



**PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI  
DALAM MENINGKATKAN INVESTASI  
DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun Dalam rangka Memenuhi Persyaratan  
Pada Program Magister Ilmu Hukum**

**Oleh:**

**PRATIKNYA**

**Nim : B4A002038**

**Pembimbing**

**PROF.DR.HJ.SRI REDJEKI HARTONO,SH**

**Nip : 130 368 053**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2007**

**PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI  
DALAM MENINGKATKAN INVESTASI  
DI KOTA SEMARANG**

**Disusun Oleh:**

**PRATIKNYA**

**Nim : B4A002038**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji**

**Pada Tanggal : 2007**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Ilmu Hukum**

**Pembimbing**

**Mengetahui Ketua Program**

**Magister Ilmu Hukum**

**Prof.DR.HJ.Sri Redjeki Hartono, SH**

**Prof. DR. Barda Nawawi Arief,SH.**

**Nip : 130 368 053**

**Nip : 130 350 519**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan tesis dengan judul “ Pengembangan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Minat Investasi Di Kota Semarang” sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar magister program studi ilmu hukum pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Penyusunan tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tanpa bantuan, arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran oleh Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Redjeki Hartono, SH sebagai dosen pembimbing utama dan Bapak Budiharto, SH, MS sebagai dosen pembimbing kedua. Untuk semua ini, dengan segala kerendahan hati kami menghaturkan rasa terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan sedalam-dalamnya.

Ucapan terima kasih juga kami sampaikan kepada :

1. Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, MS.Med. SP, And, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. DR. Barda Nawawi Arief, SH, selaku Ketua Program Pasca Sarjana (Magister Ilmu Hukum) Universitas Diponegoro.
3. Dr. Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Seluruh staf pengajar dan staf akademika Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro yang telah membantu selama masa studi dan sampai penulisan tesis ini selesai.
5. Direksi PT. KIW (Persero) yang dengan ketulusan dan kebaikan hati telah memberikan kemudahan-kemudahan izin waktu kerja serta segala bantuannya demi selesainya studi kami.
6. Seluruh staf PT. KIW (persero) yang telah memberikan bantuan, dorongan dan semangat selama ini.
7. Para pimpinan Kawasan Industri di Kota Semarang yang telah memberikan bantuan dan kemudahan dalam izin-izin penelitian.
8. Ketua Himpunan Kawasan Industri (HKI) Jawa Tengah yang telah banyak membantu dan meluangkan waktu untuk penelitian.

9. Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan, dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Kota Semarang yang telah berkenan memberikan izin dan bantuan dalam penelitian tesis ini.

Rasa sayang dan cinta yang dalam serta terima kasih kami sampaikan kepada istriku Dr. Anasih Rachmawati, dan anak-anakku tersayang yang imut dan pintar Adhitera Pradana Nugrahanto dan Alya Pradana Kurniadewi, yang telah selalu memberi dorongan, semangat, inspirasi serta sabar dan pengertian dengan mengorbankan waktu keluarga yang banyak tersita selama studi sampai dengan selesainya tesis ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan Taufik dan Hidayah-Nya serta kesabaran dan keteguhan hati kepada kita semua dalam menuntut ilmu.

Rasa terima kasih juga senantiasa kami haturkan kepada ayahanda dan almarhumah ibunda tercinta, sungguh hanya karena jasa dan pengorbanan beliau yang tak terhingga dalam mendidik kami, kami dapat menyelesaikan dan melampaui jenjang demi jenjang pendidikan dan kehidupan yang lebih baik.

Ucapan terima kasih juga kami sampaikan kepada mertua kami serta kakak-kakak dan adik tercinta yang telah selalu memberikan semangat, dorongan dan motivasi sehingga kami dapat menyelesaikan studi kami.

Kepada semua pihak yang tak bisa kami sebutkan satu persatu, atas bantuan dan dukungannya hingga selesainya penulisan tesis ini, tak lupa kami menyampaikan rasa terima kasih sebanyak-banyaknya.

Semoga Allah SWT senantiasa mencatat segala amal kebaikan Mereka semuanya, Amin.

Semarang, Agustus 2007

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR SINGKATAN	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tinjauan Pustaka	7
D. Tujuan Penelitian	16
E. Kontribusi Penelitian	16
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Penulisan	19
<b>BAB II PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI DALAM MENARIK INVESTASI DI DAERAH</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Investasi	20
1. Pengertian Investasi	22
2. Tujuan Investasi	28
a. Secara Mikro	28
b. Secara Makro	30
3. Bentuk-Bentuk Investasi	32
a. Investasi Langsung	32
b. Investasi Tidak Langsung	41
4. Pengaturan Investasi di Indonesia	42

5. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi	50
a. Faktor Interen	50
b. Faktor Ekteren	51
6. Peranan Investasi Bagi Pembangunan Di Daerah	56
a. Sumber Modal	56
b. Menambah Lapangan Kerja	56
c. Alih Teknologi	57
d. Sumber Pendapatan Asli Daerah	60
B. Kawasan Industri Sebagai Sarana Investasi	61
1. Pengertian Kawasan Industri	61
2. Tujuan Pembangunan Kawasan Industri	63
3. Kebijakan Pemerintah Tentang Kawasan Industri	64
4. Sarana Yang Diperlukan Untuk Investasi	69
a. Lahan Untuk Kegiatan Industri	69
b. Infrastruktur Fisik	70
5. Arti Penting Kawasan Industri Sebagai Sarana Investasi	71
a. Menyediakan Kavling Industri Siap Bangun dan Bangunan Siap Pakai	71
b. Menyediakan Sarana dan Prasarana Yang Dibutuhkan Investor	73
c. Menciptakan Lingkungan Usaha Yang Aman Dari Gangguan	74
d. Memberikan Kemudahan Pelayanan Dan Perizinan	77
6. Manfaat Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi Di Daerah	77
a. Menciptakan Pusat Pertumbuhan Industri	77
b. Menciptakan Keterkaitan Antar Industri	80
C. Pengembangan Kawasan Industri	81
1. Proses Perizinan Usaha Kawasan industri	81
2. Perencanaan Pembangunan Kawasan industri	83
a. Aspek Lokasi	83
b. Aspek Teknis	87

3. Harmonisasi Peraturan Perundangan Yang Mengatur Kawasan Industri	91
a. Pada Tingkat Pusat	92
b. Pada Tingkat Daerah	93
4. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Industri	94
a. Faktor Interen Kawasan Industri	94
b. Faktor Ekteren Kawasan industri	96
5. Pembinaan dan Pengawasan Kawasan Industri	101
a. Oleh Pemerintah	101
b. Oleh Asosiasi	102

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Hasil Penelitian

1. Peraturan perundangan Yang Ada Belum Cukup Menunjang Bagi Kawasan Industri Dalam Menarik Minat Investor Di Kota Semarang	103
a. Peraturan Perundangan Yang Terkait Dengan Perkembangan Kawasan Industri	103
b. Peraturan Perundangan Yang Mendukung Kawasan Industri	109
c. Peraturan Perudangan yang Menjadi Kendala Perkembangan Kawasan Industri	113
2. Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Industri Di Kota Semarang Dalam Menarik Investasi	116
a. Perencanaan Pembangunan Kawasan Industri	116
b. Proses Perizinan Usaha Kawasan Industri	120
c. Pembangunan Fisik Kawasan Industri	123
d. Kondisi Fisik Kawasan Industri Di Kota Semarang	132
e. Operasional Kawasan Industri	138
f. Jumlah Kawasan Industri Di Kota Semarang	142

g. Peran Kawasan Industri Dalam Menarik Investor Di Kota Semarang	144
3. Kendala-Kendala Dalam Mengembangkan Kawasan Industri Di Kota Semarang	148
a. Kendala Yuridis	148
b. Kendala Non Yuridis	149
4. Upaya Mengembangkan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi Di Kota Semarang	151

## B. Pembahasan

1. Peraturan perundangan Yang Ada Belum Cukup Menunjang Bagi Kawasan Industri Dalam Menarik Minat Investor Di Kota Semarang	153
a. Peraturan Perundangan Yang Terkait Dengan Perkembangan Kawasan Industri	153
b. Peraturan Perundangan Yang Mendukung Kawasan Industri	164
c. Peraturan Perundangan yang Menjadi Kendala Perkembangan Kawasan Industri	168
2. Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Industri Di Kota Semarang Dalam Menarik Investasi	175
a. Perencanaan Pembangunan Kawasan Industri	175
b. Proses Perizinan Usaha Kawasan Industri	180
c. Pembangunan Fisik Kawasan Industri	183
d. Kondisi Fisik Kawasan Industri Di Kota Semarang	193
e. Operasional Kawasan Industri	200
f. Peran Kawasan Industri Dalam Menarik Investor Di Kota Semarang	205
g. Keuntungan-Keuntungan Dengan Adanya Kawasan Industri	210
3. Kendala - Kendala Dalam Mengembangkan Kawasan Industri Di Kota Semarang	214
a. Kendala Yuridis	214



b. Kendala Non Yuridis	215
4. Upaya Mengembangkan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi Di Kota Semarang	216
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	219
B. Saran	222
DAFTAR PUSTAKA	224
LAMPIRAN	230

## DAFTAR SINGKATAN

AMDAL	:	Analisis Mengenai Dampak Lingkungan
AFTA	:	Asean Free Trade Agreement
BUMN	:	Badan Usaha Milik Negara
BUMD	:	Badan Usaha Milik Daerah
BPN	:	Badan Pertanahan Nasional
BKPM	:	Badan Koordinasi Penanaman Modal
BKPMD	:	Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah
BPHTB	:	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
CV	:	Commanditaire Vennootschap
EPTE	:	Entreport Produksi Untuk Tujuan Ekspor
GATT	:	General Agreement on Tarif and Trade
GSP	:	Generalized System of Preferences
HKI	:	Himpunan Kawasan Industri
HGB	:	Hak Guna Bangunan
IMB	:	Izin Mendirikan Bangunan
IPAL	:	Instalasi Pengolahan Air Limbah
IUI	:	Izin Usaha Industri
KRK	:	Keterangan Rencana Kota
KPPOD	:	Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah
MPR	:	Majelis Permusyawaratan Rakyat
NJOP	:	Nilai Jual Obyek Pajak
NPWP	:	Nomor Pokok Wajib Pajak
PLN	:	Perusahaan Listrik Negara
PPh	:	Pajak Penghasilan
PPN	:	Pajak Pertambahan Nilai
PT	:	Perseroan Terbatas
PBB	:	Pajak Bumi dan Bangunan
PAM	:	Perusahaan Air Minum
PMA	:	Penanaman Modal Asing
PMDN	:	Penanaman Modal Dalam Negeri
PAD	:	Pendapatan Asli Daerah
RTRW	:	Rencana Tata Ruang Wilayah
RUTR	:	Rencana Umum Tata Ruang
RKL	:	Rencana Pengelolaan Lingkungan
RPL	:	Rencana Pemantauan Lingkungan
SITU	:	Surat Izin Tempat Usaha
TDI	:	Tanda Daftar Industri
UUPA	:	Undang-Undang Pokok Agraria
UUPMA	:	Undang-Undang Penanaman Modal Asing
UUPMDN	:	Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri
UUG	:	Undang-Undang Gangguan
WTO	:	World Trade Organization

## ABSTRAK

Berangkat dari perkembangan kawasan industri di kota Semarang yang masih berjalan lambat, yang mengakibatkan keberadaannya belum mampu menjadi sarana untuk memberi kemudahan bagi kegiatan industri guna mendorong minat investasi di kota Semarang sebagaimana diamanahkan oleh peraturan perundang-undangan, maka penelitian ini diangkat dalam kerangka membangun kembali nilai-nilai yang terkandung dalam kawasan industri dengan tujuan agar kawasan industri dapat mengambil bagian dalam menciptakan iklim investasi yang lebih baik di Indonesia khususnya di kota Semarang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah perangkat peraturan perundangan yang ada sudah cukup menunjang bagi perkembangan kawasan industri dalam menarik minat investasi di kota Semarang, tujuan lainnya adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pembangunan kawasan industri di kota Semarang berjalan sesuai dengan harapan, serta untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ada dan memberikan saran serta masukan kepada pemerintah untuk perbaikan di kemudian hari.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris . pendekatan yuridis normatif digunakan dengan alasan bahwa kawasan industri merupakan institusi yang menjalankan perannya berdasarkan norma-norma hukum, sedangkan pendekatan yuridis empiris digunakan untuk melihat bagaimana pembangunan kawasan industri berjalan dalam realitanya. Sedangkan data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif.

Keberadaan kawasan industri diatur dengan Keputusan Presiden no. 41 tahun 1996, namun pembangunan kawasan industri dalam pelaksanaannya melibatkan beberapa instansi, sehingga diperlukan adanya koordinasi. Koordinasi tersebut akan dapat berjalan dengan baik manakala ada perangkat peraturan pada tingkat pusat maupun daerah yang mengatur keterlibatan tersebut. Sampai saat ini perangkat peraturan yang ada masih belum cukup untuk menunjang bagi perkembangan kawasan industri dalam menarik minat investasi di kota Semarang.

Sejalan dengan Otonomi Daerah, pemerintah kota Semarang dapat memanfaatkan kawasan industri yang ada sebagai sarana meningkatkan iklim investasi yang lebih baik guna meningkatkan daya saing kota Semarang terhadap kota-kota lainnya dalam menarik investor. Agar kawasan industri berperan secara optimal dalam ikut serta meningkatkan minat investasi, maka diperlukan adanya dukungan dan sinergi dari pemerintah kota Semarang kepada kawasan industri yang ada . Langkah –langkah yang dapat ditempuh pemerintah kota Semarang untuk mewujudkan hal tersebut adalah dengan memasukkan kawasan industri di dalam setiap kebijakan yang diambil pemerintah kota Semarang di bidang investasi, termasuk dengan memberikan perlakuan khusus kepada investor yang menanamkan modalnya di dalam lokasi kawasan industri.

Kata Kunci : Kawasan Industri, Investasi.

## ABSTRACT

Leave from growth of Industrial Area in Semarang City which still slow moving, which result its existence not yet can become medium to give amenity to industrial activity utilize to push investment enthusiasm in Semarang City as commended by regulation of law, so this research is lived in framework develop and build again valves which implied in the area of industri with a purpose to be area of industri can take a hand in to create better investment climate in Indonesia specially in Semarang City.

Target of this research is to know how peripheral of regulation of existing invitation have enough supported to growth of industrial area in drawing, investment enthusiasm in town execution of development of industrial area in Semarang City Walk as according to expectation, and also to know existing resistances and give suggestion and also input to government for repair later on next day.

Method which is used in this research is with approach of normative juridical and of empirical juridical. Approach of normative juridical is used with pallet of that area of industri represent institution running its role pursuant to law norms, while approach of used empirical juridical to see how the development of industrial area walk in reality. While obtained that data to be analyzed qualitative.

Existence of industrial area arranged with decision of president of No. 14 year 1996, but the developing of industrial area in execution involved by some institution, while it is needed by the existence of coordination. The coordination will be able to walk better where there is peripheral of regulation at level center and also area which still not yet last for supporting to growth of industrial area in drawing investment interest in Semarang City.

In line with area autonomy matters, the governmental of Semarang City can exploit investment climate utilize to improve town competitiveness of Semarang to the other towns in drawing investor. So that industrial area can share in a optimal fashion in joining into improve investment enthusiasm, so that needed the existing industrial area. Steps able to he gone through by government of Semarang City to realize the mentioned is by including industrial area in each taken by policy government of Semarang City in investment area, including by giving special treatment to investor investing capital in industrial area location.

Key word : Industrial Estate, Investment.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perwujudan dari investasi langsung yang dilakukan oleh investor adalah berdirinya bangunan pabrik untuk kegiatan industri. Untuk mendirikan pabrik tersebut diperlukan adanya suatu lokasi yang tepat sehingga kelancaran operasional pabrik tersebut dapat terjamin. Pada umumnya pemilihan lokasi pabrik oleh investor didasarkan pada pertimbangan bahwa lokasi tersebut harus dapat mendukung usahanya. Investor menginginkan adanya kemudahan dalam proses mendirikan pabriknya, mereka tidak mau direpotkan dalam hal antara lain perizinan yang harus ditempuh dengan bertele-tele dan memakan waktu lama, melakukan pembebasan tanah sendiri dari penduduk sampai dengan memperoleh hak atas tanahnya yang biasanya memerlukan proses yang panjang, maupun harus menyediakan sarana dan prasarannya sendiri. Sebagai pelaku bisnis yang sangat menghargai waktu, maka mereka menginginkan waktu yang cepat dalam proses pembangunan pabriknya, dengan maksud supaya dapat segera berkonsentrasi dalam mengoperasikan pabriknya, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat segera diraih.

Indonesia sebagai negara berkembang sangat membutuhkan investasi. Oleh karena itu untuk mengundang para investor baik nasional maupun asing, agar mereka mau menanamkan modalnya di wilayah Indonesia diperlukan kebijakan-kebijakan pemerintah yang dapat menarik minat investor. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk menarik minat investor tersebut, di antaranya dengan memberikan kemudahan bagi investor dengan menyediakan lokasi industri yang siap pakai meliputi : lahan yang telah siap bangun; adanya jaminan hak atas tanah dapat diperoleh dengan mudah; tersedianya sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh investor; dan kemudahan dalam mendapatkan perizinan. Dengan demikian investor dapat segera membangun dan mengoperasikan pabriknya. Selain itu untuk mendukung kelancaran operasional pabrik tersebut, diperlukan adanya suasana yang kondusif sehingga faktor keamanan, kenyamanan dan ketentraman bagi investor mutlak diperlukan.

Pemerintah Daerah mempunyai kesempatan menyediakan lokasi industri yang dapat digunakan sebagai sarana untuk memberikan kemudahan bagi investor yang akan menanamkan modal di daerahnya. Langkah pemerintah daerah ini dimungkinkan, dengan berlakunya Otonomi Daerah sesuai Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004. Di dalam pasal 176 undang-undang otonomi daerah tersebut dijelaskan bahwa pemerintah daerah dalam meningkatkan perekonomian daerah dapat memberikan insentif dan atau kemudahan kepada masyarakat dan atau investor yang diatur dalam Peraturan Daerah dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan. Sedangkan hadirnya investor yang menanamkan modalnya di daerah akan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi di daerah. Bagi daerah termasuk Kota Semarang, apabila mampu menyediakan fasilitas yang diperlukan oleh investor dan dapat memberikan kemudahan bagi investor yang akan menanamkan modalnya, maka akan memberi peluang bagi Kota Semarang untuk unggul dalam menarik minat investor di bandingkan dengan daerah lainnya. Dengan demikian potensi perekonomian di daerah tersebut dapat ditingkatkan sebagai sumber pendapatan daerah untuk mencapai kemandirian daerah.

Menjawab kebutuhan lokasi industri bagi investor tersebut, pemerintah telah mengatur suatu wilayah untuk menampung kegiatan industri melalui pembangunan kawasan-kawasan industri. Kebijakan Pemerintah tersebut dituangkan dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri.

Pasal 1 Kepres Nomor 41 Tahun 1996, menyebutkan bahwa yang dimaksud kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang di kembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang memiliki izin usaha kawasan industri. Dengan adanya badan yang mengelola suatu kawasan industri diharapkan suatu kawasan industri memperoleh penanganan yang profesional sehingga setiap kebutuhan yang diperlukan oleh investor di dalam kawasan industri dapat dipenuhi dan ada yang mengurus, sehingga investor akan memperoleh kenyamanan dan keamanan dalam kegiatan usahanya, serta dapat berkonsentrasi secara baik dalam proses produksinya tanpa adanya hambatan-hambatan yang berarti.

Menurut Pasal 2 huruf b Kepres 41 tahun 1996 disebutkan bahwa tujuan pembangunan kawasan industri adalah untuk memberikan kemudahan bagi kegiatan industri. Nilai lebih dari kawasan industri dibandingkan dengan di luar kawasan industri antara lain seperti tanah telah siap bangun, jaminan memperoleh hak atas tanah, investor tidak perlu membiayai pembangunan infrastruktur, karena sarana dan prasarana yang diperlukan telah disiapkan oleh pengusaha kawasan industri, keamanan dan kenyamanan serta kebersihan lebih terjamin karena dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Dengan kelebihan yang dimiliki oleh kawasan industri tersebut, maka para investor memperoleh kemudahan dalam melakukan kegiatan industrinya. Dengan adanya pelayanan yang baik tersebut diharapkan investor akan tertarik menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, sehingga kawasan industri dapat menjadi sarana daya tarik investasi bagi daerah dimana kawasan industri tersebut berdiri.

Tim Koordinasi Kawasan Industri Departemen Perindustrian RI<sup>1</sup> menjelaskan bahwa tujuan utama pembangunan dan pengusahaan kawasan industri (*Industrial Estate*) adalah untuk memberikan kemudahan bagi para investor sektor industri untuk memperoleh lahan industri dalam melakukan pembangunan industri. Selanjutnya disebutkan bahwa pembangunan kawasan industri dimaksudkan sebagai sarana upaya pemerintah untuk menciptakan iklim investasi yang lebih baik melalui penyediaan lokasi industri yang telah siap pakai yang didukung oleh fasilitas dan prasarana yang lengkap dan berorientasi pada kemudahan untuk mengatasi masalah pengelolaan dampak lingkungan yang ditimbulkan oleh limbah industri.

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah yang menuntut kemandirian daerah dalam segala hal. banyak daerah mulai serius untuk menggarap sumber penggerak ekonomi dari sektor investasi. Berbagai regulasi dan institusi pendukung mulai dibenahi, bahkan telah muncul kesadaran daerah akan perlunya kawasan industri sebagai sarana daya tarik investasi bagi daerah. Gejala ini dapat terlihat dari sudah banyak daerah kabupaten/kota di Jawa

---

<sup>1</sup> Tim Koordinasi Kawasan Industri Departemen Perindustrian, *Kebijakan Pembangunan Kawasan industri Pasca Keputusan Presiden nomor 53 Tahun 1989 Tentang Kawasan Industri*, Seminar Pembangunan Kawasan Industri, Jakarta, 1990.

Tengah yang mulai menggagas pembangunan kawasan industri, seperti Kabupaten Jepara dan Kabupaten Sragen yang telah membangun kawasan industri untuk menampung investasi di daerahnya.

Keberadaan kawasan industri di daerah dapat berperan sebagai penggerak ekonomi daerah. Dengan berdirinya pabrik-pabrik di dalam kawasan industri akan memberikan efek multiplier yang sangat besar dan dapat mendukung peningkatan ekonomi daerah. Sumbangan dari kawasan industri dalam memajukan ekonomi daerah antara lain adalah meningkatnya pendapatan asli daerah (PAD), terserapnya tenaga kerja, timbulnya wirausaha-wirausaha baru, naiknya daya beli masyarakat, berkembangnya pasar dan lembaga keuangan, dan lain-lain. Sebagai contoh dari hasil pra penelitian kami pada salah satu kawasan industri di kota Semarang yaitu “Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma”. Kawasan industri ini telah dapat menciptakan efek multiplier bagi Kota Semarang, dari tanah yang dicadangkan pada tahap I seluas 250 Ha yang akan dikembangkan menjadi kawasan industri, sampai sekarang sudah beroperasi sebanyak 23 pabrik dengan menempati lahan seluas sekitar 25 ha. Dari sejumlah pabrik tersebut telah mampu menyerap tenaga kerja sekitar 6.500 orang, ini belum termasuk tenaga informal yang bekerja sebagai tenaga bongkar muat, kuli bangunan atau sebagai tukang ojek, tumbuhnya ekonomi masyarakat sekitar dengan membuka warung, catering, membuka tempat kos-kosan bagi buruh pabrik dan lain sebagainya. Apabila dari satu saja kawasan industri ini dapat berkembang dengan baik, maka dapat dipastikan besarnya manfaat yang akan diperoleh dari kawasan industri bagi pembangunan ekonomi daerah.

Memperhatikan besarnya kontribusi dari kawasan industri dalam menggerakkan ekonomi daerah melalui sektor investasi, maka sudah semestinya daerah dimana kawasan industri berada memberikan perhatian yang lebih terhadap kawasan industri yang ada, sehingga kawasan industri dapat berkembang dengan lancar sesuai yang diharapkan dan dapat mendukung iklim investasi yang kondusif di daerah.

Sebagaimana diuraikan di atas, bahwa kawasan industri pada kenyataannya dapat memberikan kontribusi yang besar dalam peningkatan perekonomian daerah dimana kawasan industri tersebut berada. Meskipun telah banyak daerah yang menyadari pentingnya manfaat



keberadaan kawasan industri bagi pembangunan di daerahnya, dengan berlomba-lomba mendirikan kawasan industri. Namun masih banyak daerah yang belum mendukung dan memanfaatkan keberadaan kawasan industri sebagai sarana daya tarik investasi, meskipun di daerah tersebut telah ada kawasan industrinya. Perusahaan kawasan industri di daerah tersebut masih berjalan sendiri sebagai perusahaan pada umumnya tanpa dukungan maupun pemberian insentif. Sikap pemerintah daerah seperti ini jelas akan menghambat perkembangan kawasan industri, mengingat untuk membangun dan mengoperasikan suatu kawasan industri diperlukan adanya dukungan dan keterlibatan banyak instansi karena banyak aspek yang terkait disana.

Banyaknya keluhan dari perusahaan kawasan industri terhadap kebijakan pemerintah baik pusat maupun daerah yang kurang mendukung terhadap keberadaan kawasan industri selalu mengemuka pada setiap rapat kerja himpunan kawasan industri Indonesia (HKI)<sup>1</sup> yang diselenggarakan setiap tahun dan dihadiri oleh pengusaha kawasan industri di seluruh Indonesia. Ini membuktikan bahwa masih belum adanya persamaan persepsi dari pemerintah untuk mengembangkan kawasan industri dan pentingnya keberadaan kawasan industri dalam meningkatkan ekonomi nasional atau daerah.

Perkembangan suatu kawasan industri, dalam hal ini cepat atau lambatnya suatu kawasan industri dihuni oleh investor untuk mendirikan pabriknya dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain: dari internal kawasan industri itu sendiri, seperti : ketersediaan kavling industri dan sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh investor; strategis tidaknya lokasi kawasan industri; maupun dari segi promosi. Sedangkan faktor eksternal, seperti : tidak adanya bantuan dana dalam pembangunan dan Pemeliharaan infrastruktur (sarana dan prasarana) di dalam kawasan industri dari pemerintah, sehingga pengusaha kawasan industri mengalami kesulitan untuk memenuhinya karena keterbatasan dana, mengingat pembangunan kawasan industri memerlukan dana investasi yang besar; masih belum pulihnya iklim yang kondusif bagi investasi; tidak adanya keharusan investor mendirikan pabrik di dalam kawasan industri; maupun tidak adanya insentif yang berarti dari pemerintah bagi investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri.

---

<sup>1</sup> Bahan raker HKI tahun 2005 di Surabaya.

Kondisi tersebut menimbulkan adanya anggapan dari investor bahwa tidak ada bedanya membangun pabriknya di dalam kawasan industri maupun di luar kawasan industri, bahkan investor ada yang lebih tertarik berada di luar kawasan industri yang rata-rata harga tanahnya masih rendah dari pada harga tanah di dalam kawasan industri. Faktor-faktor eksternal tersebut menjadi kendala dalam pengembangan kawasan industri.

Menurut data dari Himpunan Kawasan Industri (HKI) di wilayah Kota Semarang saat ini terdapat 9 perusahaan kawasan industri dengan lahan yang dikelola seluas lebih kurang 1.400 ha, dari kawasan industri yang ada tersebut rata-rata perkembangannya masih lambat. Lahan yang tersedia dan belum dimanfaatkan oleh investor untuk mendirikan pabriknya masih cukup luas. Ironisnya meskipun lahan industri di dalam kawasan industri masih banyak yang kosong, namun apabila kita perhatikan justru banyak pabrik baru yang berdiri di luar kawasan industri dan penyebarannya hampir merata di seluruh sudut Kota Semarang. Dengan kenyataan ini sudah semestinya diperlukan adanya upaya untuk menyamakan persepsi antara pemerintah khususnya pemerintah daerah dengan pengusaha kawasan industri sehingga tujuan pembangunan kawasan industri sesuai yang diamanatkan dalam Kepres Nomor 41 Tahun 1996 dapat terwujud.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalam tesis ini penulis ingin mengetahui bagaimana perkembangan kawasan industri di Kota Semarang dan seberapa besar kawasan industri yang ada dapat menarik minat investasi dengan memilih judul “ Pengembangan Kawasan Industri Dalam Menarik Investasi Di Kota Semarang”

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan pemikiran dan uraian tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah perangkat peraturan perundangan yang ada sudah cukup menunjang untuk memberikan nilai tambah bagi kawasan industri dalam menarik minat investor di Kota Semarang ?.
2. Bagaimanakah pelaksanaan pembangunan kawasan industri di Kota Semarang dijalankan ?.

3. Kendala-kendala apakah yang mungkin timbul dalam mengembangkan kawasan industri di Kota Semarang dan upaya-upaya apakah yang perlu dilakukan untuk mengurangi kendala-kendala tersebut.

## **C. Tinjauan Pustaka**

Pada tinjauan pustaka ini akan diuraikan konsep-konsep yang berkaitan dengan substansi tesis yaitu :

### **1. Kawasan Industri**

#### **a. Pengertian Kawasan Industri**

Menurut National Industrial Zoning Committee's (USA) 1967 , yang dimaksud dengan kawasan industri atau *Industrial Estate* atau sering disebut dengan *Industrial Park* adalah suatu kawasan industri di atas tanah yang cukup luas, yang secara administratif dikontrol oleh seseorang atau sebuah lembaga yang cocok untuk kegiatan industri, karena lokasinya, topografinya, zoning yang tepat, kesediaan semua infrastrukturnya (utilitas), dan kemudahan aksesibilitas transportasi.

Definisi lain, menurut Industrial Development Handbook dari ULI ( *The Urban Land Institute*), Washington DC (1975), kawasan industri adalah suatu daerah atau kawasan yang biasanya didominasi oleh aktifitas industri. Kawasan industri biasanya mempunyai fasilitas kombinasi yang terdiri atas peralatan-peralatan pabrik (*industrial plants*), penelitian dan laboratorium untuk pengembangan, bangunan perkantoran, bank, serta prasarana lainnya seperti fasilitas sosial dan umum yang mencakup perkantoran, perumahan, sekolah, tempat ibadah, ruang terbuka dan lainnya. Istilah kawasan industri di Indonesia masih relatif baru. Istilah tersebut digunakan untuk mengungkapkan suatu pengertian tempat pemusatan kelompok perusahaan industri dalam suatu areal tersendiri. Kawasan industri dimaksudkan sebagai padanan atas industrial estate. Sebelumnya, pengelompokan industri demikian disebut “ lingkungan industri”.

Beberapa peraturan perundangan yang ada belum menggunakan istilah kawasan industri, seperti: Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, belum mengenal istilah-istilah semacam Lingkungan, zona atau kawasan industri. Pasal 14 UUPA baru mengamanatkan pemerintah untuk menyusun rencana umum persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah dan baru menyebut sasaran peruntukan tanah yaitu untuk keperluan pengembangan industri, transmigrasi dan pertambangan ayat (1) huruf (e) Pasal 14 UUPA. Undang-undang No. 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian, juga belum mengenal istilah “kawasan Industri”. Istilah yang digunakan UU No. 5/1984 dalam pengaturan untuk suatu pusat pertumbuhan industri adalah Wilayah Industri.

Di Indonesia pengertian kawasan industri mengacu kepada keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1996 . Menurut Keppres tersebut, yang dimaksud dengan kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki izin Usaha Kawasan Industri.

Berdasarkan pada beberapa pengertian tentang kawasan industri tersebut, dapat disimpulkan, bahwa suatu kawasan disebut sebagai kawasan industri apabila memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. adanya areal/bentangan lahan yang cukup luas dan telah dimatangkan,
2. dilengkapi dengan sarana dan prasarana,
3. ada suatu badan (manajemen) pengelola,
4. memiliki izin usaha kawasan industri,
5. biasanya diisi oleh industri manufaktur (pengolahan beragam jenis).

Ciri-ciri tersebut diatas yang membedakan “kawasan industri” dengan “Kawasan Peruntukan Industri” dan “ Zona Industri”. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah (Kabupaten/Kota) yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud Zona Industri

adalah satuan geografis sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya kegiatan industri, baik berupa industri dasar maupun industri hilir, berorientasi kepada konsumen akhir dengan populasi tinggi sebagai penggerak utama yang secara keseluruhan membentuk berbagai kawasan yang terpadu dan beraglomerasi dalam kegiatan ekonomi dan memiliki daya ikat spasial.

#### **b. Bentuk Fisik Kawasan Industri.**

Kawasan Industri sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996, dalam pembangunannya mempunyai bentuk fisik yang mencakup unsur-unsur sebagai berikut:

1. Lahan, lahan kawasan industri merupakan areal atau bentangan tanah dengan keluasan minimal 20 hektar dengan status tanah sebagai hak guna bangunan induk (HBG Induk) atas nama perusahaan kawasan industri dan di batasi dengan pagar keliling. Lahan di dalam kawasan industri yang diperuntukkan bagi perusahaan industri tersebut telah dimatangkan dalam bentuk kavling-kavling industri dan secara teknik telah memenuhi syarat untuk didirikan bangunan (merupakan kavling siap bangun).
2. Prasarana, lahan yang diperuntukkan untuk industri di dalam kawasan industri tersebut, selain sudah dimatangkan, juga harus dibangun prasarana yang diperlukan oleh perusahaan industri (investor). Prasarana tersebut meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi /jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpulan air limbah industri, instalasi pengolah limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri.
3. Sarana Penunjang, suatu kawasan industri diwajibkan membangun sarana penunjang di dalamnya, yaitu meliputi kantor pengelola, kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi, poliklinik, kantin, sarana ibadah, perumahan karyawan industri dan mess transito, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, dan halte angkutan umum.

4. Pengelola Kawasan Industri, kawasan industri dalam operasionalnya dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Perusahaan pengelola tersebut merupakan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, yang ditunjuk oleh dan /atau menerima hak dan kewajiban dari perusahaan kawasan industri khusus untuk melaksanakan pengelolaan sebagian atau seluruh kawasan industri.
5. Tata Tertib Kawasan Industri, adalah peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan kawasan industri, yang mengatur hak dan kewajiban perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan kawasan industri.
6. Izin AMDAL, kawasan industri diwajibkan memiliki izin analisa mengenai dampak lingkungan (AMDAL). Izin ini mutlak diperlukan karena di dalam kawasan industri terdapat banyak pabrik yang berdiri dan biasanya pabrik tersebut beroperasi dengan menghasilkan limbah. Untuk meminimalisasi dampak lingkungan yang timbul dari dioperasionalkan kawasan industri maka limbah yang ditimbulkan dari pabrik yang beroperasi harus dapat dikelola dengan sebaik-baiknya.
7. Izin Usaha Kawasan Industri, suatu perusahaan yang akan mengoperasionalkan kawasan industri diwajibkan memiliki izin usaha kawasan industri.

Perusahaan industri yang beroperasi di dalam kawasan industri, Selain memperoleh kemudahan dalam hal kebutuhan lahan untuk industri yang telah dilengkapi dengan prasarana dan sarana tersebut, juga mendapatkan kemudahan dalam hal perizinan, seperti : bebas dari izin AMDAL, bebas dari izin gangguan (HO), bebas dari kewajiban memperoleh izin prinsip, serta kemudahan dalam pengurusan izin mendirikan bangunan (IMB). Pendirian bangunan di dalam kawasan industri sudah bisa dilaksanakan meskipun IMB belum selesai dan masih dalam proses pengurusan.

Kemudahan yang diberikan oleh kawasan industri tersebut diatas, yang memberi keunggulan bagi kawasan industri dibanding dengan lokasi di luar kawasan industri, sehingga kawasan industri dapat menjadi lokasi yang menarik untuk melakukan investasi.

## **2. Investasi**

### a. Pengertian Investasi.

*Organization for European Economic Cooperation (OEEC)* memberikan dua pengertian mengenai penanaman modal (investasi), *direct investment* (investasi langsung) dan *portofolio investment* (investasi tidak langsung). Dinyatakan dalam OEEC bahwa “*direct Investment, is meant acquisition of sufficient interest in an undertaking to ensure its control by the investor*”. Menurut Ismail Sunny, kesimpulan yang dapat ditarik dari definisi mengenai penanaman modal yang dibuat oleh OEEC, yaitu bahwa penanam modal (investor) diberi keleluasaan pengusahaan dan penyelenggaraan pimpinan dalam perusahaan dimana modalnya ditanam, dalam arti bahwa penanam modal mempunyai penguasaan atas modal.<sup>1</sup>

Investasi bisa berupa investasi asing maupun investasi nasional. Investasi asing ini di Indonesia sering dikenal dengan istilah Penanaman Modal Asing (PMA), di mana sebagian besar modalnya berasal dari luar negeri. Sedangkan investasi nasional sering dikenal dengan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), modalnya sebagian besar berasal dari dalam negeri.

Apabila kita melihat ketentuan pasal 1 UUPMA tahun 1967<sup>2</sup>, yang dimaksudkan dengan pengertian penanaman modal asing hanyalah meliputi penanaman modal asing secara langsung, artinya bahwa pemilik modal secara langsung menanggung resiko dari penanaman modalnya di Indonesia. Dengan kata lain, investasi asing yang diperbolehkan oleh UUPMA tahun 1967 hanyalah “*direct investment*” yang biasa dipertentangkan dengan “*portofolio investment*”, dimana investor hanya memiliki sejumlah saham dalam suatu perusahaan, tanpa mempunyai kekuasaan langsung dalam manajemen perusahaan. Akan tetapi dalam kenyataan suatu penanaman modal asing yang yuridis merupakan “*direct investment*” dapat saja merupakan “*Portofolio investment*”

---

<sup>1</sup> Ismail Sunny, *Tinjauan Atas UUPMA dan Kredit Luar Negeri*, Pradnya Paramita Jakarta, 1976, hal : 34.

<sup>2</sup> Sunaryati Hartono, *Beberapa Masalah Transnasional dalam PMA di Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1972, hal : 78-79.

atau sebaliknya, yang berarti bahwa resiko dalam penanaman modal tidak selalu ditanggung oleh pihak yang “di atas kertas” menanggung resiko itu .

T. Mulya Lubis mengulas juga bahwa pengertian modal asing dalam UUPMA tahun 1967 agaknya berat ke *equity* yaitu suatu *fresh capital* yang datang dari luar negeri, meskipun diakui bahwa *equipment*, *patent/teknologi* baru juga masuk dalam modal asing. Keuntungan perusahaan yang tidak ditransfer akan tetapi diinvestasikan kembali termasuk juga modal asing. Pinjaman /loan yang berasal dari luar negeri menurutnya merupakan bagian juga dari modal asing, karena dalam lalu lintas modal dan pinjaman begitu kompleks, adalah tidak realistis mengabaikan soal loan yang semakin lama semakin berperan.

Sunaryati Hartono<sup>1</sup> menyatakan bahwa apabila kita memperhatikan ketentuan UUPMA tahun 1967 dan UUPMDN tahun 1968 ternyata pengertian penanaman modal (investasi) lebih luas pengertian yang ada di dalam UUPMDN tahun 1968, dikarenakan dalam UUPMDN tahun 1968 pengertian investasi termasuk di dalamnya “*portofolio investment*” dalam arti penanaman modal yang tidak langsung menanggung resiko pun dianggap sebagai investor. Sedangkan di dalam UUPMA tahun 1967 yang dimaksudkan dengan investasi hanyalah penanaman modal secara langsung atau “*direct investment*” dalam arti penanaman modal langsung yang langsung menanggung resiko dari investasinya.

## **b. Daya Tarik Investasi**

Di dalam melaksanakan pembangunan nasional dibutuhkan modal yang sangat besar, untuk mencukupi modal pembangunan tersebut pemerintah tidak mungkin dapat memenuhi sendiri tanpa melibatkan masyarakat luas baik itu individu maupun pihak swasta nasional maupun asing. Salah satu keterlibatan masyarakat adalah dengan melakukan investasi. Sehingga pemerintah selalu berusaha mengundang para investor untuk menanamkan modal di Indonesia. Untuk mencapai tujuan investasi yang

---

<sup>1</sup> Lihat buku *Beberapa Masalah Transnasional dalam Penanaman Modal Asing di Indonesia*, hal :95.



dikehendaki oleh suatu negara penerima modal, maka kebijakan pemerintah mengenai investasi harus mencerminkan kemampuan pemerintah untuk :

- 1) Menjamin bahwa modal yang dimiliki oleh para investor nasional ditanam di dalam negeri sendiri dan tidak justru lari ke luar negeri.
- 2) Bersaing dengan pemerintah negara lain untuk menarik minat investor asing agar mau menanamkan modalnya.

Tujuan pemerintah mendatangkan investor dengan tujuan investor dalam menanamkan modalnya terdapat perbedaan. Di satu sisi pemerintah mengharapkan dengan adanya investasi akan memberikan sumbangan terhadap kegiatan pembangunan. Sedangkan tujuan investor dalam menanamkan modalnya di suatu negara didasarkan pada pertimbangan bisnis, yaitu untuk mencari keuntungan sebanyak-banyaknya. Dengan demikian pemerintah diharapkan dapat menseimbangkan antara kepentingan pembangunan dan juga kepentingan para investor dalam menanamkan modalnya, supaya harapan-harapan dari kegiatan investasi dapat menjadi bagian dari pembangunan dapat terpenuhi dan juga kepentingan para investor tidak dirugikan.

Di dalam investasi yang berasal dari luar negeri (investasi asing) tentunya ada dua negara bahkan lebih yang berkepentingan, yaitu negara asal PMA dan negara penerima modal. Seringkali terjadi konflik kepentingan antara investor dengan kebijakan negara penerima modal. Konflik kepentingan ini terutama terletak pada motif penanaman modal asing yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya, memperkuat posisinya guna mendapatkan manfaat semaksimal mungkin atas modal yang ditanamkan, skill dan teknologi mereka, sedangkan bagi negara penerima modal asing mempunyai kepentingan untuk memanfaatkan modal asing, skill dan teknologi pihak asing untuk kepentingan pembangunan negaranya<sup>1</sup>. Sehingga di sini tampak bahwa ada saling ketergantungan antara negara penerima modal dan negara penanam modal. Umumnya negara penerima modal adalah negara-negara yang dikatakan sebagai negara dunia ketiga atau negara-negara yang sedang berkembang, termasuk Indonesia dalam membangun negaranya membutuhkan modal yang besar untuk membiayai pembangunan

---

<sup>1</sup> Sumantoro, *Bunga Rampai Permasalahan Penanaman modal*, Bina Aksara, Bandung, 1976. hal :31

dan juga membutuhkan teknologi dikarenakan umumnya negara sedang berkembang teknologi yang dikuasai masih tertinggal apabila dibandingkan dengan negara-negara maju sehingga masuknya teknologi baru sangat diharapkan.

Meskipun antara negara penanam modal dan negara penerima modal itu saling tergantung, namun mereka mempunyai kepentingan yang berbeda. Sehingga kebijakan negara pengirim modal dan negara penerima modal tidak sama. Negara pengirim modal menerapkan kebijakan untuk melindungi warga negaranya yang menjadi investor di negara penerima modal. Sedangkan negara penerima modal termasuk juga negara Indonesia menerapkan kebijakan yang dipakai sebagai pedoman untuk mencapai sasaran sesuai dengan pembangunan yang sedang dijalankan di negaranya.

Dalam rangka untuk mengundang para investor baik nasional maupun asing, agar mereka mau menanamkan modalnya di wilayah Indonesia diperlukan kebijakan-kebijakan pemerintah yang dapat menarik minat investor. Oleh karena itu perlu dipikirkan cara-cara untuk menarik minat para investor supaya mau menanamkan modalnya di Indonesia. Hal ini dapat dilakukan di antaranya dengan cara mempermudah prosedur perizinan investasi. Selama ini, khususnya pada masa Orde Baru walaupun telah dikeluarkannya Undang-undang PMA beserta berbagai peraturan pelaksanaannya pada kenyataannya prosedur PMA di negeri ini masih cukup rumit, berbelit-belit dan birokratis, dan banyak dikeluhkan oleh investor asing. Paket-paket deregulasi yang dikeluarkan semasa Orde Baru secara prinsip tidak menyebabkan prosedur PMA menjadi sederhana, malah perubahan kebijakan dari *one stop service* ke *multidoor service* menyebabkan prosedur tersebut menjadi semakin rumit.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa, Indonesia telah melewati tahap pertama dalam upaya menarik modal asing untuk membantu pembangunan. Lebih dari dua puluh lima tahun yang dimulai dari dikeluarkannya UUPMA tahun 1967 dengan berbagai kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pada tahap pertama ini ada beberapa hal yang menjadi perhatian negara-negara industri yang sekaligus merupakan calon investor, yaitu : keamanan investasi yang sering berkaitan dengan stabilitas politik suatu negara; bahaya tindakan nasionalisasi dan ganti kerugian; repatriasi keuntungan dan

modal serta konvertibilitas mata uang; penghindaran pajak berganda; masuk atau tinggalnya staf ahli yang diperlukan; penyelesaian sengketa; perlakuan yang sama terhadap investor asing dan domestik; insentif untuk penanaman modal; transparansi atau kejelasan mengenai peraturan perundangan; prosedur administrasi yang berlaku serta kebijaksanaan yang bertalian dengan investasi; dan kepastian hukum termasuk “enforcement” dari putusan-putusan pengadilan. Pada saat ini menurut Moctar kusumaatmadja, kita berada pada tahap kedua dengan telah ikut sertanya Indonesia di dalam penandatanganan perjanjian WTO yang di dalamnya memuat tentang TRIMs. Dengan demikian TRIMs menjadi suatu hal yang penting dan harus kita perhatikan dan kita mempunyai waktu lima tahun untuk menyesuaikan diri dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian TRIMs dan GATS/WTO pada umumnya<sup>1</sup>.

Sejalan dengan diberlakukannya Otonomi Daerah yang menuntut kemandirian daerah. Salah satu cara yang dapat ditempuh untuk menggerakkan ekonomi daerah Kabupaten/Kota adalah dengan mengundang masuknya investasi di daerah. Hal ini mendorong daerah Kabupaten/Kota saling berlomba untuk menarik investor agar mau menanamkan modal di daerahnya , dengan memberikan kemudahan-kemudahan. Menurut Komisi Pemantauan Otonomi Daerah (KPPOD), agar supaya daerah Kabupaten/Kota dapat menarik bagi investasi, maka paling tidak harus diperhatikan 5 faktor yang menjadi daya tarik investasi di daerah yaitu kelembagaan (termasuk Perda), Sosial Politik, Ekonomi Daerah, Tenaga Kerja dan Produktivitas, serta Infrastruktur Fisik. Kawasan industri termasuk sebagai salah satu bentuk infrastruktur fisik dibangun dengan maksud sebagai salah satu upaya memberikan kemudahan bagi investor melalui penyediaan lahan industri yang telah dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai, sehingga bagi investor yang akan membangun industri/pabriknya , mereka tidak perlu banyak waktu untuk mencari lokasi lahan dan mengurus perizinan yang diperlukan.

#### **D. Tujuan Penelitian.**

---

<sup>1</sup> Moctar Kusumaatmadja, *Jurnal Hukum No. 5 Vol. 3*, 1996.

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk:

1. Mengetahui harmonisasi kebijakan investasi Kota Semarang dengan kebijakan pemerintah pusat khususnya terhadap kebijakan pembangunan kawasan industri.
2. Mendapatkan gambaran mengenai implementasi kebijakan pembangunan kawasan industri sebagai salah satu faktor daya tarik investasi di Kota Semarang.
3. Mengetahui upaya-upaya yang sebaiknya dilakukan terhadap pembangunan kawasan industri, sehingga kawasan industri dapat berkembang dan berperan dalam meningkatkan minat investasi di Kota Semarang.

#### **E. Kontribusi Penelitian**

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis yaitu :

1. Dari segi Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum ekonomi terutama yang berkaitan dengan kebijaksanaan investasi dan dapat memberikan masukan bagi para pengambil kebijaksanaan tentang investasi di Indonesia khususnya untuk pemerintah daerah.

