kawasan properti industri adalah **faktor biaya pemanfaatan**. Faktor biaya ini seperti diungkapkan Maisel (1990) dan Djodipuro (1992) bahwa harga lahan dan biaya-biaya yang terlibat dalam pemanfaatannya akan mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunan di atasnya dalam suatu ruang wilayah.

Lahan dengan ukuran tanah dan bangunan yang sama tetapi biaya pemanfaatannya lebih murah, tentu akan mempengaruhi minat penggunanya dalam memanfaatkan lahan tersebut. Begitu pula sebaliknya bila luas yang sama suatu lahan tetapi biaya pemanfaatannya lebih tinggi/mahal akan mempengaruhi pengguna dalam mengoptimalkan lahan tersebut.

Selanjutnya, karena dalam kawasan properti industri berada di bawah manajemen pengelola, maka **faktor ke empat yaitu prosedur pemanfaatan** yang meliputi aturan-aturan dari pengelola juga mempengaruhi pemanfaatan tanah dan bangunannya. Hal ini seperti dijelaskan oleh Patterson (1995), Nourse (1990) dan Maisel (1990) bahwa segala sesuatu yang terlibat dalam pemanfaatan lahan kawasan properti terutama aturan-aturan yang mudah dipahami dan prosedur sewa-menyewa yang tidak berbelit-belit turut mempengaruhi pengguna dalam memanfaatkan tanah dan bangunan yang disediakan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa menurut teori penggunaan lahan khususnya dalam suatu kawasan properti industri, pemanfaatannya dipengaruhi oleh **faktor aksesibilitas lokasi, faktor tipe-tipe tanah dan bangunan yang disediakan, faktor biaya pemanfaatan yang terlibat serta faktor prosedur pemanfaatannya**, yang kerangka pikir/teorinya dapat disampaikan pada gambar 3.1. halaman 35 tentang skema kerangka pemikiran/teori penelitian.

KERANGKA PEMIKIRAN/TEORI :



Gambar 3.1. Skema kerangka pemikiran berdasarkan teori yang dipakai