2. Dari segi Praktis

Harapannya hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan manfaat, yaitu :

- a. Dapat memberikan sumbangan pemikiran dan bahan evaluasi bagi perumus kebijaksanaan dalam merumuskan kebijaksanaan investasi melalui pembangunan kawasan industri, yang memerlukan strategi pembangunan secara integral.
- b. Memberikan masukan bagi investor sebagai pertimbangan dalam memutuskan rencana investasinya.

- c. Membantu investor dan masyarakat pada umumnya dalam memahami peraturan perundang - undangan di bidang investasi utamanya terkait keberadaan kawasan industri, sehingga dapat menciptakan iklim usaha yang kondusif.

## **F. Langkah-Langkah Penelitian.**

Untuk memperoleh data-data akurat diperlukan prosedur dan langkah langkah sebagai berikut :

### **1. Metode pendekatan**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris, karena obyek penelitian ini selain norma-norma hukum yang mengatur mengenai kawasan industri juga implementasi serta implikasinya terhadap peningkatan minat investasi. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengetahui hal-hal yang terkait dengan asas-asas hukum dan sinkronisasi hukum. Sedangkan pendekatan yuridis empiris dimaksudkan untuk mengetahui realitas empirik dalam hal implementasi kebijakan pembangunan kawasan industri sebagai salah satu kebijakan di bidang investasi dan implikasinya terhadap daya tarik investasi.

### **2. Spesifikasi penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif dan analitis karena secara spesifik penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan menganalisis mengenai implementasi kebijakan pembangunan kawasan industri dalam berperan sebagai salah satu faktor yang menjadi daya tarik investasi di Kota Semarang.

### **3. Penentuan Sampel.**

Sampel dalam penelitian ini diambil dengan menggunakan teknik non random secara purposive sampling di mana penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu. Dalam penelitian ini sampel yang diambil dari populasi adalah perusahaan kawasan industri yang berada di wilayah industri Semarang Timur dan Semarang Barat.

Sedangkan responden dalam penelitian ini adalah :

- a. Pimpinan Perusahaan Kawasan Industri yang berada di wilayah industri Semarang Timur dan Wilayah Industri Semarang Barat yang dijadikan sampel
  - b. Ketua Himpunan Kawasan Industri Cabang Jawa Tengah.
  - c. Pejabat Badan Penanaman Modal Kota Semarang.
4. Teknik Pengumpulan Data.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari instansi terkait melalui penelitian lapangan. Sedangkan data sekunder dalam penelitian ini mencakup :

- a. Bahan –bahan hukum primer, meliputi : Pancasila, UUD 1945, Peraturan Perundang- undangan dan yurisprudensi.
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, meliputi : buku teks, laporan penelitian, artikel ilmiah.
- c. Bahan hukum tersier, bahan ini sebagai pedoman untuk mengkaji bahan hukum primer dan bahan sekunder, yang diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris, ensiklopedi, surat kabar maupun majalah.

Adapun teknik pengumpulan data melalui:

- a. Studi Kepustakaan  
Studi ini dilakukan terhadap dokumen-dokumen dan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- b. Wawancara  
Selain studi kepustakaan, alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian lapangan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Mula-mula kepada responden diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersebut diperdalam. Hasil dari wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara

komprehensif tentang Pembangunan Kawasan Industri dalam menunjang minat investasi di Kota Semarang

#### 5. Teknik Analisa Data.

Setelah keseluruhan data primer dan data sekunder terkumpul, langkah yang diambil peneliti selanjutnya adalah mengolah dan melakukan analisis data. Pengolahan data dilakukan dengan tujuan untuk merapikan data hasil pengumpulan data lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis. Selanjutnya data yang ada akan dianalisa secara kualitatif. Dari analisis ini dapat diperoleh gambaran secara utuh atas masalah yang menjadi pembahasan.

### **G. Sistematika Penelitian.**

Hasil penelitian akan disusun dan disajikan dalam karya ilmiah berupa tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab yang menggambarkan konsistensi terhadap pokok permasalahan yang dibahas. Tiap-tiap bab akan dirinci lagi menjadi beberapa sub bab yang merupakan bagian dari pokok pikiran bab dengan susunan sebagai berikut :

Bab I (Pendahuluan), dalam bab ini memuat tentang latar belakang penelitian, perumusan masalah, tinjauan pustaka, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, langkah-langkah penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II (Tinjauan Pustaka), merupakan tinjauan pustaka terhadap segala sesuatu yang Berkaitan dengan pembangunan kawasan industri dan investasi . Pada bagian akhir dari bab ini akan menguraikan tentang kebijakan pembangunan kawasan industri sebagai daya tarik investasi.

Bab III (Hasil Penelitian dan Pembahasan), memuat uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan terhadap masalah yang menjadi fokus penelitian.

Bab IV (Penutup), merupakan bagian penutup yang berisi tentang kesimpulan dari segala sesuatu yang telah dibicarakan dalam bab-bab sebelumnya dan saran-saran yang dianggap perlu sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

## **BAB II**

### **PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI DALAM MENARIK INVESTASI DI DAERAH**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Investasi**

Indonesia adalah negara berkembang, sebagaimana negara-negara berkembang lainnya, senantiasa selalu berupaya secara terus menerus melaksanakan pembangunan di segala bidang. Berbagai upaya dalam melaksanakan pembangunan dewasa ini, bukanlah merupakan tugas ataupun pekerjaan mudah dan sederhana. Bahkan sebaliknya, merupakan beban dan tanggung jawab yang sangat berat. Berbagai kendala yang bersifat internal (dalam negeri) turut serta memberikan kontribusi yang mempersulit upaya pembangunan di Indonesia. Kendala internal sebagai faktor penghambat dalam melaksanakan upaya pembangunan dimaksud, yaitu belum pulihnya Indonesia dari kondisi krisis multi dimensi yang dialami sejak tahun 1997 yang berawal dari krisis ekonomi. Namun, semua kendala yang bersifat internal di atas tidaklah dapat dijadikan sebagai alasan untuk berhenti melaksanakan pembangunan, justru haruslah dijadikan sebagai semangat dan sekaligus motivasi dalam melakukan pembangunan, jika ingin keluar dari berbagai kesulitan menuju masa depan Indonesia yang lebih baik, sehingga krisis multi dimensi yang masih dirasakan bangsa Indonesia saat ini, perlu segera diatasi melalui reformasi disegala bidang, untuk memungkinkan Bangsa Indonesia bangkit kembali dan memperkokoh kepercayaan diri atas kemampuannya.

Pada hakekatnya pembangunan yang dilakukan oleh suatu bangsa haruslah dilaksanakan berdasarkan kemampuan dari seluruh potensi bangsa yang bersangkutan. Tidak terkecuali upaya-upaya pembangunan yang sedang dilaksanakan di Indonesia, haruslah didasarkan pada kemampuan dan seluruh potensi yang dimiliki oleh bangsa Indonesia sendiri.



Masalah pokok yang dihadapi dalam pembangunan salah satunya adalah menjamin terlaksananya pembangunan yang berkesinambungan yaitu dengan mengusahakan tersedianya dana yang memadai. Modal berupa dana yang bersumber dari tabungan pemerintah dan masyarakat (modal domestik) yang akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan memegang peranan yang sangat penting, karena tanpa modal atau biaya yang memadai, jelas upaya pembangunan tidak mungkin dilaksanakan (kalaupun terlaksana tidak akan mencapai hasil yang baik). Sebagaimana dikatakan oleh Panji Anoraga dan Ninik Widiyanti, “Pembangunan suatu negara memerlukan dana investasi dalam jumlah yang tidak sedikit. Dalam pelaksanaannya diarahkan untuk berlandaskan kepada kemampuan diri sendiri, disamping memanfaatkan sumber lainnya sebagai pendukung. Sumber dari luar tidak mungkin selamanya diandalkan untuk pembangunan. Oleh karena itu perlu ada usaha yang sungguh sungguh untuk mengarahkan dana investasi yang bersumber dari dalam negeri, yaitu tabungan masyarakat, tabungan pemerintah dan penerimaan devisa”.

Tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan pembangunan nasional bukan hanya menjadi tugas dan tanggung jawab pemerintah semata, melainkan sudah menjadi kewajiban dan tanggung jawab dari seluruh komponen bangsa. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah yaitu kepada masyarakat dan dunia usaha (swasta) untuk berperan serta dalam usaha pembangunan, terutama sekali dalam memobilisasi dana dan sekaligus melaksanakan investasi.

Sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Sondang P. Siagan “Di dalam melaksanakan pembangunan, pemerintah tidak mungkin melaksanakannya sendiri tanpa melibatkan masyarakat luas, baik itu individu maupun pihak swasta nasional ataupun swasta asing. Demikian juga dalam investasi untuk membiayai kegiatan pembangunan, Pemerintah tidak akan mampu menyediakan dana investasi sendiri tanpa adanya keterlibatan masyarakat”.

Kegiatan investasi dalam dunia usaha dapat dilakukan oleh pemerintah melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah; Pihak swasta (swasta asing maupun swasta nasional) yang dilakukan baik

secara perorangan maupun dengan bentuk suatu badan usaha; dapat dilakukan oleh suatu usaha dalam bentuk koperasi yang seluruh ataupun sebagian modalnya dimiliki oleh para anggota yang bersangkutan.

## **1. Pengertian Investasi**

Menurut kamus Inggris-Indonesia karangan S. Wojowasito, bahwa secara harfiah investasi berasal dari bahasa Inggris "*Investment*" yang artinya menanamkan uang. Menanamkan uang di sini dengan maksud si penanam uang mengharapkan uang yang ditanamkan saat ini akan mendapatkan hasil dan nilai tambah di waktu yang akan datang.

Secara ekonomi, terdapat beberapa pengertian tentang investasi yang di kemukakan oleh para pakar. Menurut Boediono <sup>1</sup>, Investasi adalah pengeluaran ( di-hitung dalam jutaan rupiah) oleh sektor produsen (swasta) untuk pembelian barang-barang/ jasa, yaitu untuk penambahan stok barang, di gudang atau untuk perluasan pabrik. Ini berarti bahwa barang-barang tersebut dibeli dengan harapan untuk menghasilkan keuntungan kemudian. Ini selanjutnya berarti bahwa pertimbangan-pertimbangan yang diambil oleh perusahaan dalam memutuskan apakah membeli atau tidak membeli barang-barang/jasa-jasa tersebut adalah harapan dari pengusaha akan kemungkinan keuntungan yang bisa diperoleh (dengan menjual kemudian barang-barang tersebut, atau menggunakan untuk proses produksi). Harapan keuntungan inilah yang merupakan faktor utama dalam keputusan tersebut. Faktor keuntungan yang diharapkan biasanya dinyatakan dalam dua dimensi : (1) dimensi yang menunjukkan berapa besar keuntungan yang akan diperoleh untuk setiap rupiah yang ditanamkan, dan (2) dimensi waktu yang menunjukkan berapa lama aliran keuntungan ini berlangsung.

---

<sup>1</sup> Boediono, *Ekonomi Makro*, BPFE Yogyakarta , 1997 hal : 40

Sri Redjeki Hartono<sup>1</sup> mengemukakan : ” Investasi adalah pengorbanan rupiah sekarang demi mendapatkan rupiah yang lebih banyak di waktu yang akan datang atau mendatang, oleh karena adanya tindakan /usaha dalam perjalanan waktu”.

Sumantoro mengemukakan, bahwa “Investasi adalah kegiatan menanamkan modal, baik langsung maupun tidak langsung dengan harapan pada waktunya nanti pemilik modal mendapatkan sejumlah keuntungan dari hasil penanaman modal tersebut”. Dari pengertian tersebut kegiatan investasi mengandung pengertian yang luas, karena investasi dapat dilakukan secara langsung (*direct investment*) maupun secara tidak langsung, yang lebih dikenal dengan (*portfolio investment*). Terdapat perbedaan pengertian antara investasi secara tidak langsung (*portfolio investment*) yaitu biasanya dengan membeli instrumen-instrumen di pasar modal dan investasi secara langsung (*direct investment*) yaitu biasanya yang bersangkutan ingin ikut menguasai dan menjalankan (mengelola) langsung investasi. Pada kasus investasi yang pertama (*portfolio investment*), para investor tidak tertarik dan tidak berkepentingan untuk menjalankan usaha dari perusahaan yang ia beli sahamnya, mereka lebih berkepentingan terhadap *dividen* dan *capital gain* dari saham yang ia beli. Sedangkan pada kasus investasi yang kedua (*direct investment*), investor yang bersangkutan ingin menguasai dan menjalankan langsung investasi yang dimaksud.

Berkaitan pokok pembahasan dalam penulisan ini, pengertian investasi, hanya ditujukan pada investasi yang dilakukan secara langsung (*direct investment*), yang lazim disebut juga dengan istilah “Penanaman Modal”, meliputi investasi yang dilakukan dalam bentuk investasi asing yang biasa disebut dengan Penanaman Modal Asing (PMA) maupun investasi nasional atau Penanaman Modal dalam Negeri (PMDN).

---

<sup>1</sup> Sri Redjeki Hartono, Kuliah Hukum Investasi, Magister Ilmu Hukum Undip, Semarang, 2003

Marzuki Usman mengatakan: “Sejak pemerintah mendorong masyarakat (pengusaha) untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, istilah yang berhubungan dengan penanaman modal itu semakin memasyarakat. Melalui Undang Undang PMA kita mengenal “investor asing” yakni orang atau badan asing, yang menanamkan modalnya di Indonesia. Penanaman modal (investasi) yang dimaksud adalah melakukan penanaman modal secara langsung (*direct investment*) untuk mendirikan dan mengoperasikan perusahaan yang dapat memproduksi barang atau jasa yang diperlukan masyarakat. Orang atau badan yang melakukan penanaman modal itu disebut “investor” atau “pemodal”.

Secara Normatif pengertian investasi dapat disimak di dalam Undang-Undang Penanaman Modal yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Asing (PMA) dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Menurut Undang-undang tersebut dijelaskan batasan pengertian Penanaman Modal Asing (PMA) dan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN). Kedua Undang-Undang tersebut terakhir dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (UUPM tahun 2007).

Di dalam pasal 1 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, dirumuskan pengertian modal asing, sebagai berikut: “Pengertian modal asing dalam undang-undang ini hanyalah meliputi penanaman modal asing secara langsung yang dilakukan menurut atau berdasarkan ketentuan undang undang ini dan yang digunakan untuk menjalankan perusahaan di Indonesia, dalam arti bahwa pemilik modal secara langsung menanggung resiko dari penanaman modal tersebut”.

Dari pengertian tersebut diatas, Ismail Sunny dan Rudiono Rochmat (1968)<sup>1</sup> berpendapat bahwa perumusan pasal 1 tersebut mengandung 3 unsur pokok, yaitu :

- a. penanaman secara langsung;
- b. penggunaan modal untuk menjalankan perusahaan;
- c. resiko yang langsung ditanggung oleh pemilik modal.

Penanaman modal secara langsung dalam pasal ini adalah seperti pengertian yang diberikan oleh” *Organization for European Economic Cooperation* yaitu: *direct investment is meant acquisite of sufficient interes an undertaking to ensure its control by investor*”. Kesimpulan dari definisi *direct investment* yaitu bahwa penanam modal (investor) diberikan keleluasaan pengusahaan dan penyelenggaraan pimpinan dan perusahaan dimana modalnya ditanam dalam arti bahwa penanam modal mempunyai penguasaan atas modal. Jadi bahwa penanaman modal langsung itu artinya digunakan untuk menjalankan perusahaan di Indonesia.

Unsur kedua dari pengertian itu adalah penggunaan modal untuk menjalankan perusahaan. Menjalankan perusahaan menurut Purwosutjipto (1983) yaitu bila dalam melaksanakan pekerjaannya memperhitungkan untung rugi yang dapat diperkirakan dan mencatatnya dalam pembukuan. Melakukan/menjalankan perusahaan di Indonesia dapat dengan 2 macam cara yaitu :

- a. Perusahaan itu berkedudukan di luar negeri dan menjalankan perusahaan di Indonesia, dengan hanya mempunyai kantor tertentu ataupun kantor cabang atau kuasa tertentu, tanpa mendirikan badan hukum menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- b. Dengan mendirikan badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>1</sup> Pandji Anoraga, *Perusahaan Multi Nasional Dan Penanaman Modal Asing*, Pustaka Jaya, Jakarta, Hal : 48

Unsur ketiga, menurut Ismail Sunny, resiko yang langsung ditanggung oleh pemilik modal dapat dijelaskan dengan membedakan antara kredit dan penanaman modal dilihat dari penggunaannya adalah :

Kredit : penggunaannya adalah oleh peminjam maka resiko berada atau ditanggung oleh peminjam dan tidak oleh pemilik atau pemberi kredit.

PMA : penggunaannya adalah oleh penanam/pemilik modal asing, maka resiko berada atau ditanggung oleh penanam.

Di dalam undang-undang penanaman modal yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007, pengertian penanaman modal asing tersebut diatur kembali dalam Pasal 1 angka 2 sebagai berikut : penanaman modal asing adalah kegiatan menanamkan modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia, yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal modal dalam negeri.

Pengertian Penanaman Modal Dalam Negeri dapat dilihat pada Bab I Pasal 1 dan Pasal 2 Undang Undang Nomor 6 Tahun 1968. Pasal 1 Undang Undang Tersebut, menyatakan:

1. Yang dimaksud dalam Undang Undang ini dengan “Modal Dalam Negeri” ialah bagian dari kekayaan masyarakat Indonesia, termasuk hak-hak dan benda-benda, baik yang dimiliki oleh negara maupun swasta nasional dan swasta asing yang berdomisili di Indonesia, yang disisihkan/disediakan guna menjalankan suatu usaha sepanjang modal tersebut tidak diatur oleh ketentuan-ketentuan Pasal 2 Undang Undang No.1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing.
2. Pihak swasta yang memiliki modal dalam negeri tersebut dalam ayat (1) Pasal ini dapat terdiri atas perorangan dan/atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.

Selanjutnya, dalam pasal 2 dinyatakan : Yang dimaksud dalam undang-undang ini dengan “Penanaman Modal Dalam Negeri” ialah Penggunaan dari kekayaan seperti yang tersebut dalam pasal 1, baik secara langsung atau tidak langsung untuk menjalankan usaha menurut atau berdasarkan ketentuan-ketentuan Undang Undang ini”.

Berdasarkan kedua ketentuan pasal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa: yang dimaksud dengan Penanaman Modal Dalam Negeri adalah penggunaan kekayaan masyarakat Indonesia, termasuk hak-hak dan benda-benda, baik yang dimiliki oleh negara maupun swasta nasional dan swasta asing yang berdomisili di Indonesia, yang disisihkan/disediakan guna menjalankan suatu usaha sepanjang modal tersebut bukan merupakan modal asing. Jika dicermati lebih dalam, pengertian Penanaman Modal Asing yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 1967 dan pengertian Penanaman Modal Dalam Negeri yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 6 Tahun 1968, maka akan tampak bahwa di satu sisi pengertian Penanaman Modal Dalam Negeri lebih luas dari pengertian Penanaman Modal Asing. Pengertian Penanaman Modal Dalam Negeri yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 6 Tahun 1968, tidak hanya dilakukan secara langsung (*direct investment*), tetapi dapat pula dilakukan secara tidak langsung dalam bentuk *portfolio investment*.

Hal ini sejalan dengan pendapat Sunarjati Hartono yang menyatakan bahwa: apabila kita memperhatikan ketentuan UUPMA tahun 1967 dan UUPMDN tahun 1968 ternyata pengertian penanaman modal (investasi), lebih luas pengertian investasi yang ada dalam UUPMDN tahun 1968 dibanding pengertian investasi dalam UUPMA tahun 1967, dikarenakan dalam UUPMDN tahun 1968 pengertian investasi termasuk didalamnya “*portfolio investment*” dalam arti penanaman modal yang tidak langsung menanggung resiko pun dianggap sebagai investor. Sedangkan didalam UUPMA tahun 1967 yang dimaksud dengan investasi hanyalah penanaman modal secara langsung atau “*direct investment*” dalam arti penanam modal langsung menanggung resiko dari investasinya. Lebih lanjut, dikatakannya bahwa,”apabila kita melihat UUPMA tahun 1967, yang dimaksud dengan pengertian penanaman modal asing hanyalah

meliputi penanaman modal asing secara langsung artinya bahwa pemilik modal secara langsung menanggung resiko dari penanaman modalnya di Indonesia. Dengan kata lain, Investasi asing yang diperbolehkan oleh UUPMA tahun 1967 hanyalah “*direct investment*” yang bisa dipertentangkan dengan “*portfolio investment*” di mana investor hanya memiliki sejumlah saham dalam perusahaan tanpa mempunyai kekuasaan langsung dalam manajemen perusahaan”.

Ismail Suny berpendapat bahwa: penanaman modal secara langsung seperti tertera dalam UUPMA tahun 1967 dikaitkan dengan unsur “penggunaan modal untuk menjalankan perusahaan. Pembuat undang-undang termasuk untuk memberikan kesempatan bagi investor agar dapat leluasa mengusahakan dan menyelenggarakan pimpinan dalam perusahaan yang dijalankan di Indonesia dengan modal asingnya. Perusahaan yang dimaksudkan itu oleh UUPMA tahun 1967 disebut dengan nama Perusahaan Modal Asing. Keuntungan bagi investor dapat menentukan kebijaksanaan sendiri dalam menjalankan perusahaan untuk memperoleh keuntungan yang diharapkan dari modal yang ditanamnya.

T. Mulya Lubis menjelaskan bahwa pengertian modal asing dalam UUPMA tahun 1967 agaknya berat ke *equity* yaitu suatu *fresh capital* yang datang dari luar negeri, meskipun diakui bahwa *equipment*, paten/teknologi baru juga masuk dalam modal asing. Keuntungan perusahaan tidak ditransfer akan tetapi diinvestasikan kembali juga masuk modal asing. *Loan* yang berasal dari luar negeri termasuk juga modal asing.

Sejalan dengan telah dicabutnya undang undang penanaman modal dalam negeri tahun 1968 dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal, pengertian penanaman modal dalam negeri tersebut diatur kembali dalam pasal 1 angka 2 sebagai berikut : penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanamkan modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri.



## 2. Tujuan Investasi

Untuk mengetahui tujuan investasi haruslah dilihat dari berbagai kepentingan, yakni antara kepentingan investor dengan kepentingan Pemerintah. Dilihat dari kepentingan tersebut tujuan investasi dapat di golongkan menjadi 2 yaitu secara Mikro dan Makro.

### a. Secara Mikro

Secara mikro tujuan investasi dapat dilihat dari kepentingan investor, baik investasi secara langsung maupun tidak langsung. Tujuan investor dalam melakukan investasi lebih banyak didasarkan kepada pertimbangan dan orientasi yang bersifat ekonomis seperti, antara lain : kesempatan berusaha untuk memperoleh keuntungan, menanamkan modal dengan harapan memperoleh nilai tambah yang lebih besar dari modal yang ditanamkan, berusaha menjaga sekaligus menghindari dari kerugian yang disebabkan oleh merosotnya nilai uang. Dengan demikian investor menanamkan modalnya di suatu negara didasarkan atas tujuan dan pertimbangan mereka, bahwa tingkat keuntungan yang diperoleh akan lebih besar dibandingkan dengan jika menginvestasikan dana/modalnya dalam bentuk tabungan di bank, ataupun jika menginvestasikan modalnya di negaranya sendiri (untuk modal asing).

Sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh E. A Koetin<sup>1</sup>. Tiba pada suatu definisi yang mencoba menggambarkan tujuan investasi, jika dikatakan bahwa investasi adalah penggunaan uang untuk objek-objek tertentu dengan tujuan bahwa nilai objek tersebut selama jangka waktu investasi akan meningkat, paling tidak bertahan, dan selama jangka waktu itu pula akan memberikan hasil secara teratur. Jadi investasi yang dimaksud disini adalah

---

<sup>1</sup> E. A Koetin, *Analisis Pasar Modal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, hal.16-17.

penanaman uang , dengan harapan (1) mendapatkan hasil, dan (2) mendapatkan nilai tambah. Dengan demikian diharapkan dapat mengimbangi kemerosotan nilai uang atau tabungan yang kita miliki. Terlebih lagi jika kedua tujuan yang diharapkan tersebut dapat melampaui besarnya kemerosotan nilai uang.

Hampir sama yang dikemukakan diatas mengenai tujuan investasi, Sumantoro<sup>1</sup> menjelaskan tujuan investor dalam melakukan investasi adalah: Untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak di masa yang akan datang. Ini merupakan hakekat hidup yang senantiasa berupaya bagaimana meningkatkan taraf hidup dari waktu ke waktu atau setidaknya berusaha bagaimana mempertahankan tingkat pendapatan yang ada sekarang agar tidak berkurang di masa yang akan datang. Dengan melakukan investasi dalam bidang usaha yang produktif atau dalam pemilikan perusahaan atau objek lain, dapat menghindarkan diri agar kekayaan/harta miliknya tidak merosot nilainya karena investasi.

Dorongan untuk memanfaatkan fasilitas dan kemudahan ekonomi dari pemerintah, beberapa negara di dunia, banyak melakukan kebijakan yang sifatnya mendorong tumbuhnya investasi dimasyarakat melalui pemberian fasilitas fiskal moneter dan pemberian beberapa kemudahan kepada masyarakat yang melakukan investasi pada bidang-bidang usaha tertentu. Syahrir<sup>2</sup> mengemukakan alasan dan tujuan melakukan investasi, terutama ditujukan kepada investasi langsung (*direct investment*), adalah sebagai berikut: “Pada dasarnya setiap investasi jangka panjang maupun jangka pendek, diukur keberhasilannya dari hasil yang harus lebih tinggi dari nilai investasinya. Dalam hal investasi di sektor-sektor ekonomi yang dilaksanakan dalam bentuk *direct investment* maka hasil investasi yang disebut *rate of return on investment* haruslah diperkirakan lebih tinggi dari nilai investasi

---

<sup>1</sup> Somantoro, *Pengantar Tentang Pasar Modal di Indonesia*, Op.Cit, hal.15.

<sup>2</sup> Syahrir, *Analisis Bursa Efek*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.

yang bila didapat dari pinjaman bank, akan dihitung pula ongkos uang yang disebut bunga pembayaran hutang”.

b. **Secara Makro.**

Tujuan investasi secara makro dapat dilihat dari kepentingan pemerintah. Di dalam melaksanakan pembangunannya pemerintah tidak mungkin dapat melaksanakan sendiri tanpa melibatkan masyarakat luas, baik individu maupun pihak swasta nasional maupun swasta asing. Demikian pula dalam investasi untuk pembiayaan kegiatan pembangunan, pemerintah tidak akan mampu menyediakan dana investasi sendiri tanpa ada keterlibatan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah mengharapkan dengan adanya investasi akan memberikan sumbangan yang tidak kecil artinya bagi kegiatan pembangunan yang pada gilirannya akan dapat mewujudkan kesejahteraan rakyat. Dengan demikian tujuan pemerintah membuka peluang bagi investor untuk melakukan kegiatan investasi adalah untuk menunjang usaha-usaha pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Ismail Saleh<sup>1</sup> menyatakan bahwa “apabila kita mengundang para investor, maksudnya tidak lain untuk lebih membangun Negara kita, memberikan kesejahteraan lahir batin dan memberikan kemakmuran kepada rakyat. Untuk itu digunakan dua pendekatan dalam pelaksanaan investasi, yaitu pendekatan kepentingan nasional dan kepentingan ekonomi. Dua pendekatan tersebut harus disusun dalam satu jalur hukum yang serasi dan saling mendukung. Dengan pendekatan dari segi ekonomi bertujuan agar investasi, baik domestik maupun asing ikut membantu ekonomi Indonesia. Dilihat dari pendekatan kepentingan nasional, tujuan yang ingin dicapai dalam investasi ini tidak lain adalah untuk memberikan kesejahteraan dan kemakmuran lahir dan batin kepada Negara”

---

<sup>1</sup> Ismail Saleh, *Hukum dan ekonomi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1990, hal. 1.

Sumantoro<sup>1</sup> mengemukakan bahwa investasi mempunyai peranan dan sumbangan penting dalam pembangunan. Di dalam lingkup rencana pembangunan, pemerintah mengarahkan agar investasi mempunyai peranan dalam pembangunan, sehingga diharapkan kegiatan-kegiatan investasi tidak hanya berorientasi kepada motif mendapatkan keuntungan saja, melainkan juga diarahkan kepada pemenuhan tugas pembangunan pada umumnya. Untuk itu sebaiknya investasi diarahkan pada serangkaian pengaturan oleh pemerintah agar dapat berperan serta dalam mencapai tujuan-tujuan pembangunan menurut prioritas sebagaimana tercantum pada setiap rencana pembangunan, seperti :

- a. Peningkatan produksi nasional/penggalian potensi-potensi ekonomi;
- b. Penciptaan lapangan kerja;
- c. Peningkatan pemerataan hasil-hasil pembangunan/partisipasi rakyat dalam pembangunan/kegiatan ekonomi;
- d. Pemerataan kegiatan pembangunan daerah.

### **3. Bentuk-Bentuk Investasi**

Sebagaimana telah dikemukakan di muka, bahwa investasi adalah kegiatan menanamkan modal dengan harapan pada waktunya nanti pemilik modal akan mendapatkan sejumlah keuntungan dari hasil menanamkan modal tersebut. Oleh karena itu , dalam pengertian yang luas kegiatan investasi dapat dilakukan dalam berbagai bentuk yaitu :

#### **a. Investasi Langsung (*Direct Investment*)**

---

<sup>1</sup> Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Universitas Indonesia (UI-Pres), Jakarta, 1986, hal 112-113

Dalam artian umum kegiatan investasi langsung dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti :

- 1). Membeli tanah,
- 2). Membeli Emas,
- 3). Membeli Real Estate/ Ruko,
- 4). Menjalankan Kegiatan Usaha dengan membentuk Badan Usaha.

Bentuk kegiatan investasi langsung dengan menjalankan kegiatan usaha

tersebut , dilihat dari perizinannya dapat digolongkan menjadi 2 bentuk yaitu :

- a). Investasi yang menggunakan Fasilitas;
- b). Investasi yang tidak menggunakan Fasilitas.

Investasi yang menggunakan fasilitas, masih dibagi lagi menjadi investasi yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan investasi yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal Asing (PMA). Investasi yang menggunakan fasilitas PMDN diatur dengan UUPMDN tahun 1968 beserta peraturan pelaksanaannya. Sedangkan investasi yang menggunakan fasilitas PMA diatur dengan UUPMA tahun 1967 beserta peraturan pelaksanaannya, dan terakhir kedua Undang-Undang tersebut diganti dengan Undang-Undang Penanaman Modal (UUPM) tahun 2007.

Adapun investasi yang tidak menggunakan Fasilitas adalah perusahaan non Fasilitas atau non PMA/PMDN yang menurut Kepres RI No. 22 Tahun 1986 adalah perusahaan yang tidak tunduk dan tidak mendapatkan fasilitas berdasarkan UU No. 1 Tahun 1967 jo UU No. 11 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Asing dan UU No. 6 Tahun 1968 jo. UU No. 12 Tahun 1970 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), yang Kedua Undang-Undang tersebut telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, yang berarti izin tersebut diterbitkan langsung oleh Departemen/ Instansi Teknis yang membidangi.

Di dalam penulisan ini, pembahasan investasi, hanya ditujukan pada pengertian investasi yang dilakukan secara langsung (*direct investment*), yang lazim disebut juga dengan istilah “Penanaman Modal”, meliputi investasi yang dilakukan dalam bentuk investasi asing yang biasa disebut dengan Penanaman Modal Asing (PMA) maupun investasi nasional atau Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), sehingga pembahasan bentuk usaha investasi dibatasi sebagaimana pengertian investasi tersebut diatas.

### **(1) Bentuk Usaha Investasi yang Menggunakan Fasilitas PMA.**

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUPMA, Perusahaan yang dijalankan di Indonesia harus berbentuk Badan Hukum menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berkaitan dengan hal tersebut, Sumantoro mengemukakan<sup>1</sup> “Setiap PMA harus bisa dimonitor dan dikontrol oleh hukum Indonesia. Konsekuensi logis dari ini adalah mutlak PMA-PMA membentuk badan hukum Indonesia dan dengan demikian menjadi subjek hukum Indonesia. Domisili demikian harus di Indonesia. Kewajiban membentuk badan hukum Indonesia tidak bisa ditawar lagi. Hal ini hendaknya lebih dijelaskan lagi bahwa badan hukum Indonesia itu adalah Perseroan Terbatas”.

Investasi yang menggunakan Fasilitas PMA dapat dilakukan dalam bentuk :

- Penanaman Modal Asing Murni, yang mana seluruh modal dimiliki dan berasal dari luar negeri (investor asing);

---

<sup>1</sup> Lihat, Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Op.Cit, hal.93.

- Penanaman Modal Asing Kerjasama, yaitu Perusahaan Penanaman Modal Asing bekerja sama dengan perusahaan nasional yang sering dikenal dengan Perusahaan Patungan (*joint venture*).

Perusahaan Patungan (*joint venture*) sebagaimana dimaksud, dapat berbentuk sebagai berikut:

**(a). Joint Venture**

Dalam konteks ekonomi, pengertian *joint venture* adalah suatu persetujuan kerjasama dalam suatu kegiatan. Seringkali suatu *joint venture* dilakukan apabila perusahaan-perusahaan itu melalui teknologi yang saling melengkapi ingin menciptakan barang atau jasa yang akan saling memperkuat posisi masing-masing.<sup>1</sup> Sementara itu, di dalam Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan, *joint venture* diartikan sebagai suatu persetujuan antara dua peserta atau lebih, yang mempersatukan sumber-sumber atau jasa-jasa, atau kedua-duanya, dalam suatu perusahaan tertentu dengan tanpa membentuk suatu persekutuan yang tersusun.<sup>2</sup> Sedangkan dalam *Black's Law Dictionary* dijelaskan bahwa *joint venture* adalah suatu badan hukum (*legal entity*) yang berwujud suatu perserikatan (*in the nature of a partnership*) yang diperjanjikan dalam usaha bersama sebagai suatu transaksi khusus dalam mencari kemanfaatan bersama. Suatu kumpulan dari beberapa orang yang secara bersama-sama menjalankan usaha komersial. *Joint venture* memerlukan persamaan kepentingan dalam menjalankan pokok urusan, adanya hak-hak dan kewajiban untuk mengarahkan atau pengurusan dengan kebijaksanaan tertentu, yang dapat diubah melalui perjanjian, untuk memperoleh keuntungan dan menanggung kerugian secara bersama-sama.

---

<sup>1</sup> A. abdurahman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradya Paramita, cetakan ke dua, 1992, hal. 580.

<sup>18</sup> K.H Munansa, *Istilah Ekonomi dan Pasar Modal*, Media Cipta, Jakarta, 1993, hal. 198.

Dalam dunia dan masyarakat bisnis, istilah *joint venture* mempunyai arti yang tertentu. Dalam literatur kalangan *business administration*, pengertian *joint venture* adalah suatu jenis usaha yang menggabungkan antara usaha domestik dengan usaha asing. Pengertian ini dilihat dari suatu konteks khusus, yakni aspek operasional yang menekankan pada usaha untuk mencapai tujuan berikut:

- Mencoba untuk memanfaatkan modal yang berasal dari luar negeri;
- Mencoba untuk memanfaatkan teknologi yang berasal dari luar negeri;
- Mencoba untuk memanfaatkan kapasitas manajemen yang berasal dari luar negeri.

Untuk merangkum semua kegiatan tersebut, maka diciptakan suatu cara kerjasama, dimana kedua belah pihak dapat saling memanfaatkan keahlian dan kelebihannya.<sup>1</sup> Dengan demikian, *joint venture* merupakan suatu kerjasama antara pemilik modal asing dengan pemilik modal nasional yang semata-mata didasarkan atas suatu perjanjian belaka. Kerjasama ini, dapat juga disebut *Contract of Cooperation*, yakni tidak membentuk suatu badan hukum yang baru sebagaimana *joint interprise*.

Selain itu, bentuk dari kerjasama tersebut yang biasa disebut *nonequity joint venture*, dibagi lagi menjadi: *technical assistance*, *technical service contract*, *franchise and brand-use agreement*, serta *management contract*, bentuk-bentuk tersebut dapat diberikan penjelasan sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> H. S. Kartadjoemena, *Dunia Usaha dan Joint Venture Beberapa Catatan Mengenai Masalah Kebijakan*, Makalah disampaikan pada seminar II PSHD-FHUI, Jakarta, 1995, hal. 10.



- *Technical Service Contract*; pada bentuk kerjasama ini, perusahaan nasional hanya membutuhkan skill atau metode kerja baru, misalnya suatu perusahaan nasional ingin memodernisasi pola dan struktur usahanya, maka untuk keperluan ini akan dipakai *technical service* perusahaan mitra asing, yang akan dibayar oleh perusahaan nasional dalam bentuk *royalties* atau pembayaran sejumlah uang tertentu yang diambil dari penjualan produk perusahaan yang bersangkutan.
  
- *Franchise and brand-use agreement*; suatu bentuk kerjasama yang akan dipakai apabila suatu perusahaan domestik atau perusahaan dalam negeri ingin memproduksi suatu barang yang telah mempunyai merek dan nama yang terkenal seperti Coca Cola, Van Houten, Pierre Cardin, Mc Donald, Kentucky Fried Chicken, dan sederetan merek dagang lainnya. Di Indonesia, kerjasama dalam bentuk *franchise* ini belum mempunyai aturan yang jelas, sebagaimana dikatakan oleh Munir Fuady<sup>1</sup> “di Negara yang hukumnya tidak menentu seperti Indonesia, lembaga *franchise* memang sering dipakai sebagai jalan masuk terhadap hal-hal yang tertutup buat PMA. Dasar hukum *franchise* ini sederhana saja, yakni sebagai kontrak yang dibuat secara sah, kekuatannya sama saja dengan undang-undang”.
  
- *Management contrac*; kerjasama bentuk ini, biasanya dipergunakan dalam pembuatan dan/atau pengelolaan hotel-hotel yang bertaraf internasional, misalnya Hilton Internasional Hotel, Hotel Indonesia yang pada awal permulaan manajemennya diserahkan pada Sheraton.

## **(b) Joint Interprise**

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis: Dalam Teori dan Praktek, Buku Ke I*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1994, hal.72.

*Joint interprise* ini merupakan penanaman modal asing yang berbentuk kerjasama antara modal asing dan modal nasional, dimana mereka membentuk perusahaan baru di Indonesia yang berbentuk Perseroan Terbatas yang berbadan hukum Indonesia. Pengelolaan perusahaan joint interprise ini dikelola secara bersama-sama oleh kedua perusahaan tersebut dan resiko yang timbul ditanggung secara bersama-sama pula.

**(c) Kontrak Karya (*Working Contrac*)**

Bentuk kerjasama kontrak karya adalah suatu kerjasama yang dibuat antara dua belah pihak atau lebih dengan modal campuran antara modal asing dengan modal nasional. Bentuk ini terjadi apabila penanam modal asing (investor asing) terlebih dahulu membentuk suatu badan hukum Indonesia. Selanjutnya badan hukum yang baru ini, akan mengadakan perjanjian kerjasama dengan suatu badan hukum Indonesia yang lain yang merupakan perusahaan dan mempergunakan modal nasional.<sup>1</sup>

**(d) Production Sharing**

Bentuk kerja sama ini, dilakukan karena adanya keinginan untuk memenuhi kebutuhan akan modal dan alat-alat dari luar negeri. Dalam kerja sama ini investor memasukkan modal berupa alat-alat, mesin-mesin, dan perlengkapan-perengkapan yang setelah memasuki pelabuhan atau pabean, langsung dianggap sebagai milik domestik. Sedangkan pengembalian investasi tersebut kepada mitra

---

<sup>1</sup> Amirizal, *Hukum Bisnis, Deregulasi Joint Venture di Indonesia, Teori dan Praktek*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal.88.

asing dibayar dari hasil atau produksi yang diperoleh dari usaha patungan tersebut (bagi hasil).<sup>1</sup> Menurut Sunaryati Hartono : *production sharing* juga dapat dikaitkan dengan kredit yang diperoleh dari pihak asing itu, yang pengembaliannya beserta bunganya akan dibayarkan dari hasil atau produksi perusahaan yang bersangkutan. Biasanya juga dikaitkan dengan adanya suatu ketentuan mengenai kewajiban perusahaan (mitra) Indonesia untuk mengekspor hasil-hasil atau produknya ke negara yang memberikan kredit tersebut.

## **( 2 ) Bentuk Usaha Investasi yang Menggunakan Fasilitas PMDN**

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang PMDN, bentuk usaha yang menggunakan Fasilitas PMDN dapat berbentuk badan usaha Perorangan maupun badan usaha berstatus Badan Hukum. Dengan demikian bentuk-bentuk usaha Penanaman Modal (investasi) yang menggunakan fasilitas PMDN, dapat berbentuk: Perusahaan Perseorangan (Usaha Dagang); Firma (Fa); Persekutuan Komanditer (CV); Perseroan Terbatas (PT); BUMN/BUMD; dan Koperasi.

### **(a) Perusahaan Perseorangan (Usaha Dagang)**

Perusahaan ini merupakan bentuk usaha swasta paling sederhana yang dimiliki satu orang, yang bertanggung jawab secara pribadi terhadap segala resiko usaha dan terhadap pihak kreditur perusahaan. Tidak ada pemisahan harta kekayaan antara harta kekayaan perusahaan dengan kekayaan pribadi. Dari segi pengaturan, belum ada peraturan perundangan khusus tentang usaha perorangan ini hanya bersumber dari kebiasaan dan jurisprudensi, namun dalam praktek keberadaannya diakui masyarakat.

---

<sup>1</sup> Amirizal, *Hukum Bisnis, Risalah Teori dan Praktik*, Penerbit Djambatan, Jakarta 1999 hal: 87

**(b) Firma (Fa)**

Firma (Fa) merupakan persekutuan (partner) yang jumlahnya lebih dari satu orang, dan bertanggung jawab secara tanggung-menanggung. Setiap sekutu dalam Fa dapat melakukan perikatan atau hubungan hukum dengan pihak ketiga untuk dan atas nama perseroan, tanpa perlu adanya surat kuasa khusus dari sekutu lainnya. Di dalam Fa tidak ada pemisahan harta kekayaan perusahaan dengan kekayaan pribadi masing-masing sekutu yang menjadi anggotanya.

**(c) Persekutuan Comanditer (CV)**

Merupakan persekutuan terbuka yang terang-terangan menjalankan perusahaan. Di samping satu atau lebih sekutu biasa yang bertindak sebagai pengurus, mempunyai satu orang atau lebih sekutu diam yang bertanggung jawab atas jumlah pemasukannya. Mengenai pertanggung jawaban para pengusaha yang mendirikan CV, karena terdapat dua macam sekutu, yaitu sekutu aktif dan sekutu pasif (diam), maka terdapat juga dua pertanggung jawaban. Sekutu aktif bertanggung jawab terhadap perusahaan tidak hanya terbatas pada kekayaan CV, tetapi juga termasuk kekayaan pribadi manakala diperlukan. Sedangkan sekutu pasif hanya bertanggung jawab sebatas modal yang dimasukkan ke CV saja.

**(d) Perseroan Terbatas (PT)**

Perseroan Terbatas diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas, menurut ketentuan dalam

Undang-Undang tersebut , PT adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang semuanya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang undang ini dan peraturan pelaksanaannya. Karena merupakan badan hukum, maka terdapat pemisahan kekayaan antara milik perusahaan dengan kekayaan pribadi pengusaha. Para pemegang saham bertanggung jawab terbatas besarnya saham yang dimasukkan ke dalam PT.

Terdapat dua macam PT, yaitu PT tertutup yang sering di singkat PT dan PT Terbuka yang sering disingkat PT Tbk. Pada PT tertutup modalnya dimiliki para pemegang saham yang masih mengenal satu sama lain, misalnya anggota keluarga, sahabat, kenalan dan lainnya yang pendiriannya tunduk pada UU PT (UU No. 1 Tahun 1995). Sedangkan pada PT Tbk pemegang sahamnya dimiliki oleh masyarakat luas, bahkan sampai melintasi batas-batas Negara. Disamping tunduk pada UU PT dan peraturan pelaksanaannya PT Tbk ini juga tunduk pada Undang-Undang Pasar Modal (UU NO .8 Tahun 1995) dan peraturan pelaksanaannya. Serta untuk PT PMA juga harus tunduk pada UU PMA beserta pelaksanaannya

**(e) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah (BUMN/BUMD)**

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) diatur dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang BUMN. Sedangkan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 Tentang BUMD. Ada 3 bentuk BUMN yaitu Perusahaan Perseroan (Persero), Perusahaan Umum (Perum), dan Perusahaan Jawatan (Perjan). Sesuai amanat undang-undang BUMN

bentuk Perjan harus telah diubah menjadi Perum atau Persero terhitung dalam waktu 2 tahun sejak undang-undang tersebut berlaku.

#### **(f) Koperasi**

Koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang seorang atau badan hukum koperasi dengan berlandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas asas kekeluargaan. Koperasi yang para anggotanya terdiri dari orang seorang dengan sekurang-kurangnya 20 orang sebagai anggota disebut koperasi primer. Sedangkan yang beranggotakan badan-badan hukum koperasi yang berjumlah sekurang-kurangnya 3 koperasi di sebut koperasi sekunder.

### **b. Investasi Tidak Langsung**

Investasi tidak langsung dapat dilakukan dalam bentuk seperti :

#### **1) Investasi Melalui Pasar Modal**

Instrument pasar modal itu terbagi atas dua kelompok besar yaitu instrument pemilikan (*equity*) seperti saham, dan instrument hutang (*obligasi/bond*) seperti, obligasi perusahaan , obligasi langganan, obligasi yang dapat dikonversi menjadi saham dan sebagainya.<sup>1</sup>

Marzuki Usman, dkk<sup>2</sup> mengemukakan “Umumnya instrument atau surat-surat berharga yang diperdagangkan di pasar modal dapat dibedakan menjadi surat berharga yang bersifat hutang dan surat berharga yang bersifat pemilikan. Surat berharga yang bersifat hutang umumnya

---

<sup>1</sup> Panji Anoraga, Ninik Widiyanti, Op.Cit,hal.17.

<sup>2</sup> Marzuki Usman, dkk,Op.Cit,hal.61.

dikenal dengan nama obligasi, dan surat berharga yang bersifat pemilikan dinamakan saham”. Lebih jauh lagi dapat didefinisikan bahwa obligasi adalah bukti pengakuan hutang dari perusahaan. Sedangkan saham adalah bukti penyertaan dalam perusahaan. Kebanyakan di bursa efek ke dua macam surat berharga itulah yang diperdagangkan. Khususnya di pasar modal di Indonesia ada pula surat berharga yang dinamakan *securitas kredit* yang tiada lain adalah bukti pengakuan hutang jangka pendek, kurang dari tiga tahun. Dalam praktiknya, saham maupun obligasi dapat diperbanyak ragamnya. Artinya, saham dan obligasi itu terdapat dalam berbagai jenis, yang penggolongannya dapat ditentukan menurut kriterianya, yang melekat pada masing-masing saham atau obligasi itu sendiri.

## **2) Investasi Melalui Pasar Uang**

Investasi portfolio dapat juga dilakukan dengan membeli instrumen di pasar uang. Instrumen yang diperdagangkan di pasar uang, antara lain ialah surat-surat berharga pemerintah (*bill and notes*), sekuritas badan-badan pemerintah, sertifikat deposito, perjanjian imbal-beli, dan surat berharga perusahaan (*Company Commercial Paper*)

## **4. Pengaturan Investasi Di Indonesia**

Perkembangan investasi (penanaman modal), khususnya Penanaman Modal Asing di Indonesia mengalami masa pasang surut. Beberapa tahun sebelum diundangkannya Undang Undang No.1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing yaitu pada tahun 1953 ketika pemerintahan kabinet Alisastro

Amidjojo, pernah dibuat suatu Rancangan Undang Undang (RUU) Penanaman Modal Asing, tetapi RUU tersebut tidak mendapat pengesahan dan ditolak oleh parlement dengan pertimbangan, jika disetujui menjadi undang-undang dapat menghambat dan mengganggu perkembangan masyarakat Indonesia.

Berselang beberapa tahun kemudian, RUU yang pernah diajukan pada tahun 1953, dengan beberapa perubahan dan penyempurnaan dibarengi dengan persyaratan-persyaratan. Sehingga, untuk pertama kalinya lahirlah sebuah Undang Undang Penanaman Modal Asing yaitu UU No. 78 Tahun 1958. Namun, Undang-Undang Penanaman Modal tersebut, ketika itu tidak dapat dilaksanakan secara efektif dengan alasan bahwa kehadiran PMA di Indonesia dianggap sebagai upaya eksploitasi terhadap rakyat Indonesia serta menghambat revolusi di Indonesia.

Kurun waktu setelah tahun 1965 terjadi krisis dan kemerosotan perekonomian. Secara umum, upaya pembangunan nasional mengalami banyak kendala, terutama ketiadaan modal pembangunan dibarengi dengan krisis ekonomi yang ditandai dengan tingkat inflasi sebesar 400%. Menyadari akan situasi yang cukup sulit bahkan sangat krisis tersebut, maka pada tanggal 10 Januari 1967 diundangkanlah UU No. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing, yang setahun kemudian pada tanggal 3 Juli 1968, disusul dengan Undang Undang No. 6 Tahun 1968 tentang Penanaman Modal Dalam Negeri. Kebijakan penanaman modal, khususnya penanaman modal asing dimaksudkan untuk membantu upaya-upaya pembangunan yang ditekankan pada pembangunan ekonomi.

Pelaksanaan pembangunan nasional khususnya pembangunan dalam bidang ekonomi, berdasarkan pada suatu kebijakan yang didasarkan pada kemampuan serta kekuatan bangsa Indonesia sendiri, yakni dengan memanfaatkan modal, teknologi dan keahlian dari luar negeri demi tercapainya tujuan pembangunan, tanpa mengakibatkan ketergantungan pada investasi asing.



Sumantoro<sup>1</sup> mengemukakan: Kebijakan pemerintah menerbitkan UUPMA disertai pertimbangan agar dalam pembangunan, sumber-sumber dari luar negeri dapat dimanfaatkan untuk menutup kekurangan modal dalam negeri tanpa menimbulkan ketergantungan pada luar negeri. Hadirnya modal, teknologi dan keahlian manajemen luar negeri tersebut diharapkan dapat membantu mempercepat pembangunan nasional dalam bentuk memberikan lapangan pekerjaan, pengalihan teknologi dan peningkatan produksi pada umumnya.

Jika diperhatikan, isi UU No. 1 Tahun 1967, sejak semula telah menganut prinsip liberalisasi, terutama berkaitan dengan kepemilikan saham. Pihak asing, dalam hal ini investor asing tidak dilarang memilih seluruh saham perusahaan dimana mereka menanamkan modalnya. Investor asing hanya dilarang untuk menanamkan modalnya dalam usaha yang menyangkut hajat hidup orang banyak, seperti; pelabuhan, pelistrikan, air minum dan lain-lain. Disamping itu, pemerintah menentukan daftar skala prioritas bidang-bidang usaha bagi perusahaan yang dikelola oleh pihak swasta.

Dalam perjalanannya, Penanaman Modal Asing mendapat tantangan dari berbagai kalangan. Kontra dan sentiment terhadap modal asing ditandai dengan terjadinya peristiwa “Malari”, sehingga beberapa saat kemudian pemerintah melalui Badan koordinasi Penanaman Modal (BKPM) mengeluarkan kebijakan yang mewajibkan investor asing untuk mencari mitra (*partner*) usaha dalam negeri, jika hendak menanamkan modal di Indonesia. Artinya, pihak asing tidak bisa lagi memiliki 100% saham .

Peraturan pemerintah ini, oleh banyak kalangan dinilai sebagai suatu kebijakan yang bersifat ekspansif dan liberal karena sektor-sektor dan bidang usaha yang sebelumnya tertutup bagi PMA kini menjadi terbuka, disamping itu

---

<sup>1</sup> Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Op.Cit,hal.178.

warga negara dan/atau badan hukum asing dapat memiliki 100% saham perusahaan PMA serta melalui PMA investor dapat menanam modal dan berusaha pada bidang usaha yang menguasai hidup orang banyak, walaupun dilakukan dengan usaha patungan (*Joint Venture*).

Berkaitan dengan hal tersebut, Arief Ramelan Karseno<sup>1</sup> menjelaskan: “Kebijakan yang paling memberikan pengaruh penting adalah Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1994 yang mengizinkan pihak asing menanamkan investasinya pada hampir seluruh jenis usaha di Indonesia termasuk prasarana dan barang-barang publik dengan hampir tidak ada batasan dalam hal kepemilikan. Indikator meningkatnya peranan investasi sebagai akibat dari kebijaksanaan pemerintah waktu itu, pada tahun 1996 investasi asing yang disetujui (dalam dolar) meningkat sebesar 10%, sedangkan investasi domestik yang disetujui juga menunjukkan peningkatan yang sama yakni sebesar 40%.

Carunia Mulya Firdausy<sup>2</sup> Mengemukakan: “mengantisipasi persaingan dalam kegiatan dibidang investasi, Pemerintah telah menetapkan kebijakan dalam bidang investasi, salah satunya melalui Peraturan Pemerintah No.20 Tahun 1994 yang antara lain mencakup langkah-langkah penyederhanaan dan penghapusan ketentuan-ketentuan pembatasan yang berkaitan dengan kepemilikan, batas minimum investasi pengkajian kembali serta pengurangan cabang usaha yang termasuk dalam Daftar Negatif Investasi”.

Pada periode tahun 1994 sampai pertengahan 1997, deregulasi yang dikeluarkan pemerintah lebih dikhususkan pada pemberian kesempatan yang lebih luas bagi penanaman modal asing langsung (*Foreign Direct Investment*). Pada periode ini mulai terlihat keterlibatan pihak asing dalam perekonomian baik di sektor swasta maupun pada sektor publik akibat dari

---

<sup>1</sup> Arief Ramelan Karseno, Arti Adjie, *Kebijakan Ekonomi dan Pembangunan Kelembagaan di Indonesia*, UUP AMP YKPN, Yogyakarta, 2001, hal.3.

<sup>2</sup> Carunia Mulya Firdausy, Dikutip dari *Indonesia Menapak Abad 21: Kajian Ekonomi Politik*, Op.Cit, hal.24.

keterbatasan pemerintah dalam menyediakan prasarana publik. Selama periode ini, kegiatan perekonomian Indonesia dibuka secara penuh bagi investor baik investor domestik maupun investor asing dengan tujuan untuk mencapai target investasi dan pertumbuhan ekonomi.

Sejalan diberlakukan Otonomi Daerah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 13 ayat (1) huruf m dan Pasal 14 ayat (1) huruf m UU Otonomi Daerah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Kabupaten /Kota mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan investasi di daerahnya. Pengaturan investasi pada tingkat daerah mengacu pada peraturan investasi di tingkat nasional. Hal ini dilakukan mengingat walaupun arah perekonomian Indonesia paska Otonomi Daerah mengacu pada ekonomi di daerah, namun harus di ingat bahwa kewenangan otonomi daerah yang menuju kemandirian daerah tetap berada dalam kerangka negara kesatuan, sehingga tidak dapat diartikan adanya kebebasan penuh secara absolut dari suatu daerah untuk menjalankan hak dan fungsi otonomi menurut kehendak daerah tanpa mempertimbangkan kepentingan nasional.

Pemerintah telah mengambil kebijakan mengenai Tata Cara Investasi (Penanaman Modal) yang diatur melalui Keputusan Presiden RI No. 97 Tahun 1993, kemudian telah diubah dengan Keputusan Presiden RI No. 115 Tahun 1998 dan selanjutnya mengalami perubahan dengan Keputusan Presiden RI No. 117 Tahun 1999, merupakan perubahan ke dua atas Keputusan Presiden RI No. 97 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penanaman Modal. Perubahan itu dilakukan oleh pemerintah dalam rangka lebih meningkatkan pelayanan perizinan penanaman modal. Beberapa hal penting berkaitan dengan kebijakan pemerintah tersebut, meliputi:

1. Kewenangan pemberian persetujuan dan perizinan pelaksanaan penanaman modal. Untuk permohonan penanaman modal dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dapat dilimpahkan kepada Gubernur Kepala Daerah;

2. Untuk melaksanakan lebih lanjut pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksudkan di atas, Gubernur Kepala Daerah Propinsi menugaskan Ketua Badan Koordinasi Penanaman Daerah (BKPMDD);
3. Tata cara penanaman modal dalam rangka Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dimaksud, diatur lebih lanjut Menteri Negara Investasi/Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal.

Sedangkan untuk penanaman modal dalam rangka Penanaman Modal Asing ditentukan, bahwa :

- 1) Kewenangan pemberian persetujuan penanaman modal dalam rangka Penanaman Modal Asing sebagai mana diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 1970 dilimpahkan oleh Menteri Negara/Investasi kepada Badan Koordinasi Penanaman Modal kepada Menteri Luar Negeri dan Gubernur Kepala Daerah Propinsi;
- 2) Khusus kepada Gubernur Kepala Daerah diberikan pula pelimpahan wewenang pemberian ijin pelaksanaan penanaman modal, sepanjang belum dibentuk instansi yang menangani penanaman modal di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota;
- 3) Untuk pelaksanaan pelimpahan kewenangan lebih lanjut kepada Menteri Luar Negeri, Menteri Luar Negeri menugaskan Kepala Perwakilan Republik Indonesia. Sedang untuk pelaksanaan pelimpahan wewenang kepada Gubernur Kepala Daerah, Gubernur Kepala Daerah Propinsi menugaskan Ketua Badan Koordinasi Penanaman modal daerah (BKPMDD)<sup>1</sup>.

Indonesia sebagai suatu negara kesatuan yang berbentuk Republik dan di dalamnya terdapat beberapa daerah/ wilayah yang terbagi di dalam Daerah Propinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Oleh karena itu sudah seharusnya

---

<sup>1</sup> Mengenai Tata Cara persetujuan dan pemberian izin penanaman modal yang lebih lengkap, Ketentuan Pasal 1A dan Pasal 2 Keputusan Presiden RI No. 117 Tahun 1999 Tentang Perubahan ke dua atas Keputusan Presiden No. 97 Tahun 1993.

mempunyai kewenangan untuk mengatur kebijakan investasi sesuai dengan daerahnya sendiri berdasarkan pada arahan-arahan yang telah digariskan oleh pemerintah pusat. Sebagaimana telah dikatakan oleh Ismail Saleh di muka bahwa berkaitan dengan pelaksanaan penanaman modal kita menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan kepentingan nasional dan pendekatan ekonomi yang diatur dalam pigura hukum. Menurutnya dalam hal ini hukum tidak hanya berfungsi sebagai kristalisasi dari tata nilai yang tumbuh dalam dinamika masyarakat, akan tetapi sekaligus berfungsi sebagai rambu-rambu yang menentukan arah perkembangan masyarakat yang ingin dicapai. Pada fungsi yang pertama hukum menangkap dan merumuskan aspirasi yang berkembang sebelumnya dalam masyarakat. Sedangkan pada fungsi yang kedua, justru hukumlah yang menentukan ke mana nilai-nilai masyarakat akan diarahkan untuk dapat memberikan kepastian. Disini hukum harus mampu mengharmonisasi pendekatan kepentingan nasional dan kepentingan ekonomi agar keduanya tidak saling bertentangan, melainkan dapat saling menunjang. Langkah hukum dituntut untuk melindungi kepentingan bangsa di satu sisi, tetapi bersamaan dengan itu hukum diharapkan dapat memberikan tempat yang subur bagi pertumbuhan ekonomi. Sehingga dalam kaitan ini sesungguhnya dapat dikatakan, bahwa hukum berfungsi sebagai “ *a tool Of development engineering*”<sup>1</sup>.

Menghadapi Era Otonomi Daerah, di mana nantinya diharapkan pemerintah daerahlah yang lebih berperan dalam memenuhi kebutuhan daerahnya. Dapat dikatakan bahwa pertumbuhan ekonomi di arahkan ke daerah-daerah sehingga sudah selayaknyalah bahwa pemerintah pusat hanya membuat aturan-aturan pokok, sedangkan kebijaksanaan (termasuk di dalamnya investasi) diserahkan /didelegasikan kepada daerah.

Dari uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk menciptakan iklim yang kondusif bagi investasi, Pemerintah telah berupaya

---

<sup>1</sup> Ismail Saleh, opcit, hal : 2

membuat kebijaksanaan - kebijaksanaan untuk mempermudah pelaksanaan penanaman modal. Kebijakan-kebijaksanaan tersebut diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan yang mengatur tentang investasi. Berkaitan dengan kebijaksanaan tersebut Pemerintah telah menerbitkan beberapa peraturan perundangan yang mengatur investasi mulai dari Undang-undang sampai dengan peraturan operasional dibawahnya. Peraturan tersebut meliputi :

1). Dalam Bentuk Undang-Undang :

- a. Undang -Undang Nomor 1 Tahun 1967 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Asing , terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;
- b. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri, terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal;
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian;
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal;
- e. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- f. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan;
- g. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa;
- h. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas (PT);
- i. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- j. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah;
- k. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat Dan Daerah.

2). Dalam Bentuk Peraturan Pemerintah (PP):

- a. PP Nomor 17 Tahun 1992 yang telah dirubah dengan PP nomor 7 Tahun 1993 tentang Persyaratan Pemilikan Saham dalam Perusahaan PMA;
- b. PP Nomor 24 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan PP Nomor 9 Tahun 1993 tentang Jangka Waktu Ijin Perusahaan PMA;
- c. PP Nomor 20 Tahun 1994 tentang Pemilikan Saham dalam Perusahaan yang Didirikan Dalam Rangka PMA;
- d. PP Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom;
- e. PP Nomor 51 Tahun 1993 Tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
- f. PP Nomor 13 Tahun 1995 Tentang Izin Usaha Industri;

3). Dalam Bentuk Keputusan Presiden (KEPPRES).

- a. Keppres Nomor 33 Tahun 1990 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri;
- b. Keppres Nomor 117 Tahun 1999 Tentang Tatacara PMA dan PMDN;
- c. Keppres Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri;
- d. Keppres Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Badan Koordinasi Penanaman Modal;
- e. Keppres Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Satu Atap;
- f. Keppres Nomor 87 Tahun 2003 Tentang Tim Nasional Peningkatan Ekspor dan Peningkatan Investasi.

4). Dalam Bentuk Keputusan Menteri (KEPMEN)

- a. SK. Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 15 /SK/1994 Tentang Ketentuan pelaksanaan Pemilikan Saham Dalam perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- b. SK. Menteri Perindustrian Nomor 150/M/SK/7/1995 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Industri dan Izin Perluasan Industri.
- c. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI. No. 590/MPP/Kep/10/1999 Tentang Tanda Daftar Industri dan Ijin Usaha Industri (TDI/IUI).
- d. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 16/MPP/SK/1996 Tentang Kegiatan Impor oleh Perusahaan PMA ke Kawasan Berikat dan atau Entrepot Produksi untuk Tujuan Eksport (EPTE).

## **5. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Investasi**

Masuknya investor dalam suatu negara untuk melakukan investasi dipengaruhi oleh banyak faktor. Faktor yang mempengaruhi investasi dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu faktor di dalam negeri (interen) dan di luar negeri (eksteren).<sup>1</sup>

### **a. Faktor interen,**

Faktor interen yang mempengaruhi investasi, antara lain adalah:

- a. Stabilitas politik dan perekonomian,
- b. Kebijakan dan langkah-langkah deregulasi dan debirokratisasi yang secara terus-menerus telah diambil oleh pemerintah dalam rangka penggairahan iklim investasi, dengan langkah-langkah tersebut berbagai

---

<sup>1</sup> Anoraga Pandji, *Perusahaan Multi Nasional, Penanaman Modal Asing*, Dunia Pustaka Jaya, Jakarta 1995, hlm : 82-83



bidang usaha dalam rangka penanaman modal menjadi lebih terbuka. Pembangunan kawasan industri, prasarana seperti jalan, telepon serta listrik yang saat ini dapat ditangani oleh swasta, diperkirakan akan lebih siap untuk dapat menunjang pelaksanaan investasi.

- c. Diberikannya fasilitas perpajakan khusus untuk daerah tertentu, seperti penundaan pajak pertambahan nilai di Indonesia Bagian Timur yang akan semakin merangsang bagi para investor untuk menanamkan modalnya di daerah yang belum begitu berkembang.
- d. Tersedianya sumber daya alam yang berlimpah seperti minyak bumi, gas, bahan tambang dan hasil hutan maupun iklim dan letak geografis serta kebudayaan, dan keindahan alam Indonesia tetap menjadi daya tarik tersendiri yang telah mengakibatkan tumbuhnya proyek-proyek yang bergerak di bidang industri kimia, industri perkayuan, industri kertas dan industri perhotelan (tourisme), yang sekarang menjadi sektor primadona yang banyak diminati para investor baik dalam rangka PMDN maupun PMA.
- e. Tersedianya sumber daya manusia dengan upah yang kompetitif memberikan pengaruh terhadap peningkatan minat investor pada proyek-proyek yang bersifat padat karya, seperti industri tekstil, industri sepatu dan mainan anak-anak.

**b. Faktor Ekstern,**

Faktor ekstern yang mempengaruhi investasi, antara lain adalah:

- 1) Apresiasi mata uang dari Negara-negara yang jumlah investasinya di Indonesia cukup tinggi, yaitu Jepang, Korea Selatan, Hongkong dan Taiwan.

Adanya apresiasi mata uang negara asal investor terhadap mata uang rupiah, dapat mendorong para investor asing melakukan investasi langsung di Indonesia, hal tersebut dikarenakan melakukan investasi di Indonesia menjadi sangat murah, karena nilai uang rupiah menjadi sangat kecil dari nilai mata uang negara asal investor.

- 2) Pencabutan GSP (Generalized System Of Preferences) terhadap 4 negara industri baru di Asia (Korea Selatan, Taiwan, Hongkong dan Singapura).

Generalized System Of Preferences (GSP) merupakan suatu konsesi yang diberikan oleh negara maju (negara donor) kepada negara-negara berkembang dengan maksud industri di negara-negara berkembang tersebut dapat cepat maju. Konsesi yang diberikan adalah dalam wujud :

- a) pembebasan Tarif;
- b) penurunan tarif;
- c) keringanan bea masuk;
- d) kelonggaran kuota;
- e) perlakuan cepat; dan
- f) sistem pembayaran.

Dengan dicabutnya GSP terhadap 4 negara tersebut, menjadikan daya saing produk ekspor yang dihasilkan oleh negara-negara tersebut menjadi rendah apabila dibandingkan dengan produk negara lain, hingga tidak kompetitif lagi.

Untuk mempertahankan daya saing atas produknya, para produsen di negara-negara tersebut terdorong untuk melakukan relokasi industrinya ke negara-negara berkembang yang masih mendapatkan fasilitas GSP termasuk ke Indonesia.

- 3) Meningkatnya biaya produksi di luar negeri, terutama di Negara-negara NIC'S.

Dengan meningkatnya biaya produksi di negara asal investor berarti tingkat keuntungan yang diperoleh investor akan semakin menipis. Dengan pertimbangan ingin memperoleh tingkat keuntungan yang besar, maka para investor mulai berfikir untuk mengalihkan usahanya di luar negeri terutama di Negara berkembang yang masih rendah upah tenaga kerjanya dan untuk mendekatkan produk dengan pasar, sehingga bagi perusahaan yang padat karya, dengan upah tenaga kerja yang rendah dan ongkos distribusi rendah akan menghemat biaya produksi.

Menurut Sadono Sukirno<sup>1</sup>, menarik tidaknya sesuatu daerah sebagai pusat pertumbuhan, dan sebagai pusat industrialisasi yang baru, tergantung kepada faktor-faktor berikut : keadaan prasarana, keadaan pasar, dan keadaan beberapa jenis *external economies* yang tersedia. Dengan adanya prasarana yang baik sesuatu industri dapat dengan mudah berhubungan dengan berbagai tempat di daerah itu, dengan daerah lain dan ke luar negeri; menghemat ongkos pengangkutan dalam pengangkutan bahan mentah dan hasil produksinya; dan memungkinkan mengurangi jumlah investasi modalnya. Oleh sebab itu prasarana yang baik mempertinggi efisiensi industri dan mengurangi keperluan untuk memberikan perangsang kepada industri-industri yang akan ditumbuhkan.

Berdasarkan kepada hubungan sesuatu industri dengan pasarnya, berbagai industri dapat dibedakan dalam 3 golongan, yaitu industri yang mendekat ke bahan mentah (*resource oriented industry*), industri yang mendekat kepada pasarnya (*market oriented industry*), dan industri yang letaknya netral terhadap pasar maupun bahan mentah (*foot-loose industry*).

---

<sup>1</sup> Sadono Sukirno, *Beberapa Aspek Dalam Persoalan Pembangunan Daerah*, FE UI, Jakarta, 1976, Hal: 71-72

Bagi industri yang termasuk dalam golongan pertama yang terutama terdiri dari industri yang memproses bahan pertanian dan hasil industri primer lainnya, menarik tidaknya sesuatu daerah terutama ditentukan apakah di daerah tersebut terdapat bahan mentah yang diperlukannya. Tersedianya bahan mentah dengan harga yang murah telah memberikan dorongan yang besar sekali kepada industri yang bersangkutan untuk mengembangkan usahanya, dan dengan demikian mengurangi perangsang fiskal dan keuangan.

Industri golongan kedua, yang pada umumnya merupakan industri bahan makanan yang tidak tahan lama atau industri jasa-jasa, menarik tidaknya sesuatu daerah terutama tergantung pada apakah daerah tersebut tersedia pasar yang cukup bagi kegiatan industri tersebut, dengan demikian maka perangsang fiskal dan keuangan yang akan diberikan dapat dikurangi.

Industri golongan ketiga, yang pada umumnya terdiri dari industri pengolahan (*manufakturing*) menghadapi persoalan yang sedikit berbeda yaitu efisiensinya tidak tergantung pada tersedianya pasar atau bahan mentah di daerah tersebut. Dalam keadaan demikian industri tersebut mempunyai lebih banyak kebebasan dalam menentukan lokasi dari industrinya dan perangsang yang disediakan mempunyai pengaruh yang besar sekali terhadap keputusan mereka untuk menentukan lokasi dari industrinya.

Dengan demikian apabila pengembangan industri daerah terutama adalah dengan tujuan untuk menarik industri-industri yang netral terhadap pasar dan bahan mentah (*foot-loose industry*), perangsang fiskal dan keuangan memegang peranan yang cukup penting dalam usaha tersebut dan lebih penting adalah jenis industri lainnya yang akan ditingkat pengembangannya.

Faktor-faktor penting lainnya yang akan menentukan menarik tidaknya suatu daerah sebagai lokasi industri adalah *external economies* selain dari prasarana umum seperti fasilitas untuk memperoleh kredit jangka pendek, tersedianya tenaga ahli yang diperlukan, tersedianya perusahaan *service* atau jasa untuk industri tersebut, tersedianya perumahan bagi para pekerja, dan tersedianya fasilitas rekreasi dan pendidikan untuk para pekerja. Tersedianya berbagai fasilitas ini menjamin kelancaran jalannya operasi perusahaan yang ditumbuhkan dan selanjutnya akan mempertinggi efisiensi kegiatannya. Tanpa tersedianya perusahaan jasa, perumahan pekerja, tempat rekreasi dan institusi pendidikan yang memadai, industri-industri terpaksa menyediakan fasilitas tersebut dan mempertinggi jumlah investasi yang perlu mereka keluarkan. Sedangkan kesukaran dalam mendapatkan kredit jangka pendek untuk membiayai pengeluaran rutin terutama akan mengganggu kelancaran jalannya perusahaan. Dan, akhirnya ketiadaan tenaga kerja ahli yang mahir menyebabkan industri-industri harus mencari daerah lain dan hal ini akan mempertinggi biaya. Jadi apabila berbagai jenis *external economies* tersebut di atas tidak cukup tersedia pemerintah perlu memperbesar perangsang fiskal dan keuangan yang diberikan untuk mengimbangi kekurangan dari berbagai fasilitas di atas.

Menurut BKPM<sup>1</sup> faktor internal dan eksternal yang menjadi kendala dalam meningkatkan investasi di Indonesia antara lain adalah :

faktor internal, meliputi :

- a. Kestabilan sosial, politik dan keamanan belum kondusif terhadap investasi.
- b. Penegakan dan kepastian hukum masih dirasakan kurang.

---

<sup>1</sup> *Bimbingan dan Penyuluhan Ketentuan Pelaksanaan Penanaman Modal*, Unit Deputi Bidang Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal BKPM, 2006.

- c. Belum adanya kejelasan kewenangan penanganan penanaman modal dalam era otonomi daerah.
- d. Tingkat suku bunga perbankan masih cukup tinggi.
- e. Sistem pelayanan satu atap (*one roof service*) belum berjalan.
- f. Kebijakan insentif fiskal kurang kompetitif.
- g. Kurang memadainya infrastruktur terutama di Kawasan Indonesia Timur (KTI).
- h. Masalah-masalah dalam kaitan dengan penerapan Otonomi Daerah.

faktor eksternal, meliputi :

- a. Dimulainya liberalisasi perdagangan dan investasi negara-negara berkembang di kawasan Asia Pasifik (AFTA 2002, AIA2003, APEC 2020).
- b. Persaingan antar Negara dalam menarik Foreign Direct Investment (FDI) yang semakin tajam.
- c. Masih adanya persepsi negatif terhadap daya saing dan iklim investasi Indonesia (hasil penilaian lembaga pemeringkat internasional).

## **6. Peranan Investasi Bagi Pembangunan Di Daerah.**

### **a. Sumber Modal**

Kegiatan usaha apapun yang dilakukan oleh siapapun termasuk pembangunan yang dilakukan daerah memerlukan modal. Modal merupakan faktor yang amat penting di dalam setiap kegiatan usaha, karena modal merupakan sumber energi baik untuk kelangsungan, pengembangan, maupun pertumbuhan usaha<sup>1</sup>. Untuk itu diperlukan adanya kegiatan

---

<sup>1</sup> Sri Redjeki Hartono, Opcit, hal :1

investasi yang dapat menjadi sumber modal bagi kegiatan pembangunan yang sedang dilaksanakan.

Dalam kaitannya dengan investasi asing, modal ini dipakai sebagai pelengkap untuk menutup kekurangan modal yang berasal dari dalam negeri, karena sebagaimana kita maklumi bahwa pada umumnya negara-negara yang sedang berkembang termasuk Indonesia dalam melaksanakan pembangunan sangat membutuhkan masuknya modal asing, dikarenakan modal nasional tidak mencukupi. Dengan adanya investasi ini diharapkan pembangunan dapat dilaksanakan dan dapat meningkatkan produksi dan juga dapat menggali potensi ekonomi yang ada menjadi ekonomi riil. Dengan demikian investasi juga bermanfaat bagi kepentingan pembangunan nasional dan daerah.

#### **b. Menambah Lapangan Kerja**

Investasi mempunyai arti penting pula di dalam penyerapan tenaga kerja, karena dengan adanya investasi baik nasional maupun asing, akan meningkatkan kegiatan atau menghidupkan kembali sektor riil. Hal ini akan menyerap tenaga kerja sehingga dengan adanya investasi ini akan membuka lapangan kerja baru serta mengurangi pengangguran. Agar supaya harapan pemerintah ini dapat terlaksana, maka untuk investasi asing diarahkan supaya dapat memberikan lapangan kerja bagi tenaga kerja lokal, membuka lapangan kerja baru serta tidak mendorong kegiatan ekonomi yang padat modal yang dapat menyaingi kegiatan yang dapat dilaksanakan secara padat karya<sup>1</sup>

#### **c. Alih Teknologi**

---

<sup>1</sup> Sumantoro, *Kegiatan Perusahaan Multinasional*, opcit, hal : 8-9

Investasi khususnya investasi asing diharapkan juga dapat memberikan alih teknologi. Seperti kita ketahui bahwa pada umumnya negara-negara yang sedang berkembang termasuk Indonesia dalam penguasaan teknologi lebih terbelakang dari Negara maju, investasi yang pada umumnya dilakukan oleh investor Negara maju di harapkan dalam menanamkan modalnya di Indonesia juga membawa teknologi yang maju dalam perusahaannya, sehingga apabila dalam proses produksinya mempekerjakan tenaga kerja Indonesia, maka tenaga kerja Indonesia akan menggunakan teknologi tersebut, pada akhirnya tenaga Indonesia dapat menguasai teknologi yang di bawa oleh perusahaan asing tersebut. Dengan demikian PMA tidak hanya menyediakan sumber daya keuangan dan pabrik-pabrik baru, tetapi juga menyediakan paket sumber daya yang diperlukan, termasuk pengalaman manajemen, kemampuan kewiraswastaan dan keterampilan teknologi yang kemudian dapat ditransfer ke rekanan-rekanan perusahaan dalam negeri mereka melalui program-program pelatihan dan proses belajar sambil kerja. Selanjutnya PMA dapat mendidik manajer setempat mengenai cara-cara melakukan kontak dengan bank-bank di luar negeri, bagaimana menemukan atau memilih alternatif sumber sediaan dalam negeri yang paling tepat, jalan keluar dari diversifikasi pasar yang luas, dan pada umumnya menjadi lebih mengenal praktek-praktek pemasaran internasional. Akhirnya, PMA membawa serta pengetahuan teknologi yang canggih mengenai proses produksi.

Kemampuan teknologi (*technological capability*) atau penguasaan teknologi (*technological mastery*) merupakan kemampuan untuk menggunakan teknologi secara efektif yang dapat dicapai melalui upaya teknologis (*technological effort*)<sup>1</sup>. Upaya teknologi merupakan usaha sungguh-sungguh untuk menggunakan informasi teknologi yang tersedia, dan mengakumulasikan pengetahuan teknologi yang diperoleh untuk

---

<sup>1</sup> Thee Kiang Wie, *Pengembangan Kemampuan teknologi Industri di Indonesia* , Jakarta : UI Press, 1997, hlm 8.



memilih, membaurkan, dan menyesuaikan teknologi yang ada dan / atau menciptakan teknologi baru. Upaya teknologi itu diperlukan untuk :

- 1) menilai dan memilih teknologi;
- 2) memperoleh dan menjalankan proses produksi serta menghasilkan barang-barang;
- 3) mengelola perubahan dalam produk-produk, proses-proses produksi, pengaturan prosedural organisatoris;
- 4) menciptakan teknologi baru.

Dengan demikian penguasaan teknologi tidak hanya mengacu pada efisiensi teknis, tetapi juga meliputi kemampuan untuk menyesuaikan teknologi sehingga lebih cocok dengan kondisi dan kemampuan untuk menciptakan teknologi baru yang lebih baik.

Alih teknologi merupakan salah satu cara untuk memperoleh kemampuan teknologi. Konsep alih teknologi dapat dibedakan antara tingkat nasional dan perusahaan. Ditingkat nasional, terdapat empat macam konsep alih teknologi, yakni<sup>1</sup>:

1. Alih teknologi secara geografis.

Konsep ini menganggap alih teknologi telah terjadi jika teknologi tersebut telah digunakan di tempat baru. Sumber-sumber masukan sama sekali tidak diperhatikan. Sebagai contoh adalah, sekalipun pabrik dijalankan seluruhnya oleh tenaga kerja asing, namun sepanjang lokasinya berada di tempat baru, berarti alih teknologi telah terjadi di negara penerima teknologi.

2. Alih teknologi kepada tenaga kerja lokal.

---

<sup>1</sup> Op cit, hlm 211

Dalam konsep ini, alih teknologi terjadi jika tenaga kerja lokal sudah mampu menangani teknologi impor dengan efisien. Alih teknologi terjadi jika mereka telah dapat menjalankan mesin, menyiapkan skema masukan-keluaran, dan merencanakan penjualan. Konsep ini sesuai dengan kemampuan operasional di tingkat perusahaan.

3. Transmisi dan difusi teknologi.

Dalam konsep ini, alih teknologi terjadi jika teknologi menyebar ke unit-unit produksi lokal lainnya di negara penerima teknologi. Hal ini dapat terjadi melalui program *sub contracting* dan usaha diseminasi lainnya.

4. Pengembangan dan adaptasi teknologi.

Dalam konsep ini, alih teknologi baru terjadi jika tenaga kerja lokal yang memahami teknologi tersebut mulai dapat mengadaptasi untuk keperluan-keperluan spesifik setempat atau dapat memodifikasinya untuk berbagai keperluan. Dalam kasus-kasus yang berhasil, tenaga kerja lokal dapat mengembangkan teknik baru berdasarkan teknologi impor tersebut.

Di tingkat perusahaan, alih teknologi dapat dilihat sebagai proses sejak kontrak awal dengan pemilik teknologi: negosiasi terutama untuk mengawasi hambatan-hambatan yang disebabkan oleh perbedaan budaya dan gaya manajemen; implementasi dan proses umpan balik serta pertukaran yang terjadi terus-menerus sampai hubungan antara perusahaan pemilik dan penerimaan teknologi baru putus.

#### **d. Sumber Pendapatan Asli Daerah**

Adanya investasi dapat menumbuhkan sektor riil. Hal ini berarti pendapatan masyarakat akan mengalami kenaikan. Sejalan dengan Otonomi Daerah dimana daerah mempunyai hak untuk mencari sumber-sumber pendapatan daerah, maka pemerintah daerah saat ini berlomba-lomba untuk

menggali potensi ekonomi di daerahnya agar berkembang dan menghasilkan pendapatan daerah. Salah satu sektor yang mampu menjadi sumber pendapatan asli daerah adalah sektor investasi. Adanya investasi akan menciptakan multi efek yang sangat tinggi dalam perkembangan ekonomi. Apabila investor masuk di suatu daerah dengan mendirikan pabrik, maka dampak yang dapat diambil manfaatnya antara lain dampak langsung dan tidak langsung. Yang pertama berupa upah, gaji dan keuntungan yang diterima oleh pekerja, pegawai dan pengusaha pabrik, yang kedua merupakan pembayaran oleh pengusaha pabrik yang diterima oleh pemasok berbagai kebutuhan input yang diperlukan bagi operasi pabrik, sedangkan yang ketiga berupa peningkatan pembayaran yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang diterima oleh industri barang konsumsi di daerah yang dibawakan oleh pengeluaran dari pendapatan baru.

Sumbangan sektor investasi terhadap pendapatan asli daerah paling tidak dapat diperoleh dari peningkatan pendapatan redistribusi – redistribusi daerah, peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), peningkatan pendapatan dari devisa, penerimaan pendapatan dari Pajak Penghasilan (PPh) Pribadi akan meningkat pula, termasuk meningkatnya pendapatan masyarakatnya.

## **B. KAWASAN INDUSTRI SEBAGAI SARANA INVESTASI**

### **1. Pengertian Kawasan Industri**

Menurut National Industrial Zoning Committee's (USA) 1967 , yang dimaksud dengan kawasan industri atau *Industrial Estate* atau sering disebut dengan *Industrial Park* adalah suatu kawasan industri di atas tanah yang cukup luas, yang secara administratif dikontrol oleh seseorang atau sebuah lembaga yang cocok untuk kegiatan industri, karena lokasinya, topografinya, zoning yang

tepat, ketersediaan semua infrastrukturnya (utilitas), dan kemudahan aksesibilitas transportasi.

Definisi lain, menurut *Industrial Development Handbook* dari ULI (The Urban Land Institute), Washington DC (1975)<sup>1</sup>, kawasan industri adalah suatu daerah atau kawasan yang biasanya didominasi oleh aktivitas industri. Kawasan industri biasanya mempunyai fasilitas kombinasi yang terdiri atas peralatan-peralatan pabrik (*industrial plants*), penelitian dan laboratorium untuk pengembangan, bangunan perkantoran, bank, serta prasarana lainnya seperti fasilitas sosial dan umum yang mencakup perkantoran, perumahan, sekolah, tempat ibadah, ruang terbuka dan lainnya.

Istilah kawasan industri di Indonesia masih relatif baru. Istilah tersebut digunakan untuk mengungkapkan suatu pengertian tempat pemusatan kelompok perusahaan industri dalam suatu areal tersendiri. Kawasan industri dimaksudkan sebagai padanan atas *industrial estates*. Sebelumnya, pengelompokan industri demikian disebut “lingkungan industri”.

Beberapa peraturan perundangan yang ada belum menggunakan istilah kawasan industri, seperti: Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, belum mengenal istilah-istilah semacam Lingkungan, Zona atau Kawasan industri. Pasal 14 UUPA baru mengamanatkan pemerintah untuk menyusun rencana umum persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah dan baru menyebut sasaran peruntukan tanah yaitu untuk keperluan pengembangan industri, transmigrasi dan pertambangan ayat (1) huruf (e) Pasal 14 UUPA.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian, juga belum mengenal istilah “kawasan Industri”. Istilah yang digunakan UU No. 5/1984 dalam pengaturan untuk suatu pusat pertumbuhan industri adalah Wilayah Industri.

---

<sup>1</sup> Roetanto W. Dirdjojuwono, *Kawasan Industri Indonesia*, Pustaka Wirausaha Muda, Bogor 2004 hal: 2

Di Indonesia pengertian kawasan industri dapat mengacu kepada keputusan Presiden (Keppres) Nomor 41 Tahun 1996 . Menurut Keppres tersebut, yang dimaksud dengan kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki izin Usaha Kawasan Industri.

Menurut Marsudi Djojodipuro<sup>1</sup>, kawasan industri (*industrial estate*) merupakan sebidang tanah seluas beberapa ratus hektar yang telah dibagi dalam kavling dengan luas yang berbeda sesuai dengan keinginan yang diharapkan pengusaha. Daerah tersebut minimal dilengkapi dengan jalan antar kavling, saluran pembuangan limbah dan gardu listrik yang cukup besar untuk menampung kebutuhan pengusaha yang diharapkan akan berlokasi di tempat tersebut.

Berdasarkan pada beberapa pengertian tentang kawasan industri tersebut, dapat disimpulkan, bahwa suatu kawasan disebut sebagai kawasan industri apabila memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

8. adanya areal/bentangan lahan yang cukup luas dan telah dimatangkan,
9. dilengkapi dengan sarana dan prasarana,
10. ada suatu badan (manajemen) pengelola,
11. memiliki izin usaha kawasan industri,
12. biasanya diisi oleh industri manufaktur (pengolahan beragam jenis).

Ciri-ciri tersebut diatas yang membedakan “kawasan industri” dengan “Kawasan Peruntukan Industri”, “ Zona Industri”, dan ” Cluster Industri”. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah (Kabupaten/Kota) yang bersangkutan.

---

<sup>1</sup>Marsudi Djojodipuro, *Teori Lokasi*, FE UI, Jakarta, 1992, hal : 48

Sedangkan yang dimaksud Zona Industri adalah satuan geografis sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya kegiatan industri, baik berupa industri dasar maupun industri hilir, berorientasi kepada konsumen akhir dengan populasi tinggi sebagai penggerak utama yang secara keseluruhan membentuk berbagai kawasan yang terpadu dan beraglomerasi dalam kegiatan ekonomi dan memiliki daya ikat spasial. Cluster Industri adalah pengelompokan di sebuah wilayah tertentu dari berbagai perusahaan dalam sektor yang sama.

## **2. Tujuan Pembangunan Kawasan Industri**

Tujuan pembangunan kawasan industri secara tegas dapat di simak di dalam Kepres No. 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri, pada pasal 2 yang menyatakan ” pembangunan kawasan industri bertujuan untuk :

- a. mempercepat pertumbuhan industri di daerah;
- b. memberikan kemudahan bagi kegiatan industri;
- c. mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri;
- d. meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.

Menurut Tim Koordinasi Kawasan Industri Departemen Perindustrian RI, tujuan utama pembangunan dan pengusahaan kawasan industri (*industrial estate*) adalah untuk memberikan kemudahan bagi para investor sektor industri untuk memperoleh lahan industri dalam melakukan pembangunan industri. Pembangunan kawasan industri dimaksudkan sebagai sarana upaya pemerintah untuk menciptakan iklim investasi yang lebih baik melalui penyediaan lokasi industri yang telah siap pakai yang didukung oleh fasilitas dan prasarana yang lengkap dan berorientasi pada kemudahan untuk mengatasi masalah pengelolaan dampak lingkungan yang ditimbulkan oleh limbah industri.

Menurut Sadono Sukirno<sup>1</sup> Penciptaan kawasan perindustrian ditujukan untuk pembangunan industri di daerah guna mempertinggi daya tarik dari daerah tersebut, dengan harapan akan di peroleh manfaat sebagai berikut : menghemat pengeluaran pemerintah untuk menciptakan prasarana, untuk menciptakan efisiensi yang lebih tinggi dalam kegiatan industri-industri, dan untuk menciptakan perkembangan daerah yang lebih cepat dan memaksimalkan peranan pembangunan daerah dalam keseluruhan pembangunan ekonomi. Lebih lanjut dikatakan bahwa faktor yang lebih penting lagi yang mendorong usaha menciptakan kawasan perindustrian adalah besarnya keuntungan potensial yang akan diperoleh berbagai industri apabila fasilitas yang demikian disediakan kepada mereka. Oleh sebab itu pengembangan kawasan perindustrian terutama dimaksudkan untuk memberikan lebih banyak perangsang kepada para penanam modal. Langkah tersebut akan mengurangi masalah mereka untuk menciptakan atau mendapatkan tempat bangunan, dan dapat mengurangi biaya yang diperlukan untuk mendirikan industrinya karena bangunan perusahaan dapat disewa atau di beli dengan biaya yang tidak terlalu mahal. Kawasan perindustrian dapat menimbulkan pula berbagai jenis *external economies* kepada industri-industri tersebut. Dengan demikian adanya pertumbuhan industri dalam kawasan industri dapat mempertinggi efisiensi kegiatan industri tersebut.

### **3. Kebijakan Pemerintah Tentang Kawasan Industri**

Pembangunan dan pengembangan kawasan industri di Indonesia secara umum diatur oleh kebijakan pemerintah melalui Keputusan Presiden (Keppres) yang ditindak lanjuti oleh Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan serta Keputusan Kepala Badan Pertahanan Nasional (BPN)

#### **Keppres Nomor 53 Tahun 1989**

---

<sup>1</sup> Sadono Sukirno, Beberapa Aspek Dalam Persoalan Pembangunan Daerah, FE UI, 1976, hal : 79

Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 dikeluarkan dengan tujuan dan sasaran untuk mendorong sekaligus mengatur perkembangan kegiatan industri. Melalui keputusan tersebut diharapkan perkembangan kegiatan industri di Indonesia dapat lebih maju serta pengembangan kegiatan industri yang akan terjadi dapat lebih teratur dengan menempati kawasan-kawasan industri yang telah ditentukan lebih lanjut. Kebijakan ini diperlukan untuk mengatur penguasaan kawasan industri secara produktif dan efisien dalam rangka mempercepat pertumbuhan industri, baik untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

Keppres 53/89 tentang kawasan industri ini, secara substansial berisikan peraturan-peraturan pokok, antara lain:

1. Kawasan industri yang dimaksud dalam Keppres ini adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan fasilitas penunjang lainnya yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan industri.
2. Mengatur perizinan tetap, yaitu izin yang diberikan secara definitif kepada perusahaan kawasan industri yang telah menyelesaikan penyiapan kawasan industri secara siap pakai untuk dimanfaatkan.
3. Pembangunan kawasan industri bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan industri, memberikan kemudahan untuk kegiatan industri, mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri, dan menyediakan fasilitas lokasi industri yang berwawasan lingkungan.
4. Pemberian izin lokasi suatu kawasan industri yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan pemerintah daerah setempat.



5. Mengatur pembangunan kawasan industri agar tidak mengurangi areal tanah pertanian dan tidak dilakukan di atas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber daya alam dan warisan budaya.
6. Mengatur kewajiban-kewajiban perusahaan kawasan industri untuk:
  - a. Membuat Amdal (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa mengurangi kewajiban pengusaha industri dalam mengelola lingkungan.
  - b. Melakukan penataan lokasi industri sesuai dengan sifat dan jenisnya atas dasar rencana tapak tanah di kawasan industri yang telah disetujui.
  - c. Membangun, mengelola, dan memelihara fasilitas sarana dan prasarana kawasan industri .
  - d. Menyediakan dan mengelola fasilitas pengolahan limbah industri.
  - e. Membantu perusahaan yang berlokasi di kawasan dalam pengurusan izinya.
  - f. Melaporkan secara berkala kegiatan usahanya kepada instansi yang berwenang.

### **Keppres Nomor 98 Tahun 1993**

Untuk mempercepat pengembangan kawasan industri, pemerintah melakukan perubahan terhadap keppres 53/1989 mengenai kawasan industri. Perubahan ini dilakukan dengan mengeluarkan Keppres 98/1993, yang intinya agar pembangunan industri dapat dicapai dengan cepat, tepat, tertib, dan teratur.

Adapun perubahan-perubahan yang dimaksud dalam Keppres ini antara lain sebagai berikut:

1. Peruntukan industri adalah bentangan tanah yang diperuntukan bagi kegiatan industri berdasarkan rencana tataruang wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Tingkat II yang bersangkutan(Pasal 1 ayat 8).
2. Perusahaan industri yang memiliki luas 10 hektar di dalam lokasi yang diperuntukan bagi kegiatan industri sesuai dengan RTRW serta sudah/akan membangun industri di atas tanah dimaksud dapat diberi izin usaha sebagai perusahaan kawasan industri. Selanjutnya, perusahaan kawasan industri tersebut juga berkewajiban untuk dapat menyediakan kavling bagi industri-industri lainnya (Pasal 8 ayat 2 dan 3).

### **Keppres Nomor 33 Tahun 1990**

Penggunaan tanah bagi pelaksanaan kegiatan pembangunan yang berkelanjutan perlu selalu diarahkan sehingga dapat berlangsung sesuai dengan rencana tata ruang. Untuk menghindari salah penafsiran mengenai penggunaan tanah, maka diterbitkan Keppres Nomor 33 Tahun 1990 mengenai pedoman penggunaan tanah yang dimaksud dalam Keppres 53/1989 mengenai kawasan industri.

Adapun isi Keppres Nomor 33 Tahun 1990 antara lain:

1. Pencadangan tanah atau pemberian izin lokasi dan izin pembebasan tanah bagi setiap perusahaan industri, dilakukan dengan ketentuan:
  - a. Tidak mengurangi areal tanah pertanian,
  - b. Tidak dilakukan di atas tanah yang mempunyai fungsi utama untuk melindungi sumber alam dan warisan budaya,
  - c. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.

2. Pelaksanaan kegiatan pembangunan kawasan industri juga tidak dapat dilakukan pada:
  - i. Kawasan pertanian (kawasan tanaman pangan tanah basah, berupa sawah dengan pengairan dari jaringan irigasi, tanah berpotensi irigasi yang dicadangkan untuk usaha tani dengan fasilitas irigasi).
  - ii. Kawasan hutan produksi (kawasan hutan produksi yang eksploitasinya hanya dapat dilakukan dengan tebang pilih tanam).
  - iii. Kawasan lindung (kawasan lindung yang diatur dalam Keppres No. 32 Tahun 1990 tentang pengelolaan kawasan lindung).

### **Keppres Nomor 41 Tahun 1996**

Masih dalam upaya mempercepat pengembangan kawasan industri, dilakukan pula pengaturan melalui Keppres 41/1996 yang pokok-pokok pengaturannya antara lain:

1. Pengertian kawasan industri dikaji ulang menjadi kawasan tempat pemusatan kegiatan industri dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri.
2. Pengertian kawasan peruntukan industri juga dilengkapi menjadi bentangan tanah yang diperuntukan bagi kegiatan industri berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
3. Pembangunan kawasan industri bertujuan untuk mempercepat pertumbuhan industri di daerah, memberikan kemudahan bagi kegiatan industri, mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri, meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.

4. Perusahaan kawasan industri wajib melakukan kegiatan :
  - a. Penyediaan/penguasaan tanah,
  - b. Penyusunan rencana tapak tanah,
  - c. Rencana teknis kawasan,
  - d. Penyusunan Amdal,
  - e. Penyusunan tata tertib kawasan industri.
  - f. Pematangan tanah,
  - g. Pemasaran kavling industri,
  - h. Pembangunan serta pengadaan prasarana dan sarana penunjang termasuk pemasangan instalasi/peralatan yang diperlukan.

#### **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1990**

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1990 ini, berisi penyajian informasi lingkungan untuk kawasan industri. Penyajian Informasi Lingkungan (PIL) yang dimaksud adalah analisis mengenai dampak lingkungan. Isi Keputusan Kepala BPN tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Setiap perusahaan/badan hukum/swasta kawasan industri, yang mengajukan permohonan izin lokasi dan pembebasan tanah wajib membuat Penyajian Informasi Lingkungan (PIL).
2. Persetujuan hasil keputusan Penyajian Informasi Lingkungan (PIL) kawasan industri merupakan syarat untuk dikeluarkannya surat keputusan izin lokasi dan izin pembebasan tanah kawasan industri.

#### **4. Sarana Yang Diperlukan Untuk Investasi**

##### **a. Lahan Tempat Kegiatan Industri**

Salah satu kebutuhan penting yang harus tersedia untuk berinvestasi langsung adalah lahan tempat usaha, mengingat wujud nyata dari investasi langsung pada sektor industri adalah berdirinya pabrik yang memproduksi barang. Dengan demikian berkaitan dengan upaya menarik investor, maka kebutuhan akan lahan bagi Investor harus menjadi perhatian Pemerintah untuk dapat memenuhinya. Pemenuhan kebutuhan lahan industri untuk pendirian pabrik bagi investor bukan hanya mencakup bentuk fisik lahan tersebut, tetapi juga meliputi kepastian hukum terhadap status lahan tersebut, dan prasarana dan sarananya.

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut Pemerintah menyediakan bentuk-bentuk lokasi lahan untuk industri seperti Zona Industri, Kawasan Tempat Industri dan Kawasan Industri, serta Cluster Industri. Kawasan Industri sebagai sarana investasi menjawab semua kebutuhan tersebut dengan membuat suatu Kawasan tertentu yang diperuntukkan untuk kegiatan industri. Dengan tujuan untuk memberikan kemudahan bagi investor, maka lahan-lahan di dalam Kawasan Industri telah disiapkan secara fisik dalam bentuk kapling-kapling industri yang telah siap bangun dengan dilengkapi infrastruktur/sarana dan prasarana yang memadai. Di samping itu jaminan legalitas dari status tanah di dalam Kawasan Industri dalam arti bebas dari sengketa, serta untuk mendapatkan status hak atas tanahnya dapat diperoleh dengan mudah.

#### **b. Infrastruktur Fisik**

Terkait dengan penyediaan lahan bagi Investor untuk mendirikan pabriknya, maka hal yang tidak dapat dipisahkan dari lahan tersebut agar dapat dijadikan sebagai lokasi industri yang dapat memenuhi kebutuhan Investor adalah adanya kelengkapan sarana dan prasarana (infrastruktur fisik). Infrastruktur fisik yang diperlukan untuk menunjang kegiatan investasi tersebut meliputi infrastruktur dalam arti sempit maupun dalam artian untuk

umum. Infrastruktur Fisik dalam artian sempit adalah infrastruktur yang diperlukan investor di lingkungan dimana investor membangun usahanya/pabriknya seperti jaringan jalan lingkungan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi/jaringan distribusi listrik, saluran pengumpulan air limbah industri, instalasi pengolahan air limbah, penerangan jalan dan lainnya. Sedangkan infrastruktur dalam artian umum adalah infrastruktur yang ada di suatu daerah yang meliputi jalan raya, jalan bebas hambatan/Tol , pelabuhan udara, pelabuhan laut, jalan Kereta Api, ketersediaan tenaga listrik, ketersediaan air bersih, telekomunikasi dan lainnya.

Ketersediaan infrastruktur fisik yang memadai secara kuantitas (tersedia) dan kualitasnya (dalam kondisi baik) akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk menanamkan modalnya, hal tersebut dikarenakan akan dapat mendukung kelancaran operasional perusahaan investor, seperti kemudahan dalam distribusi bahan produksi maupun hasil produksinya dari dan ke daerah lainnya maupun kegiatan impor/ekspor barang. Dengan demikian akan dapat menghemat biaya -biaya produksi yang dikeluarkan oleh investor.

## **5. Arti Penting Kawasan Industri Sebagai Sarana Investasi**

### **a. Menyediakan Kavling Industri Siap Bangun Dan Bangunan Siap Pakai**

Salah satu tujuan pembangunan kawasan industri sebagaimana disebutkan dalam Keppres tentang kawasan industri adalah memberikan kemudahan kepada investor dalam menanamkan modalnya melalui penyediaan lahan untuk pembangunan pabrik maupun bangunan siap pakai untuk penyimpanan. Sejalan dengan tujuan tersebut, maka di dalam kawasan industri telah disiapkan kavling-kavling tanah dalam berbagai ukuran sesuai dengan kebutuhan investor, yang telah dilengkapi dengan perizinan dan dalam kondisi

siap bangun. Dengan kondisi tersebut para investor akan memperoleh kemudahan karena tidak perlu repot-repot untuk mencari lokasi pabriknya dengan melakukan pembebasan tanah sendiri. Sedangkan apabila ini dilakukan sendiri maka akan memakan banyak waktu dan biaya, dan kesulitan lainnya di lapangan, mengingat kebanyakan investor terutama investor asing belum mengenal sama sekali daerah yang akan ditempati untuk kegiatan usahanya/pabriknya.

Ada beberapa alternatif jasa penyediaan tempat industri/pabrik yang diberikan kepada calon investor dalam suatu kawasan industri, antara lain :

- a) menjual kavling siap bangun (KSB) untuk pabrik berikut prasarannya. Yang dimaksud kavling siap bangun adalah kavling atau lahan yang dijual merupakan lahan yang sudah matang, rata, lengkap dengan fasilitas jaringan utilitas, jalan, saluran, dan lain sebagainya, sehingga investor tinggal membangun pabriknya saja. Dalam jasa jual kavling siap bangun tersebut, selain harus membayar harga jual lahan, kepada investor masih dibebani biaya pemeliharaan atau *service charge* bulanan. Kegunaan biaya pemeliharaan tersebut adalah untuk memelihara infrastruktur yang ada seperti, jalan, saluran, dan utilitas lainnya. Disamping itu, apabila pabrik akan menghasilkan limbah cair yang harus di tampung oleh kawasan melalui instalasi pengolahan air limbah (IPAL), maka biasanya akan dikenakan pula tarif pembuangan sendiri, semua perizinan seperti izin bangunan akan diselesaikan oleh pengelola kawasan industri.
  
- b) Menyewakan kavling siap bangun. Pada hakekatnya, jasa ini sama dengan jasa menjual kavling. Bedanya hanya pada status kepemilikan. Di sini, kepemilikan kavling masih menjadi hak pengelola, sedang investor hanya mempunyai hak pakai sampai pada batas masa perjanjian sewa saja. Biaya pemeliharaan kawasan dan biaya pajak tanah dan bangunan juga tetap menjadi kewajiban investor. Keuntungan pihak investor pada sewa lahan ini adalah pihak investor tidak perlu

mengeluarkan biaya untuk modal yang besar (pembelian tanah) sehingga biaya awal dapat dialokasikan untuk modal kerja pabrik.

- c) Menyewakan bangunan untuk usaha industri. Jenis jasa lainnya yang biasa disediakan oleh pengelola kawasan industri adalah menyewakan bangunan, atau sebagian bangunan untuk usaha industri. Untuk sebagian investor, terutama yang jenis industrinya yang tidak terlalu besar dan tidak terlalu berat, dengan menyewa bangunan pabrik biaya awal untuk usaha industri tersebut menjadi relatif kecil. Hanya saja ada keterbatasannya, yakni besaran bangunan biasanya sudah standar dari pengelola kawasan dan perlengkapan mesin-mesinnya juga harus mengikuti standar spesifikasi dari pengelola. Menyewa bangunan pabrik ini pada prinsipnya hampir sama dengan menyewa ruangan untuk kantor. Semua sarana sudah tersedia, seperti listrik, air, gas, telepon dan bahkan gudangpun sudah ada. Kewajiban dari penyewa, selain membayar sewa ruangan/bangunan, juga membayar biaya listrik, air, telepon dan gas.

Untuk memudahkan dan mengoptimalkan bangunan, biasanya bangunan tersebut mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai tempat berproduksi (pabrik), kantor dan sekaligus sebagai tempat tinggal, atau lebih populer disebut *three in one building*.

- d) menjual bangunan untuk usaha industri. Jenis jasa menjual bangunan untuk usaha industri tersebut pada dasarnya sama seperti pada jenis jasa menyewakan bangunan untuk usaha industri. Perbedaannya pada status kepemilikan. Biasanya, menjual bangunan termasuk dengan tanahnya, atau semacam *strata title*.

- e) Menyewakan lahan untuk persediaan material bahan baku pabrik dan barang produksi jadi (*stock yard*). Dalam kegiatan operasional sehari-hari, adakalanya investor masih memerlukan lahan tambahan selain lahan yang sudah ada, seperti lahan untuk menyimpan bahan mentah



(material industri), juga lahan untuk bahan jadi (hasil produksi) sebelum dikirim ke pemesan (distributor/konsumen). Lahan tersebut biasanya disebut sebagai *stock-yard*.

#### **b. Menyediakan Prasarana dan Sarana Yang Dibutuhkan Investor.**

Untuk menjamin operasional pabrik dapat berjalan dengan lancar serta untuk menciptakan suasana usaha yang aman dan nyaman bagi para investor, kavling-kavling tanah dan bangunan siap pakai yang disediakan di dalam kawasan industri telah dilengkapi dengan sarana dan prasarana, dan fasilitas lainnya. Dengan adanya sarana dan prasarana yang lengkap tersebut, diharapkan semua kebutuhan investor dapat dicukupi, sehingga para investor dapat konsentrasi penuh dalam operasional pabriknya, dan mencari keuntungan yang besar sebagaimana diharapkan pada setiap berinvestasi.

Prasarana dan Sarana penunjang yang wajib dibangun di dalam kawasan industri antara lain diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 50/MPP/Kep/2/1997 pasal 1 angka 9 dan 10, yang meliputi : Prasarana, berupa jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi/jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpulan air limbah industri, instalasi pengolahan air limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran, dan pagar kawasan industri. Sedangkan sarana penunjang adalah berupa kantor pengelola, bank, kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi, poliklinik, kantin, sarana ibadah, perumahan karyawan industri dan mess transito, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.

#### **c. Menciptakan Lingkungan Usaha Yang Aman Dari Gangguan**

Salah satu faktor yang menjadi keluhan para investor dan menjadi hambatan masuknya investor investasi di Indonesia adalah faktor keamanan, faktor keamanan dalam hal ini dapat terjadi dari gangguan keamanan dan ketertiban maupun dari faktor sosial. Lingkungan tempat usaha yang aman dan nyaman mutlak diperlukan bagi para pelaku usaha, dengan lingkungan yang kondusif maka kelangsungan operasional usaha/pabrik dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya gangguan yang berarti, sehingga pabrik dapat mengoptimalkan produksinya sehingga keuntungan yang diharapkan dapat diraih.

Kawasan Industri sebagai lokasi tempat usaha telah di disain sedemikian rupa sehingga dapat memenuhi kebutuhan bagi para investor atas rasa aman dan nyaman dalam berusaha. Keamanan dan kenyamanan di dalam kawasan industri dapat tercipta karena ditunjang oleh beberapa hal seperti adanya sistem keamanan terpadu didalam kawasan industri yang dijaga selama 24 jam yang disediakan oleh pengelola kawasan industri, areal kawasan industri dikelilingi pagar keliling dengan sistem satu pintu masuk dan keluar, dengan sistem tersebut diharapkan kondisi keamanan di dalam kawasan industri dapat terjamin, disamping itu gangguan sosial juga dapat diminimalisasi; sebelum kawasan industri dibangun, perusahaan kawasan industri wajib memiliki izin Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), sehingga dampak sosial atas keberadaan kawasan industri terhadap masyarakat sekitar dapat di kondisikan, dengan demikian gangguan-gangguan sosial yang muncul dapat dihindarkan.

Selain upaya yang telah dilakukan sebagaimana diuraikan diatas, untuk memberikan kenyamanan berusaha di dalam kawasan industri, maka bagi suatu kawasan industri diharuskan untuk menyusun tata tertib kawasan industri, hal ini dapat dimaklumi mengingat di dalam kawasan industri banyak pabrik-pabrik yang berlokasi di sana sehingga memerlukan suatu tata tertib.

Pasal 15 ayat (3) Kepmen perindustrian dan perdagangan RI nomor 50/MPP/Kep/2/1997, tentang pemberian izin usaha Kawasan Industri Dan Izin Perluasan Kawasan Industri, menyatakan bahwa setiap kawasan industri yang telah memiliki izin usaha Kawasan Industri wajib memberlakukan ketentuan Tata Tertib Kawasan Industri yang berada di dalam Kawasan Industrinya. Tata tertib kawasan industri disusun oleh Perusahaan Kawasan Industri dengan maksud untuk memerinci ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terkait dalam pengelolaan kawasan industri dan pihak perusahaan industri yang berada didalam kawasan industri.

Tata tertib kawasan industri sekurang-kurangnya berisi informasi tentang :

- a. Ketentuan peraturan perundangan yang perlu ditaati oleh masing-masing pihak;
- b. Ketentuan yang berkaitan dengan hasil studi AMDAL kawasan industri terutama ketentuan pengendalian dampak yang harus dilakukan baik oleh perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri maupun oleh masing-masing perusahaan industri;
- c. Ketentuan spesifik yang berkaitan dengan rencana perusahaan kawasan industri dengan yang bersangkutan.

Susunan tata tertib kawasan industri harus mencakup hal-hal sebagai berikut:

Pendahuluan, berisi penjelasan tentang kawasan industri, perusahaan kawasan industri dan perusahaan pengelola kawasan industri.

Maksud dan Tujuan, berisi penjelasan tentang maksud dan tujuan tata tertib kawasan yang mengikat perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri sesuai hak dan kewajibannya.

Pengertian, berisi penjelasan tentang istilah yang digunakan di dalam tata tertib kawasan industri seperti hak atas tanah, perizinan-perizinan yang diperlukan, peraturan bangunan, kegiatan pengendalian dampak dan lain-lain. Jenis Industri yang dapat ditampung di dalam kawasan industri, berisi penjelasan tentang jenis industri yang dapat ditampung dalam kawasan industri, terutama yang terkait dengan daya dukung lingkungan kawasan industri yang bersangkutan. Dalam bab ini juga dijelaskan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh masing-masing perusahaan industri, sesuai jenis industrinya agar pengalokasian dan pemanfaatan sumber daya yang tersedia serta program pengendalian dampak di dalam kawasan industri dapat terlaksana sesuai dengan rencana dan ketentuan yang ada.

Prasarana Dan Sarana Penunjang Kawasan Industri, berisi penjelasan tentang prasarana dan sarana penunjang yang sudah/akan disediakan oleh perusahaan kawasan industri termasuk ketentuan tentang kapasitas, jadwal pembangunan/penyediaan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pola pembiayaannya.

Lingkup Pelayanan Kawasan Industri, berisi penjelasan tentang pelayanan perusahaan kawasan industri atau perusahaan pengelola kawasan industri yang ditawarkan kepada perusahaan industri sesuai dengan rencana perusahaan kawasan industri.

Hak dan kewajiban perusahaan industri atau perusahaan pengelola kawasan industri, berisi penjelasan tentang hak dan kewajiban perusahaan industri atau perusahaan pengelola kawasan industri.

Hak dan Kewajiban Perusahaan Industri, berisi penjelasan tentang hak serta kewajiban perusahaan industri.

Peraturan Bangunan, berisi penjelasan tentang ketentuan bangunan industri di dalam kawasan industri sebagai tindak lanjut dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Bangunan Industri.

Pengendalian Dampak Lingkungan, berisi penjelasan yang berkaitan dengan program pengendalian dampak sebagai tindak lanjut dari AMDAL kawasan industri.

#### **d. Memberikan Kemudahan Pelayanan dan Perizinan**

Kemudahan yang dapat diperoleh bagi perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri antara lain adalah investor akan mendapatkan pelayanan guna memenuhi kebutuhan produksi maupun kebutuhan diluar produksi. Pelayanan tersebut seperti : tersedianya jaringan listrik, air industri, telekomunikasi, pelayanan keamanan, pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan dilakukan oleh pengelola kawasan industri. Disamping itu untuk menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, investor akan di fasilitasi dalam pengurusan perizinan oleh pengelola kawasan industri. Beberapa perizinan yang tidak diperlukan lagi bagi investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri yaitu bebas dari izin HO, Bebas dari izin Amdal, izin prinsip, izin lokasi.

### **6. Manfaat Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi Di Daerah**

#### **a. Menciptakan Pusat Pertumbuhan Industri.**

Istilah pusat pertumbuhan industri dikenal dalam teori Perroux (1970), teori ini menjadi dasar dari strategi kebijaksanaan pembangunan industri di daerah yang banyak diterapkan di berbagai negara dewasa ini. Perroux mengatakan, pertumbuhan tidak muncul di berbagai daerah pada waktu yang sama. Pertumbuhan hanya terjadi di beberapa tempat yang disebut pusat pertumbuhan dengan intensitas yang berbeda. Inti dari teori Perroux adalah sebagai berikut :

1. Dalam proses pembangunan akan timbul industri unggulan (*L'industrie matrice*) yang merupakan industri penggerak utama dalam pembangunan suatu daerah. Karena keterkaitan antar industri sangat erat, maka

perkembangan industri unggulan akan mempengaruhi perkembangan industri lain yang berhubungan erat dengan industri unggulan tersebut.

2. Pemusatan industri pada suatu daerah akan mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena pemusatan industri akan menciptakan pola konsumsi yang berbeda antar daerah sehingga perkembangan industri di daerah tersebut akan mempengaruhi perkembangan daerah-daerah tersebut.
3. Perekonomian merupakan gabungan dari sistem industri yang relatif aktif ( industri unggulan) dengan industri-industri yang relatif pasif yaitu industri yang tergantung dari industri unggulan atau pusat pertumbuhan. Daerah yang relatif maju atau aktif akan mempengaruhi daerah-daerah yang relatif pasif.

Selanjutnya Perroux mengatakan bahwa, ditinjau dari aspek lokasinya, pembangunan ekonomi daerah tidak merata dan cenderung terjadi proses aglomerasi (pemusatan) pada pusat-pusat pertumbuhan. Pada gilirannya pusat-pusat pertumbuhan tersebut akan mempengaruhi daerah-daerah yang lambat perkembangannya. Terjadinya aglomerasi industri tersebut mempunyai manfaat-manfaat tertentu yaitu keuntungan skala ekonomis ( usaha dalam jumlah besar) dan keuntungan penghematan biaya.

Beberapa manfaat dengan terjadinya aglomerasi dijelaskan sebagai berikut:

- a) Keuntungan Internal Perusahaan.

Keuntungan ini timbul karena ada faktor-faktor produksi yang tidak dapat dibagi yang hanya dapat diperoleh dalam jumlah tertentu. Kalau dipakai

dalam jumlah yang lebih banyak. Biaya produksi per unit akan lebih rendah dibandingkan jika dipakai dalam jumlah yang lebih sedikit.

b) Keuntungan lokalisasi (*localization economies*)

Keuntungan ini berhubungan dengan sumber bahan baku atau fasilitas sumber. Artinya dengan terpusatnya industri, maka setiap industri merupakan sumber atau pasar bagi industri yang lain.

c) Keuntungan Eksteren (keuntungan urbanisasi),

artinya, aglomerasi beberapa industri dalam suatu daerah akan mengakibatkan banyak tenaga yang tersedia tanpa membutuhkan latihan khusus untuk suatu pekerjaan tertentu dan semakin mudah memperoleh tenaga-tenaga yang berbakat jadi manajer. Di samping itu aglomerasi tersebut juga akan mendorong didirikannya perusahaan jasa pelayanan masyarakat yang sangat diperlukan oleh industri, misalnya: listrik, air minum, perbankan dalam skala yang lebih besar. Oleh karena perusahaan-perusahaan tersebut dibangun dalam skala yang besar, maka biaya dapat ditekan lebih rendah.

Di samping keuntungan skala ekonomis tersebut, aglomerasi mempunyai keuntungan lain yaitu menurunnya biaya transportasi. Penumpukan industri pada suatu daerah akan mendorong didirikannya perusahaan jasa angkutan dengan segala fasilitasnya. Dengan adanya fasilitas tersebut, industri-industri tidak perlu menyediakan atau mengusahakan jasa transportasi sendiri. Padahal menyediakan jasa transportasi sendiri biaya sangat mahal.

Kawasan industri yang dapat berkembang dengan baik, di dalamnya akan berdiri banyak pabrik maupun pergudangan. Banyaknya pabrik yang berdiri di suatu kawasan industri dapat merangsang pemusatan /aglomerasi industri di suatu daerah. Dampak positif dari adanya aglomerasi tersebut adalah akan tumbuhnya perekonomian di daerah yang bersangkutan

yang pada ujungnya kemakmuran daerah dan kesejahteraan masyarakatnya akan meningkat.

## **b. Menciptakan Keterkaitan Antar Industri**

Albert O Hirschman menunjukkan bahwa pertumbuhan yang cepat dari satu atau beberapa industri mendorong perluasan industri-industri lainnya yang terkait dengan sektor industri yang tumbuh lebih dahulu tersebut. Keterkaitan-keterkaitan (*linkages*) ini bisa keterkaitan ke belakang (*backward linkages*) jika pertumbuhan tersebut, misalnya, industri tekstil menyebabkan dalam produksi kapas atau zat-zat pewarna untuk disediakan bagi industri tekstil tersebut. Keterkaitan tersebut bisa juga keterkaitan ke depan (*forward linkages*) yaitu jika adanya industri tekstil domestik tersebut mendorong tumbuhnya investasi dalam industri pakaian jadi misalnya.

Keberadaan kawasan industri yang di dalamnya banyak berdiri berbagai macam industri, akan menjadi daya tarik bagi investor untuk mendirikan pabrik di daerah dimana kawasan industri berada khususnya di dalam kawasan industri. Daya tarik ini dapat terjadi salah satunya di karenakan industri yang berdiri sebelumnya mempunyai keterkaitan dengan industri yang baru seperti keterkaitan bahan baku, sebagai pemasok, dapat memakai mesin produksi bersama-sama sehingga menghemat investasi, bahkan bagi Perusahaan Asing dapat berupa keterkaitan karena negara asal, dan lain-lain.

## **C. PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI**

### **1. Proses Pendirian Usaha Kawasan Industri**



Setiap pendirian perusahaan kawasan industri yang melakukan kegiatan perusahaan kawasan industri wajib memperoleh izin. Ijin sebagaimana dimaksud terdiri dari izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri. Berdasarkan keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50 /MPP/Kep/2/1997 tata cara memperoleh izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri adalah sebagai berikut:

a. Perusahaan Kawasan Industri mengajukan izin Persetujuan Prinsip kepada Sekjen Deperindag bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA/PMDN dan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bagi kawasan industri yang berstatus PMA/PMDN. Kelengkapan administrasi yang diperlukan adalah :

- foto copy akte pendirian perusahaan
- foto copy kartu NPWP
- sketsa rencana lokasi
- surat pernyataan dari perusahaan kawasan industri bahwa lokasi terletak di dalam kawasan peruntukan industri berdasarkan RUTR/RDTR, dan tidak terletak pada lahan yang beririgasi teknis.

Persetujuan prinsip berlaku selama jangka waktu 4 tahun, dan dapat diperpanjang 2 kali masing-masing selama 2 tahun .

b. Setelah memperoleh izin prinsip, perusahaan kawasan industri kemudian mengajukan permohonan izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan ditembuskan kepada :

- Kepala Kantor Wilayah BPN;
- Badan Penanaman Modal Daerah untuk PMA/PMDN, instansi vertikal departemen teknis di daerah untuk PMA/PMDN;
- Badan Perencanaan Pembangunan propinsi dan khusus bagi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta kepada Bappeda DKI.

Kelengkapan administrasi yang diperlukan yaitu foto copy surat persetujuan PMA/PMDN atau surat Persetujuan Prinsip untuk non PMA/PMDN dari Departemen Teknis. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 kali untuk selama 12 bulan.

Izin lokasi dipakai sebagai dasar untuk melakukan pembebasan tanah.

- c. Tahap berikutnya adalah permohonan izin usaha kawasan industri ditujukan kepada Menteri untuk perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA/PMDN, sedangkan yang berstatus PMA/PMDN ditujukan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

Izin usaha kawasan industri diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang telah memenuhi semua ketentuan sebagai berikut :

- 1) mengisi Formulir Model PMK III dengan melampirkan informasi terakhir kemajuan pembangunan proyek kawasan industri (formulir model PMKII);
- 2) telah memiliki Rencana tapak Tanah (site plan) kawasan industri yang dimohon dan telah disahkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- 3) telah menyelesaikan pembelian tanah sesuai izin lokasinya;
- 4) telah menyelesaikan kewajiban membuat Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) kawasan industri, yang telah disetujui Menteri;
- 5) telah membuat tata tertib kawasan industri, yaitu peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan kawasan industri, yang mengatur hak dan kewajiban perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan kawasan industri;
- 6) telah siap dioperasionalkannya sebagian dari prasarana kawasan industri sekurang-kurangnya meliputi jalan masuk ke kawasan industri, jaringan jalan dan saluran air hujan dalam kawasan industri serta instalasi pengolahan air limbah bagi kawasan industri dengan AMDAL nya;

- 7) telah dibuat berita acara pemeriksaan lapangan (BAP) dengan menggunakan formulir model PIK II.
- d. Setelah memiliki izin usaha kawasan industri, perusahaan kawasan industri harus menyelesaikan pembangunan prasarana dan sarana penunjang kawasan industri secara lengkap sebagai berikut :
- Prasarana kawasan industri meliputi : jaringan jalan; saluran air hujan; instalasi penyediaan air bersih, instalasi/jaringan distribusi dan pemangkit tenaga listrik; jaringan distribusi telekomunikasi; saluran pengumpulan limbah industri; instalasi pengolahan air limbah; penampungan sementara limbah padat; penerangan jalan; unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri.
  - Sarana penunjang kawasan industri meliputi : kantor pengelola; bank; jasa pelayanan pos; kantor peayanan telekomunikasi; poliklinik; kantin; sarana ibadah; perumahan karyawan industri; mess transit; pos keamanan; sarana kesegaran jasmani; halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.
- e. Izin usaha kawasan industri bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus non PMA/PMDN dan yang berstatus PMDN, berlaku selama perusahaan kawasan industri yang bersangkutan melakukan kegiatan pengusahaan kawasan industri. Sedangkan bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus PMA berlaku untuk 30 (tiga Puluh) tahun sepanjang masih memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **2. Perencanaan Pembangunan Kawasan Industri**

### **a. Aspek Lokasi**

Pemilihan lokasi yang tepat bagi pembangunan kawasan industri, akan sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan industri pada masa yang akan datang. Pengembang kawasan industri sebelum membangun kawasan industrinya harus memilih lokasi yang dapat mengakomodasi kebutuhan investor pada umumnya, disamping itu juga harus memastikan bahwa lokasi kawasan industri berada dalam wilayah rencana tata ruang wilayah dimana kawasan industri akan dibangun, dan pemilihan lokasi yang baik akan dapat menghemat biaya pembangunan kawasan industri.

Menurut Sriyadi <sup>1</sup> langkah-langkah yang dilakukan badan usaha dalam pemilihan lokasi usaha menggunakan 3 langkah sebagai berikut :

Pertama, memilih wilayah (daerah) secara umum. Untuk ini ada lima faktor dasar, yaitu (1) dekat dengan pasar, (2) dekat dengan bahan baku, (3) tersedia fasilitas pengangkutan, (4) terjaminnya pelayanan umum seperti penerangan listrik, air, bahan bakar dan (5) kondisi iklim dan lingkungan yang menyenangkan.

Kedua, memilih masyarakat tertentu di wilayah yang dipilih pada pemilihan tingkat pertama. Pilihan didasarkan atas enam faktor: (1) tersedianya tenaga secara cukup dalam jumlah dan type skill yang diperlukan, (2) tingkat upah yang lebih murah, (3) adanya perusahaan yang bersifat suplementer atau komplementer dalam hal bahan baku, hasil produksi, buruh dan tenaga terampil yang dibutuhkan, (4) adanya kerjasama yang baik antara sesama perusahaan yang ada, (5) peraturan daerah yang menunjang, dan (6) kondisi kehidupan masyarakat yang menyenangkan.

Ketiga, memilih lokasi tertentu. Pertimbangan utama pada langkah ini adalah soal tanah. Adakah tanah yang cukup longgar untuk bangunan, halaman, tempat parkir dan tidak boleh dilupakan adanya kemungkinan

---

<sup>1</sup> Sriyadi, *Bisnis Pengantar Ilmu Ekonomi Perusahaan Modern*, IKIP Semarang Press, 1991, hal : 66

untuk perluasan. Juga harus diperlihatkan keadaan topografinya sesuai dengan bangunan yang didirikan, keadaan lapisan tanahnya berhubungan dengan masalah drainase dan pembuangan limbah. Urutan berikutnya sesudah tanah adalah masalah transportasi. Apakah di tempat yang akan dipilih ada transportasi seperti kereta api, angkutan motor atau sungai atau bahkan angkutan udara atau pelabuhan laut yang mungkin sangat diperlukan untuk perusahaan tertentu. Dapatkah para pegawai/pekerja mencapai pabrik dengan mudah baik dengan mobil atau tanpa mobil. Urutan berikutnya baru macam-macam faktor yang lain, misalnya ada tidaknya pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan perwilayahan (zoning) yang melarang didirikannya tipe bangunan tertentu seperti yang direncanakan. Adakah fasilitas pemadaman kebakaran yang memadai. Adakah larangan membuang limbah sehingga memerlukan biaya tertentu untuk membuangnya.

Akhirnya sampai pada kesimpulan, bahwa segala pertimbangan di atas, intinya adalah mencari lokasi di mana diperoleh total biaya produksi maupun biaya distribusi sampai penyerahan barang pada konsumen yang semurah-murahnya sehingga dicapai rentabilitas yang maksimal.

Dalam memilih lokasi kawasan industri, pengembang harus memahami dan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan industri antara lain :<sup>1</sup>

- 1) bentuk permukaan tanah rata , untuk memudahkan pembangunan pabrik.
- 2) Sumber bahan mentah mudah diperoleh (bergantung dari bahan , lokasi, serta jenis industrinya),
- 3) Pasaran dalam negeri yang luas, seperti kawasan berpenduduk padat.

---

<sup>1</sup> Dirdjojuwono Roestanto W, *Kawasan Industri Indonesia*, Pustaka Wirausaha Muda, Bogor 2004, hal : 39-40

- 4) Pasar luas negeri yang luas.
- 5) Sumber tenaga kerja (SDM) yang murah dan mudah didapat di sekitar kawasan.
- 6) Tenaga buruh mudah diperoleh dari sekitar kawasan Industri.
- 7) Tingkat pendidikan buruh.
- 8) Tenaga espatriat.
- 9) Modal dari investor.
- 10) Jalan raya yang menghubungkan antara pabrik dengan pasar, pelabuhan, dan sebagainya.
- 11) Pelabuhan untuk impor bahan mentah dan ekspor bahan jadi (hasil produksi pabrik), pelabuhan container dan gudang.
- 12) Peranan pejabat pemerintah.
- 13) Peranan pemerintah.
- 14) Membuka kawasan industri yang lengkap dan infrastruktur yang lengkap pula.
- 15) Membuka kawasan zona perdagangan bebas.
- 16) Insentif tarif bahan baku impor, dan sebagainya.

Mengingat suatu kawasan industri memerlukan prasarana (infrastruktur) yang lengkap serta persyaratan lainnya seperti yang telah disebutkan, maka dalam memilih lokasi untuk kawasan industri perlu diperhatikan beberapa hal sebagai berikut :

- 1) Lahan untuk kawasan industri harus berada di daerah peruntukan industri, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- 2) Lahan untuk kawasan industri harus mempunyai aksesibilitas/kemudahan pencapaian yang cukup baik, baik terhadap akses bahan baku, bahan jadi (hasil produksi) maupun akses terhadap pemasok (vendor) industri tersebut.
- 3) Lokasi lahan yang paling baik adalah dekat dan mudahnya pencapaian dari dan ke pusat-pusat transportasi seperti pelabuhan laut, pelabuhan udara dan setasiun kereta api.

- 4) Topografi/kontur lahan sebaiknya datar, agar dalam pematangan lahan (land development) tidak banyak pekerjaan *cut and fill* (pemotongan dan pengurugan tanah) yang besar sehingga dapat menghemat biaya pematangan tanah.
- 5) Terlindung dari angin badai (taufan), banjir, dan bencana alam lainnya.
- 6) Berdekatan dengan kota-kota besar yang berpenduduk padat untuk menjamin pasar, institusi keuangan untuk memudahkan penambahan modal, buruh yang jumlahnya banyak, terampil dan murah.
- 7) Berdekatan dengan sumber listrik (jaringan listrik) PLN.
- 8) Harga tanah yang murah untuk mengurangi biaya pengembangan kawasan.
- 9) Pengaruh kelompok industri, seperti industri hilir dan industri hulu yang saling berketergantungan.
- 10) Berdekatan dengan sumber air, seperti sungai, khususnya untuk industri baja dan tekstil.

Sedangkan secara umum kriteria pertimbangan pemilihan lokasi dalam pembangunan kawasan industri di Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>1</sup>

- Jarak terhadap permukiman : minimal 2 km
- Jaringan jalan yang melayani : Arteri Primer
- Jaringan yang Melayani : Jaringan Listrik dan Telekomunikasi.
- Prasarana angkutan : Tersedia Pelabuhan laut
- Topografi/kemiringan : Maksimal 0-15 derajat
- Jarak terhadap sungai : Maksimal 5 km
- Peruntukan lahan : Non pertanian, non permukiman, non konservasi.
- Ketersediaan lahan : Minimal 25 Ha
- Orientasi lokasi (terhadap) : Pasar (market), bahan baku dan tenaga

kerja.

---

<sup>1</sup> op.cit hal 117

## **b. Aspek Teknis**

Sebelum kawasan industri mulai di bangun, para pengembang kawasan industri harus membuat perencanaan peruntukan lahan di dalam kawasan industri atau di sebut rencana induk kawasan (*master plan*). Penataan pemanfaatan lahan yang baik tidak hanya akan berpengaruh pada penghematan biaya pematangan lahan, akan tetapi juga dapat menjadi suatu daya tarik bagi investor, dengan manajemen pengaturan lahan yang baik para investor akan merasa mantap untuk memilih lokasi industrinya di suatu kawasan industri, sebaliknya suatu kawasan industri yang mempunyai master plan yang asal-asalan akan di jauhi oleh calon investor.

Untuk membuat suatu perencanaan induk kawasan (*master-plan*), diperlukan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- 1) pembuatan rencana zoning (pengelompokan suatu kegiatan yang sejenis pada suatu area). Zoning pada kawasan industri pada umumnya terdiri atas zoning-zoning :
- 2) lahan produktif (komersial) : lahan industri/lahan pabrik; pergudangan; pusat niaga (*business centre*), seperti pertokoan, kantor, hotel, dan sebagainya; area hunian (perumahan ) seperti rumah tinggal, apartemen, dan dormitory (asrama).
- 3) Lahan yang tidak produktif (fasilitas sosial dan fasilitas umum) : pusat pemerintahan; area pendidikan (sekolah), TK, SD, SLTP, dan kalau mungkin SLTA; area penghijauan; lapangan olah raga; penghijauan untuk paru-paru kawasan; jaringan jalan, jalan utama (primer), jalan sekunder(arteri), jalan lingkungan ; dan jaringan/ saluran (drainase/ pembuangan air hujan).
- 4) Menentukan besaran perbandingan antara lahan produktif dengan lahan yang tidak produktif sesuai dengan standar teknis kawasan



industri yang dikeluarkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan tahun 1997. Standar perbandingan lahan komersial (lahan yang dapat dijual) dengan lahan non komersial ( fasilitas sosial dan fasilitas umum ) adalah 70% : 30%.

- 5) Membuat penjelas rencana induk kawasan (*detail-masterplan*). Tahap ini perlu dilakukan sebelum pembuatan rencana detail engineering ( penjelas pelaksanaan keteknisan kawasan), sebagai bahan dalam penyusunan awal studi kelayakan (*feasibility study*).
- 6) Menyiapkan studi kelayakan (*feasibility study*). Tahap ini diperlukan untuk menilai apakah rencana kawasan industri tersebut layak dan memberikan keuntungan yang memadai dari segi finansial.
- 7) Membuat studi AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan). Studi ini diperlukan untuk menilai apakah rencana kawasan industri tersebut tidak akan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan sekitar kawasan industri. AMDAL ini juga diperlukan sebagai kelengkapan persyaratan pengurusan surat izin kawasan industri. Kemudian diteruskan dengan studi rencana kelola lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).
- 8) Mengurus perizinan. Pada prinsipnya, pengurusan perizinan tersebut adalah bagian dari rangkaian kegiatan yang sangat penting mulai dari : izin lokasi (dari tingkat kabupaten, propinsi sampai dengan tingkat pusat); izin kawasan; izin undang-undang gangguan; izin bangunan ; dan izin-izin lainnya yang diperlukan.

Pasal 16 ayat Keputusan Menentukan Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50/MPP/Kep/2/1997, tentang pemberian izin usaha Kawasan Industri Dan Izin Perluasan Kawasan Industri, menyatakan bahwa perusahaan kawasan industri wajib melaksanakan standar teknis yang meliputi :

- a) Perusahaan kawasan industri wajib mencadangkan tanah kawasan industri menurut ketentuan penggunaan tanah di dalam kawasan industri sebagai berikut :

keterangan :

- kavling komersial adalah kavling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk sarana penunjang seperti perkantoran, bank, pertokoan/tempat berbelanja, tempat tinggal sementara, kantin dan sebagainya.
  - Kavling perumahan adalah kavling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk perumahan pekerja termasuk fasilitas penunjangnya seperti tempat olah raga dan sarana ibadah.
  - Fasilitas yang termasuk prasarana penunjang lainnya antara lain adalah pusat kesegaran jasmani (*fitness center*), pos pelayanan telekomunikasi, saluran pembuangan air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi penyediaan tenaga listrik, instalasi telekomunikasi, instalasi pengelolaan air limbah industri, unit pemadam kebakaran.
  - Prosentase mengenai penggunaan tanah untuk jalan dan sarana penunjang lainnya disesuaikan menurut kebutuhan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
  - Prosentase ruang terbuka hijau ditetapkan minimal 10 % sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- b) Ketentuan tentang pemanfaatan tanah untuk bangunan diatur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Perusahaan Kawasan Industri wajib mengusahakan penyediaan prasarana & sarana sekurang-kurangnya sebagai berikut:
- (1) Jaringan jalan lingkungan dalam Kawasan Industri sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku;

- (2) Saluran pembuangan air hujan (drainase) yang bermuara kepada saluran pembuangan sesuai dengan ketentuan teknis Pemerintah Daerah setempat;
- (3) Instalasi penyediaan air bersih termasuk saluran distribusi ke setiap kavling industri, yang kapasitasnya dapat memenuhi permintaan yang sumber airnya dapat bersal dari Perusahaan Air Minum (PAM) dan/atau dari sistem yang diusahakan sendiri oleh Perusahaan Kawasan Industri;
- (4) Instalasi penyediaan dan jaringan distribusi tenaga listrik sesuai dengan ketentuan PLN yang sumber tenaga listriknya dapat berasal dari PLN dan/atau dari sumber tenaga listrik yang diusahakan sendiri oleh Perusahaan Kawasan Industri dan atau Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri;
- (5) Jaringan telekomunikasi sesuai dengan ketentuan dan persyaratan teknis yang berlaku;
- (6) Sarana pengendalian dampak misalnya: pengolahan air limbah industri, penampungan sementara limbah padat sesuai dengan keputusan persetujuan ANDAL, RKL dan RPL Kawasan Industri;
- (7) Penerangan jalan pada tiap jalur jalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (8) Unit perkantoran Perusahaan Kawasan Industri/Perusahaan Pengelola Kawasan Industri;
- (9) Unit pemadam kebakaran;
- (10) Perumahan bagi pekerja industri dengan harga yang terjangkau untuk Kawasan Industri yang luasnya lebih dari 200 hektar.

### **3. Harmonisasi Peraturan Perundangan Yang mengatur Kawasan Industri**

Keberhasilan dalam pengembangan Kawasan Industri juga sangat erat hubungannya dengan adanya kepastian hukum. Konsistensi peraturan

yang ada dalam mendukung keberhasilan Kawasan Industri sangat diperlukan. dengan adanya konsistensi tersebut, maka bagi Investor tidak akan ragu-ragu dalam menanamkan modalnya. Dalam hal kepastian hukum yang lebih penting bagi Kawasan Industri adalah adanya Sinkronisasi dari peraturan-peraturan yang ada, sehingga semua tidak saling kontraproduktif dalam upaya pengembangan Kawasan Industri. Mengingat dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Industri banyak instansi terlibat disana, sehingga produk perundangan yang dikeluarkan mampu mengkoordinasikan kewenangan antara instansi yang satu dengan yang lain sehingga mempunyai semangat yang sama dan tidak timbul tumpang tindih antara satu sama lain dalam memajukan perkembangan Kawasan Industri.

Sebagaimana diketahui bahwa untuk membangun suatu kawasan industri, mulai dari perencanaan, pembangunan fisik dan operasionalnya, melibatkan beberapa instansi yang terkait seperti dalam hal lokasi melibatkan instansi di daerah seperti Dinas Pekerjaan Umum/Dinas Tata Kota , Badan Pertanahan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, Badan Penanaman Modal sedangkan pada tingkat nasional melibatkan beberapa departemen seperti Departemen perindustrian dan Perdagangan, Badan Pertanahan Nasional, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM). Pada tataran tingkat nasional kebijakan departemen tersebut dituangkan dalam perundang-undangan yaitu Keputusan Presiden (Keppres), Peraturan Menteri, sedangkan pada tingkat daerah dituangkan dalam bentuk Perda-Perda. Mengingat banyaknya pihak-pihak yang terlibat di dalam pembangunan kawasan industri, maka seyogyanya diperlukan adanya harmonisasi peraturan yang mengatur kawasan industri, sehingga terjadi suatu persamaan persepsi untuk mendukung perkembangan kawasan industri, dengan demikian pembangunan kawasan industri akan bermanfaat bagi percepatan pertumbuhan industri di daerah dengan cara memberikan kemudahan bagi kegiatan industri sebagaimana yang diamanatkan oleh Kepres no 41 tahun 1996 dapat tercapai.

Sesuai dengan Pasal 2 Ketetapan MPR Nomor III/MPR/2000 tentang tata urutan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia;
- 3) Undang-undang;
- 4) Perpu;
- 5) Peraturan Pemerintah;
- 6) Keputusan Presiden;
- 7) Peraturan Daerah.

Dengan tata urutan perundang-undangan tersebut, maka seyogyanya untuk memberikan kepastian hukum bagi investor ada harmonisasi diantara peraturan perundang-undangan tersebut baik pada tingkat pusat atau nasional maupun tingkat daerah.

#### **a. Pada Tingkat Pusat**

Produk perundang-undangan pada tingkat pusat haruslah dapat mengatur kebijakan kawasan industri dan memberikan kewenangan yang harmonis antara instansi yang satu dengan yang lainnya, sehingga semua unsur pemerintah dapat mendukung kemajuan kawasan industri.

Pada tingkatan nasional instansi yang terkait dengan pengembangan kawasan industri antara meliputi :

- Departemen Perdagangan dan Perindustrian,
- Menteri Lingkungan Hidup,
- Badan Pertanahan,
- Departemen Keuangan,
- Bank Indonesia,

- POLRI,
- BKPM,
- Departemen Ketenagakerjaan.

Pada tingkat pusat/nasional, harmonisasi diperlukan terhadap peraturan perundang-undangan baik yang setingkat maupun dengan yang lebih tinggi.

#### **b. Pada Tingkat Daerah**

Produk-produk peraturan yang dikeluarkan oleh Pemda yang terkait dan mempengaruhi perkembangan Kawasan Industri antara lain adalah menyangkut :

- Pajak-pajak,
- Perijinan,
- Pertanahan,
- PU/Tata Kota,
- BKPM,
- Restribusi.

Pada tingkat daerah harmonisasi diperlukan terhadap peraturan perundang-undangan baik yang setingkat maupun dengan peraturan yang lebih tinggi.

### **4. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Kawasan Industri**

Perkembangan suatu kawasan industri dalam pelaksanaannya sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor, dalam hal ini faktor tersebut dapat dibagi menjadi 2 yaitu :

#### **a. Faktor Intern Kawasan Industri**

Faktor interen adalah faktor yang berasal dari dalam kawasan industri sendiri yang dapat berpengaruh terhadap cepat atau lambatnya perkembangan kawasan industri, faktor tersebut antara lain :

1) **Faktor Lokasi**, yang dimaksud faktor lokasi dalam hal ini adalah letak suatu kawasan industri dalam suatu daerah tertentu, letak ini sangat berpengaruh terhadap minat investor, mengingat dalam kegiatan industrinya para investor akan membutuhkan kemudahan, yang menyangkut faktor lokasi meliputi jarak kawasan industri dari berbagai sarana di perkotaan seperti dari pelabuhan laut, Bandar udara, pusat pemerintahan, bebas banjir, bebas macet, terdapat akses jalan menuju jalan utama yang menghubungkan kota-kota besar, dan lokasi kawasan industri berada dalam daerah industri sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

2) **Permodalan**, permodalan merupakan salah satu faktor penting bagi perkembangan kawasan industri, dengan modal yang cukup maka pembangunan kawasan industri dapat berjalan dengan lancar, hal ini adalah sesuatu yang wajar karena membangun suatu kawasan industri memerlukan investasi yang sangat besar , mulai dari pembebasan tanah, pembangunan sarana dan prasarana serta fasilitas, dan operasionalnya. Semua itu harus di tanggung sendiri oleh pengembang kawasan industri, tanpa adanya bantuan dari pemerintah. Sehingga bagi perusahaan kawasan industri hal ini merupakan sesuatu yang sangat berat, sehingga diperlukan adanya fasilitas pendanaan dari perbankan dengan memberikan insentif bagi perusahaan kawasan industri, fasilitas ini dapat berupa kemudahan bagi perusahaan kawasan industri untuk meminta dana pinjaman. Apabila fasilitas ini diberikan akan membantu meringankan beban pengembang kawasan industri dalam memenuhi kebutuhan dana untuk pembangunan dan pengembangan kawasan industri guna menciptakan kawasan industri

yang lengkap dan dapat memenuhi kebutuhan yang diperlukan oleh investor dalam menjalankan kegiatan industrinya.

- 3) **Kelengkapan Fasilitas**, kelengkapan fasilitas dalam kawasan industri, sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan industri, kawasan industri yang menyediakan fasilitas yang lengkap akan menjadi daya tarik bagi investor untuk masuk ke dalam kawasan industri tersebut, sehingga pemasaran kawasan industri menjadi mudah dan kawasan industri akan cepat berkembang dengan dapat terjualnya kavling-kavling industri dan tersewanya bangunan siap pakai yang disediakan di dalam kawasan industri.

Fasilitas standar yang harus disediakan oleh suatu kawasan industri telah diatur dalam Keppres Tentang Kawasan Industri maupun Kepmen Tentang Izin Usaha Kawasan Industri.

- 4) **Promosi**, selain dari faktor lokasi, permodalan, dan kelengkapan fasilitas, yang tak kalah penting bagi perkembangan kawasan industri adalah faktor promosi, keberadaan suatu kawasan industri tidak akan diketahui atau dikenal dikalangan investor apabila tidak dilakukan upaya promosi, promosi di sini dilakukan dengan tujuan memperkenalkan keberadaan kawasan industri dan sekaligus upaya menarik investor agar mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri. Mengingat suatu kawasan industri diperuntukkan bagi perusahaan PMA maupun PMDN, maka dalam berpromosi, kawasan industri melakukan tidak hanya pada tingkat nasional melainkan juga tingkat internasional. Dengan demikian dalam hal promosi ini juga memerlukan biaya yang tidak sedikit, mengingat sebagian besar promosi kawasan industri dilakukan sendiri oleh perusahaan kawasan industri, walaupun ada bantuan promosi dari pemerintah sifatnya hanya merupakan sampingan dan biasanya bukan tujuan utama untuk mempromosikan kawasan industri tetapi lebih mempromosikan potensi suatu daerah secara umum, meskipun apabila ada investor



masuk suatu kawasan industri, dalam jangka panjang yang diuntungkan adalah pemerintah khususnya pemerintah daerah dimana kawasan industri berada.

## **b. Faktor Eksternal Kawasan Industri**

### **1) Iklim Investasi**

Kawasan industri dalam perkembangannya sangat dipengaruhi oleh iklim investasi, hal ini dapat dimaklumi bahwa suatu kawasan industri tidak akan dapat beroperasi kalau tidak ada investor yang mau membangun pabrik di dalam kawasan industri. Dengan demikian berkembangnya kawasan industri juga terkait dengan minat para investor tertarik menanamkan modalnya di suatu daerah dimana kawasan industri dibangun. Sedangkan minat investor untuk mau menanamkan modal di suatu wilayah atau daerah tergantung dengan baik tidaknya iklim investasi di daerah/wilayah tersebut. Iklim investasi di katakan baik atau kondusif apabila para calon investor dapat merealisasikan investasinya di suatu daerah dapat berjalan dengan lancar tanpa adanya hambatan-hambatan yang berarti yang meliputi kurun waktu mulai dari proses perizinan sampai dengan operasional usahanya dan kelangsungan hidup usahanya sehingga tujuan utama sejak awal melakukan investasi untuk mencari keuntungan dapat tercapai.

Menurut Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM)<sup>1</sup> ada lima kendala yang mengakibatkan iklim investasi di Indonesia belum kondusif. Pertama, soal proses perizinan, proses perizinan investasi di Indonesia dinilai sangat lama dan berbeli-belit. Langkah yang diusulkan BKPM mengatasi lamanya proses perizinan

---

<sup>1</sup> *Lima Kendala Serius Berinvestasi*, Kompas, 11 Januari 2006, Hal: 21

ini adalah menghapus semua perizinan atau tetap memberlakukan izin tetapi ada pihak yang di tunjuk menjadi penanggung jawab. Untuk perizinan di daerah, pemerintah pusat harus menetapkan batas waktunya, jika tidak tepat waktu pemerintah pusat harus segera mengambilnya.

Hambatan kedua adalah tidak adanya *rules of law*. Penyelesaian tatanan hukum ini sangatlah penting dalam menciptakan iklim investasi.

Ketiga, masalah pemutusan hubungan kerja. Harus ada terobosan riil untuk implementasi Undang-Undang N. 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan. Bagi BPKM, kondisi-kondisi ini mesti dilaksanakan. Dalam konteks ketenagakerjaan, jika tidak segera memberikan terobosan riil berupa safeguard untuk memberikan rasa aman, investor dalam maupun luar negeri bisa angkat kaki. Jangankan untuk menarik investor, investor lama pun bisa kabur.

Keempat, masalah infrastruktur , infrastruktur di Indonesia sudah berada pada titik nadir dan sangat sulit. Infrastruktur kita tidak terletak pada pasar, sehingga tidak terjadi distribusi investasi yang sehat.

Kelima adalah masalah insentif, undang-undang investasi tahun 1967 jelas sekali ditunjukkan aturan insentifnya kepada daerah yang menggalakkan ekspor dan usaha strategis. Namun, setelah tahun 1984, sebagian besar hasil bumi di Indonesia diproses di Singapura terlebih dahulu, sebelum didistribusikan ke semua Negara.

Menyadari bahwa iklim investasi akan memacu investasi di Indonesia, maka pemerintah pada tahun 2006 memprioritaskan

perbaikan iklim investasi<sup>1</sup>. Perbaikan iklim investasi yang akan dilakukan antara lain menyatakan perang terhadap korupsi. Itu dilakukan tidak hanya melalui tindakan keras melawan korupsi, tetapi juga dengan meningkatkan integritas pejabat pemerintah, baik yang ada di daerah maupun pusat.

Di bidang perpajakan, pemerintah melakukan perbaikan pada sistem perpajakan, antara lain pajak penghasilan perusahaan akan dikurangi secara bertahap sehingga tahun 2010 tinggal 25 persen. Dengan ini diharapkan sistem perpajakan di Indonesia bisa kompetitif. Hal lain yang akan diperbaiki adalah undang-undang tentang perburuhan, undang-undang tentang bea dan cukai, serta revisi undang-undang investasi yaitu dengan mengganti UUPMA tahun 1967 dan UUPMDN tahun 1968 dengan UUPM yang baru yaitu UU No. 24 tahun 2007.

Jaminan investasi di Indonesia dinilai semakin memburuk karena rendahnya daya saing yang disebabkan oleh masalah-masalah insentif pajak, masalah perburuan, pelayanan birokrasi. Disamping itu juga masalah sosial politik dan keamanan yang kurang kondusif untuk berinvestasi. Penegakan hukum yang belum menjamin terwujudnya kepastian hukum serta semakin menurunnya kepercayaan rakyat kepada pemerintah menjadi penyebab terhambatnya investasi asing masuk ke Indonesia.

## **2) Dukungan Pemerintah**

Secara teknis kawasan industri lebih terintegrasi dan tertata apabila dibandingkan lokasi di luar kawasan industri. Hal ini tentunya lebih berpotensi untuk menarik minat investor. Namun untuk

---

<sup>1</sup> Realisasi Investasi, Kompas, 22 Januari 2006

mengajak investor masuk ke suatu kawasan industri bukan sesuatu yang mudah. Faktor yang mempengaruhinya di antaranya harga tanah di dalam kawasan industri umumnya lebih mahal dibanding diluar, sehingga dapat mengakibatkan biaya yang tinggi. Oleh karena itu, untuk mendorong pengembangan kawasan industri Pemerintah harus memberikan dukungan. Dukungan dari Pemerintah tersebut dapat berupa stimulan yang diberikan kepada Pengembang/Pengusaha kawasan industri maupun kepada investor yang berlokasi di dalam kawasan industri.

Stimulan itu dapat berupa insentif Pajak Bumi bangunan (PBB) atau dukungan biaya pembangunan dan perawatan infrastruktur, serta kemudahan-kemudahan dalam perizinan seperti pelayanan satu atap dan lain-lain yang membedakan dengan melakukan investasi dengan membangun pabrik di luar kawasan industri.

Pemerintah harus membantu dengan cara mengharuskan para pengusaha yang telah memperoleh izin investasi untuk membangun pabriknya di dalam kawasan industri. Apabila ini bisa dijalankan secara konsisten akan membawa keuntungan bagi Pemerintah sendiri terutama dalam penataan rencana tata ruang yang serasi serta mengamankan aspek-aspek pencemaran lingkungan seoptimal mungkin. Sedangkan bagi pengelola kawasan industri hal ini juga sangat penting mengingat yang bersangkutan terkait dengan prinsip-prinsip bisnis di dalam membangun kawasan industrinya. Apabila pemerintah tidak membantu dengan cara membiarkan pabrik-pabrik dibangun di areal luar kawasan industri, maka upaya-upaya pengelolaan kawasan industri menjadi terganggu dan pada gilirannya akan membuat kawasan industri tidak berkembang sebagaimana yang diharapkan.

Hasil survey dari Asosiasi serikat pekerja (Aspek) Indonesia<sup>1</sup>, permasalahan iklim usaha dan investasi di Indonesia adalah birokrasi dan perizinan biaya tinggi, dari survey lapangan yang dilakukan di daerah, rata-rata perusahaan mengalokasikan biaya lain-lain (*other expenses*) sebesar 19%-24% dari total biaya produksi, atau hampir dua kali lebih besar dari alokasi upah buruh yang rata-rata hanya 10%-12%. Sementara perizinan usaha di Indonesia setidaknya menghabiskan modal Rp. 10 juta. Itu belum dengan pengeluaran lain-lain jika produksi mulai berjalan. Atau ketika perusahaan nanti terlibat lebih dalam dengan pemerintah.

### 3) Ketersediaan Prasarana Umum

Pengeluaran Pemerintah dapat dibedakan menjadi pengeluaran rutin dan pengeluaran investasi Pemerintah atau pembangunan. Pengeluaran rutin adalah pengeluaran Pemerintah untuk membiayai administrasi pemerintah, pengurusan harta benda negara seperti memperbaiki jalan lama, memelihara gedung pemerintah dan sebagainya dan membiayai tersedianya fasilitas sosial untuk keperluan penduduk. Sedangkan pengeluaran investasi adalah pengeluaran yang akan menambah modal sosial masyarakat yaitu barang-barang modal yang akan digunakan oleh masyarakat seperti jalan-jalan, pelabuhan dan jaringan jalan kereta api di dalam negara tersebut.

Kedua jenis pengeluaran Pemerintah ini sangat penting artinya dalam menentukan lajunya pembangunan daerah karena pengeluaran tersebut besar pengaruhnya terhadap kegiatan sektor lain dalam sesuatu daerah. Tetapi pengaruh yang paling nyata dalam pembangunan daerah terutama berasal dari pengeluaran pembangunan,

---

<sup>1</sup> Bisnis Indonesia, 4 Januari 2006, hal 2

karena pengeluaran pembangunan akan memperbesar jumlah prasarana yang tersedia disuatu daerah dan sebagai akibatnya daerah tersebut akan menjadi lebih menarik sebagai tempat untuk mengadakan penanaman modal (investasi). Dengan adanya pengeluaran pemerintah disuatu daerah, prasarana umum yang penting artinya bagi industri seperti penyediaan tenaga air dan listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan pengangkutan dan fasilitas pelabuhan akan bertambah baik keadaannya. Perbaikan dalam fasilitas-fasilitas tersebut menyebabkan perusahaan industri dapat dengan mudah dan murah memperoleh air dan tenaga listrik yang diperlukannya, memperoleh dan mengangkut bahan mentahnya dan menjual hasil produksinya keberbagai pasar di dalam maupun di luar daerah tersebut. Dengan demikian perbaikan prasarana akan membantu mempertinggi efisiensi berbagai industri.

Kegagalan suatu daerah untuk menarik modal ke daerahnya seringkali bukan disebabkan oleh terbatasnya pasar atau kekurangan bahan mentah maupun tenaga kerja, tetapi karena kekurangan berbagai jenis prasarana yang tersedia di daerah tersebut. Fasilitas pelabuhan dan pengangkutan yang kurang memadai, buruknya jaringan komunikasi, dan kurang sempurnanya keadaan komunikasi seringkali menyebabkan penanam modal enggan untuk mengeksploiter modalnya disuatu daerah. Ketiadaan prasarana mempertinggi resiko atau kemungkinan kegagalan usaha tersebut. Berarti, industrialisasi daerah tidak mungkin tercapai apabila pemerintah gagal untuk menyediakan prasarana yang cukup memadai.

## **5. Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Kawasan Industri**

### **a. Oleh Pemerintah**

Di dalam pasal 3 ayat 1 Kepres No. 41 Tahun 1996 Tentang kawasan industri di tegaskan bahwa, kewenangan pengaturan, pembinaan dan pengembangan kawasan industri berada pada Menteri. Lebih lanjut dalam ayat 2 dinyatakan bahwa, dalam rangka memperlancar upaya untuk menyediakan kavling industri dan/atau bangunan siap pakai/siap bangun, Menteri melakukan koordinasi dalam hal : pengalokasian tanah, perencanaan dan penetapan syarat-syarat pengembangan dan pengelolaan kawasan industri, penyediaan prasarana dan sarana penunjang serta pemberian kemudahan yang diperlukan; pengendalian dan pengembangan kawasan peruntukan industri.

Mengingat pembangunan kawasan industri menyangkut dengan beberapa aspek, maka dalam pembinaan dan pengawasan kawasan industri sebaiknya melibatkan beberapa instansi terkait seperti Departemen Perindustrian Dan Perdagangan, Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Negara Lingkungan Hidup/ Badan Pengendalian Dampak Lingkungan, Maupun pemerintah Propinsi dan Kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

#### **b. Oleh Asosiasi Kawasan Industri**

Sejalan dengan kebijakan pemerintah untuk memandirikan kegiatan usaha, maka meskipun usaha kawasan industri sudah mendapat pembinaan oleh pemerintah melalui Departemen terkait, namun untuk lebih meningkatkan kegiatan pembangunan kawasan industri sangat diperlukan adanya asosiasi perusahaan kawasan industri. Sampai saat ini kawasan industri di Indonesia bergabung dalam satu wadah yaitu Himpunan Kawasan Industri (HKI).

Menurut Anggaran Dasar Himpunan Kawasan Industri disebutkan bahwa organisasi HKI didirikan dengan maksud menyatukan serta meningkatkan kerjasama para anggotanya dalam rangka mengembangkan kawasan industri, sarana-sarana usaha industri kecil

dan/atau bentuk kawasan industri lainnya termasuk pemusatan-pemusatan industri di dalam suatu areal tertentu yang telah memiliki wadah bersama, baik yang berstatus umum maupun yang berstatus berikat, sebagai sarana penunjang untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional. Sedangkan tujuan HKI adalah untuk memajukan, meningkatkan dan mengembangkan peranan dan fungsi kawasan industri di Indonesia agar dapat mempercepat pertumbuhan industri dalam rangka mensukseskan pembangunan ekonomi nasional, adapun fungsinya antara lain adalah sebagai wadah komunikasi dan informasi antara anggota; wadah pembinaan dan pengembangan para anggota dalam usaha mewujudkan tujuan organisasi; dan sebagai wadah untuk menampung aspirasi dan permasalahan yang dihadapi para anggotanya.

Menurut Anggaran Dasar HKI tersebut dapat disimpulkan, bahwa maksud dan tujuan asosiasi tersebut adalah untuk memperjuangkan aspirasi-aspirasi para anggota HKI kepada pemerintah maupun secara swadaya menggalang kekuatan untuk menumbuh kembangkan kawasan industri di masa mendatang.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Setelah dilakukan penelitian terhadap keberadaan kawasan industri di kota Semarang, maka dapat disajikan hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut :

#### **A. HASIL PENELITIAN**

##### **1. Peraturan Perundangan yang Ada Belum Cukup Menunjang Bagi Kawasan Industri Dalam Menarik Minat Investor di Kota Semarang**

###### **a. Peraturan Perundangan yang Terkait Dengan Perkembangan Kawasan Industri**

Keberadaan kawasan industri diatur secara khusus dalam peraturan perundangan dalam bentuk Keputusan Presiden (Keppres), peraturan mengenai kawasan industri ini telah mengalami perubahan beberapa kali, dengan tujuan untuk mempercepat perkembangan kawasan industri di Indonesia, Pertama, diterbitkan Keppres Nomor 53 tahun 1989 , kemudian, Keppres tersebut dilakukan perubahan dan penambahan dengan diterbitkannya Keppres Nomor 98 tahun 1993, terakhir peraturan tersebut diganti dengan Keppres Nomor 41 Tahun 1996. Kemudian Keppres tersebut diikuti dengan diterbitkannya peraturan yang sifatnya operasional yaitu Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.

Mengingat keberadaan kawasan industri sangat terkait dengan permasalahan investasi pada umumnya, maka dalam pembangunan dan pengembangannya selain peraturan pokok yang khusus mengatur kawasan industri tersebut di atas terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait didalamnya

yaitu mulai dari peraturan pada Undang-Undang sampai dengan tingkat Keputusan Menteri (KepMen) / Keputusan Kepala Badan serta Surat Edaran (SE), sebagai berikut :

**1) Dalam Bentuk Undang-Undang :**

Peraturan dalam tingkat Undang-Undang yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- l. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Asing , terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- m. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri, terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- n. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian.
- o. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1988 Tentang Pasar Modal
- p. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- q. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- r. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa.
- s. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas (PT).
- t. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- u. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.
- v. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah.
- w. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.

## **2) Dalam Bentuk Peraturan Pemerintah (PP) :**

Peraturan dalam tingkat Peraturan Pemerintah yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- g. PP Nomor 17 Tahun 1992 yang telah diubah dengan PP Nomor 7 Tahun 1993 tentang Persyaratan Pemilikan Saham dalam Perusahaan PMA.
- h. PP Nomor 24 Tahun 1986 yang telah diubah dengan PP Nomor 9 Tahun 1993 tentang Jangka Waktu Izin Perusahaan PMA.
- i. PP Nomor: 20 Tahun 1994 tentang Pemilikan Saham dalam Perusahaan yang didirikan Dalam Rangka PMA.
- j. PP Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom;
- k. PP Nomor 51 Tahun 1993 Tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- l. PP Nomor 13 Tahun 1995 Tentang Izin Usaha Industri;

## **3) Dalam Bentuk Keputusan Presiden (KEPPRES).**

Peraturan dalam tingkat Keputusan Presiden yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- g. Keppres Nomor 33 Tahun 1990 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri.
- b. Keppres Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri.
- c. Keppres Nomor 117 Tahun 1999 Tentang Tatacara PMA dan PMDN.
- d. Keppres Nomor 87 Tahun 2003 Tentang Tim Nasional Peningkatan Ekspor dan Peningkatan Investasi.
- e. Keppres Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- f. Keppres Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Satu Atap.

**4) Dalam Bentuk Peraturan Daerah (Perda ) dan Surat Keputusan (SK) Walikota.**

Peraturan dalam tingkat Peraturan Daerah dan Surat Keputusan Walikota yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- a. Perda kota Semarang Nomor 17 tahun 1998 Tentang Restribusi Izin IMB.
- b. Perda Kotamadya Dati II Semarang Nomor 16 Tahun 1998 Tentang Retribusi Izin Gangguan.
- c. Perda Kotamadya Dati II Semarang Nomor 14 Tahun 1998 tentang Retribusi Keterangan Rencana Kota (KRK).
- d. SK. Walikota Semarang Tentang penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB).

**5) Dalam Bentuk Keputusan Menteri (KEPMEN) dan Peraturan Menteri (PERMEN) Serta Surat Keputusan (SK) Menteri**

Peraturan dalam tingkat Keputusan Menteri dan Peraturan Menteri yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- a. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Perizinan Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 7 Tahun 1993 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Dan Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
- d. SK. Menteri Perindustrian Nomor 171/M/SK/8/1993 Tentang Pedoman Pengarahan Lokasi Bagi Kegiatan Industri.

- e. SK. Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 15 /SK/1994 Tentang Ketentuan pelaksanaan Pemilikan Saham Dalam perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- f. SK. Menteri Perindustrian Nomor 150/M/SK/7/1995 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Industri dan Izin Perluasan Industri.
- g. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI. No. 590/MPP/Kep/10/1999 Tentang Tanda Daftar Industri dan Ijin Usaha Industri (TDI/IUI).
- h. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 16/MPP/SK/1996 Tentang Kegiatan Impor oleh Perusahaan PMA ke Kawasan Berikat dan atau Entrepot Produksi untuk Tujuan Eksport (EPTE).
- i. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.
- j. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999.

**6) Dalam Bentuk Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM)**

Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut:

- a. Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 57/SK/2004 Tentang Pedoman Dan Tatacara Permohonan Penanaman Modal Yang Didirikan Dalam Rangka PMDN dan PMA.
- b. Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 58 / SK/2004 Tentang Pencabutan keputusan Menteri Negara Investasi / Kepala BKPM Nomor 37/Sk/1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan Dan fasilitas serta Perizinan Pelaksanaan Penanaman Modal Kepada Gubernur Kepala Daerah Propinsi.

- c. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 59/SK/2004 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Negara Investasi/ Kepala BKPM Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan Dan Pengendalian Penanaman Modal di dalam Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu (Kapet) Kepada Ketua Badan Pengelola Kapet.
- d. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 60 /SK/2004 Tentang Pencabutan Keputusan Ketua BKPM Nomor 05/SK/1989 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah Bagi Proyek-Proyek PMDN Dan PMA Kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah.
- e. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 61 /SK/2004 Tentang Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal.

## **7) Surat Edaran**

Surat Edaran yang terkait dengan keberadaan kawasan industri, antara lain :

- a. Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor : SE-57/PJ.6/1994 perihal penegasan dan penjelasan pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana sosial untuk kawasan industri dan real estate.
- b. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3040/1996 Tentang penertiban izin lokasi bagi kawasan industri dan perusahaan industri.

### **b. Peraturan Perundangan yang Mendukung Perkembangan Kawasan Industri**

Berbagai Peraturan Perundangan yang terkait dengan kegiatan usaha kawasan industri tersebut di atas , meskipun sudah ada yang dipandang oleh pengusaha kawasan industri telah mendukung perkembangan kawasan industri, namun jumlahnya masih sangat sedikit yaitu :

1) Keputusan Presiden Nomor 41/1996 Tentang Kawasan Industri

Keputusan Presiden ini merupakan dasar hukum yang utama terhadap keberadaan kawasan industri dan merupakan landasan beroperasinya kawasan industri di Indonesia. Sebelumnya landasan hukum keberadaan kawasan industri di Indonesia diatur dengan Keppres Nomor 53 Tahun 1989 tentang kawasan industri dan kemudian dilakukan perubahan dengan diterbitkannya Keppres Nomor 98 Tahun 1993, namun karena Keppres tersebut dinilai masih belum dapat mempercepat perkembangan kawasan industri di Indonesia, maka Keppres tersebut dicabut dan diganti dengan Keppres Nomor 41 Tahun 1996 tersebut.

Dalam salah satu pasalnya yaitu pada Pasal 15 ayat (2) memuat ketentuan yang mendukung perkembangan kawasan industri sebagai berikut :

“ Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden bagi perusahaan industri yang didirikan dalam rangka penanaman modal asing atau surat persetujuan penanaman modal dari Badan Koordinasi Penanaman Modal bagi perusahaan industri dalam rangka penanaman modal dalam negeri atau surat izin usaha dari Departemen Teknis bagi perusahaan industri bukan dalam rangka penanaman modal asing / penanaman modal dalam negeri, bagi perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri dinyatakan berlaku sebagai perizinan yang dipersyaratkan untuk melakukan kegiatan pembangunan dan kegiatan produksi”.

2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 50/MPP/Kep/2/1997 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.

Dalam peraturan ini terdapat ketentuan yang memberi kemudahan investor dalam hal perizinan yaitu:

- pasal 21 ayat (1): perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri yang telah dilengkapi studi AMDAL dibebaskan dari kewajiban membuat ANDAL dan izin Undang-undang gangguan (HO).
- pasal 22 :
  - ayat (1) : Perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri dibebaskan dari izin persetujuan prinsip.
  - ayat (2) : Surat pemberitahuan persetujuan Presiden bagi perusahaan yang berstatus PMA dan PMDN yang berada di dalam kawasan industri diberlakukan sebagai Izin Usaha Industri.

- 3) Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor : SE-57/PJ.6/1994 perihal penegasan dan penjelasan pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana sosial untuk kawasan industri dan real estate.

” Tanah dan /atau bangunan yang nyata-nyata telah digunakan sebagai fasilitas umum ( jalan, trotoar, berm, saluran air hujan, jalur hijau, dll) dan atau untuk sarana sosial (tempat ibadah, kesehatan, pendidikan , dll) dan tidak untuk mencari keuntungan dibebaskan dari pembayaran PBB”. Untuk mendapatkan pembebasan sebagai obyek pajak yang tidak dikenakan PBB, maka wajib pajak mengajukan permohonan kepada kantor pelayanan PBB setempat dengan disertai bukti surat-surat dan keterangan/gambar situasi (site plan) yang diperlukan.

- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1997 Perihal perolehan izin lokasi dan hak guna bangunan (HGB) bagi perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri

Pasal 3 ayat (2)

” HGB Induk parsial dapat diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang sudah memperoleh sebagian dari tanah yang direncanakan sebagai kawasan



industri yang merupakan satu hamparan yang dapat ditata dan dikembangkan sebagai satu kesatuan yang dapat dipakai untuk lokasi perusahaan-perusahaan industri dan sarana lingkungannya sesuai dengan rencana tapak kawasan industri”

Pasal 3 ayat (3)

” Tanah HGB diatas kemudian dipecah menjadi kapling-kapling tanah yang diperuntukkan bagi usaha perusahaan-perusahaan industri dan fasilitas pengelola kawasan industri sesuai dengan perencanaan pengembangan kawasan industri yang bersangkutan”.

Pasal 4 ayat (3)

” Perusahaan industri tidak memerlukan izin lokasi untuk memperoleh dan menggunakan tanah di dalam kawasan industri”.

- 5) SK. Menteri Perindustrian Nomor 171/M/SK/8/1993 Tentang Pedoman Pengarahan Lokasi Bagi Kegiatan Industri.

Pasal 3 ayat (1)

” Industri yang perlu dibatasi dan yang dampaknya bagi lingkungan dan masyarakat perlu diawasi secara ketat, harus berlokasi di dalam kawasan industri”.

Pasal 3 ayat (2)

” Semua kawasan industri pengolahan diharuskan berlokasi di dalam kawasan industri bagi Daerah Tingkat II yang telah memiliki kawasan industri, kecuali industri pengolahan yang bahan baku dan atau proses produksinya berorientasi pada lokasi tertentu.

- 6) Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3040/1996 Tentang penertiban izin lokasi bagi kawasan industri dan perusahaan industri.

” Untuk daerah-daerah lain di luar wilayah Bogor-Tangerang-Bekasi (botabek) dan Karawang, perusahaan industri baru yang datang agar ditempatkan dalam kawasan industri, kecuali untuk daerah yang tidak ada kawasan industrinya. Untuk daerah ini izin lokasi diberikan pada perusahaan industri di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah diperuntukkan bagi zona industri”

- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7/1993 perihal izin mendirikan bangunan dan izin undang-undang gangguan bagi perusahaan industri.

Pasal 6 ayat (1)

” Setiap perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri wajib memiliki izin UUG, kecuali bagi perusahaan industri yang jenis industrinya wajib AMDAL atau yang berlokasi di dalam kawasan industri”

### **c. Peraturan Perundangan Yang Menjadi Kendala Perkembangan Kawasan Industri**

Selain terdapat peraturan yang telah mendukung keberadaan kawasan industri, menurut pengusaha kawasan industri ada beberapa peraturan yang dinilai tidak mendukung dan dapat menjadi penghambat perkembangan kawasan industri, antara lain yaitu :

1) Perda Kota Semarang mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perda Kota Madya Dati II Semarang, Nomor 17 tahun 1998 tentang Restribusi izin IMB.

Ketentuan dalam peraturan ini yang dirasa memberatkan investor adalah mengenai koefisien bangunan sebesar 40 %, dengan pengertian bahwa dari luas tanah yang dimiliki/dibeli oleh investor hanya sebesar 40 % yang dapat dipakai untuk didirikan bangunan. Sehingga bagi investor ini sangat memberatkan , karena tidak dapat memaksimalkan luas bangunan dari tanah yang dikuasai sedangkan pada umumnya lahan yang dibeli oleh investor di dalam kawasan industri cukup luas. Apabila dibandingkan dengan kota lain koefisien di kota Semarang ini paling memberatkan. Sehingga faktor ini menjadi melemahkan posisi kota Semarang dalam bersaing dengan kota lain di Jawa untuk menarik investor.

2) SK Walikota Semarang tentang Penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

- Ditemukan persoalan PBB yaitu kantor PBB kota Semarang sering menetapkan nilai jual obyek pajak (NJOP) bagi lahan di kawasan industri diatas harga jual developer, hanya mempertimbangkan dari segi memenuhi target penerimaan PBB.
- Peraturan Pemerintah Nomor : 46 tahun 2000 tentang penetapan besarnya nilai jual kena pajak untuk penghitungan PBB, mestinya penetapan PBB bagi tanah dan bangunan yang bernilai diatas 1 miliar seharusnya hanya di kenakan untuk rumah-rumah mewah saja dan tidak dikenakan pada tanah-tanah di kawasan

industri, bangunan pabrik/SFB dan gudang-gudang. Keputusan ini dinilai oleh pengelola kawasan industri tidak pas pada sasaran obyek pajak di saat pemerintah berupaya memikat investor.

- 3) Perda Kota Semarang Mengenai Restribusi Izin Undang-Undang Gangguan (UUG) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) .

Meskipun telah ada peraturan yang membebaskan perizinan UUG bagi industri yang berlokasi di dalam kawasan industri yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993, namun dalam praktiknya pemerintah kota Semarang masih memungut restribusi izin UUG kepada perusahaan di dalam kawasan industri. Hal ini bisa terjadi karena di dalam Perda tersebut tidak diatur secara jelas tentang pemisahan lokasi industri di dalam kawasan industri atau diluar kawasan industri atau industri yang berlokasi mana yang dibebaskan dari persyaratan izin UUG.

- 4) Peraturan Tentang Pertanahan.

Ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, pada Pasal 35 ayat (1) dan (2) yang mengatur mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) Induk selama 30 tahun. Terkait dengan jangka waktu HGB tersebut, ada keluhan dari para investor yang membeli tanah di dalam kawasan industri , di mana HGB untuk investor merupakan HGB yang berasal dari HGB induk kawasan industri, sehingga perhitungan jangka waktu HGB pecahan tersebut bisa terjadi berkurang dari masa berlakunya HGB awal yaitu 30 tahun. Hal ini bisa terjadi karena jangka waktu perolehan HGB Induk kawasan industri sampai dengan tanah terjual kepada investor memerlukan waktu tunggu hingga lebih dari 2 tahun sehingga akan mengurangi jangka waktu HGB pecahannya. Kendala ini dialami oleh pengelola kawasan industri Tugu Wijaya kusuma, dimana adanya calon investor yang akan menanamkan modalnya di dalam lokasi kawasan industri Tugu Wijayakusuma, mereka mempermasalahkan jangka waktu HGB pecahan yang kurang dari 30

tahun dan meminta agar HGB tersebut berlaku selama 30 tahun, mengingat apabila calon investor menanamkan modalnya di lokasi luar kawasan industri HGB yang diperoleh jangka waktunya dapat penuh 30 tahun. Namun permintaan calon investor tersebut tidak dapat dipenuhi, pihak pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma telah meminta kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, oleh kantor pertanahan hal ini tidak dapat dipenuhi, karena peraturannya mengatur demikian, dimana jangka waktu HGB pecahan adalah mengikuti jangka waktu HGB induk. Dengan demikian apabila tanah-tanah yang sudah mendapatkan HGB induk, kemudian di dalam pemasaran/ penjualannya kepada investor memakan waktu yang lama, maka konsekuensinya HGB pecahan dari HGB induk tersebut akan berkurang jangka waktunya mengikuti HGB induknya.<sup>1</sup>

## **2. Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Industri Di Kota Semarang Dalam Menarik Investasi.**

Pembangunan kawasan industri di kota Semarang dalam pelaksanaannya belum berjalan sesuai dengan harapan sebagaimana dimaksudkan dalam peraturan kawasan industri yang ada. Adapun pelaksanaan pembangunan kawasan industri tersebut meliputi kegiatan sebagai berikut :

### **a. Perencanaan Pembangunan Kawasan Industri**

Kegiatan yang dilakukan pertama kali oleh pengusaha kawasan industri sebagai pengembang dalam membangun suatu kawasan industri adalah melakukan perencanaan. Tahapan perencanaan merupakan hal yang sangat penting, karena akan mempengaruhi perkembangan kawasan industri selanjutnya. Tahapan perencanaan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri secara garis besar meliputi kegiatan pemilihan lokasi, pembuatan rencana induk dan pembuatan studi kelayakan.

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara dengan Bp. Bambang Harsito, Bagian Pemasaran Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma pada tanggal 10 Januari 2007.

## - Pemilihan Lokasi

Pemilihan lokasi yang tepat untuk membangun suatu kawasan industri diperlukan beberapa pertimbangan seperti karakteristik lokasi yang menjadi pilihan investor pada umumnya dan calon lokasi berada dalam rencana tata ruang wilayah. Pemilihan lokasi yang baik akan dapat menghemat biaya pembangunan kawasan industri dan menjual produk kawasan industri.

Untuk dapat memperoleh calon lokasi kawasan industri yang tepat diperlukan adanya survei lapangan. Aspek utama yang dipertimbangkan oleh pengusaha kawasan industri dalam memilih lokasi kawasan industrinya pada umumnya adalah sebagai berikut :

- a) Letak lokasi jaraknya tidak terlalu jauh dengan infrastruktur umum yaitu dengan jalan raya utama yang menghubungkan dengan Kota besar, Pelabuhan Laut, Bandar Udara, Stasiun Kereta Api, dan Pusat Kota. Jarak ini perlu dipertimbangkan oleh pengusaha kawasan industri, hal ini dikarenakan para calon investor dalam memilih lokasi industrinya selalu mempertimbangkan dengan jarak infrastruktur tersebut. Dengan pertimbangan, bahwa apabila jaraknya tidak terlalu jauh maka akan menghemat biaya distribusi untuk mendatangkan bahan baku produksi maupun menjual barang-barang hasil produksi kepada konsumen;
- b) Topografi tanah / bentuk permukaan tanah yang rata sehingga memudahkan dan menghemat biaya dalam pematangan tanah ;
- c) Rencana lokasi berada di atas tanah yang tidak banyak bangunan, untuk memudahkan pembebasan tanah;
- d) Harga tanah mentah tidak terlalu mahal;
- e) Lokasi bebas banjir, di wilayah kota Semarang faktor ini perlu dipertimbangkan karena di beberapa titik merupakan daerah banjir dan cenderung dihindari oleh para investor;

- f) Calon lokasi berada dalam wilayah peruntukan industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat, ini dilakukan untuk menjamin tidak adanya peralihan tata guna tanah yang dapat menimbulkan pengusuran ;
- g) Ketersediaan lahan yang cukup, untuk mengantisipasi kebutuhan lahan untuk pengembangan kawasan industri di kemudian hari;
- h) Tersedia sumber air yang mencukupi, karena air merupakan kebutuhan pokok untuk industri;
- i) Pasokan Listrik dan Telekomunikasi mudah di dapat;
- j) Sumber tenaga kerja mudah didapat.

#### - **Pembuatan Rencana Induk Kawasan Industri**

Kegiatan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri sebelum melakukan pembangunan kawasan industri adalah membuat rencana peruntukan lahan di dalam kawasan industri atau disebut rencana induk kawasan (*Master Plan* ). Dengan manajemen pengaturan lahan yang baik akan berpengaruh pada penghematan biaya pematangan tanah, sekaligus akan menjadi suatu daya tarik bagi para investor, sebaliknya dengan *master plan* yang asal-asalan, kawasan industri akan dijauhi oleh para investor.

Tahapan yang diperlukan untuk membuat *master plan* adalah sebagai berikut :

- a) Pembuatan rencana Zoning, yaitu pengelompokan suatu kegiatan yang sejenis pada suatu area yang sama. Zoning pada kawasan industri terdiri dari :

- Penggunaan tanah untuk lahan produktif (Komersial), yaitu lahan yang digunakan untuk pabrik; pergudangan; pusat niaga (*business centre*), seperti pertokoan, perkantor, hotel dan sebagainya; area perumahan seperti asrama.
  
- Penggunaan tanah untuk Lahan tidak produktif, yaitu lahan yang digunakan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sifatnya tidak dikomersialkan.  
Seperti : area pendidikan; area penghijauan; sarana olah raga; sarana penghijauan; jaringan jalan; jaringan pembuangan air hujan; dan sarana lainnya.

Besaran perbandingan antara lahan produktif (komersial) dengan lahan tidak produktif tersebut sesuai dengan standar teknis kawasan industri yang dikeluarkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan tahun 1997 yaitu dengan perbandingan 70 % untuk lahan komersial dan 30 % untuk lahan non komersial.

b) Membuat Penjelas Rencana Induk Kawasan (Detail-Masterplan).

Tahap ini merupakan pembuatan final rencana induk kawasan industri yang kemudian akan dipakai sebagai Master Plan kawasan industri. Master Plan tersebut akan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan industri dan digunakan sebagai lampiran untuk pengurusan perizinan.

- **Pembuatan Studi Kelayakan.**

Setelah pengusaha kawasan industri memperoleh calon lokasi yang dianggap cocok untuk pembangunan kawasan industri dengan mempertimbangkan aspek-aspek tersebut diatas, maka tahap berikutnya



yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri dalam merencanakan pembangunan kawasan industrinya adalah membuat studi kelayakan.

Pengusaha kawasan industri, sebagaimana pengusaha lainnya adalah juga merupakan investor. Dalam pembangunan suatu kawasan industri berarti pengusaha kawasan industri melakukan penanaman modal dengan harapan akan mendapat keuntungan. Sesuai pasal 14 ayat 2 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha dan Izin Perluasan Kawasan Industri, keuntungan yang didapat oleh pengusaha kawasan industri berasal dari imbalan jasa atas kegiatan yang dilakukan, antara lain :

- a) penjualan atau penyewaan kavling industri maupun bangunan industri;
- b) pengoperasian dan pemeliharaan prasarana dan prasarana penunjang;
- c) pengamanan kawasan industri;
- d) dan, jasa informasi.

Pembuatan studi kelayakan tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah kawasan industri yang akan dibangun layak atau tidak, dengan pengertian bahwa diproyeksikan kawasan industri yang akan dibangun nantinya mendatangkan keuntungan bagi pengusaha kawasan industri yang bersangkutan. Sedangkan apabila hasil study kelayakan menyimpulkan bahwa kawasan industri yang akan dibangun tidak memiliki prospek keuntungan yang baik, maka rencana pembangunan kawasan industri tersebut dapat dibatalkan.

## **b. Proses Perizinan Usaha Kawasan Industri**

Setiap pendirian perusahaan kawasan industri yang melakukan kegiatan pengusahaan kawasan industri wajib memperoleh izin. Izin sebagaimana dimaksud terdiri dari izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan

industri. Proses perizinan untuk membangun suatu kawasan industri dilakukan dengan berpedoman pada Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50 /MPP/Kep/2/1997 tata cara memperoleh izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan Kawasan Industri mengajukan izin Persetujuan Prinsip kepada Sekretaris Jendral Departemen Perindustrian dan Perdagangan bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA / PMDN, setelah adanya Otonomi Daerah Izin tersebut diajukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan kabupaten/kota. Sedangkan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bagi kawasan industri yang berstatus PMA / PMDN.

Kelengkapan administrasi yang diperlukan adalah :

- foto copy akte pendirian perusahaan
- foto copy kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- sketsa rencana lokasi
- surat pernyataan dari perusahaan kawasan industri bahwa lokasi terletak di dalam kawasan peruntukan industri berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) / Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan tidak terletak pada lahan yang beririgasi teknis.

Persetujuan prinsip berlaku selama jangka waktu 4 tahun, dan dapat diperpanjang 2 kali masing-masing selama 2 tahun .

- 2). Setelah memperoleh Izin Prinsip, perusahaan kawasan industri kemudian mengajukan permohonan izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan ditembuskan kepada :

- Kepala Kantor Wilayah BPN;
- Badan Penanaman Modal Daerah untuk PMA / PMDN, instansi vertikal;
- Departemen teknis di daerah untuk PMA / PMDN;
- Badan Perencanaan Pembangunan Propinsi dan khusus bagi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta kepada Bappeda DKI.

Kelengkapan administrasi yang diperlukan yaitu foto copy surat persetujuan PMA / PMDN atau surat Persetujuan Prinsip untuk non PMA / PMDN dari Departemen Teknis. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 kali untuk selama 12 bulan.

Izin lokasi tersebut dipakai sebagai dasar untuk melakukan pembebasan tanah.

- 3). Tahap berikutnya adalah permohonan izin usaha kawasan industri ditujukan kepada Menteri untuk perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA / PMDN, dengan adanya Otonomi Daerah izin tersebut ditujukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan kabupaten/kota. Sedangkan yang berstatus PMA / PMDN ditujukan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

Izin usaha kawasan industri diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang telah memenuhi semua ketentuan sebagai berikut :

- 8) mengisi Formulir Model PMK III dengan melampirkan informasi terakhir kemajuan pembangunan proyek kawasan industri (formulir model PMKII);
- 9) telah memiliki Rencana Tapak Tanah (Site Plan) kawasan industri yang dimohon dan telah disahkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- 10) telah menyelesaikan pembelian tanah sesuai izin lokasinya;
- 11) telah menyelesaikan kewajiban membuat Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) kawasan industri, yang telah disetujui Menteri;
- 12) telah membuat tata tertib kawasan industri, yaitu peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan kawasan industri, yang mengatur hak dan kewajiban perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan kawasan industri;
- 13) telah siap dioperasionalkannya sebagian dari prasarana kawasan industri sekurang-kurangnya meliputi jalan masuk ke kawasan industri, jaringan

- jalan dan saluran air hujan dalam kawasan industri serta instalasi pengolahan air limbah bagi kawasan industri dengan AMDAL nya;
- 14) telah dibuat berita acara pemeriksaan lapangan (BAP) dengan menggunakan formulir model PIK II.
- 4). Setelah memiliki izin usaha kawasan industri, perusahaan kawasan industri harus menyelesaikan pembangunan prasarana dan sarana penunjang kawasan industri secara lengkap sebagai berikut :
- Prasarana kawasan industri meliputi : jaringan jalan; saluran air hujan; instalasi penyediaan air bersih, instalasi/jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik; jaringan distribusi telekomunikasi; saluran pengumpulan limbah industri; instalasi pengolah air limbah; penampungan sementara limbah padat; penerangan jalan; unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri.
  - Sarana penunjang kawasan industri meliputi : kantor pengelola; bank; jasa pelayanan pos; kantor pelayanan telekomunikasi; poliklinik; kantin; sarana ibadah; perumahan kawasan industri; mess transit; pos keamanan; sarana kesegaran jasmani; halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.
- 5) Izin Usaha Kawasan Industri bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus non PMA / PMDN dan yang berstatus PMDN, berlaku selama perusahaan kawasan industri yang bersangkutan melakukan kegiatan pengusahaan kawasan industri. Sedangkan bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus PMA berlaku untuk 30 (tiga puluh) tahun sepanjang masih memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **c. Pembangunan Fisik Kawasan Industri**

Setelah diperolehnya izin-izin sebagaimana tersebut di muka, sebelum perusahaan kawasan industri mulai dioperasikan, Perusahaan kawasan industri kemudian melakukan kegiatan pembangunan fisik, secara garis besar pembangunan fisik kawasan industri meliputi kegiatan sebagai berikut :

### **1) Pembebasan Tanah**

Perusahaan kawasan industri yang akan memulai pembangunan fisik kawasan industrinya, sebelumnya harus memenuhi sejumlah perizinan yang dipersyaratkan, sebagaimana telah disebutkan di muka yaitu Pertama, izin yang harus didapat oleh perusahaan kawasan industri adalah izin prinsip, izin ini diberikan oleh instansi teknis yaitu Menteri perindustrian dan perdagangan, sekarang setelah berlakunya otonomi daerah diberikan oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota. Setelah izin prinsip diperoleh, maka izin tersebut digunakan sebagai dasar untuk mengajukan izin lokasi, izin lokasi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam memberikan izin lokasi disertai luas tanah yang disetujui. Setelah izin lokasi tersebut diperoleh, maka pengusaha kawasan industri barulah diperbolehkan melakukan aktivitas pembebasan tanah. Mekanisme yang ditempuh dalam pembebasan tanah yaitu dilakukan secara transaksi langsung dengan para pemilik tanah. Dalam praktiknya karena tanah yang akan dibebaskan untuk lokasi kawasan industri meliputi hamparan yang luas (rata-rata lebih dari 100 ha), maka dalam pembebasan tanah ditempuh secara bertahap dengan mengacu keluasan tanah dalam izin lokasi tersebut. Terkait dengan masa berlakunya izin lokasi sebagai dasar untuk dapat melakukan pembebasan tanah, oleh para pengelola kawasan industri , jangka waktu berlakunya izin lokasi tersebut dinilai dapat menghambat pengembangan kawasan industri, karena dengan luasnya areal yang dicadangkan untuk kawasan industri yang harus dibebaskan, waktu yang diberikan untuk pembebasan tanah dalam peraturan izin lokasi yaitu 1 tahun dan dapat diperpanjang 1 tahun lagi, masih dirasakan kurang. Kurangnya jangka waktu dalam pembebasan tanah tersebut dapat terjadi karena kegiatan pembebasan tanah tidak hanya menyangkut biaya , tetapi juga proses negosiasi

dengan pemilik tanah semula yang sering berlarut-larut dan memakan waktu yang lama.

Tanah-tanah yang telah dibebaskan dari para pemilik awal tersebut oleh perusahaan kawasan industri kemudian dimintakan Hak Guna Bangunan (HGB) Induk kawasan industri, dalam mengajukan HGB induk harus dilampiri adanya Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Semarang. HGB Induk kawasan industri ini nantinya apabila tanah telah terjual ke para investor akan dilakukan pemecahan menjadi persil-persil HGB atas nama masing-masing investor. Setelah perusahaan kawasan industri mengantongi HGB Induk kawasan industri, perusahaan kawasan industri diperbolehkan melakukan kegiatan pembangunan fisik lainnya yaitu pematangan tanah dan pembangunan sarana dan prasarana kawasan industri.

Dalam kegiatan pembebasan tanah dan memperoleh HGB induk kawasan industri, kendala yang dikeluhkan para pengusaha kawasan industri di kota Semarang antara lain adalah :

- pembebasan tanah yang mencakup tanah yang cukup luas memerlukan dana pembiayaan secara cash yang cukup besar, hal ini dapat menjadi hambatan bagi perusahaan kawasan industri, mengingat keterbatasan dana interen yang dimiliki oleh perusahaan kawasan industri, sehingga pembebasan tanah tidak dapat dilakukan secara sekaligus. Sedangkan apabila meminjam dana dari Bank untuk pembebasan tanah sulit dilakukan karena terdapat peraturan yang melarang dana pinjaman /kredit digunakan untuk pembebasan tanah. Pembebasan tanah yang dilakukan secara bertahap akan berdampak negatif pada pembebasan tanah pada tahap berikutnya, yaitu melonjaknya harga pembebasan tanah berikutnya, hal ini diterjadi karena para pemilik tanah pada umumnya telah mengetahui rencana penggunaan tanahnya dan disekitar kawasan industri telah ramai dengan kegiatan industri, faktor lain yang mempengaruhi tingginya harga pembebasan tanah selanjutnya adalah naiknya nilai NJOP atas tanah-tanah di dalam kawasan industri secara

drastis dari tahun-tahun berikutnya, yang diikuti oleh dinaikkannya NJOP tanah-tanah di sekitar Kawasan Industri yang belum dibebaskan.

- Adanya tanah-tanah di dalam izin lokasi kawasan industri yang oleh pemilik tanah tidak mempunyai rencana untuk menjual, sehingga tanah-tanah ini tidak / sulit dapat dibebaskan.
- Adanya tanah-tanah di dalam kawasan industri yang mematok harga pembebasan yang tidak wajar, sehingga perusahaan kawasan industri harus membayar harga pembebasan tanah yang tinggi, hal ini dilakukan kalau dalam pertimbangan letak tanah secara teknis akan mengganggu kegiatan fisik selanjutnya. Disamping itu apabila permintaan ini dipenuhi akan mempengaruhi harga tanah lainnya yang juga meminta disamakan, sehingga perusahaan kawasan industri harus pandai-pandainya pengelola masalah ini.
- Adanya tanah-tanah di dalam kawasan industri yang dimiliki oleh pengusaha / spekulasi, sehingga tanah-tanah ini juga sulit dibebaskan, dan para pengusaha/spekulasi tersebut cenderung menunggu waktu agar memperoleh harga yang tinggi. Kendala ini terjadi di Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma, yaitu sebagian tanah dalam rencana pengembangan tahap berikutnya yang belum terbebaskan susah dilakukan pembebasan, karena tidak adanya keinginan dari para pemilik tanah tersebut untuk menjualnya dalam jangka pendek, padahal sesuai jadwal pembangunan fisik kawasan industri sesuai masterplan kawasan industri, pada lokasi tanah yang belum dibebaskan tersebut mestinya sudah harus dilakukan pembangunannya.
- Proses pengurusan HGB Induk di Kantor Pertanahan membutuhkan waktu yang cukup lama, hal ini dapat menjadi kendala bagi pengusaha kawasan industri, karena dapat menghambat penjualan kavling industri kepada para investor, mengingat dari segi legalitas kalau tanah kawasan industri tersebut belum terbit HGB induknya, akan dipandang oleh investor belum ada jaminan kepastian hukumnya, sehingga dapat membuat para investor menjadi ragu-ragu untuk membeli kavling industri di dalam kawasan industri tersebut.

Di luar kendala tersebut diatas, jangka waktu berlakunya izin lokasi sebagai dasar pelaksanaan pembebasan tanah yaitu selama 12 bulan dan dapat diperpanjang sekali dalam 12 bulan , dipandang oleh pelaku usaha kawasan industri masih kurang. karena jangka waktu tersebut tidak cukup untuk merealisasikan pembebasan tanah sesuai keluasan areal yang direncanakan dalam izin lokasi yang rata-rata mencakup lokasi yang cukup luas.

## **2) Pematangan Tanah dan Pembangunan Sarana dan Prasarana**

Kegiatan selanjutnya dalam pembangunan fisik suatu kawasan industri setelah tanah dibebaskan adalah melakukan pematangan tanah. Kegiatan tersebut meliputi antara lain :

### **a) Meratakan tanah.**

Meratakan tanah dilakukan dengan cara melakukan penimbunan / pengurugan dan pengeprasan / pemotongan tanah. Bagi kawasan industri yang letaknya di bagian Utara kota Semarang sepanjang pantai utara yang rata-rata lokasinya rendah, seperti kawasan industri Tugu Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, dan kawasan industri Bugangan Baru, kegiatan yang dilakukan untuk meratakan tanah adalah dengan cara pengurugan. Sedangkan bagi kawasan industri yang terletak di bagian Selatan yang rata-rata lokasinya berbukit-bukit, seperti kawasan industri Candi, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar, kegiatan yang dilakukan dalam meratakan tanahnya adalah dengan cara pengeprasan. Di dalam kegiatan perataan tanah ini para pengusaha kawasan industri menempuh cara pengurugan secara bertahap, dalam arti bahwa dari seluruh lokasi yang telah dicadangkan untuk kawasan industri mereka melakukan perataan tanah kawasan industri secara bertahap, alasan beliau adalah untuk menghemat modal awal yang ditanam, guna menjaga perputaran uangnya (cash flow) perusahaannya agar tetap lancar.



Persil-persil tanah yang telah diurug dan diratakan tersebut menjadi satu hamparan tanah yang kemudian dibuat kavling-kavling industri dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang pembangunannya disesuaikan dengan Master Plan Kawasan industri yang bersangkutan.

b) Membangun Prasarana dan Sarana .

Prasarana yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, instalasi pengolah air limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri. Dari penelitian lapangan terhadap beberapa perusahaan kawasan industri , kondisi prasarana yang ada di dalam masing-masing kawasan industri di kota Semarang sebagai berikut :

- Prasarana yang meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, telah dibangun oleh masing-masing kawasan industri.
- Unit pengolahan air limbah, dari kawasan industri yang ada hanya kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang memiliki / membangun. Adapun alasan bagi kawasan industri yang tidak membangun unit pengolah air limbah adalah karena di dalam kawasan industrinya tidak menerima industri yang mengeluarkan limbah berat, disamping itu untuk investasi pembangunan unit pengolahan air limbah memerlukan biaya yang besar.

- Pagar kawasan, sebagian besar perusahaan kawasan industri telah membangun, namun pagar kawasan tersebut belum seluruhnya mengelilingi lokasi kawasan industri.
- Pembangunan akses jalan masuk , setelah kegiatan pengurugan selesai dilakukan, selanjutnya dibuat akses jalan masuk dan pembuatan pintu gerbang. Pintu gerbang dibuat dengan tujuan untuk memberikan tanda keberadaan kawasan industri, dan sebagai sarana untuk menjaga keamanan, karena biasanya di pintu gerbang ini terdapat pos jaga keamanan kawasan industri. Sedangkan akses jalan masuk dibuat untuk menghubungkan lokasi kawasan industri dengan jalan raya, sehingga akan mempermudah mobilisasi para investor dan para pekerja serta bahan baku dan hasil produksi dari lokasi kawasan industri menuju jalan raya. Menurut pantauan penulis rata-rata lokasi kawasan industri di kota Semarang letaknya masih dekat dengan jalan raya utama , sehingga dalam pembangunan akses jalan masuknya relatif tidak membutuhkan biaya yang besar, kecuali kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang harus membuat akses jalan fly over melintasi rel kereta api. Menurut penuturan pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma<sup>1</sup> : Meskipun dalam pembuatan jalan masuk harus membuat Fly Over, namun dalam segi pendanaan pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma harus mendanai sendiri tanpa adanya bantuan dari pemerintah Daerah maupun Pusat. Meskipun manfaat dari akses jalan masuk tersebut bukan melulu untuk kepentingan kawasan industri, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat luas, dan membuka daerah yang terisolasi sehingga dapat menggerakkan perekonomian masyarakat sekitarnya.
- Pembangunan jalan lingkungan, jalan lingkungan di dalam kawasan industri dibagi menjadi 2 kategori yaitu jalan utama, jalan sekunder, di mana masing-masing kategori tersebut dibedakan dari lebar jalan. Hampan tanah yang sudah diratakan, kemudian dibuat kavling-

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Wahyu Hidayat , Manajer Pengembangan tanggal 22 Januari 2007.

kavling industri dengan pembuatan jalan-jalan lingkungan. Dalam pembuatan jalan ini disesuaikan dengan Master Plan Kawasan industri yang telah disahkan oleh Dinas Tata Kota Semarang.

Sarana kawasan industri adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri, yaitu meliputi Kantor Pengelola, Bank, kantor Pos, Kantor pelayanan Telekomunikasi, Poliklinik, Kantin, Sarana Ibadah, Pos Keamanan, Perumahan Karyawan Industri dan Mess transito, sarana kesegaran jasmani, halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.

Sarana tersebut harus dibangun oleh perusahaan kawasan industri untuk memenuhi peraturan yang berlaku sesuai dengan pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan nomor 50/MPP/Kep/2/1997 tersebut diatas. Di sisi lain adanya sarana yang lengkap dalam suatu kawasan industri akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor agar mau menanamkan modalnya dalam suatu kawasan industri. Dengan demikian kelengkapan sarana kawasan industri tersebut dapat menjadi alat untuk promosi dalam menjual / memasarkan kawasan industri. Menurut pengamatan penulis Sarana ini tidak semua kawasan industri di Kota Semarang telah menyediakan, sebagai berikut:

- sarana kantor pengelola, Poliklinik, kantin, sarana ibadah, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, semua kawasan industri di kota Semarang telah menyediakan.
- sarana kantor Bank, tidak semua kawasan industri menyediakan, yang menyediakan sarana ini adalah di kawasan industri Bugangan dan Kawasan industri Candi, sedangkan di kawasan industri Tugu Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar Industri tidak menyediakan.

- sarana kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi semua kawasan industri tidak menyediakan.
- sarana perumahan karyawan industri dan mess transito, tidak semua kawasan industri menyediakan, dengan alasan letak kawasan industri di Kota Semarang Rata-rata masih dekat (Kurang dari 1 Km) dengan kawasan perumahan dan atau perkampungan, sehingga tidak adanya perumahan karyawan bukan kendala bagi karyawan untuk mobilisasi ke tempat kerja /pabrik.
- sarana halte angkutan umum, tidak semua kawasan industri menyediakan, hal ini dikarenakan semua kawasan industri di kota Semarang lokasinya tertutup sehingga angkutan umum tidak diperbolehkan masuk ke dalam lingkungan kawasan industrinya, hal tersebut dilakukan karena juga untuk pertimbangan keamanan.
- lampu jalan / penerangan jalan, semua kawasan industri menyediakan.

Biaya-biaya pembangunan prasarana tersebut memerlukan dana yang cukup besar menurut penuturan pengusaha kawasan industri biaya tersebut harus disediakan sendiri dan tanpa adanya bantuan dari pemerintah daerah maupun pusat.

#### **d. Kondisi Fisik Kawasan Industri Di Kota Semarang.**

Suatu kawasan industri telah siap dioperasikan, apabila secara fisik telah selesai pematangan tanahnya. Kegiatan pematangan tanah tersebut mencakup perataan / pengurugan tanah, pembuatan kavling-kavling industri, pembangunan Gudang dan Bangunan Siap Pakai ( apabila perusahaan kawasan industri merencanakan menyediakan bangunan ini ) , dan pembangunan sarana dan prasarana yang dipersyaratkan. Apabila tahapan pembangunan tersebut telah dilaksanakan, maka

sosok kawasan industri telah terwujud, sehingga kawasan industri tersebut telah dapat dipakai untuk menampung kegiatan industri.

Sesuai hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap kawasan industri yang berada di kota Semarang, kondisi fisik kawasan industri tersebut adalah sebagai berikut :

### **1. Kavling Industri**

Kegiatan pembuatan kavling-kavling industri diawali dengan melakukan perataan tanah dengan cara melakukan penimbunan / pengurugan dan pengeprasan / pemotongan tanah. Bagi kawasan industri yang letaknya di bagian Utara kota Semarang sepanjang pantai utara yang rata-rata lokasinya rendah, seperti kawasan industri Tugu Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, dan kawasan industri Bugangan Baru, kegiatan yang dilakukan untuk meratakan tanah adalah dengan cara pengurugan. Sedangkan bagi kawasan industri yang terletak di bagian Selatan yang rata-rata lokasinya berbukit-bukit, seperti kawasan industri Candi, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar, kegiatan yang dilakukan dalam meratakan tanahnya adalah dengan cara pengeprasan. Di dalam kegiatan perataan tanah ini para pengusaha kawasan industri menempuh cara pengurugan secara bertahap, dalam arti bahwa dari seluruh lokasi yang telah dicadangkan untuk kawasan industri mereka melakukan perataan tanah kawasan industri secara bertahap, alasan beliau adalah untuk menghemat modal awal yang ditanam, disamping itu juga untuk menjaga perputaran uangnya (cash flow) perusahaannya agar tetap lancar.

Tanah-tanah yang sudah diratakan tersebut, kemudian dibuat petak-petak berupa kavling industri yang kemudian dijual / disewakan kepada investor untuk lokasi kegiatan industri para investor. Meskipun petak-petak kavling industri telah dibagi-bagi dalam keluasan tertentu, namun dalam praktiknya perusahaan kawasan industri menerapkan keluasan kavling secara fleksibel, dalam arti bahwa apabila terdapat calon investor menghendaki keluasan kavling

tertentu, maka sepanjang tanah di dalam kawasan industri mencukupi, maka perusahaan kawasan industri tersebut akan memenuhi keinginan calon investor tersebut.

Semua kawasan industri di kota Semarang menyediakan kavling industri tersebut, namun dalam pelaksanaannya pengusaha kawasan industri tidak menyediakan stok kavling industri yang siap bangun dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana dalam jumlah besar. Kavling industri tersebut akan dibuat setelah ada kepastian dari investor yang akan membeli kavling.

## **2. Bangunan Gudang dan Bangunan Pabrik Siap Pakai**

Produk yang ditawarkan kepada para investor, selain kavling industri yang dijual / disewakan , perusahaan kawasan industri juga menyediakan Bangunan Gudang dan Bangunan Pabrik Siap Pakai untuk ditawarkan kepada investor dengan cara dijual maupun disewakan. Bangunan gudang dapat digunakan untuk menyimpan barang-barang yang berupa bahan-bahan baku/mentah untuk diolah maupun untuk menyimpan hasil produksi sebelum didistribusikan kepada konsumen. Penyediaan Bangunan Gudang maupun Bangunan Pabrik Siap Pakai tersebut tidak dilakukan oleh semua kawasan industri di kota Semarang, hal ini sesuai dengan rencana bisnis masing-masing pengusaha kawasan industri bersangkutan.

Kawasan industri yang menyediakan bangunan tersebut yaitu kawasan industri Tugu Wijayakusuma dan Kawasan industri Guna Mekar Industri. Sedangkan untuk kawasan industri lain tidak menyediakan bangunan tersebut. Namun demikian bagi kawasan industri yang tidak menyediakan bangunan tersebut, para investor yang membutuhkan masih bisa mendapatkan bangunan tersebut di dalam kawasan industri. Bangunan tersebut disediakan oleh para investor yang ada di dalam kawasan industri tersebut yang sengaja membeli kavling industri, kemudian dibangun gudang/bangunan pabrik, kemudian bangunan tersebut

dijual/disewakan kepada investor yang membutuhkan, dan bukannya oleh perusahaan kawasan industri itu sendiri. Praktik semacam ini dilakukan di dalam kawasan industri Candi.

### **3) Sarana**

Sedangkan sarana, adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri, yaitu meliputi Kantor Pengelola, Bank, kantor Pos, Kantor pelayanan Telekomunikasi, Poliklinik, Kantin, Sarana Ibadah, Pos Keamanan, Perumahan Karyawan Industri dan Mess transito, sarana kesegaran jasmani, halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya. Dari penelitian dilapangan terhadap beberapa perusahaan kawasan industri , kondisi prasarana yang ada di dalam kawasan industri di kota Semarang sebagai berikut :

- Sarana kantor pengelola, Poliklinik, kantin, sarana ibadah, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, semua kawasan industri di kota Semarang telah menyediakan.
- Sarana Bank, tidak semua kawasan industri menyediakan, yang menyediakan sarana ini adalah di kawasan industri Bugangan dan Kawasan industri Candi, sedangkan di kawasan industri Tugu Wijaya kusuma, kawasan Industri Terboyo, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar Industri tidak menyediakan.
- Sarana kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi semua kawasan industri tidak menyediakan.
- Sarana perumahan karyawan industri dan mess transito, tidak semua kawasan industri menyediakan, dengan alasan letak kawasan industri di kota Semarang Rata-rata masih dekat (Kurang dari 1 Km) dengan kawasan perumahan dan atau perkampungan, sehingga tidak adanya perumahan karyawan bukan kendala bagi karyawan untuk mobilisasi ke tempat kerja /pabrik.

- Sarana halte angkutan umum, tidak semua kawasan industri menyediakan, hal ini dikarenakan semua kawasan industri di kota Semarang lokasinya tertutup sehingga angkutan umum tidak diperbolehkan masuk ke dalam lingkungan kawasan industrinya. Hal tersebut dilakukan karena disamping untuk pertimbangan keamanan, juga untuk menjaga agar kondisi jalan lingkungan tidak cepat mengalami kerusakan, sehingga dapat menghemat biaya perawatan.
- Lampu jalan / penerangan jalan, semua kawasan industri menyediakan.

#### **4). Prasarana**

Prasarana yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 Keputusan Menteri. Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, instalasi pengolah air limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri. Dari penelitian dilapangan terhadap beberapa perusahaan kawasan industri kelengkapan prasarananya adalah sebagai berikut :

- prasarana yang meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, telah dibangun oleh semua perusahaan kawasan industri yang ada.
- Prasarana unit pengolahan air limbah, dari semua kawasan industri yang ada di kota Semarang, hanya kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang memiliki / membangun unit pengolahan limbah industri terpusat. Adapun alasan bagi kawasan industri yang tidak membangun unit pengolah air limbah adalah karena di dalam kawasan industrinya tidak menerima industri yang mengeluarkan



limbah berat, disamping itu untuk investasi pembangunan unit pengolahan air limbah memerlukan dana yang besar.

- pagar kawasan industri, semua kawasan industri yang ada telah membangun pagar keliling, dalam arti bahwa lingkungan kawasan industri telah dibatasi dengan pagar, baik berupa pagar tersendiri maupun berupa tembok bangunan pabrik yang sekaligus untuk dimanfaatkan sebagai pagar. Namun demikian pagar tersebut belum seluruhnya mengelilingi areal kawasan industri.
- Prasarana akses jalan masuk utama, setelah kegiatan pengurugan selesai dilakukan, selanjutnya dibuat akses jalan masuk dan pembuatan pintu gerbang. Pintu gerbang harus dibuat dengan tujuan untuk memberikan tanda keberadaan kawasan industri, dan sebagai sarana untuk menjaga keamanan, karena biasanya di pintu gerbang ini terdapat pos jaga keamanan kawasan industri. Sedangkan akses jalan masuk utama dibuat untuk menghubungkan lokasi kawasan industri dengan jalan raya, sehingga akan mempermudah mobilisasi para investor dan para pekerja, dan mempermudah distribusi barang-barang hasil produksi dari lokasi kawasan industri ke tempat tujuan. Menurut pantauan penulis rata-rata lokasi kawasan industri di kota Semarang letaknya masih dekat dengan jalan raya utama, sehingga dalam pembangunan akses jalan masuknya relatif tidak menggunakan biaya yang besar, kecuali kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang harus membuat akses jalan fly over melintasi rel kereta api. Meskipun dalam pembuatan jalan masuk harus membuat Fly Over, namun dalam segi pendanaan pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma harus mendanai sendiri tanpa adanya bantuan dari pemerintah Daerah maupun Pusat. Meskipun manfaat dari akses jalan masuk tersebut bukan melulu untuk kepentingan kawasan industri, tetapi nyatanya untuk kepentingan masyarakat luas, dan dapat menggerakkan perekonomian masyarakat sekitarnya. Sedangkan pintu gerbang semua kawasan industri di kota Semarang mempunyai / membangun.
- Prasarana jalan lingkungan, semua kawasan industri di kota Semarang membangun jalan lingkungan di dalam kawasan industrinya, jalan lingkungan ini dapat dibagi menjadi 2 kategori yaitu jalan utama dan jalan sekunder. Kawasan industri yang ada di kota Semarang rata-rata di dalamnya dibuat 2 kategori jalan tersebut. Pembuatan jalan ini dilakukan bersamaan dengan

rencana pembuatan Kavling-Kavling industri, dan penggunaan tanah lainnya yang dituangkan dalam bentuk Master Plan Kawasan industri yang harus dimintakan pengesahan kepada Dinas Tata Kota Semarang sebelum Master Plan tersebut digunakan sebagai acuan dalam pembangunan fisik dalam kawasan industri. Persetujuan Dinas Tata Kota tersebut harus di dapat bukan hanya untuk Master Plan awal, namun apabila dalam perjalanannya terdapat perubahan tata letak atas pemanfaatan tanah di dalam kawasan industri yang berubah dari Master Plan awal hal ini juga harus dimintakan persetujuan Dinas Tata Kota.

Biaya-biaya pembangunan prasarana tersebut memerlukan dana yang cukup besar. Menurut penuturan pengusaha kawasan industri biaya tersebut harus disediakan sendiri dan tanpa adanya bantuan dari pemerintah daerah maupun pusat.

Menurut penelitian yang telah dilakukan kondisi fisik kawasan industri di kota Semarang dalam hal kesiapan penyediaan stok kavling industri yang sudah jadi dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang siap jual, keluasannya sangat sedikit. Pengelola kawasan industri rata-rata mengambil kebijakan, akan memamatkan tanah/membuat kavling industri apabila sudah ada kepastian pembelian dari investor. Tindakan itu diambil oleh pengusaha kawasan industri dengan alasan agar dana yang tertanam tidak terlalu lama sehingga tidak mengganggu cash flow keuangan perusahaannya.

#### **e. Operasional Kawasan Industri**

Suatu kawasan industri yang tanahnya telah dimatangkan dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang dipersyaratkan. Secara fisik kawasan industri tersebut telah siap untuk menampung kegiatan industri, sehingga siap dipasarkan kepada calon investor. Selain pemasaran yang merupakan kegiatan untuk menarik investor agar mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri melalui pembelian kavling industri maupun menyewa bangunan, kegiatan yang perlu

dilakukan dalam mengoperasionalkan kawasan industri adalah memberikan pelayanan terhadap investor yang sudah menanamkan modalnya dan menghuni di dalam kawasan industri agar supaya memperoleh kenyamanan dan ketentraman dalam menjalankan usahanya sehingga merasa kerasan untuk menghuni di dalam kawasan industri.

## **1) Pemasaran**

Kegiatan pemasaran bagi suatu kawasan industri adalah merupakan kegiatan yang paling penting dalam usaha di bidang kawasan industri. Sukses tidaknya dalam bidang pemasaran akan menentukan perkembangan kawasan industri di kemudian hari. Kegiatan pemasaran bukan merupakan pekerjaan yang mudah akan tetapi merupakan pekerjaan yang paling sulit karena berhasil tidaknya kawasan industri dalam menarik investor untuk mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri merupakan kunci keberhasilan untuk perkembangan suatu kawasan industri. Dalam usaha pemasaran tersebut kegiatan yang dilakukan oleh pengelola kawasan industri adalah melalui promosi.

Untuk dapat menjual produk berupa kavling industri maupun bangunan gudang atau bangunan pabrik siap pakai ( bagi kawasan industri yang menyediakan bangunan tersebut kepada para investor). Perusahaan kawasan industri melakukan promosi melalui pembuatan dan penyebaran bookleat, leafleat, papan nama, baliho, iklan di media massa meliputi : koran, majalah bisnis, media elektronik, pertemuan-pertemuan bisnis (*Business Gathering*) dengan mengundang calon-calon investor maupun para investor yang sudah menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, dan pameran-pameran bisnis baik di dalam maupun di luar negeri. Promosi keluar negeri perlu dilakukan karena pasar kawasan industri diperuntukkan bagi investor di dalam maupun luar negeri. Kegiatan promosi pemasaran tersebut murni dilakukan sendiri oleh perusahaan kawasan industri, sehingga hal ini menjadi tantangan tersendiri, karena menarik investor bukannya pekerjaan yang mudah. Mengingat

hal tersebut berkaitan dengan penanaman modal pada umumnya yang dipengaruhi oleh kondisi eksteren kawasan industri seperti iklim investasi nasional dan faktor-faktor lainnya yang selalu menjadi pertimbangan para calon investor dalam menanamkan modalnya, mengingat para investor tidak mau mengambil resiko dalam menanamkan modalnya karena menyangkut dana investasi yang cukup besar.

Untuk efektivitas waktu, kegiatan promosi sudah dilakukan pada saat proyek kawasan industri sedang berlangsung. Dengan promosi lebih awal diharapkan pada saat pekerjaan fisik selesai, sudah terdapat investor yang membeli kavling industri, dengan demikian dari segi pendanaan perusahaan kawasan industri akan segera memperoleh dana segar dari hasil penjualan kavling tersebut, sehingga akan tertolong cash flow perusahaan dapat berjalan lancar.

Menurut penuturan dari pengusaha kawasan industri <sup>1</sup>, dalam hal aktivitas pemasaran kawasan industri tersebut sangat kecil bantuan dari pemerintah Kota Semarang dalam memasarkan kavling industri, walaupun ada bantuan yang diberikan sifatnya baru merupakan sampingan, seperti titip brosur kepada pemerintah kota Semarang dalam hal ini BKPM dan Pemberdayaan Aset Daerah, juga semisal ada acara dari pemerintah kota Semarang dalam misi bisnis maupun pameran-pameran potensi daerah. Menurut penuturan pejabat BKPM dan Aset Daerah <sup>2</sup>, keberadaan kawasan industri di Kota Semarang saat ini tidak merupakan keunggulan yang prioritas bagi kota Semarang untuk ditawarkan kepada para calon investor, karena keberadaan kawasan industri yang diperuntukkan untuk menampung investasi pada sektor industri terutama industri manufaktur kedepannya tidak menjadi program kota Semarang untuk menarik investor jenis tersebut, sesuai dengan visi kota Semarang ke depan yang menjadikan kota Semarang sebagai kota Perdagangan dan jasa. Kondisi ini

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Bambang Harsito, Bagian Pemasaran Kawasan Industri Wijayakusuma, tanggal 10 Januari 2007.

<sup>2</sup> Wawancara dengan Bp. Iqbal, pada tanggal 26 Januari 2007.

menjadi tantangan tersendiri bagi pengusaha kawasan industri di kota Semarang.

## **2) Pelayanan**

Hal yang tak kalah penting di dalam menarik minat investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri adalah pelayanan. Menurut keterangan Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa Tengah , adanya pelayanan yang baik kepada para investor merupakan keunggulan bagi kawasan industri di banding investor yang berlokasi di luar kawasan industri, karena pelayanan adalah bagian dari kegiatan utama kawasan industri dalam memberikan kemudahan bagi para investor. Adapun bentuk pelayanan yang di berikan pengelola kawasan industri terhadap investor antara lain :

- a) Pada saat pra investasi, yaitu memberikan bantuan dalam pengurusan izin-izin investasi sampai dengan setelah investor merealisasikan menanamkan modal di dalam kawasan industri dan mengoperasionalkan usahanya.
- b) Pada saat investor telah mengoperasionalkan pabriknya, pelayanan yang diberikan pengusaha kawasan industri selama investor berada di dalam lokasi kawasan industri adalah meliputi penyediaan air bersih, listrik, kebersihan lingkungan, perawatan jalan, saluran dan termasuk jaminan keamanan bagi investor dan lainnya.

Pelayanan tersebut harus diberikan kepada investor semaksimal mungkin, semisal ada salah satu investor mempunyai keluhan, maka pengelola kawasan industri segera melakukan tindakan untuk menanggapi komplain tersebut, sekaligus memberikan jalan keluarnya. Apabila permasalahan yang ada tidak terkait dengan pihak ketiga , maka akan di selesaikan sendiri secepatnya oleh pengelola kawasan industri, namun apabila melibatkan pihak ketiga, seperti apabila ada masalah listrik, yang dilayani langsung oleh PT. PLN, maka pihak Pengelola akan secepatnya berkoordinasi dengan PT. PLN

untuk menanganinya. Sedangkan untuk perawatan, kebersihan dan perbaikan prasarana Pengelola kawasan industri memungut iuran dari para investor dengan tarif tertentu berdasarkan luas tanah per m<sup>2</sup> per tahun. . Pelayanan yang memuaskan terhadap investor mutlak dilakukan karena apabila investor merasa puas , mereka akan memperoleh suasana nyaman, tenteram dan kerasan di dalam kawasan industri. Suasana yang baik bagi investor tersebut dapat berdampak positif terhadap usaha pemasaran kawasan industrinya, karena apabila investor mendapatkan kepuasan dalam pelayanan, mereka akan memberitahukan kepada teman-teman investornya, sehingga secara tidak langsung akan mempromosikan kawasan industri yang bersangkutan, dan pada waktunya apabila teman-teman para investor tersebut pada waktunya membutuhkan lokasi industri, para investor tersebut dapat dengan mudah di tarik untuk mau melakukan investasi di dalam kawasan industri. Kondisi ini sangat mungkin terjadi karena di samping faktor kenyamanan tersebut, terdapat faktor keterkaitan antar industri yang dapat dimanfaatkan oleh investor yaitu di dalam kawasan industri akan terjadi pemusatan industri dengan berkumpulnya berbagai jenis industri / pabrik-pabrik, dimana antara industri yang ada akan timbul saling ketergantungan dan keterkaitan satu sama lain sehingga dapat menimbulkan penghematan ekstern, seperti keterkaitan bahan baku; sarana/prasaran dapat dipakai bersama dan tidak harus membangun sendiri-sendiri seperti unit pengolahan air limbah dan lain-lain.

#### **f. Jumlah Kawasan Industri di Kota Semarang**

Menurut data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan kota Semarang dan Himpunan Kawasan Industri Jawa-Tengah, jumlah kawasan industri di Kota Semarang per Januari 2007 adalah sebanyak 9 buah yaitu : Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma ; Kawasan Industri Berikat Rukti Mukti Bawana; Kawasan Industri Candi; Kawasan Industri Taman Industri BSB; Kawasan Industri Berikat BSB; Kawasan Industri Guna Mekar Industri; Kawasan Industri LIK

Bugangan Baru; Kawasan Industri Berikat Tanjung Emas Eksport Processing Zone (TEPZ) ; Kawasan Industri Terboyo Semarang.

Total luas tanah yang dikelola oleh seluruh kawasan industri tersebut adalah seluas 1.423 ha, dengan rincian sebagai berikut :

NO.	NAMA KI	JUMLAH TNH YANG DIKELOLA (Ha)
1	KI.Tugu Wijayakusuma	250
2	KI. Terboyo	300
3	KI. Candi	450
4	LIK. Bugangan Baru	105
5	KI. Taman Industri BSB	46
6	KI. Guna Mekar Industri	131
7	KI. TPEZ ( Berikat)	101
8	KI. BSB ( Berikat)	20
9	KI. RMB (Berikat)	20
	<b>TOTAL</b>	<b>1.423</b>

Sedangkan total luas tanah yang terpakai / dihuni oleh investor seluas 751,5 ha, dengan jumlah investor sebanyak 1.194 investor, adapun rincian sebagai berikut :

NO.	NAMA KI	JUMLAH TNH YANG	JUMLAH TNH YANG TERPAKAI	SISA	JUMLAH INVESTOR (FASILITAS NON FASILITAS)

		DIKELOLA (Ha)	(Ha)	TANAH (Ha)	(UNIT)
1	KI.Tugu Wijayakusuma	250	60	190	29
2	KI. Terboyo	300	160	140	205
3	KI. Candi	450	250	200	190
4	LIK. Bugangan Baru	105	102	3	674
5	KI. Taman Industri BSB	46	24	22	20
6	KI. Guna Mekar Industri	131	101	30	57
7	KI. TPEZ ( Berikat)	101	37	64	10
8	KI. BSB ( Berikat)	20	2	18	2
9	KI. RMB (Berikat)	20	175	2,5	7
	<b>TOTAL</b>	<b>1.423</b>	<b>751,5</b>	<b>669,5</b>	<b>1.194</b>

Sumber : Data HKI Jawa Tengah Januari 2007

Dari data tersebut jumlah kawasan industri yang ada di wilayah kota Semarang adalah sejumlah 9 unit, dengan total lahan yang dikelola seluas 1.423 ha, Yang sudah terpakai seluas 751,5 ha, dan sisanya yang masih kosong seluas 669,5 ha. jumlah investor dengan fasilitas (PMA dan PMDN) maupun non fasilitas yang berlokasi di dalam kawasan industri tersebut sebanyak 1.194 unit.

#### **g. Peran Kawasan Industri Dalam Menarik Investor di Kota Semarang**

**1) Jumlah Investor PMA dan PMDN Sektor Industri yang Menanamkan Modal di dalam dan di luar kawasan industri Adalah Sebagaimana Data berikut:**

O. N	STATUS PENANAMAN MODAL	JUMLAH	LOKASI	
			DI DALAM KI	DI LUAR KI
1	PMA	100	53	47
2	PMDN	26	12	14
	<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>65</b>	<b>61</b>

Sumber : data Dinas Perindustrian dan perdagangan Kota Semarang Per Januari 2007



Dari tabel tersebut diatas diketahui bahwa dari total PMA dan PMDN sektor industri sebanyak 126 unit yang menanamkan modalnya di kota Semarang, sebanyak 65 unit yang berlokasi di dalam kawasan industri atau sekitar 51,5 %. Sedangkan sebanyak 61 unit atau sekitar 48,5 % berlokasi di luar kawasan industri. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa selama ini kecenderungan / minat investor PMA dan PMDN sektor industri yang memilih lokasi di dalam kawasan industri baru sekitar 51,5% , artinya bahwa apabila ada calon investor sektor industri yang merencanakan menanamkan modalnya di kota Semarang kecenderungan dan kemungkinannya memilih lokasi di dalam kawasan industri hanya sekitar 51,5%. sedangkan apabila melihat data lahan industri di dalam kawasan industri sebagaimana tersebut di atas, lahan industri di dalam kawasan industri yang telah terjual seluas 751,5 dari total lahan yang tersedia seluas 1.423 ha atau sebesar 52,8 % . Dari kedua data tersebut diatas disimpulkan bahwa minat investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri sebesar 52 % , dengan kata lain bahwa keberadaan kawasan industri di kota Semarang belum merupakan tujuan utama pemilihan lokasi bagi investor yang menanamkan modalnya di kota Semarang, sehingga keberadaan kawasan industri di kota Semarang saat ini belum dapat menjadi sarana untuk menarik minat investasi secara besar bagi kota Semarang. Hal tersebut diperkuat dari keterangan Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa Tengah<sup>1</sup> bahwa, Kawasan industri belum menjadi tujuan utama investor dalam menanamkan modalnya pada sektor industri di kota Semarang karena adanya kendala-kendala yang dihadapi perusahaan kawasan industri maupun perusahaan yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri , antara lain yaitu :

- a) Lahan di dalam kawasan industri harganya dianggap lebih mahal dari pada harga jual lahan di luar kawasan industri.
- b) Perlakuan investor yang berlokasi di dalam kawasan industri dengan di luar kawasan industri relatif sama , karena kepada investor di dalam kawasan industri tidak diberikan insentif yang berarti.

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Didik Soekmono, Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa Tengah, tanggal 29 Desember 2006.

- c) Perhatian Pemerintah kota Semarang terhadap kawasan industri masih rendah, dan kawasan industri belum dijadikan sebagai faktor keunggulan kota Semarang dalam menarik investasi.

## **2) Keuntungan-Keuntungan Adanya Kawasan Industri**

### **a) Keuntungan Bagi Investor di Dalam Kawasan Industri**

Investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri akan memperoleh beberapa keuntungan yang tidak akan diperoleh oleh investor yang menanamkan modalnya di luar kawasan industri. Keuntungan-keuntungan tersebut antara lain :

- i. Investor Asing yang menghubungi pengelola kawasan industri dapat melakukan konsultasi dan meminta penjelasan secara cuma-cuma tentang tata cara berinvestasi seperti tentang perolehan hak atas tanah; pembangunan industri; pengelolaan lingkungan; ketenagakerjaan; perpajakan, dan lainnya.
- ii. Investor dibebaskan dari persyaratan peizinan tertentu yaitu tidak memerlukan persetujuan prinsip, bagi investor yang telah memperoleh izin usaha; bebas dari memperoleh izin lokasi; bebas AMDAL; dan undang-undang gangguan (HO).
- iii. Izin IMB dan HGB dapat diuruskan oleh Pengelola kawasan industri.
- iv. Legalitas kepastian memperoleh hak atas tanah lebih terjamin, karena HGB yang dimiliki merupakan pecahan dari HGB induk kawasan industri.
- v. Jangka waktu proses pembangunan industri lebih cepat diselesaikan karena tanah telah siap bangun dan prasarana serta fasilitas lainnya telah disediakan.
- vi. Skim pembayaran tanah dapat diatur secara ringan , karena pembayarannya memungkinkan dapat dilakukan secara mengangsur.

Untuk meringankan beban investasi bagi para investor, perusahaan kawasan industri di kota Semarang rata-rata memberikan kemudahan dalam cara pembayaran kavling industri, yaitu bisa di bayar secara cash ataupun

angsuran. Pembayaran kavling industri dengan cara mengangsur akan meringankan investor, karena bagi para investor yang dananya terbatas, dana pembayaran kavling industri yang ditunda tersebut, dapat dialihkan untuk investasi lain seperti pembangunan pabrik, membeli peralatan / mesin pabrik atau untuk modal kerja. Dengan demikian pabrik sudah dapat dioperasionalkan dengan dana yang terbatas, sedangkan untuk mengangsur harga kavling industri selanjutnya dapat menggunakan dana dari hasil penjualan produk.

- vii. Investor tidak perlu membiayai pembangunan infrastruktur karena telah disiapkan oleh pengelola kawasan industri seperti jaringan listrik, telepon, jalan, air bersih, dan pengelolaan air limbah.
- viii. Keamanan dan kebersihan lingkungan pabrik lebih terjamin karena telah ditangani oleh perusahaan kawasan industri.
- ix. Tersedia fasilitas pendukung yang diperlukan investor seperti kantor pelayanan (pengelola) kawasan industri, pos keamanan, poliklinik, ambulans, pemadam kebakaran, wartel, bank, rumah ibadah, restoran (kantin), perumahan, sarana olah raga, taman dan lain-lain.

Adanya keuntungan-keuntungan tersebut menjadikan daya tarik bagi kawasan industri dalam menarik investor untuk mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri khususnya dan di daerah dimana kawasan industri berada pada umumnya.

#### **b) Keuntungan Pemerintah Dengan adanya kawasan industri**

Keuntungan yang diperoleh Pemerintah dari adanya kawasan industri antara lain :

- (1) Pemerintah mudah dalam pengelolaan lingkungan, karena semua industri terintegrasi dalam satu hamparan kavling-kavling industri yang tertata dengan baik.

- (2) Pemerintah tidak perlu membangun dan membiayai penyediaan prasarana dan fasilitas karena semua prasarana dan fasilitas dibangun atas biaya pengelola kawasan industri seperti penyediaan aliran listrik; penyediaan sambungan telepon; penyediaan jaringan jalan; penyediaan pengolahan air limbah; dan penyediaan instalasi air bersih.
- (3) Peningkatan harga (nilai) tanah; peningkatan harga dan nilai tanah mempunyai nilai tersendiri dari hamparan tanah kritis yang kosong dengan dibangunnya infrastruktur oleh pengelola kawasan industri akan merubah status tanah dan peningkatan investasi yang tinggi.
- (4) Penerimaan pajak-pajak meningkat seperti : PBB, PPN, PPh dan BPHTB.
- (5) Promosi investasi / potensi daerah, pengelola kawasan industri selalu mengadakan promosi investasi ke luar negeri maupun di dalam negeri dan memberikan informasi (konsultasi) tentang investasi dan prosedur-prosedur lainnya yang berkaitan dengan industri.
- (6) Pengelola kawasan industri sesuai peraturan yang berlaku wajib membantu pengurusan perizinan yang dibutuhkan investor, dengan demikian akan meringankan tugas pemerintah dan membantu kelancaran investor.
- (7) Dengan berdirinya pabrik-pabrik di dalam kawasan industri, akan membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

### **3. Kendala -Kendala Dalam Mengembangkan Kawasan Industri di Kota Semarang**

Dalam mengembangkan kawasan industri supaya dapat menjadi sarana untuk meningkatkan minat investasi di kota Semarang, terdapat beberapa kendala yang menjadi menghambat untuk mencapai tujuan pembangunan kawasan industri tersebut. Kendala tersebut berupa kendala Yuridis dan Non Yuridis sebagai berikut :

#### **a. Kendala Yuridis**

Kendala Yuridis yang dihadapi perusahaan kawasan industri antara lain sebagai berikut :

- 1) Peraturan yang menyangkut tentang industri dan investasi yang terbit setelah terbitnya Keppres Nomor 41 tahun 1996 Tentang Kawasan Industri, belum banyak yang mengkaitkan dengan keberadaan kawasan industri, sehingga dukungan bagi tujuan kawasan industri untuk memudahkan dan berkembangnya industri nasional melalui pembangunan kawasan industri sangat minim.
- 2) Tidak adanya peraturan baik pada tingkat nasional maupun tingkat daerah yang mengharuskan perusahaan industri supaya berlokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Peraturan pertanahan terkait dengan Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan dapat menghambat investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri , karena Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh investor yang berlokasi di dalam kawasan industri dapat berkurang dari 30 tahun, hal ini bisa terjadi karena Hak Guna Bangunan tersebut merupakan pecahan dari Hak Guna Bangunan Induk kawasan industri.
- 4) Produk Peraturan Daerah kota Semarang yang diterbitkan belum memberikan perhatian khusus terhadap keberadaan kawasan industri.

#### **b. Kendala Non Yuridis**

Kendala Non Yuridis yang dihadapi perusahaan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- 1) Iklim investasi secara nasional belum kondusif, faktor- faktor yang mempengaruhi iklim investasi tersebut antara lain yaitu kepastian hukum yang masih dirasakan kurang,, kestabilan sosial, politik dan keamanan yang belum kondusif, belum jelasnya kewenangan penanganan penanaman modal dalam era otonomi daerah, sistem pelayanan satu atap (*one roof service* ) belum berjalan sehingga pengurusan perizinan masih berbelit-belit, kebijakan insentif fiskal

kurang kompetitif, dan kurang memadainya infrastruktur yang ada<sup>1</sup>. Kondisi iklim investasi nasional yang belum kondusif tersebut menyebabkan belum banyak calon investor yang mau menanamkan modalnya di Indonesia, sehingga kesempatan kawasan industri untuk menjual produknya kepada para investor juga ikut berpengaruh.

- 2) Tidak adanya insentif yang berarti bagi perusahaan industri yang memilih lokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Minimnya dukungan dari pemerintah kota Semarang, terhadap keberadaan kawasan industri, dalam hal promosi, bantuan pembangunan fisik, pajak, dan restribusi. Apabila dikaitkan dengan visi kota Semarang ke depan, sebagai kota jasa, keberadaan kawasan industri yang bertujuan untuk menampung kegiatan investasi di sektor industri/manufacture, sektor ini adalah tidak begitu diperhatikan karena yang diutamakan adalah para investor yang bergerak dalam bidang jasa dan perdagangan.
- 4) Minimnya pembinaan terhadap kawasan industri yang dilakukan oleh instansi teknis dalam hal ini adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan.
- 5) Dalam mengembangkan dan memajukan kawasan industri, Perusahaan kawasan industri terkesan berjalan sendiri tanpa adanya bantuan yang berarti dari pemerintah. Menyadari keterbatasan bantuan tersebut para pengusaha kawasan industri membentuk asosiasi kawasan industri yang diberi nama Himpunan Kawasan Industri Indonesia (HKI), wadah tersebut antara lain dimaksudkan sebagai sarana berjuang dan bertukar pengalaman antar pengusaha kawasan industri, sehingga apabila terjadi kesulitan-kesulitan dapat dihadapi bersama, untuk kemajuan kawasan industri kedepannya.

---

<sup>1</sup> Unit Deputi Bidang pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal BKPM, *Bimbingan dan Penyuluhan Ketentuan Pelaksanaan Penanaman Modal*, 2006.

**i. Upaya Mengembangkan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi di Kota Semarang**

Keberadaan kawasan industri di kota Semarang agar dapat berperan dalam meningkatkan investasi diperlukan adanya upaya-upaya untuk mengurangi kendala-kendala yang menghambat perkembangan kawasan industri.

Menurut Himpunan Kawasan Industri (HKI)<sup>1</sup>, upaya-upaya yang perlu dilakukan agar kawasan industri dapat berkembang sesuai yang diharapkan antara lain dapat dilakukan dari segi Yuridis dan Non Yuridis.

Dari segi Yuridis, hal-hal yang perlu dilakukan antara lain yaitu :

- a. Pemerintah membuat peraturan untuk mengarahkan agar investasi baru berlokasi di dalam kawasan industri;
- b. Menegaskan kembali di dalam perda kota Semarang mengenai perizinan yang dibebaskan di dalam kawasan industri, sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan yang lebih tinggi seperti izin lokasi, UUG/HO dan lain-lain, hal ini perlu dilakukan agar tidak dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk memungut restribusi-resribusi perizinan yang mestinya bebas, termasuk menambah daftar perizinan yang dibebaskan bagi investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri.
- c. Peraturan yang terkait dengan investasi yang diterbitkan setelah berlakunya Keppres nomor 41 tahun 1996 tentang kawasan industri, untuk disinkronkan dan mengakomodasi keberadaan kawasan industri, sehingga tercipta kepastian hukum

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Didik Soekmono, Ketua HKI Jawa Tengah, tanggal 29 Desember 2006.

dalam pembangunan dan pengembangan kawasan industri. Apabila hal ini tercipta maka semua pihak akan tidak ragu-ragu mendukung keberadaan kawasan industri.

- d. Pemerintah kota Semarang dalam membuat kebijakan yang menyangkut investasi agar dapat melibatkan kawasan industri, sehingga produk hukum yang mengatur tentang investasi di kota Semarang mengakomodasi keberadaan kawasan industri yang ada.

Sedangkan dari segi non yuridis, hal-hal yang perlu dilakukan antara lain yaitu

:

- a. Penyusunan rencana pengembangan kota dalam RDTRK kota Semarang agar melibatkan pengusaha kawasan industri (HKI) sehingga dapat terintegrasi dengan konsep pengembangan kawasan industri;
- b. Pemerintah kota Semarang memberi kemudahan baik mengenai prosedur dan biaya pengurusan perizinan kepada calon investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri melalui pelayanan satu atap bekerjasama dengan perusahaan /pengelola kawasan industri yang memfasilitasi kepentingan calon investor;
- c. Pemerintah kota Semarang dalam setiap melakukan promosi mengenai keunggulan/potensi daerah supaya memasukkan kawasan industri sebagai salah satu keunggulan kota Semarang, apabila ini dapat dilakukan maka akan membantu pengusaha kawasan industri dalam hal berpromosi kepada calon investor;
- d. Memberikan insentif fiskal kepada para investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, seperti memberikan keringanan tarif PBB, PPn , BPHTB dan pajak lainnya.



## **B. Pembahasan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap keberadaan kawasan industri di kota Semarang tersebut, penulis melakukan pembahasan atas hasil penelitian tersebut sebagai berikut :

### **1. Peraturan Perundangan Yang Ada Belum Cukup Menunjang Bagi Kawasan Industri Dalam Menarik Minat Investor Di Kota Semarang.**

#### **a. Peraturan Perundangan Yang Terkait Dengan Perkembangan Kawasan Industri**

Keberadaan kawasan industri diatur secara khusus dalam peraturan perundangan setingkat Keputusan Presiden (Keppres), Keppres mengenai kawasan industri ini telah mengalami perubahan beberapa kali, dengan tujuan untuk mempercepat perkembangan kawasan industri di Indonesia, Pertama, diterbitkan Keppres Nomor 53 tahun 1989. Kemudian, Keppres tersebut dilakukan perubahan dan penambahan dengan diterbitkannya Keppres Nomor 98 tahun 1993, terakhir peraturan tersebut diganti dengan Keppres Nomor 41 Tahun 1996. Kemudian Keppres tersebut diikuti dengan diterbitkannya peraturan yang sifatnya operasional yaitu Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50/MPP/ Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.

Selain peraturan pokok yang khusus mengatur kawasan industri tersebut di atas, terdapat beberapa peraturan perundangan lainnya yang terkait dengan pengembangan kawasan industri yaitu mulai dari tingkat Undang-undang sampai dengan tingkat Keputusan Menteri (KepMen) / Keputusan Kepala Badan , mengingat pembangunan kawasan industri terkait dengan beberapa pihak dan menyangkut permasalahan investasi pada umumnya. Peraturan tersebut antara lain sebagai berikut :

### 1) Dalam Bentuk Undang-Undang :

Peraturan dalam tingkat undang-undang yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Asing terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- b. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1970 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri terakhir diganti dengan Undang-Undang Nomor 25 Taun 2007 Tentang Penanaman Modal.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian.
- d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1988 Tentang Pasar Modal.
- e. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- f. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- g. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Lalu Lintas Devisa.
- h. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas (PT).
- i. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- j. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.
- k. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah.
- l. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat Dan Daerah.

Beberapa undang-undang tersebut di atas pada dasarnya belum mengatur ketentuan tentang kawasan industri secara langsung. Namun demikian karena keberadaan kawasan industri merupakan bagian dari kegiatan

investasi secara umum, yaitu sebagai upaya pemerintah untuk memberikan kemudahan kepada para investor agar lebih tertarik dalam menanamkan modal di Indonesia. Sehingga secara tidak langsung undang-undang tersebut terkait dengan pembangunan dan operasional kawasan industri.

Ketentuan dalam undang-undang tersebut apabila oleh para investor dinilai dapat memberikan kepastian hukum dan memberikan kemudahan dalam melakukan kegiatan investasi, maka dikatakan bahwa undang-undang tersebut pro investasi. Apabila undang-undang tersebut sudah pro investasi, diharapkan iklim investasi semakin kondusif sehingga minat investor untuk menanamkan modal di Indonesia dapat meningkat. Terciptanya iklim investasi yang kondusif tersebut akan memberikan peluang bagi kawasan industri untuk berkembang karena dengan banyaknya para investor yang akan menanamkan modalnya, mereka akan memanfaatkan kawasan industri sebagai lokasi industri / pabriknya. Sebaliknya kawasan industri akan dapat menjadi sarana dalam mendukung penciptaan iklim investasi di Indonesia, apabila para investor memandang kawasan industri dapat memberi kemudahan di dalam merealisasikan investasinya di Indonesia terutama kemudahan dalam mencari lokasi untuk mendirikan pabrik dengan memanfaatkan kavling industri di dalam kawasan industri.

## **2) Dalam Bentuk Peraturan Pemerintah (PP) :**

Peraturan dalam tingkat Peraturan Pemerintah yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- a. PP Nomor 17 Tahun 1992 yang telah diubah dengan PP Nomor 7 Tahun 1993 tentang Persyaratan Pemilikan Saham dalam Perusahaan PMA.
- b. PP Nomor 24 Tahun 1986 yang telah diubah dengan PP Nomor 9 Tahun 1993 tentang Jangka Waktu Izin Perusahaan PMA.
- c. PP Nomor: 20 Tahun 1994 tentang Pemilikan Saham dalam Perusahaan yang didirikan Dalam Rangka PMA.

- d. PP Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom.
- e. PP Nomor 51 Tahun 1993 Tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- f. PP Nomor 13 Tahun 1995 Tentang Izin Usaha Industri;

Peraturan Pemerintah tersebut di atas sebagaimana peraturan dalam bentuk undang-undang, pada dasarnya PP tersebut hampir semuanya belum mendukung terhadap keberadaan kawasan industri secara langsung . PP Nomor 20 Tahun 1994 dalam salah satu pasalnya yaitu pasal 4 ayat (2) menyebutkan bahwa : “ bagi daerah yang telah ada kawasan berikat atau kawasan industri, lokasi kegiatan perusahaan tersebut diutamakan di dalam kawasan tersebut”. Apabila dicermati memang aturan tersebut telah menyinggung tentang keberadaan kawasan industri , namun belum secara tegas mewajibkan kegiatan industri berlokasi di dalam kawasan industri bagi daerah yang telah ada kawasan industrinya, melainkan baru sebatas menghimbau/menyarankan. Keterkaitan PP yang lain dengan kawasan industri lebih dikarenakan kegiatan kawasan industri merupakan bagian dari kegiatan investasi pada umumnya. Sehingga PP yang ada tersebut hanya mengatur kegiatan investasi secara umum baik untuk investasi yang dilakukan di dalam kawasan industri maupun diluar.

### **3) Dalam Bentuk Keputusan Presiden (KEPPRES).**

Peraturan dalam tingkat Keputusan Presiden yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- a. Keppres Nomor 33 Tahun 1990 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri.
- b. Keppres Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri.
- c. Keppres Nomor 117 Tahun 1999 Tentang Tatacara PMA dan PMDN.

- d. Keppres Nomor 87 Tahun 2003 Tentang Tim Nasional Peningkatan Ekspor dan Peningkatan Investasi.
- e. Keppres Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Badan Koordinasi Penanaman Modal.
- f. Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Pelayanan Satu Atap.

Keputusan Presiden tersebut di atas , yang mengatur kawasan industri secara langsung / khusus adalah Keppres Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri. Sedangkan Keppres yang lain yang telah mengatur ketentuan yang berhubungan dengan kawasan industri adalah Keppres Nomor 117 tahun 1999 Tentang Perubahan kedua atas Keppres Nomor 97 tahun 1993 Tentang Tata Cara Penanaman Modal , dalam pasal 2 ayat (9) disebutkan bahwa kewajiban untuk memiliki izin UUG/HO tidak berlaku bagi perusahaan industri yang jenis industrinya wajib memiliki Amdal dan atau yang berlokasi di dalam kawasan industri /kawasan berikat. Diterbitkannya Keppres Nomor 117 tahun 1999 tersebut sangat membantu bagi kawasan industri untuk menarik minat investor berlokasi di dalam kawasan industri, karena dengan dibebaskannya izin UUG/HO bagi investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri akan lebih memudahkan investor dalam hal perizinan.

Sedangkan Keppres yang lainnya keterkaitannya dengan kawasan industri tidak secara langsung / khusus, karena di dalam Keppres tersebut tidak mengatur kawasan industri secara khusus , namun hanya mengatur ketentuan investasi pada umumnya.

#### **4) Dalam Bentuk Peraturan Daerah (Perda ) dan Surat Keputusan (SK) Walikota.**

Peraturan dalam tingkat Peraturan Daerah dan Surat Keputusan Walikota yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- a. Perda kota Semarang Nomor 17 tahun 1998 Tentang Restribusi izin IMB.
- b. Perda Kotamadya Dati II Semarang Nomor 16 Tahun 1998 Tentang Retribusi Izin Gangguan.
- c. Perda Kotamadya Dati II Semarang Nomor 14 Tahun 1998 tentang Retribusi Keterangan Rencana Kota (K RK).
- d. SK. Walikota Semarang Tentang penetapan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan ( PBB).

Peraturan Daerah kota Semarang tersebut di atas, di dalamnya tidak ada yang memuat ketentuan tentang kawasan industri dan mengakomodasi keberadaan kawasan industri , apalagi memberikan insentif kepada perusahaan kawasan industri maupun perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri. Keterkaitan dengan kawasan industri disebabkan karena Peraturan Daerah tersebut mengatur ketentuan untuk kegiatan perusahaan industri pada umumnya, baik yang berlokasi di dalam kawasan industri maupun di luar kawasan industri.

Sejalan dengan otonomi daerah, dimana daerah disertai kewenangan untuk menggali potensi daerah dan membuat kebijakan investasi di daerahnya, maka sudah selayaknya bagi pemerintah kota Semarang menggunakan kewenangan ini dengan sebaik-baiknya, termasuk memanfaatkan keberadaan kawasan industri di kota Semarang sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan daya saing kota Semarang terhadap Kota/ Daerah lain dalam menarik minat investor.

#### **5) Dalam Bentuk Keputusan Menteri (KEPMEN) dan Peraturan Menteri (PERMEN) Serta Surat Keputusan (SK) Menteri**

Peraturan dalam tingkat Keputusan Menteri dan Peraturan Menteri yang terkait dengan kawasan industri adalah :

- a. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. 50/MPP/Kep/2/1997 Tentang Tata Cara Perizinan Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 7 Tahun 1993 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Dan Izin Undang-Undang Gangguan Bagi Perusahaan Industri.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam rangka Penanaman Modal.
- d. SK. Menteri Perindustrian Nomor 171 /M/SK/8/1993 Tentang Pedoman Pengarahan Lokasi Bagi Kegiatan Industri.
- e. SK. Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 15 / SK / 1994 Tentang Ketentuan pelaksanaan Pemilikan Saham Dalam perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
- f. SK. Menteri Perindustrian Nomor 150 / M / SK / 7 / 1995 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Industri dan Izin Perluasan Industri.
- g. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI. No. 590 / MPP / Kep / 10 / 1999 Tentang Tanda Daftar Industri dan Izin Usaha Industri (TDI / IUI).
- h. SK. Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 16 / MPP / SK / 1996 Tentang Kegiatan Impor oleh Perusahaan PMA ke Kawasan Berikat dan atau Entrepot Produksi untuk Tujuan Ekspor (EPTE).
- i. PerMen Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 tahun 1997 tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan Bagi Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri.

Peraturan setingkat Peraturan Menteri dan Keputusan Menteri tersebut di atas sebagian besar tidak mengatur secara langsung terhadap keberadaan kawasan industri. Keterkaitan peraturan tersebut dengan keberadaan kawasan industri adalah karena mengatur ketentuan investasi secara umum. Sedangkan yang mengatur ketentuan tentang keberadaan kawasan industri secara langsung adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993

Tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-Undang Gangguan/HO, dalam pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri tidak diwajibkan melengkapi Izin Gangguan/HO, dengan demikian peraturan ini mempunyai peranan dalam memberikan kemudahan bagi investor yang akan menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, karena perusahaan tersebut dibebaskan dari Izin Undang-Undang Gangguan, di mana perlakuan ini tidak diberikan kepada perusahaan industri yang berlokasi di luar kawasan industri.

Peraturan lain yang mengatur ketentuan secara langsung tentang kawasan industri adalah PerMen Agraria / Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1997 Tentang Perolehan Izin Lokasi dan Hak Guna Bangunan bagi perusahaan kawasan industri dan perusahaan Industri. Peraturan ini memuat ketentuan yang sifatnya memberi kemudahan terhadap Perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri, khususnya mengenai pengurusan izin lokasi dan Hak Guna Bangunan. Misalnya dalam salah satu pasalnya yaitu pasal 4 ayat (3), mengatur ketentuan, bahwa terhadap perusahaan industri tidak memerlukan Izin Lokasi untuk memperoleh dan menggunakan tanah di dalam kawasan industri.

**6) Dalam Bentuk Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM)**

Keputusan Kepala BKPM yang terkait dengan kawasan industri adalah sebagai berikut:

- b. Surat Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 15/SK/1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemilikan Saham Dalam Perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing. Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 58 / SK/2004 Tentang Pencabutan keputusan



- Menteri Negara Investasi / Kepala BKPM Nomor 37/Sk/1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan Dan fasilitas serta Perizinan Pelaksanaan Penanaman Modal Kepada Gubernur Kepala Daerah Propinsi;
- c. Keputusan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 57/SK/2004 Tentang Pedoman Dan Tatacara Permohonan Penanaman Modal Yang Didirikan Dalam Rangka PMDN dan PMA;
  - d. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 59/SK/2004 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Negara Investasi/ Kepala BKPM Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Persetujuan Dan Pengendalian Penanaman Modal di dalam Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu (Kapet) Kepada Ketua Badan Pengelola Kapet.
  - e. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 60 /SK/2004 Tentang Pencabutan Keputusan Ketua BKPM Nomor 05/SK/1989 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Persetujuan Perubahan Penggunaan Tanah Bagi Proyek-Proyek PMDN Dan PMA Kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah.
  - f. Keputusan Kepala BKPM Nomor : 61 /SK/2004 Tentang Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal.

Beberapa Keputusan Kepala BKPM tersebut, yang mengatur ketentuan secara khusus tentang kawasan industri hanya sebagian yaitu:

- Surat Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi / Ketua BKPM Nomor 15 /SK/1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemilikan Saham Dalam Perusahaan Yang Didirikan Dalam Rangka Penanaman Modal Asing, dalam pasal 6 ayat (3) disebutkan bahwa ” Dalam hal Daerah Tingkat II / Kabupaten dan Kotamadya memiliki kawasan industri yang telah siap pakai secara fisik, lokasi kegiatan usaha industri pengolahan diutamakan di kawasan industri ”. ketentuan dalam SK tersebut meskipun telah mengakomodasi keberadaan kawasan industri, namun belum secara tegas berlaku mengikat karena baru sebatas saran bagi usaha industri pengolahan berlokasi di dalam kawasan

industri. Karena ketentuan dalam SK tersebut baru sebatas himbauan, maka dalam pelaksanaannya tidak dapat berlaku efektif untuk mengarahkan para investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri.

- Keputusan Kepala BKPM Nomor 57 / SK/ 2004 Tentang Pedoman dan Tatacara Permohonan Penanaman Modal Yang Didirikan dalam Rangka PMDN dan PMA, dalam pasal 11 ayat (3) di sebutkan bahwa, bagi perusahaan yang berlokasi di kawasan industri apabila memerlukan izin usaha/izin usaha tetap agar mengajukan permohonan kepada kepala BKPM dalam 2 rangkap dengan menggunakan formulir permohonan izin usaha/izin usaha tetap sebagaimana lampiran 5. Lampiran dimaksud merupakan formulir yang digunakan khusus bagi perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri, sedangkan perusahaan kawasan industri diberikan peranan untuk memberikan persetujuan atas data yang disampaikan oleh investor tersebut. Meskipun Perusahaan kawasan industri diberi peran untuk memberikan persetujuan, namun peran tersebut belum cukup untuk memberikan kemudahan bagi para investor, karena peran tersebut bukan merupakan rekomendasi tetapi hanya sebatas administrasi untuk kepentingan BKPM guna mengetahui lokasi investor.

Sedangkan dalam Keputusan Kepala BKPM yang lainnya keterkaitannya dengan kawasan industri dikarenakan peraturan tersebut mengatur tentang investasi secara umum dan keberadaan kawasan industri dalam kegiatannya berhubungan erat dengan kegiatan investasi secara umum.

## **7) Surat Edaran**

Surat Edaran yang terkait dengan keberadaan kawasan industri, antara lain :

- a. Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor : SE-57/PJ.6/1994 perihal penegasan dan penjelasan pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana sosial untuk kawasan industri dan real estate.

- b. Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3040/1996 Tentang penertiban izin lokasi bagi kawasan industri dan perusahaan industri.

Diterbitkannya Surat Edaran Dirjen Pajak dan Surat Edaran Menteri Negara Agraria tersebut di atas, pada dasarnya memuat ketentuan yang mendukung keberadaan kawasan industri, karena masing-masing memberikan kemudahan bahkan insentif terhadap pengelola kawasan industri maupun perusahaan di dalam kawasan industri.

Dalam hal pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana sosial untuk kawasan industri tersebut, meskipun peraturan sudah cukup jelas, namun di dalam pelaksanaannya untuk memperoleh pembebasan PBB tersebut para pengusaha kawasan industri di kota Semarang masih harus menempuh prosedur serta kelengkapan persyaratan yang rumit.

Semestinya pemerintah kota Semarang mempermudah dalam proses pembebasan PBB tersebut, mengingat para pengusaha kawasan industri di dalam membangun sarana dan fasilitas umum tersebut telah mengeluarkan dana yang besar untuk membiayainya tanpa adanya bantuan dari pemerintah. Sehingga sudah sewajarnya apabila pengusaha kawasan industri dibebaskan dari beban PBB atas sarana dan fasilitas umum tersebut. Terlebih bahwa pada kenyataannya sarana tersebut dipakai oleh masyarakat secara umum dan bukan semata-mata untuk kepentingan pengusaha kawasan industri.

#### **b. Peraturan Perundangan yang Mendukung Perkembangan Kawasan Industri.**

Berbagai Peraturan Perundangan yang terkait dengan kegiatan usaha kawasan industri tersebut di atas, meskipun sudah ada yang dipandang oleh pengusaha kawasan industri telah mendukung perkembangan kawasan industri, namun jumlahnya masih sedikit yaitu :

1) Keputusan Presiden Nomor 41/1996 Tentang Kawasan Industri

Keputusan Presiden ini merupakan dasar hukum yang utama terhadap keberadaan kawasan industri dan merupakan landasan beroperasinya kawasan industri di Indonesia. Sebelumnya landasan hukum keberadaan kawasan industri di Indonesia diatur dengan Keppres Nomor 53 Tahun 1989 tentang kawasan industri dan kemudian dilakukan perubahan dengan diterbitkannya Keppres Nomor 98 Tahun 1993, namun karena Kepres tersebut dinilai masih belum dapat mempercepat perkembangan kawasan industri di Indonesia, maka Kepres tersebut dicabut dan diganti dengan Keppres Nomor 41 Tahun 1996 tersebut.

Dalam salah satu pasalnya yaitu pada Pasal 15 ayat (2) memuat ketentuan yang mendukung perkembangan kawasan industri sebagai berikut :

“ Surat Pemberitahuan Persetujuan Presiden bagi perusahaan industri yang didirikan dalam rangka penanaman modal asing atau surat persetujuan penanaman modal dari badan koordinasi penanaman modal bagi perusahaan industri dalam rangka penanaman modal dalam negeri atau surat izin usaha dari Departemen Teknis bagi perusahaan industri bukan dalam rangka penanaman modal asing / penanaman modal dalam negeri, bagi perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri dinyatakan berlaku sebagai perizinan yang dipersyaratkan untuk melakukan kegiatan pembangunan dan kegiatan produksi”.

2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 50/MPP/Kep/2/1997 Tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.

Dalam peraturan ini terdapat ketentuan yang memberi kemudahan investor dalam hal perizinan yaitu:

- pasal 21 ayat (1): Perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri yang telah dilengkapi studi AMDAL dibebaskan dari kewajiban membuat ANDAL dan izin Undang-undang gangguan (HO).
  - pasal 22 :
    - ayat (1) : Perusahaan industri yang berada di dalam kawasan industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri dibebaskan dari izin persetujuan prinsip.
    - ayat (2) : Surat pemberitahuan persetujuan Presiden bagi perusahaan yang berstatus PMA dan PMDN yang berada di dalam kawasan industri diberlakukan sebagai Izin Usaha Industri.
- 3). Surat Edaran Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Nomor : SE-57/PJ.6/1994 perihal penegasan dan penjelasan pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana sosial untuk kawasan industri dan real estate.
- ” Tanah dan /atau bangunan yang nyata-nyata telah digunakan sebagai fasilitas umum (jalan, trotoar, berm, saluran air hujan, jalur hijau, dll) dan atau untuk sarana sosial (tempat ibadah, kesehatan, pendidikan , dll) dan tidak untuk mencari keuntungan dibebaskan dari pembayaran PBB”. Untuk mendapatkan pembebasan sebagai obyek pajak yang tidak dikenakan PBB, maka wajib pajak mengajukan permohonan kepada kantor pelayanan PBB setempat dengan disertai bukti surat-surat dan keterangan/gambar situasi (site plan) yang diperlukan.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/1997 Perihal perolehan izin lokasi dan hak guna bangunan (HGB) bagi perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri

Pasal 3 ayat (2)

” HGB Induk parsial dapat diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang sudah memperoleh sebagian dari tanah yang direncanakan sebagai kawasan industri yang merupakan satu hamparan yang dapat ditata dan dikembangkan sebagai satu kesatuan yang dapat dipakai untuk lokasi perusahaan-perusahaan industri dan sarana lingkungannya sesuai dengan rencana tapak kawasan industri”

Pasal 3 ayat (3)

” Tanah HGB diatas kemudian dipecah menjadi kapling-kapling tanah yang diperuntukkan bagi usaha perusahaan-perusahaan industri dan fasilitas pengelola kawasan industri sesuai dengan perencanaan pengembangan kawasan industri yang bersangkutan”.

Pasal 4 ayat (3)

” Perusahaan industri tidak memerlukan izin lokasi untuk memperoleh dan menggunakan tanah di dalam kawasan industri”.

- 5) SK. Menteri Perindustrian Nomor 171/M/SK/8/1993 Tentang Pedoman Pengarahan Lokasi Bagi Kegiatan Industri.

Pasal 3 ayat (1)

” Industri yang perlu dibatasi dan yang dampaknya bagi lingkungan dan masyarakat perlu diawasi secara ketat, harus berlokasi di dalam kawasan industri”.

Pasal 3 ayat (2)

” Semua kawasan industri pengolahan diharuskan berlokasi di dalam kawasan industri bagi Daerah Tingkat II yang telah memiliki kawasan industri,

kecuali industri pengolahan yang bahan baku dan atau proses produksinya berorientasi pada lokasi tertentu”.

- 6) Surat Edaran Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 462-3040/1996 Tentang penertiban izin lokasi bagi kawasan industri dan perusahaan industri.

” Untuk daerah-daerah lain di luar wilayah Bogor-Tangerang-Bekasi (Botabek) dan Karawang, perusahaan industri baru yang datang agar ditempatkan dalam kawasan industri, kecuali untuk daerah yang tidak ada kawasan industrinya. Untuk daerah ini izin lokasi diberikan pada perusahaan industri di lokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah diperuntukan bagi zona industri”.

- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7/1993 perihal izin mendirikan bangunan (IMB) dan izin undang-undang gangguan (UUG) bagi perusahaan industri.

Pasal 6 ayat (1)

” Setiap perusahaan kawasan industri dan perusahaan industri wajib memiliki izin UUG, kecuali bagi perusahaan industri yang jenis industrinya wajib AMDAL atau yang berlokasi di dalam kawasan industri”.

Dukungan kepada kawasan industri dari Peraturan – Peraturan tersebut adalah diberikannya kemudahan-kemudahan dalam perizinan dan pajak PBB bagi investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri. Dengan diberikannya kemudahan-kemudahan kepada investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, diharapkan kawasan industri dapat menjadi daya tarik bagi para investor , sehingga minat investor untuk merealisasikan investasinya meningkat. Agar peran kawasan industri dalam menarik minat investasi dapat meningkat dikemudian hari, maka sudah

sepantasnya apabila pemerintah dapat menambah kemudahan-kemudahan kepada para investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri.

### **c. Peraturan Perundangan Yang Menjadi Kendala Perkembangan Kawasan Industri**

Beberapa peraturan perundangan tersebut menurut pelaku usaha (Pengelola) kawasan industri yang dipandang tidak mendukung dan menjadi penghambat perkembangan kawasan industri antara lain yaitu :

#### 1) Perda Kota Semarang mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Perda Kota Madya Dati II Semarang, Nomor 17 tahun 1998 tentang Restribusi izin IMB.

Ketentuan dalam peraturan ini yang dirasa memberatkan investor adalah mengenai koefisien bangunan sebesar 40 %, dengan pengertian bahwa dari luas tanah yang dimiliki/dibeli oleh investor hanya sebesar 40 % yang dapat dipakai untuk didirikan bangunan. Sehingga bagi investor ini sangat memberatkan , karena tidak dapat memaksimalkan luas bangunan dari tanah yang dikuasai sedangkan pada umumnya lahan yang dibeli oleh investor di dalam kawasan industri cukup luas. Apabila dibandingkan dengan kota lain koefisien di kota Semarang ini paling memberatkan. Sehingga faktor ini menjadi melemahkan posisi kota Semarang dalam bersaing dalam menarik investor dengan kota lain di Jawa.

#### 2) SK Walikota Semarang tentang Penetapan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)



- Ditemukan persoalan PBB yaitu kantor PBB kota Semarang sering menetapkan nilai jual obyek pajak (NJOP) bagi lahan di kawasan industri diatas harga jual developer, hanya mempertimbangkan dari segi memenuhi target penerimaan PBB.
- Peraturan Pemerintah Nomor : 46 tahun 2000 tentang penetapan besarnya nilai jual kena pajak untuk penghitungan PBB, mestinya penetapan PBB bagi tanah dan bangunan yang bernilai diatas 1 miliar seharusnya hanya di kenakan untuk rumah-rumah mewah saja dan tidak dikenakan pada tanah-tanah di kawasan industri, bangunan pabrik/SFB dan gudang-gudang. Keputusan ini dinilai oleh pengelola kawasan industri tidak pas pada sasaran obyek pajak di saat pemerintah berupaya memikat investor.

3) Perda Kota Semarang Mengenai Ristribusi Izin Undang-Undang Gangguan (UUG) dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) .

Meskipun telah ada peraturan yang membebaskan perizinan UUG bagi industri yang berlokasi di dalam kawasan industri yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993, namun dalam praktiknya pemerintah kota Semarang masih memungut restribusi izin UUG kepada perusahaan di dalam kawasan industri. Hal ini bisa terjadi karena di dalam Perda tersebut tidak mengatur secara jelas tentang pemisahan lokasi industri di dalam kawasan industri atau diluar kawasan industri atau industri yang berlokasi mana yang dibebaskan dari persyaratan izin UUG. Sehingga ketentuan ini sering disalah gunakan oleh oknum yang menarik ristribusi izin gangguan terhadap perusahaan di dalam kawasan industri yang mestinya dibebaskan dari perizinan tersebut.

Penulis mempunyai pendapat yang sama apabila peraturan tersebut di atas dianggap dapat menghambat perkembangan kawasan industri, hal tersebut dikarenakan peraturan tersebut cenderung mengatur ketentuan yang memberatkan para investor, terlebih apabila menyimak penuturan dari Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa tengah sebagaimana telah disebutkan dimuka bahwa peraturan tersebut yang merupakan peraturan daerah kota Semarang

apabila dibandingkan dengan peraturan daerah yang dimiliki kota/daerah lain akan lebih buruk, sehingga mengurangi daya saing kota Semarang dengan kota lain dalam upaya menarik investor agar mau menanamkan modalnya. Agar tidak menjadi penghambat investasi, seyogyanya pemerintah kota Semarang segera memperbaiki Perda tersebut agar menjadi Perda yang Pro investasi.

#### 4) Peraturan Tentang Pertanahan.

Ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, pada Pasal 35 ayat (1) dan (2) yang mengatur mengenai jangka waktu Hak Guna Bangunan (HGB) Induk selama 30 tahun. Terkait dengan jangka waktu HGB tersebut, ada keluhan dari para investor yang membeli tanah di dalam kawasan industri, di mana HGB untuk investor merupakan HGB yang berasal dari HGB Induk kawasan industri, sehingga perhitungan jangka waktu HGB pecahan tersebut bisa terjadi berkurang dari masa berlakunya HGB awal yaitu 30 tahun. Hal ini bisa terjadi karena jangka waktu perolehan HGB Induk kawasan industri sampai dengan tanah terjual ke investor memerlukan waktu tunggu hingga lebih dari 2 tahun. Kendala ini dialami oleh pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma, dimana adanya calon investor yang akan menanamkan modalnya di dalam lokasi kawasan industri Tugu Wijayakusuma, mereka mempermasalahkan jangka waktu HGB pecahan yang kurang dari 30 tahun dan meminta agar HGB tersebut berlaku selama 30 tahun, mengingat apabila calon investor menanamkan modalnya di lokasi luar kawasan industri HGB yang diperoleh jangka waktunya dapat penuh 30 tahun. Namun permintaan calon investor tersebut tidak dapat dipenuhi, pihak pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma telah meminta kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, oleh kantor pertanahan hal ini tidak dapat dipenuhi, karena peraturannya mengatur demikian, di mana jangka waktu HGB pecahan adalah mengikuti jangka waktu

HGB Induk. Dengan demikian apabila tanah-tanah yang sudah mendapatkan HGB Induk, kemudian di dalam pemasaran/ penjualannya kepada investor memakan waktu yang lama, maka konsekuensinya HGB pecahan dari HGB Induk tersebut akan berkurang jangka waktunya mengikuti HGB Induknya.<sup>1</sup>

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal sebagai pengganti Undang-Undang Penanaman Modal Asing Tahun 1967 dan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri Tahun 1968, dalam pasal 22 ayat (1) diatur adanya kemudahan pelayanan dan atau perizinan hak atas tanah yaitu bahwa hak atas tanah dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus dan dapat diperbaharui kembali atas permohonan penanam modal. Dengan demikian Hak Guna Bangunan atas tanah dapat diberikan dengan jumlah 80 (delapan puluh) tahun dengan cara dapat diberikan dan diperpanjang di muka sekaligus selama 50 (lima puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun. Karena peraturan tersebut sifatnya nasional dan dibuat oleh pemerintah Pusat, maka sebelum peraturan tersebut dirubah, pemerintah kota Semarang dapat membuat kebijakan yang mempermudah proses pengurusan perizinan tersebut sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.

Berbagai peraturan perundangan mulai dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Daerah, Keputusan Menteri/Keputusan Kepala Badan , hingga Surat Edaran tersebut diatas apabila dicermati, maka pada sebagian besar peraturan yang ada terutama yang mempunyai tingkatan perundangan yang tinggi yaitu undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden dan peraturan daerah belum memuat dan mengakomodasi ketentuan yang mengatur secara khusus tentang keberadaan kawasan industri. Semestinya peraturan yang diterbitkan setelah berlakunya Keppres tentang kawasan industri tahun 1996, yang mengatur tentang investasi dan perindustrian pada umumnya telah mengakomodasi keberadaan kawasan industri, sehingga

---

<sup>1</sup> Hasil wawancara dengan Bp. Bambang Harsito, Bagian Pemasaran Kawasan Industri Wijayakusuma pada tanggal 10 Januari 2007.

pembangunan kawasan industri dapat didukung oleh semua pihak dan tujuan kawasan industri sebagaimana diamanatkan perundang-undangan yaitu sebagai sarana untuk memudahkan kegiatan industri dapat tercapai.

Sesuai dengan tata urutan perundangan yang tertuang dalam Tap III/MPR/2000, tata urutan perundangan Republik Indonesia adalah 1) UUD 45, 2) Ketetapan MPR, 3) Undang-Undang, 4) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, 5) Peraturan Pemerintah, 6) Keputusan Presiden, dan 7) Peraturan Daerah. . Dalam pasal 3 ayat (7) Tap MPR tersebut disebutkan bahwa : Perda merupakan peraturan untuk melaksanakan aturan hukum di atasnya dan menampung kondisi khusus dari daerah yang bersangkutan. Sedangkan pada pasal 4 ayat (10) disebutkan bahwa : sesuai dengan tata urutan peraturan perundangan ini , maka setiap aturan hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi.

Berkaitan dengan sinkronisasi hukum, Hans Kelsen dalam teori *Stufenbau des Recht*<sup>1</sup> berpendapat bahwa hukum ( semua norma yang tertinggi sampai yang terendah) merupakan suatu kesatuan dalam susunan yang teratur, dan juga merupakan suatu kesatuan dalam susunan yang logis, tidak ada pertentangan dan kontradiksi, sehingga merupakan bangunan bertangga-tangga yang logis (*logisch stufen bau*) dimulai dari norma yang tinggi turun secara bertingkat-tingkat sampai ke norma yang paling rendah.

Sedangkan dalam pasal 136 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah disebutkan bahwa :

Ayat (3) : Perda merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan ciri khas masing-masing daerah, dan dalam ayat (4) dinyatakan bahwa : Perda dilarang bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

---

<sup>1</sup> Hans Kelsen dalam Amiroeddin Syarif, *perundang-undangan, Dasar, Jenis,dan Teknik mMemuatnya*, PT. Bina Aksara, Jakarta 1987 hal :12.

Dari tata urutan perundangan tersebut, maka kedudukan Perda adalah dibawah Keppres, dengan demikian sudah seharusnya Perda Kota Semarang yang mengatur tentang kegiatan investasi mensinkronkan dengan Keppres yang ada khususnya Keppres Nomor 46 tahun 1996 tentang kawasan industri dan mengakomodasi keberadaan kawasan industri di kota Semarang.

Berdasarkan temuan di lapangan oleh Komite Pemantauan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD)<sup>1</sup>, setelah berlakunya Otonomi Daerah paling tidak hingga bulan Pebruari 2006 terdapat 31 % atau hampir 500 Perda dari 1.600 Perda diusulkan untuk dicabut. Pasalnya, pada Perda tersebut masih menghambat masuknya investasi di daerah serta menimbulkan ketidak pastian hukum. Banyaknya Perda-Perda yang dinilai tidak mendukung upaya pemerintah untuk menggalakkan investasi tersebut, karena hanya disemangati oleh tujuan jangka pendek saja yaitu menaikkan pendapatan asli daerah. Pemerintah harus segera mengkaji Perda -perda yang dinilai dapat menghambat investasi, dan melakukan perbaikan terhadap Perda tersebut agar iklim investasi yang terkait dengan faktor kepastian hukum dapat dipenuhi.

Pada peraturan yang tingkatnya lebih rendah yaitu setingkat keputusan Menteri dan keputusan Kepala Badan meskipun sebagian telah mengatur ketentuan yang berkaitan dengan kawasan industri, namun karena peraturan tersebut tingkatannya rendah, maka dalam pelaksanaannya tidak bisa berlaku efektif dan cenderung banyak diabaikan.

Memperhatikan kondisi yang ada sebagaimana diuraikan di atas , maka sudah seharusnya semua peraturan yang ada dapat mengakomodasi keberadaan kawasan industri, sehingga perkembangan kawasan industri dapat berjalan dengan lancar dan tujuan pembangunan kawasan industri sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundangan untuk mempercepat pertumbuhan

---

<sup>1</sup> Harian Kompas, Jum'at 24 Maret 2006.

industri di daerah dapat segera terwujud. Mengingat keberadaan kawasan industri menyangkut dengan beberapa aspek sehingga memerlukan dukungan dan koordinasi yang baik dari berbagai instansi.

## **2. Pelaksanaan Pembangunan Kawasan Industri Di Kota Semarang Dalam Menarik Investasi**

Pembangunan dan pengembangan kawasan industri di kota Semarang dalam pelaksanaannya belum dapat berjalan sesuai dengan harapan sebagaimana dimaksud dalam peraturan kawasan industri yang ada. Pelaksanaan pembangunan kawasan industri tersebut adalah sebagai berikut:

### **a. Perencanaan Pembangunan Kawasan Industri**

Kegiatan yang dilakukan pertama kali oleh pengusaha kawasan dalam membangun suatu kawasan industri adalah melakukan perencanaan. Tahapan perencanaan merupakan hal yang sangat penting, karena akan mempengaruhi perkembangan kawasan industri selanjutnya. Tahapan perencanaan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri meliputi : pemilihan lokasi, pembuatan rencana induk dan pembuatan studi kelayakan.

#### **- Pemilihan Lokasi**

Pemilihan lokasi yang tepat untuk membangun kawasan industri diperlukan beberapa pertimbangan. Untuk dapat memperoleh calon lokasi kawasan industri yang tepat diperlukan adanya survei lokasi/lapangan. Aspek utama yang dipertimbangkan oleh pengusaha kawasan industri dalam memilih lokasi kawasan industrinya adalah sebagai berikut :

- 1) letak lokasi jaraknya tidak terlalu jauh dengan infrastruktur umum yaitu dengan jalan raya utama yang menghubungkan dengan kota besar, Pelabuhan Laut, Bandar Udara, Stasiun Kereta Api, dan pusat kota. Jarak ini perlu dipertimbangkan oleh pengusaha kawasan industri, hal ini dikarenakan para calon investor dalam memilih lokasi industrinya selalu mempertimbangkan lokasi usahanya dengan jarak infrastruktur tersebut. Dengan jarak yang tidak terlampau jauh maka akan menghemat biaya distribusi barang-barang hasil produksi;
- 2) Topografi tanah, bentuk permukaan tanah relatif datar, untuk memudahkan perataan tanah;
- 3) Penggunaan Tanah, rencana lokasi berada di atas tanah yang tidak banyak bangunan, untuk memudahkan pembebasan tanah;
- 4) Harga tanah tidak terlalu mahal;
- 5) Lokasi bebas banjir, di wilayah kota Semarang, faktor ini perlu menjadi pertimbangan dalam pemilihan calon lokasi kawasan industri, karena di beberapa wilayah tertentu merupakan daerah banjir dan akan dihindari oleh investor;
- 6) Sumber tenaga kerja mudah didapat, secara umum di semua wilayah kota Semarang pasokan tenaga kerja baik yang berpendidikan rendah sampai tinggi cukup memadai. Namun faktor tenaga kerja ini seringkali ditanyakan oleh para calon investor.
- 7) Calon lokasi berada dalam wilayah peruntukan industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat, pada dasarnya investasi adalah menanamkan modal yang cukup besar, sehingga merupakan hal yang logis apabila calon investor menginginkan adanya jaminan tempat usahanya tidak digusur dikemudian hari sebagai akibat lokasinya tidak berada dalam RTRW.

Menurut Sriyadi<sup>1</sup> langkah-langkah yang dilakukan badan usaha dalam pemilihan lokasi usaha menggunakan 3 langkah sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Opcit. Hal 66

Pertama, memilih wilayah/daerah secara umum, pemilihan wilayah ini didasarkan pada 5 faktor dasar yaitu 1) dekat dengan pasar, 2) dekat dengan bahan baku, 3) teredia fasilitas pengangkutan, 4) terjaminnya pelayanan umum seperti penerangan listrik, air, bahan bakar dan, 5) kondisi iklim dan lingkungan yang menyenangkan. Kedua, memilih masyarakat tertentu di wilayah yang dipilih, dengan mendasarkan enam pilihan yaitu 1)tersedianya tenaga yang cukup dalam jumlah dan tipe skill yang diperlukan, 2) tingkat upah yang lebih murah, 3) adanya perusahaan yang bersifat suplementer atau complementer dalam hal bahan baku, hasil produksi, buruh dan tenaga terampil yang dibutuhkan, 4) adanya kerjasama yang baik antara sesama perusahaan yang ada, 5) Peraturan Daerah yang menunjang, dan 6) kondisi kehidupan masyarakat yang menyenangkan. Ketiga, memilih lokasi tertentu, pertimbangan utama pada langkah ini adalah adanya tanah yang longgar untuk bangunan, halaman, parkir dan kemungkinan untuk perluasan, juga harus diperhatikan keadaan topografinya. Urutan berikutnya sesudah tanah adalah transportasi, apakah di tempat yang dipilih terdapat transportasi kereta api, angkutan udara atau pelabuhan laut. Intinya adalah pertimbangan badan usaha mencari lokasi adalah lokasi di mana diperoleh total biaya produksi maupun biaya distribusi sampai penyerahan barang pada konsumen yang semurah-murahnya sehingga dicapai rentabilitas yang maksimal.

Menurut pengamatan penulis di lapangan , beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam pemilihan lokasi tersebut telah dipakai oleh para Pengusaha kawasan industri di dalam memilih lokasi kawasan industrinya, hal ini dapat dilihat dari letak lokasi kawasan industri yang dibangun di kota Semarang sebagian besar memenuhi aspek tersebut, meskipun tidak semua aspek dapat dipenuhi karena semakin sulitnya mencari lahan yang sangat ideal. Dengan mempertimbangkan beberapa aspek dalam pemilihan lokasi tersebut, maka kawasan industri diharapkan dapat mengakomodasi kepentingan investor dalam memilih lokasi usahanya, sehingga antara kepentingan perusahaan kawasan industri dengan pelaku usaha dapat terjalin hubungan yang saling membutuhkan.

#### **- Pembuatan Rencana Induk Kawasan Industri**



Kegiatan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri sebelum melakukan pembangunan kawasan industri adalah membuat rencana peruntukan lahan di dalam kawasan industri atau disebut rencana induk kawasan (*Master Plan*). Dengan manajemen pengaturan lahan yang baik akan berpengaruh pada penghematan biaya pematangan tanah, sekaligus akan menjadi suatu daya tarik bagi para investor, sebaliknya dengan *master plan* yang asal-asalan, kawasan industri akan dijauhi oleh para investor.

Tahapan yang diperlukan untuk membuat *master plan* adalah sebagai berikut :

a) Pembuatan rencana Zoning, yaitu pengelompokan suatu kegiatan yang sejenis pada suatu area yang sama. Zoning pada kawasan industri terdiri dari :

- Penggunaan tanah untuk lahan produktif (Komersial), yaitu lahan yang digunakan untuk pabrik; pergudangan; pusat niaga (*business centre*), seperti pertokoan, perkantor, hotel dan sebagainya; area perumahan seperti asrama.
- Penggunaan tanah untuk Lahan tidak produktif, yaitu lahan yang digunakan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sifatnya tidak dikomersialkan.

Seperti : area pendidikan; area penghijauan; sarana olah raga; sarana penghijauan; jaringan jalan; jaringan pembuangan air hujan; dan sarana lainnya.

Besaran perbandingan antara lahan produktif (komersial) dengan lahan tidak produktif tersebut harus sesuai dengan standar teknis kawasan industri yang dikeluarkan oleh Menteri Perindustrian dan Perdagangan tahun 1997 yaitu dengan perbandingan 70 % untuk lahan komersial dan 30 % untuk lahan non komersial.

b) Membuat Penjelas Rencana Induk Kawasan (Detail-Masterplan).

Tahap ini merupakan pembuatan final rencana induk kawasan industri yang kemudian akan dipakai sebagai Master Plan kawasan industri yang dimintakan pengesahan Dinas tata Kota berupa Keterangan Rencana Kota (K RK). Master Plan tersebut akan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan industri dan digunakan sebagai lampiran untuk pengurusan perizinan. Pembuatan Master Plan tersebut harus dilakukan secara masak-masak karena apabila di dalam perkembangannya dilakukan perubahan akan memakan waktu dan biaya cukup besar. Dalam pelaksanaannya dilapangan K RK tersebut dalam perkembangannya sering dimintakan perubahan oleh pengusaha kawasan industri, hal tersebut tidak bisa dihindari karena sering dijumpai adanya investor yang memilih kavling industri yang letaknya berbeda dengan master plan kawasan industri yang telah ada, agar supaya investor tersebut jadi menanamkan modalnya, maka perusahaan kawasan industri pada akhirnya melakukan perubahan master plan.

**- Pembuatan Studi Kelayakan.**

Setelah pengusaha kawasan industri memperoleh calon lokasi yang dianggap cocok untuk pembangunan kawasan industri dengan mempertimbangkan aspek –aspek tersebut diatas, maka tahap berikutnya yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri dalam merencanakan kawasan industrinya adalah membuat studi kelayakan. Setelah pengusaha kawasan industri memperoleh calon lokasi yang dianggap cocok untuk pembangunan kawasan industri dengan mempertimbangkan aspek-aspek tersebut diatas, maka tahap berikutnya yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri dalam merencanakan pembangunan kawasan industrinya adalah membuat studi kelayakan.

Pengusaha kawasan industri , sebagaimana pengusaha lainnya adalah juga merupakan investor. Dalam pembangunan suatu kawasan industri berarti pengusaha kawasan industri melakukan penanaman modal dengan harapan akan mendapat keuntungan. Pembuatan studi tersebut bertujuan untuk memastikan apakah kawasan industri yang akan dibangun layak atau tidak, dengan pengertian bahwa diproyeksikan kawasan industri yang akan dibangun nantinya mendatangkan keuntungan bagi pengusaha kawasan industri yang bersangkutan. Sedangkan apabila hasil studi kelayakan mengatakan bahwa kawasan industri yang akan dibangun tidak memiliki prospek keuntungan yang baik, maka rencana tersebut dapat dibatalkan.

Meskipun oleh Pemerintah pembangunan kawasan industri ditujukan untuk memberikan kemudahan bagi investor dalam melakukan investasi, namun demikian karena pemerintah sendiri tidak cukup dana untuk membiayai pembangunan kawasan industri tersebut, maka agar masyarakat swasta mau menanamkan modalnya guna membangun kawasan industri, sudah selayaknya apabila pemerintah memberikan iming-iming berupa kesempatan untuk meraih keuntungan bagi masyarakat swasta yang mau membangun kawasan industri.

Sesuai pasal 14 ayat (2) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 50/MPD/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha dan Izin Perluasan Kawasan Industri, keuntungan yang didapat oleh pengusaha kawasan industri berasal dari imbalan jasa atas kegiatan yang dilakukan , antara lain :

- a. penjualan atau penyewaan kavling industri maupun bangunan industri;
- b. pengoperasian dan pemeliharaan prasarana dan prasarana penunjang;
- c. pengamanan kawasan industri;
- d. dan, jasa informasi.

## **b. Proses Perizinan Usaha Kawasan Industri**

Setiap pendirian perusahaan kawasan industri yang melakukan kegiatan perusahaan kawasan industri wajib memperoleh izin. Izin sebagaimana dimaksud terdiri dari izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri. Berdasarkan keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50 /MPP/Kep/2/1997 tata cara memperoleh izin usaha kawasan industri dan izin perluasan kawasan industri adalah sebagai berikut:

- 1) Perusahaan Kawasan Industri mengajukan izin Persetujuan Prinsip kepada Sekretaris Jendral Departemen Perindustrian dan Perdagangan bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA / PMDN, sekarang dengan berlakunya Otonomi Daerah izin tersebut diajukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan perdagangan Kabupaten/Kota. Sedangkan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bagi kawasan industri yang berstatus PMA / PMDN.

Kelengkapan administrasi yang diperlukan adalah :

- foto copy akte pendirian perusahaan;
- foto copy kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- sketsa rencana lokasi;
- surat pernyataan dari perusahaan kawasan industri bahwa lokasi terletak di dalam kawasan peruntukan industri berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) / Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan tidak terletak pada lahan yang beririgasi teknis;

Persetujuan prinsip berlaku selama jangka waktu 4 tahun, dan dapat diperpanjang 2 kali masing-masing selama 2 tahun .

- 2) Setelah memperoleh Izin Prinsip, perusahaan kawasan industri kemudian mengajukan permohonan izin lokasi kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan ditembuskan kepada :

- Kepala Kantor Wilayah BPN;
- Badan Penanaman Modal Daerah untuk PMA / PMDN, instansi vertikal;
- Departemen teknis di daerah untuk PMA / PMDN;

Kelengkapan administrasi yang diperlukan yaitu foto copy surat persetujuan PMA / PMDN atau surat Persetujuan Prinsip untuk non PMA / PMDN dari Departemen Teknis. Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu selama 12 bulan dan hanya dapat diperpanjang 1 kali untuk selama 12 bulan.

Izin lokasi dipakai sebagai dasar untuk melakukan pembebasan tanah.

- 3) Tahap berikutnya adalah permohonan izin usaha kawasan industri ditujukan kepada Menteri untuk perusahaan kawasan industri yang berstatus Non PMA / PMDN, sekarang dengan berlakunya Otonomi Daerah Izin Usaha tersebut ditujukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan perdagangan kabupaten/Kota. Sedangkan yang berstatus PMA / PMDN ditujukan kepada Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal atas nama Menteri.

Izin usaha kawasan industri diberikan kepada perusahaan kawasan industri yang telah memenuhi semua ketentuan sebagai berikut :

- a) mengisi Formulir Model PMK III dengan melampirkan informasi terakhir kemajuan pembangunan proyek kawasan industri (formulir model PMKII);
- b) telah memiliki Rencana Tapak Tanah (Site Plan) kawasan industri yang dimohon dan telah disahkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
- c) telah menyelesaikan pembelian tanah sesuai izin lokasinya;
- d) telah menyelesaikan kewajiban membuat Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL), dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) kawasan industri, yang telah disetujui Menteri;
- e) telah membuat tata tertib kawasan industri, yaitu peraturan yang ditetapkan oleh perusahaan kawasan industri, yang mengatur hak dan kewajiban perusahaan kawasan industri, perusahaan pengelola kawasan industri dan perusahaan industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan kawasan industri;
- f) telah siap dioperasionalkannya sebagian dari prasarana kawasan industri sekurang-kurangnya meliputi jalan masuk ke kawasan industri, jaringan jalan

dan saluran air hujan dalam kawasan industri serta instalasi pengolahan air limbah bagi kawasan industri dengan AMDAL nya;

g) telah dibuat berita acara pemeriksaan lapangan (BAP) dengan menggunakan formulir model PIK II.

4) Setelah memiliki izin usaha kawasan industri, perusahaan kawasan industri harus menyelesaikan pembangunan prasarana dan sarana penunjang kawasan industri secara lengkap sebagai berikut :

- Prasarana kawasan industri meliputi : jaringan jalan; saluran air hujan; instalasi penyediaan air bersih, instalasi/jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik; jaringan distribusi telekomunikasi; saluran pengumpulan limbah industri; instalasi pengolah air limbah; penampungan sementara limbah padat; penerangan jalan; unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri.
- Sarana penunjang kawasan industri meliputi : kantor pengelola; bank; jasa pelayanan pos; kantor pelayanan telekomunikasi; poliklinik; kantin; sarana ibadah; perumahan kawasan industri; mess transito; pos keamanan; sarana kesegaran jasmani; halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.

5) Izin Usaha Kawasan Industri bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus non PMA / PMDN dan yang berstatus PMDN, berlaku selama perusahaan kawasan industri yang bersangkutan melakukan kegiatan pengusahaan kawasan industri. Sedangkan bagi perusahaan kawasan industri yang berstatus PMA berlaku untuk 30 (tiga puluh) tahun sepanjang masih memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **c Pembangunan Fisik Kawasan Industri**

Setelah diperolehnya izin-izin sebagaimana tersebut di muka, sebelum perusahaan kawasan industri mulai dioperasikan, Perusahaan kawasan industri

kemudian melakukan kegiatan pembangunan fisik, secara garis besar pembangunan fisik kawasan industri meliputi kegiatan sebagai berikut :

### **1) Pembebasan Tanah**

Perusahaan kawasan industri yang akan memulai pembangunan fisik kawasan industrinya, sebelumnya harus memenuhi sejumlah perizinan yang dipersyaratkan, sebagaimana telah disebutkan di muka yaitu Pertama, izin yang harus didapat oleh perusahaan kawasan industri adalah izin prinsip, izin ini diberikan oleh instansi teknis yaitu Menteri perindustrian dan perdagangan, setelah diberlakukannya Otonomi daerah izin tersebut diajukan kepada Kepala Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Semarang. Setelah izin prinsip diperoleh, maka izin tersebut digunakan sebagai dasar untuk mengajukan izin lokasi, izin lokasi diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dalam memberikan izin lokasi disertai luas tanah yang disetujui. Setelah izin lokasi tersebut diperoleh, maka pengusaha kawasan industri baru diperbolehkan melakukan aktivitas pembebasan tanah. Mekanisme yang ditempuh dalam pembebasan tanah yaitu dilakukan secara transaksi langsung dengan para pemilik tanah. Dalam praktiknya karena tanah yang akan dibebaskan untuk lokasi kawasan industri meliputi hamparan yang luas (rata-rata lebih dari 100 ha), maka dalam pembebasan tanah ditempuh secara bertahap dengan mengacu keluasaan tanah dalam izin lokasi tersebut. Terkait dengan masa berlakunya izin lokasi sebagai dasar untuk dapat melakukan pembebasan tanah, oleh para pengelola kawasan industri, izin lokasi tersebut dapat menghambat pengembangan kawasan industri, karena dengan luasnya areal yang dicadangkan untuk kawasan industri yang harus dibebaskan, waktu yang diberikan untuk pembebasan tanah dalam peraturan izin lokasi yaitu 1 tahun dan dapat diperpanjang 1 tahun lagi, masih dirasakan kurang. Kurangnya jangka waktu dalam pembebasan tanah tersebut dapat terjadi karena kegiatan pembebasan tanah tidak hanya menyangkut biaya, akan tetapi juga proses negosiasi dengan pemilik tanah semula yang sering berlarut-larut dan memakan waktu yang lama.

Tanah-tanah yang telah dibebaskan dari para pemilik awal tersebut oleh perusahaan kawasan industri kemudian dimintakan Hak Guna Bangunan (HGB) Induk kawasan industri, dalam mengajukan HGB induk harus dilampiri adanya Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota Semarang. HGB Induk kawasan industri ini nantinya apabila tanah telah terjual ke para investor akan dilakukan pemecahan menjadi persil-persil HGB atas nama masing-masing investor. Setelah perusahaan kawasan industri mengantongi HGB Induk kawasan industri, perusahaan kawasan industri diperbolehkan melakukan kegiatan pembangunan fisik lainnya yaitu pematangan tanah dan pembangunan sarana dan prasarana kawasan industri.

Dalam kegiatan pembebasan tanah dan memperoleh HGB induk kawasan industri, kendala yang dikeluhkan para pengusaha kawasan industri di kota Semarang antara lain adalah :

- pembebasan tanah yang mencakup luas tanah yang cukup luas memerlukan dana pembiayaan secara cash yang cukup besar, hal ini dapat menjadi hambatan bagi perusahaan kawasan industri, mengingat keterbatasan dana interen yang dimiliki oleh perusahaan kawasan industri, sehingga pembebasan tanah tidak dapat dilakukan secara sekaligus. Sedangkan apabila meminjam dana dari Bank untuk pembebasan tanah sulit dilakukan karena terdapat peraturan yang melarang dana pinjaman / kredit digunakan untuk pembebasan tanah. Pembebasan tanah yang dilakukan secara bertahap akan berdampak negatif pada pembebasan tanah pada tahap berikutnya, yaitu melonjaknya harga pembebasan tanah berikutnya, hal ini terjadi karena para pemilik tanah pada umumnya telah mengetahui rencana penggunaan tanahnya dan disekitar kawasan industri telah ramai dengan kegiatan industri, faktor lain yang mempengaruhi tingginya harga pembebasan tanah selanjutnya adalah naiknya nilai jual obyek pajak (NJOP) atas tanah-tanah di dalam kawasan industri secara drastis dari tahun-tahun berikutnya, yang diikuti oleh dinaikkannya NJOP tanah-tanah di sekitar Kawasan Industri yang belum dibebaskan.



- Adanya tanah-tanah di dalam izin lokasi kawasan industri yang oleh pemilik tanah tidak ada rencana dijual, sehingga tanah-tanah ini tidak / sulit dapat dibebaskan.
- Adanya tanah-tanah di dalam kawasan industri yang meminta harga pembebasan yang tidak wajar, sehingga perusahaan kawasan industri harus membayar harga pembebasan tanah yang tinggi, hal ini dilakukan kalau dalam pertimbangan letak tanah secara teknis akan mengganggu kegiatan fisik selanjutnya. Disamping itu apabila permintaan ini dipenuhi akan mempengaruhi harga tanah lainnya yang juga meminta disamakan, sehingga perusahaan kawasan industri harus pandai-pandainya pengelola masalah ini.
- Adanya tanah-tanah di dalam kawasan industri yang dimiliki oleh pengusaha / spekulan , sehingga tanah-tanah ini juga sulit dibebaskan, dan para pengusaha cenderung menunggu waktu agar memperoleh harga yang tinggi. Kendala ini terjadi di kawasan industri Wijayakusuma, yaitu sebagian tanah dalam rencana pengembangan tahap berikutnya yang belum terbebaskan susah dilakukan pembebasan, karena tidak adanya keinginan dari para pemilik tanah tersebut untuk menjualnya dalam jangka pendek, padahal sesuai jadwal pembangunan fisik kawasan industri sesuai master plannya, pada lokasi tanah yang belum dibebaskan sudah harus dilakukan pembangunannya. Proses pengurusan HGB Induk di Kantor Pertanahan membutuhkan waktu yang cukup lama, hal ini menjadi kendala bagi pengusaha kawasan industri, karena dapat menghambat penjualan kavling industri kepada para investor, mengingat dari segi legalitas kalau tanah kawasan industri tersebut belum terbit HGB induknya, akan dipandang oleh investor belum ada jaminan kepastian hukumnya, sehingga dapat membuat para investor menjadi ragu-ragu untuk membeli kavling industri di dalam kawasan industri tersebut.

Di luar kendala tersebut diatas, jangka waktu berlakunya izin lokasi sebagai dasar pelaksanaan pembebasan tanah yaitu selama 12 bulan dan dapat diperpanjang sekali dalam 12 bulan , dipandang oleh pelaku usaha kawasan industri masih kurang. karena jangka waktu tersebut tidak cukup untuk

merealisasikan pembebasan tanah sesuai keluasan areal yang direncanakan dalam izin lokasi yang rata-rata mencakup lokasi yang cukup luas.

Menurut hemat penulis landasan hukum dalam pembebasan tanah yang ada kurang mempermudah dalam kegiatan pembebasan tanah yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri, seperti peraturan tentang izin lokasi sebagai dasar untuk dapat membebaskan tanah. Kendala yang dapat timbul adalah pemegang izin lokasi tidak memiliki hak untuk melarang pemilik tanah yang berada di dalam izin lokasi menjual tanahnya ke pihak lain ( diluar pemegang izin lokasi), kondisi ini sangat rentan dimanfaatkan oleh para spekulan tanah yang dengan sengaja membeli tanah-tanah dari pemilik langsung, kemudian menjual tanah-tanah tersebut kepada pemegang izin lokasi dengan harga yang cenderung tinggi. Di samping itu jangka waktu berlakunya izin lokasi selama 12 bulan dan dapat diperpanjang satu kali 12 bulan , juga dapat menimbulkan kendala bagi pembebasan tanah untuk usaha kawasan industri, mengingat banyaknya permasalahan yang harus dihadapi dalam pembebasan tanah dan luasnya areal yang harus dibebaskan.

Berkaitan dengan pembebasan tanah, menurut Effendi Peranginangin<sup>1</sup> dalam kegiatan pembebasan tanah/ pembelian tanah agar supaya aman, dalam arti baik segera setelah membeli maupun di kemudian hari tidak timbul sengketa mapun keadaan lain yang merugikan, harus diperhatikan mengenai:

- a. Rencana tata guna tanah setempat,
- b. Hak apa yang anda beli,
- c. Bolehkah anda membeli,
- d. Tanda bukti haknya,
- e. Bangunan di atasnya,
- f. Tidak dijadikan jaminan,

---

<sup>1</sup> Efendi Peranginangin, *Praktek Hukum agraria, Mengamankan Hak Atas Tanah*, ESA Study Club, Jakarta 1982  
Hal : 4

- g. Bebas dari perselisihan,
- h. Siapa yang berhak menjual,
- i. Akta jual beli,
- j. Balik nama,
- k. Dan, hal-hal lain.

Dalam pembebasan tanah sudah seharusnya dilakukan secara hati-hati agar dikemudian hari tidak timbul masalah, khususnya bagi suatu kawasan industri hal tersebut harus diperhatikan sungguh-sungguh, karena apabila dikemudian hari ada sengketa tanah di dalam kawasan industri, akan menjadi persepsi buruk di hadapan para investor, yang mengakibatkan investor akan enggan membeli tanah di dalam kawasan industri yang bersangkutan, karena merasa tidak adanya kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

## **2) Pematangan Tanah dan Pembangunan Sarana dan Prasarana**

Kegiatan selanjutnya dalam pembangunan fisik suatu kawasan industri setelah tanah dibebaskan adalah melakukan pematangan tanah. Kegiatan tersebut meliputi antara lain :

- a) Meratakan tanah.

Meratakan tanah dilakukan dengan cara melakukan penimbunan / pengurugan dan pengeprasan / pemotongan tanah. Bagi kawasan industri yang letaknya di bagian utara kota Semarang sepanjang pantai utara yang rata-rata lokasinya rendah, seperti kawasan industri Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, dan kawasan industri Bugangan Baru, kegiatan yang dilakukan untuk meratakan tanah adalah dengan cara pengurugan. Sedangkan bagi kawasan industri yang terletak di bagian Selatan yang rata-rata lokasinya berbukit-bukit, seperti kawasan industri Candi, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar, kegiatan yang dilakukan dalam meratakan

tanahnya adalah dengan cara pengeprasan. Di dalam kegiatan perataan tanah ini para pengusaha kawasan industri menempuh cara pengurangan secara bertahap, dalam arti bahwa dari seluruh lokasi yang telah dicadangkan untuk kawasan industri mereka melakukan perataan tanah kawasan industri secara bertahap, alasan beliau adalah untuk menghemat modal awal yang ditanam, disamping itu juga untuk menjaga perputaran uangnya (cash flow) perusahaannya agar tetap lancar.

Persil-persil tanah yang telah diurug dan diratakan tersebut menjadi satu hamparan tanah yang kemudian di bangun kavling-kavling industri dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang pembangunannya disesuaikan dengan Master Plan Kawasan industri yang bersangkutan.

b) Membangun Prasarana dan sarana .

Prasarana yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi /jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, instalasi pengolah air limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri. Dari penelitian dilapangan terhadap beberapa perusahaan kawasan industri di kota Semarang, kondisi prasarana yang ada dalam masing-masing kawasan industri adalah sebagai berikut :

- Prasarana yang meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, telah dibangun oleh masing-masing perusahaan kawasan industri.

- Unit pengolahan air limbah hanya kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang memiliki / membangun. Adapun alasan bagi kawasan industri yang tidak membangun unit pengolah air limbah adalah karena di dalam kawasan industrinya tidak menerima industri yang mengeluarkan limbah berat dan masing-masing industri telah membuat mengolah limbah sederhana sendiri, disamping itu untuk investasi pembangunan unit pengolahan air limbah memerlukan biaya yang besar.
- Pagar kawasan, sebagian besar perusahaan kawasan industri telah membangun, namun pagar tersebut belum seluruhnya mengelilingi lokasi kawasan industri.
- Pembangunan akses jalan masuk , setelah kegiatan pengurugan selesai dilakukan, selanjutnya dibuat akses jalan masuk dan pembuatan pintu gerbang. Pintu gerbang harus dibuat dengan tujuan untuk memberikan tanda keberadaan kawasan industri, dan sebagai sarana untuk menjaga keamanan, karena biasanya di pintu gerbang ini terdapat pos jaga keamanan kawasan industri. Sedangkan akses jalan masuk dibuat untuk menghubungkan lokasi kawasan industri dengan jalan raya, sehingga akan mempermudah mobilisasi para investor dan para pekerja dari lokasi kawasan industri dengan jalan raya. Menurut pantauan penulis rata-rata lokasi kawasan industri di kota Semarang letaknya masih dekat dengan jalan raya utama , sehingga dalam pembangunan akses jalan masuknya relative tidak menggunakan biaya yang besar, kecuali kawasan industri Tugu Wijayakusuma yang harus membuat akses jalan fly over melintasi rel kereta api. Menurut penuturan Pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma<sup>1</sup> : meskipun dalam pembuatan jalan masuk harus membuat Fly Over, namun dalam segi pendanaan pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma harus mendanai sendiri tanpa adanya bantuan dari pemerintah Daerah maupun Pusat. Meskipun manfaat dari akses jalan masuk tersebut bukan melulu untuk kepentingan kawasan industri, tetapi juga untuk

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Wahyu Hidayat, Manajer Pengembangan , tanggal 22 Januari 2007.

kepentingan masyarakat luas, dan membuka daerah yang terisolasi sehingga dapat menggerakkan perekonomian masyarakat sekitarnya.

- Pembangunan jalan lingkungan, jalan lingkungan di dalam kawasan industri dibagi menjadi 2 kategori yaitu jalan utama, jalan sekunder. Hampan tanah yang sudah diratakan, kemudian dibuat kavling-kavling industri dengan pembuatan jalan-jalan lingkungan. Dalam pembuatan jalan ini disesuaikan dengan Master Plan Kawasan industri yang telah disahkan oleh Dinas Tata Kota Semarang.

Biaya-biaya pembangunan prasarana tersebut memerlukan dana yang cukup besar menurut penuturan pengusaha kawasan industri biaya tersebut harus disediakan sendiri dan tanpa adanya bantuan dari pemerintah daerah maupun pusat.

Sarana kawasan industri adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 Keutusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri, yaitu meliputi Kantor Pengelola, Bank, kantor Pos, Kantor pelayanan Telekomunikasi, Poliklinik, Kantin, Sarana Ibadah, Pos Keamanan, Perumahan Karyawan Industri dan Mess transito, sarana kesegaran jasmani, halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya.

Sarana tersebut harus dibangun oleh perusahaan kawasan industri untuk memenuhi peraturan yang berlaku, di sisi lain adanya sarana yang lengkap dalam suatu kawasan industri akan menjadi daya tarik tersendiri bagi para investor untuk mau menanamkan modalnya dalam suatu kawasan industri. Dengan demikian kelengkapan sarana kawasan industri tersebut dapat menjadi alat untuk promosi dalam menjual/memasarkan kawasan industri. Menurut pengamatan penulis Sarana yang ada di masing-masing kawasan industri di kota Semarang , sebagai berikut:

- Sarana kantor pengelola, Poliklinik, kantin, sarana ibadah, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, semua kawasan industri di kota Semarang telah menyediakan.
- sarana kantor Bank, tidak semua kawasan industri menyediakan, yang menyediakan sarana ini adalah di kawasan industri Bugangan dan Kawasan industri Candi, sedangkan di kawasan industri Tugu Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar Industri tidak menyediakan.
- Sarana kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi semua kawasan industri tidak menyediakan.
- Sarana perumahan karyawan industri dan mess transito, tidak semua kawasan industri menyediakan, dengan alasan letak kawasan industri di Kota Semarang Rata-rata masih dekat (Kurang dari 1 Km) dengan kawasan perumahan dan atau perkampungan, sehingga tidak adanya perumahan karyawan bukan kendala bagi karyawan untuk mobilisasi ke tempat kerja /pabrik.
- Sarana halte angkutan umum, tidak semua kawasan industri menyediakan, hal ini dikarenakan semua kawasan industri di kota Semarang lokasinya tertutup sehingga angkutan umum tidak diperbolehkan masuk ke dalam lingkungan kawasan industrinya, hal tersebut dilakukan karena juga untuk pertimbangan keamanan.
- Lampu jalan / penerangan jalan, semua kawasan industri menyediakan.

Berkaitan dengan kondisi kawasan industri di kota semarang yang sebagian belum melengkapi dengan sarana yang dipersyaratkan, hal ini dapat mengurangi kenyamanan dan kemudahan yang akan diperoleh investor, sehingga akan menurunkan daya tarik investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri yang bersangkutan. Untuk menghindari dampak negatif tersebut seharusnya instansi yang berwenang mengawasi usaha kawasan industri dalam hal ini Dinas Perindustrian dan Perdagangan dapat memberi bimbingan dan teguran terhadap pengelola kawasan industri, sehingga kebutuhan investor akan sarana tersebut dapat dipenuhi oleh

pengusaha kawasan industri. Untuk menjamin bahwa kawasan industri benar-benar dikelola secara profesional, maka apabila dimungkinkan kepada pengusaha kawasan industri yang tidak mengelola kawasan industrinya dengan sungguh-sungguh sesuai dengan ketentuan dapat diberikan sanksi yang tegas mulai dari peringatan, pembekuan izin usaha, sampai dengan pencabutan izin usahanya.

#### **d. Kondisi Fisik Kawasan Industri Di Kota Semarang.**

Suatu kawasan industri telah siap dioperasionalkan, apabila secara fisik telah selesai pematangan tanahnya. Kegiatan pematangan tanah tersebut mencakup perataan / pengurugan tanah, pembuatan kavling-kavling industri, pembangunan Gudang dan Bangunan Siap Pakai ( apabila perusahaan kawasan industri merencanakan menyediakan bangunan ini ) , dan pembangunan sarana dan prasarannya, sehingga telah membentuk sosok kawasan industri yang dapat dipakai untuk menampung kegiatan industri. Sesuai hasil penelitian yang dilakukan, kondisi fisik masing-masing kawasan industri yang berada di kota Semarang dapat diuraikan sebagai berikut :

##### **1) Kavling Industri**

Kegiatan pembuatan kavling-kavling industri diawali dengan melakukan perataan tanah dengan cara melakukan penimbunan / pengurugan dan pengeprasan / pemotongan tanah. Bagi kawasan industri yang letaknya di bagian Utara kota Semarang sepanjang pantai utara yang rata-rata lokasinya rendah, seperti kawasan industri Wijayakusuma, kawasan industri Terboyo, dan kawasan industri Bugangan Baru, kegiatan yang dilakukan untuk meratakan tanah adalah dengan cara pengurugan. Sedangkan bagi kawasan industri yang terletak di bagian Selatan yang rata-rata lokasinya berbukit-bukit, seperti kawasan industri Candi, kawasan industri BSB, dan kawasan industri Guna Mekar, kegiatan yang dilakukan dalam meratakan tanahnya adalah dengan cara pengeprasan. Di dalam



kegiatan perataan tanah ini para pengusaha kawasan industri menempuh cara pengurangan secara bertahap, dalam arti bahwa dari seluruh lokasi yang telah dicadangkan untuk kawasan industri mereka melakukan perataan tanah kawasan industri secara bertahap, alasan beliau adalah untuk menghemat modal awal yang ditanam, disamping itu juga untuk menjaga perputaran uangnya (cash flow) perusahaannya agar tetap lancar.

Tanah-tanah yang sudah diratakan tersebut, kemudian dibuat petak-petak berupa kavling industri yang kemudian dijual / disewakan kepada investor sebagai lokasi pabrik untuk kegiatan industri para investor. Meskipun petak-petak kavling industri telah dibagi-bagi dalam keluasan tertentu, namun dalam praktiknya perusahaan kawasan industri menerapkan keluasan kavling secara fleksibel, dalam arti bahwa apabila terdapat calon investor menghendaki keluasan kavling tertentu, maka sepanjang tanah di dalam kawasan industri mencukupi, maka perusahaan kawasan industri tersebut akan memenuhi keinginan calon investor tersebut.

Semua kawasan industri di kota Semarang menyediakan kavling industri tersebut, namun dalam pelaksanaannya pengusaha kawasan industri tidak menyediakan stok kavling industri yang siap bangun dan dilengkapi dengan sarana dan prasarana dalam jumlah besar. Kavling industri tersebut akan dibuat setelah ada kepastian dari investor yang akan membeli kavling. Menurut hemat penulis tindakan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri dalam menyiapkan stok kavling industri tersebut dapat menghambat masuknya investor ke dalam kawasan industri. Karena apabila terdapat calon investor yang akan membeli kavling industri di dalam kawasan industri, setelah melihat dilapangan kondisinya belum siap, hal ini akan menimbulkan sikap ragu-ragu dari calon investor. Belum siapnya kavling dapat dipersepsikan oleh calon investor tidak adanya kepastian dalam merencanakan dan memulai kegiatan industrinya. Apabila sampai timbul persepsi para calon investor, maka dikawatirkan tujuan pembangunan kawasan industri sebagai sarana memberikan daya tarik investasi tidak dapat tercapai.

## **2) Bangunan Gudang dan Bangunan Pabrik Siap Pakai**

Produk yang ditawarkan kepada para investor, selain kavling industri yang dijual / disewakan , perusahaan kawasan industri juga menyediakan Bangunan Gudang dan Bangunan Pabrik Siap Pakai untuk ditawarkan kepada investor dengan cara dijual maupun disewakan. Bangunan gudang dapat digunakan untuk menyimpan barang-barang, bahan-bahan mentah maupun untuk menyimpan hasil produksi sebelum didistribusikan kepada konsumen. Penyediaan Bangunan Gudang maupun Bangunan Pabrik Siap Pakai tersebut tidak dilakukan oleh semua kawasan industri di kota Semarang, hal ini sesuai dengan rencana bisnis masing-masing pengusaha kawasan industri bersangkutan.

Kawasan industri yang menyediakan bangunan tersebut yaitu kawasan industri Tugu Wijayakusuma dan Kawasan industri Guna Mekar Industri. Sedangkan untuk kawasan industri lain tidak menyediakan bangunan tersebut. Namun demikian bagi kawasan industri yang tidak menyediakan bangunan tersebut, para investor masih bisa mendapatkan bangunan tersebut di dalam kawasan industri , bangunan tersebut disediakan oleh para investor yang ada di dalam kawasan industri tersebut dan bukannya oleh perusahaan kawasan industri itu sendiri.

Meskipun pembangunan gudang dan bangunan pabrik siap pakai tidak merupakan keharusan bagi pengusaha kawasan industri untuk membangun, namun apabila bangunan tersebut tersedia di dalam kawasan industri hal ini akan memberikan manfaat bagi kawasan industri yang bersangkutan dalam usaha menjual kavling industri. Bangunan tersebut dapat memberikan kemudahan investor dalam melakukan kegiatan industri, karena dengan sistem sewa investor tidak memerlukan dana yang besar untuk memulai usahanya. Kemudian apabila dalam masa sewa ternyata investor memperoleh kemudahan, keamanan dan kenyamanan tinggal di dalam kawasan industri apalagi di dalamnya timbul

ketertarikan dari industri investor tersebut dengan industri yang lain , hal ini akan membuat para investor yang semula hanya menyewa kemudian berkeinginan untuk memiliki kavling industri sendiri dengan cara membeli kavling industri.

### **3) Sarana**

Sarana, adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 10 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 tentang Tata Cara Pemberian izin Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri, yaitu meliputi Kantor Pengelola, Bank, kantor Pos, Kantor pelayanan Telekomunikasi, Poliklinik, Kantin, Sarana Ibadah, Pos Keamanan, Perumahan Karyawan Industri dan Mess transito, sarana kesegaran jasmani, halte angkutan umum dan fasilitas penunjang lainnya. Menurut pengamatan penulis Sarana ini tidak semua kawasan industri di Kota Semarang menyediakan, sebagai berikut:

- Sarana kantor pengelola, Poliklinik, kantin, sarana ibadah, pos keamanan, sarana kesegaran jasmani, semua kawasan industri di kota Semarang telah menyediakan.
- sarana Bank, tidak semua kawasan industri menyediakan, yang menyediakan sarana ini adalah di kawasan industri Bugangan dan Kawasan industri Candi, sedangkan di kawasan industri Tugu Wijayakusuma, KI Terboyo, KI BSB, dan KI Guna Mekar Industri tidak menyediakan.
- Sarana kantor pos, kantor pelayanan telekomunikasi semua kawasan industri tidak menyediakan.
- Sarana perumahan karyawan industri dan mess transito, tidak semua kawasan industri menyediakan, dengan alasan letak kawasan industri di Kota Semarang Rata-rata masih dekat (Kurang dari 1 Km) dengan kawasan perumahan dan atau perkampungan, sehingga tidak adanya perumahan karyawan bukan kendala bagi karyawan untuk mobilisasi ke tempat kerja /pabrik.
- Sarana halte angkutan umum, tidak semua kawasan industri menyediakan, hal ini dikarenakan semua kawasan industri di kota Semarang lokasinya tertutup

sehingga angkutan umum tidak diperbolehkan masuk ke dalam lingkungan kawasan industrinya, hal tersebut dilakukan karena juga untuk pertimbangan keamanan.

- Lampu jalan / penerangan jalan, semua kawasan industri menyediakan.

#### **4) Prasarana**

Prasarana yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam pasal 1 angka 9 KepMen. Perindustrian dan Perdagangan Nomor : 50/MPP/Kep/2/1997 meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, instalasi pengolah air limbah, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, unit pemadam kebakaran dan pagar kawasan industri. Dari penelitian dilapangan terhadap beberapa perusahaan kawasan industri kelengkapan prasarananya adalah sebagai berikut :

- Prasarana yang meliputi jaringan jalan, saluran air hujan, instalasi penyediaan air bersih, instalasi / jaringan distribusi dan pembangkit tenaga listrik, jaringan distribusi telekomunikasi, saluran pengumpul air limbah industri, penampungan sementara limbah padat, penerangan jalan, telah dibangun oleh perusahaan kawasan industri.
- Prasarana unit pengolahan air limbah, dari semua kawasan industri yang ada di kota Semarang, hanya kawasan industri Wijayakusuma yang memiliki / membangun. Adapun alasan bagi kawasan industri yang tidak membangun unit pengolah air limbah adalah karena di dalam kawasan industrinya tidak menerima industri yang mengeluarkan limbah berat, disamping itu untuk investasi pembangunan unit pengolahan air limbah memerlukan biaya yang besar.
- Pagar keliling kawasan industri, semua kawasan industri yang ada telah membangun pagar keliling, dalam arti bahwa lingkungan kawasan industri

telah dibatasi dengan pagar, baik berupa pagar tersendiri maupun berupa tembok bangunan pabrik yang sekaligus untuk dimanfaatkan sebagai pagar.

- Prasarana akses jalan masuk utama, setelah kegiatan pengurangan selesai dilakukan, selanjutnya dibuat akses jalan masuk dan pembuatan pintu gerbang. Pintu gerbang harus dibuat dengan tujuan untuk memberikan tanda keberadaan kawasan industri, dan sebagai sarana untuk menjaga keamanan, karena biasanya di pintu gerbang ini terdapat pos jaga keamanan kawasan industri. Sedangkan akses jalan masuk utama dibuat untuk menghubungkan lokasi kawasan industri dengan jalan raya, sehingga akan mempermudah mobilisasi para investor dan para pekerja dari lokasi kawasan industri dengan jalan raya. Menurut pantauan penulis rata-rata lokasi kawasan industri di kota Semarang letaknya masih dekat dengan jalan raya utama, sehingga dalam pembangunan akses jalan masuknya relative tidak menggunakan biaya yang besar, kecuali kawasan industri Wijaya Kusuma yang harus membuat akses jalan fly over melintasi rel kereta api. Meskipun dalam pembuatan jalan masuk harus membuat Fly Over, namun dalam segi pendanaan pengelola kawasan industri Tugu Wijayakusuma harus mendanai sendiri tanpa adanya bantuan dari pemerintah Daerah maupun Pusat. Meskipun manfaat dari akses jalan masuk tersebut bukan melulu untuk kepentingan kawasan industri, tetapi nyatanya untuk kepentingan masyarakat luas, dan dapat menggerakkan perekonomian masyarakat sekitarnya. Sedangkan pintu gerbang semua kawasan industri di kota Semarang mempunyai / membangun.
- Prasarana jalan lingkungan, semua kawasan industri di kota Semarang membangun jalan lingkungan di dalam kawasan industrinya, jalan lingkungan ini dapat dibagi menjadi 2 kategori yaitu jalan utama dan jalan sekunder. Kawasan industri yang ada di kota Semarang rata-rata di dalamnya dibuat 2 kategori jalan tersebut. Pembuatan jalan ini dilakukan bersamaan dengan rencana pembuatan Kavling-Kavling industri, dan penggunaan tanah lainnya yang dituangkan dalam bentuk Master Plan Kawasan industri yang harus dimintakan pengesahan kepada Dinas Tata Kota Semarang sebelum Master Plan tersebut digunakan sebagai acuan dalam pembangunan fisik dalam kawasan industri. Persetujuan Dinas Tata Kota tersebut harus di dapat bukan

hanya untuk Master Plan awal, namun apabila dalam perjalannya terdapat perubahan tata letak atas pemanfaatan tanah di dalam kawasan industri yang berubah dari Master Plan awal hal ini juga harus dimintakan persetujuan Dinas Tata Kota.

Biaya-biaya pembangunan prasarana tersebut memerlukan dana yang cukup besar. Menurut penuturan pengusaha kawasan industri biaya tersebut harus disediakan sendiri dan tanpa adanya bantuan dari pemerintah daerah maupun pusat.

Menurut pengamatan penulis kondisi fisik kawasan industri di kota Semarang dalam hal kesiapan penyediaan stok kavling industri yang sudah jadi dengan dilengkapi sarana dan prasarana yang siap jual, keluasannya sangat sedikit. Pengelola kawasan industri rata-rata mengambil kebijakan, akan mematangkan tanah/membuat kavling industri apabila sudah ada kepastian pembelian dari investor. Tindakan itu diambil oleh pengusaha kawasan industri dengan alasan agar dana yang tertanam tidak terlalu lama sehingga tidak mengganggu cash flow keuangan perusahaannya.

Namun demikian tindakan yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri dalam menyiapkan stok kavling industri tersebut dapat menghambat masuknya investor ke dalam kawasan industri. Karena apabila terdapat calon investor yang akan membeli kavling industri di dalam kawasan industri, setelah melihat dilapangan kondisinya belum siap, hal ini akan menimbulkan sikap ragu-ragu dari calon investor. Belum siapnya kavling dapat dipersepsikan oleh calon investor tidak adanya kepastian dalam merencanakan dan memulai kegiatan industrinya. Apabila sampai timbul persepsi para calon investor, maka dikawatirkan tujuan pembangunan kawasan industri sebagai sarana memberikan daya tarik investasi tidak dapat tercapai.

#### **e. Operasional Kawasan Industri**

Kawasan industri yang tanahnya telah dimatangkan dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang dipersyaratkan. Secara fisik kawasan industri tersebut telah siap untuk menampung kegiatan industri, sehingga siap dipasarkan kepada calon investor. Selain pemasaran yang merupakan kegiatan untuk menarik investor agar mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri melalui pembelian kavling industri maupun menyewa bangunan, kegiatan yang perlu dilakukan dalam mengoperasikan kawasan industri adalah memberikan pelayanan terhadap investor yang sudah menanamkan modalnya dan menghuni di dalam kawasan industri agar supaya memperoleh kenyamanan dan ketentraman dalam menjalankan usahanya sehingga merasa kerasan untuk menghuni di dalam kawasan industri.

#### 1) **Pemasaran**

Kegiatan pemasaran bagi suatu kawasan industri adalah merupakan kegiatan yang paling penting dalam usaha di bidang kawasan industri. Sukses tidaknya dalam bidang pemasaran akan menentukan perkembangan kawasan industri di kemudian hari. Kegiatan pemasaran bukan merupakan pekerjaan yang mudah akan tetapi merupakan pekerjaan yang paling sulit karena berhasil tidaknya kawasan industri dalam menarik investor untuk mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri merupakan kunci keberhasilan untuk perkembangan suatu kawasan industri. Dalam usaha pemasaran tersebut kegiatan yang dilakukan oleh pengelola kawasan industri adalah melalui promosi.

Untuk dapat menjual produknya berupa kavling industri maupun bangunan gudang atau bangunan pabrik siap pakai bagi kawasan industri yang menyediakan bangunan tersebut kepada para investor. Perusahaan kawasan industri melakukan pemasaran melalui pembuatan dan penyebaran booklet, leaflet, papan nama, baliho, iklan di media massa meliputi : koran, majalah bisnis, media elektronik, pertemuan-pertemuan bisnis (*Business Gathering*) dengan mengundang calon-calon investor maupun para investor yang sudah menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, dan pameran-pameran bisnis

baik di dalam maupun di luar negeri. Promosi keluar negeri perlu dilakukan karena pasar kawasan industri diperuntukkan bagi investor di dalam maupun luar negeri. Kegiatan promosi pemasaran tersebut murni dilakukan sendiri oleh perusahaan kawasan industri, sehingga hal ini menjadi tantangan tersendiri, karena menarik investor bukannya pekerjaan yang mudah. Mengingat hal tersebut berkaitan dengan penanaman modal pada umumnya yang dipengaruhi oleh kondisi eksteren kawasan industri seperti iklim investasi nasional dan faktor-faktor lainnya yang selalu menjadi pertimbangan para calon investor dalam menanamkan modalnya, mengingat para investor tidak mau mengambil resiko dalam menanamkan modalnya karena menyangkut dana investasi yang cukup besar.

Untuk efektivitas waktu, kegiatan promosi sudah dilakukan pada saat proyek kawasan industri sedang berlangsung. Dengan promosi lebih awal diharapkan pada saat pekerjaan fisik selesai, sudah terdapat investor yang membeli kavling industri, dengan demikian dari segi pendanaan, perusahaan kawasan industri akan memperoleh uang segar dari hasil penjualan kavling tersebut, sehingga akan tertolong cash flownya.

Menurut penuturan dari pengusaha kawasan industri <sup>1</sup>, dalam hal pemasaran kawasan industri tersebut sangat kecil bantuan dari pemerintah Kota Semarang dalam membantu memasarkan kavling industri, walaupun ada bantuan yang diberikan sifatnya baru merupakan sampingan, seperti titip brosur kepada pemerintah kota Semarang dalam hal ini BKPM dan Pemberdayaan Aset Daerah, juga semisal ada acara dari pemerintah kota Semarang dalam misi bisnis maupun pameran-pameran potensi daerah. Menurut penuturan pejabat BKPM dan Aset Daerah <sup>2</sup>, keberadaan kawasan industri di Kota Semarang saat ini tidak merupakan keunggulan yang prioritas bagi kota Semarang untuk ditawarkan kepada para calon investor, karena keberadaan kawasan industri yang

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Bambang Harsito, Bagian Pemasaran Kawasan Industri Wijayakusuma, tanggal 10 Januari 2007.

<sup>2</sup> Wawancara dengan Bp. Iqbal Staf BKPM Kota Semarang, pada tanggal 26 Januari 2007.



diperuntukkan untuk menampung investasi pada sektor industri terutama industri manufaktur kedepannya tidak menjadi program kota Semarang untuk menarik investor jenis tersebut, sesuai dengan visi kota Semarang ke depan yang menjadikan kota Semarang sebagai kota Perdagangan dan jasa.

## **2) Pelayanan**

Hal yang tak kalah penting di dalam menarik minat investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri adalah pelayanan, pelayanan merupakan keunggulan bagi kawasan industri di banding investor berlokasi di luar kawasan industri, karena pelayanan adalah bagian dari pada memberikan kemudahan bagi para investor, adapun bentuk pelayanan yang di berikan pengelola kawasan industri terhadap investor antara lain :

- a) pada saat pra investasi, yaitu memberikan bantuan dalam pengurusan izin-izin investasi sampai dengan setelah investor merealisasikan menanamkan modal di dalam kawasan industri dan mengoperasionalkan usahanya.
- b) Pada saat investor telah mngoperasionalkan pabriknya, pelayanan yang diberikan pengusaha kawasan industri selama investor berada di dalam lokasi kawasan industri adalah meliputi penyediaan air bersih, listrik, kebersihan lingkungan, perawatan jalan, saluran dan termasuk jaminan keamanan bagi investor.

Pelayanan tersebut harus diberikan kepada investor semaksimal mungkin, semisal salah satu investor mempunyai keluhan, maka pengelola kawasan industri segera melakukan tindakan untuk memenuhi komplain tersebut, sekaligus memberikan jalan keluarnya. Apabila pelayanan tidak terkait dengan pihak ketiga , maka akan di selesaikan sendiri secepatnya oleh pengelola kawasan industri, namun apabila melibatkan pihak ketiga, seperti adanya masalah listrik, yang dilayani langsung oleh PT. PLN, maka pihak Pengelola akan secepatnya berkoordinasi dengan PT. PLN untuk menanganinya. Sedangkan untuk

perawatan, kebersihan dan perbaikan prasarana, Pengelola kawasan industri memungut iuran dari para investor dengan tarif tertentu berdasarkan luas tanah per m<sup>2</sup> per tahun. Pelayanan yang memuaskan terhadap investor mutlak dilakukan karena apabila investor merasa puas, mereka akan memperoleh suasana nyaman dan tenteram dan kerasan di dalam kawasan industri. Suasana yang baik bagi investor tersebut dapat berdampak positif terhadap usaha pemasaran kawasan industrinya, karena kondisi yang baik tersebut akan di beritahukan kepada teman-teman investornya, sehingga secara tidak langsung akan mempromosikan kawasan industri yang bersangkutan, dan pada waktunya apabila teman-teman para investor tersebut akan membutuhkan lokasi kawasan industri, para investor tersebut dapat dengan mudah di tarik untuk mau melakukan investasi di dalam kawasan industri. Kondisi ini sangat mungkin terjadi karena di samping faktor kenyamanan tersebut, terdapat faktor keterkaitan antar industri yang dapat dimanfaatkan oleh investor yaitu di dalam kawasan industri akan terjadi pemusatan industri dengan berdirinya berbagai jenis industri / pabrik-pabrik, dimana antara industri yang ada akan timbul saling ketergantungan dan keterkaitan satu sama lain, sehingga dapat menimbulkan penghematan ekstern (*external economies*), seperti keterkaitan bahan baku; sarana/prasarana dapat dipakai bersama sehingga masing-masing industri tidak perlu membangun sendiri, seperti sarana pengolahan air limbah; dan lain-lain.

Berkaitan dengan penghematan ekstern (*external economies*), Sadono Sukirno<sup>1</sup> mengemukakan bahwa : di samping dapat mengurangi biaya pembinaan industri-industri, kawasan perindustrian dapat menimbulkan pula berbagai *jenis External Economies* kepada industri-industri di dalamnya. Dengan demikian adanya pertumbuhan industri dalam kawasan perindustrian dapat mempertinggi kegiatan industri tersebut. Sumber-sumber *external economies* tersebut dapat dibedakan menjadi tiga golongan sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Sadono Sukirno, *Beberapa Aspek Dalam Pembangunan Daerah*, Lembaga Penerbit FE UI, Jakarta 1976 Hal: 81.

- a. kawasan perindustrian mempererat hubungan di antara berbagai industri. Industri yang mempunyai hubungan yang demikian akan lebih mudah untuk memperoleh bahan mentah yang diperlukannya dan menjual barang-barang produksinya kepada industri lain. Fasilitas ini bukan saja akan menyebabkan turunnya ongkos pengangkutan tetapi juga akan memperlancar jalannya proses produksi.
- b. pasaran buruh di kawasan perindustrian keadaannya jauh lebih sempurna dari pada kalau letak industri tersebar. Apabila terdapat kawasan perindustrian tenaga kerja mahir akan berpindah ke daerah yang demikian untuk mencari pekerjaan dan dengan demikian akan memperbesar penawaran tenaga kerja mahir dan tenaga kerja yang berpendidikan yaitu jenis tenaga kerja yang seringkali sukar diperoleh di daerah yang kurang maju.
- c. dengan adanya kawasan perindustrian, industri-industri tidak perlu menyediakan unit *service* tersendiri untuk mesin-mesin dan peralatan lain dari industrinya karena pada umumnya service itu dapat disediakan oleh perusahaan yang khusus melaksanakan jasa-jasa tersebut. Begitu pula latihan untuk para pekerja, fasilitas sosial bagi para pekerja- seperti rumah sakit, tempat rekreasi, pendidikan untuk anak pekerja, tidak perlu disediakan sendiri oleh masing-masing industri tersebut.

## **f. Peran Kawasan Industri Dalam Menarik Investor di Kota Semarang**

### **1) Jumlah Kawasan Industri di Kota Semarang.**

Menurut data dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan kota Semarang dan Himpunan Kawasan Industri Jawa-Tengah, jumlah kawasan industri di Kota Semarang per Januari 2007 adalah sebanyak 9 buah yaitu : 1) Kawasan Industri Tugu Wijayakusuma, 2) Kawasan Industri Berikat Rukti Mukti Bawana, 3) Kawasan Industri Candi, 4) Kawasan Industri Taman Industri BSB, 5) Kawasan Industri Berikat BSB, 6) Kawasan Industri Guna Mekar Industri, 7) Kawasan Industri LIK

Bugangan Baru, 8) Kawasan Industri Berikat Tanjung Emas Ekspor Processing Zone (TEPZ), 9) Kawasan Industri Terboyo Semarang.

Dilihat dari segi lokasi, letak kawasan industri yang berada di kota Semarang tersebut, memperlihatkan adanya penyebaran yang hampir merata di semua wilayah kota Semarang, kecuali daerah Semarang Selatan ( wilayah Banyumanik dan Sekitarnya ) yang tidak terdapat kawasan industrinya. Pada wilayah bagian Utara yaitu di daerah sekitar pelabuhan Tanjung Mas memperlihatkan lokasi tersebut lebih banyak diminati untuk pembangunan kawasan industri yaitu terdapat 3 kawasan industri masing-masing adalah kawasan industri Terboyo, kawasan industri Bugangan Baru, kawasan industri TPEZ. Banyaknya kawasan industri yang berdiri di wilayah tersebut disebabkan karena mereka memanfaatkan kedekatan jarak lokasi dengan pelabuhan laut Tanjung Emas, hal ini untuk memenuhi keinginan para investor yang kebanyakan menghendaki lokasi pabriknya berada dekat dengan pelabuhan laut, terutama bagi pabrik yang memproduksi barang-barang yang sebagian besar atau seluruhnya untuk tujuan ekspor.

Wilayah lain yang terdapat kawasan industrinya adalah bagian Tengah yaitu di kecamatan Ngaliyan yaitu tepatnya di jalan Gatot Subroto, di sana terdapat kawasan industri Candi dan di jalan Tambak Aji terdapat kawasan industri Guna Mekar industri. Pada bagian Barat atas yaitu di kecamatan Mijen terdapat kawasan industri berikat BSB dan kawasan industri Taman BSB. Pada bagian Barat Bawah terdapat kawasan industri Tugu Wijayakusuma dan kawasan industri berikat Rukti Mukti Bawana. Kecuali kawasan industri yang berada di wilayah kecamatan Mijen, kawasan industri lain lokasinya berada ditepi jalan raya utama yang menghubungkan kota-kota besar di pulau Jawa atau jalan trans Jawa. Pemilihan lokasi dekat jalan raya tersebut akan memberikan kemudahan kepada investor yang mendirikan pabrik di dalam kawasan industri tersebut dalam mendistribusikan barang-barang hasil produksi ke kota-kota besar di pulau Jawa.

Bagi kawasan industri yang berada di kecamatan Mijen yang merupakan daerah atas, pertimbangan memilih lokasi ini adalah masih mudahnya pembebasan

tanah yang dilakukan oleh pengusaha kawasan industri , karena di daerah ini pada umumnya masih daerah perkebunan yang jarang berdiri bangunan-bangun dan pemilik tanahnya relatif sedikit. Selain itu dengan kondisi tanah yang rata akan menghemat biaya dalam pematangan tanahnya.

Letak lokasi kawasan industri yang ada di kota Semarang tersebut di tinjau dari aspek Tata Ruang menunjukkan bahwa lokasi masing-masing kawasan industri telah sesuai dengan Rencana Dasar Tata Ruang Kota (RDTRK) kota Semarang 2000-2010 sesuai diatur dalam Perda Kota Semarang Nomor 15 tahun 2004 dimana dalam lokasi tersebut merupakan wilayah pengembangan yang diperuntukkan untuk industri.

Total luas tanah yang dikelola oleh seluruh kawasan industri tersebut adalah seluas 1.423 ha, dengan rincian sebagai berikut :

NO.	NAMA KI	JUMLAH TANAH YANG DIKELOLA (Ha)
1	KI.Tugu Wijayakusuma	250
2	KI. Terboyo	300
3	KI. Candi	450
4	LIK. Bugangan Baru	105
5	KI. Taman Industri BSB	46
6	KI. Guna Mekar Industri	131
7	KI. TPEZ ( Berikat)	101
8	KI. BSB ( Berikat)	20
9	KI. RMB (Berikat)	20
	<b>TOTAL</b>	<b>1.423</b>

Total luas tanah yang telah terpakai / dihuni oleh investor adalah seluas 751,5 ha, dengan jumlah investor sebanyak 1.194 investor , adapun rincian sebagai berikut :

					JUMLAH INVESTOR

NO.	NAMA KI	JUMLAH TNH YANG DIKELOLA (Ha)	JUMLAH TNH YANG TERPAKAI (Ha)	SISA TANAH (Ha)	(FASILITAS NON FASILITAS (UNIT)
1	KI.Tugu Wijayakusuma	250	60	190	29
2	KI. Terboyo	300	160	140	205
3	KI. Candi	450	250	200	190
4	LIK. Bugangan Baru	105	102	3	674
5	KI. Taman Industri BSB	46	24	22	20
6	KI. Guna Mekar Industri	131	101	30	57
7	KI. TPEZ ( Berikat)	101	37	64	10
8	KI. BSB ( Berikat)	20	2	18	2
9	KI. RMB (Berikat)	20	17,5	2,5	7
	<b>TOTAL</b>	<b>1.423</b>	<b>751,5</b>	<b>669,5</b>	<b>1.194</b>

Sumber : Data HKI Jawa Tengah Januari 2007

Dari data tersebut jumlah kawasan industri adalah sejumlah 9 unit, dengan total lahan yang dikelola seluas 1.423 ha, yang sudah terpakai seluas 751,5 ha, dan sisanya seluas 669,5 ha. jumlah investor dengan Fasilitas (PMA dan PMDN) maupun Non Fasilitas yang berlokasi di dalam kawasan industri tersebut sebanyak 1.194 unit.

Data tersebut menunjukkan bahwa dari total luas lahan yang disediakan oleh kawasan industri untuk industri, baru sekitar 52,8 % yang dimanfaatkan oleh semua investor. Dengan kenyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keberadaan kawasan industri di kota Semarang belum menjadi pilihan utama bagi para investor yang dalam menanamkan modalnya di kota Semarang.

## **2) Jumlah Investor PMA dan PMDN Sektor Industri yang Menanamkan Modal di dalam dan di luar kawasan industri (KI) :**

Menurut data dari Deperindag kota Semarang, sampai dengan bulan Januari 2007 jumlah investor PMA dan PMDN Sektor Industri yang menanamkan modalnya sejumlah 126 investor. Adapun lokasi yang ditempati adalah sebagai berikut :

N O.	STATUS	JUMLAH	LOKASI	
			DI DALAM KI	DI LUAR KI
1	PMA	100	53	47
2	PMDN	26	12	14
	<b>TOTAL</b>	<b>126</b>	<b>65</b>	<b>61</b>

Sumber : Data Deperindag kota Semarang Per Januari 2007.

Dari tabel tersebut diatas diketahui bahwa dari total PMA dan PMDN sektor industri sebanyak 126 unit yang menanamkan modalnya di kota Semarang, sebanyak 65 unit yang berlokasi di dalam kawasan industri atau sekitar 51,5 %. Sedangkan sebanyak 61 unit atau sekitar 48,5 % berlokasi di luar kawasan industri.

Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa selama ini kecenderungan / minat investor PMA dan PMDN yang memilih lokasi di dalam kawasan industri baru sekitar 51,5% , artinya bahwa apabila ada calon investor sektor industri yang merencanakan menanamkan modalnya di kota Semarang kecenderungan dan kemungkinannya memilih lokasi di dalam kawasan industri sekitar 51,5%. Sedangkan apabila melihat data lahan industri di dalam kawasan industri yang telah terjual masih seluas 751,5 dari total lahan yang tersedia seluas 1.423 ha atau sebesar 52,8 % .

Kedua data tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa minat investor menanamkan modalnya di dalam kawasan industri sebesar 52 % , sehingga dengan kata lain bahwa keberadaan kawasan industri di kota Semarang belum merupakan tujuan utama pemilihan lokasi bagi investor yang menanamkan modalnya di kota Semarang, sehingga keberadaan kawasan industri di kota Semarang saat ini belum dapat menjadi sarana untuk menarik minat investasi secara besar bagi kota Semarang. Hal tersebut diperkuat dari keterangan Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa

Tengah<sup>1</sup> bahwa, Kawasan industri belum menjadi tujuan utama investor dalam menanamkan modalnya pada sektor industri di kota Semarang karena adanya kendala-kendala yang dihadapi perusahaan kawasan industri maupun perusahaan yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri , antara lain yaitu :

- a) Harga Lahan di dalam kawasan industri dianggap lebih mahal dari pada harga jual lahan di luar kawasan industri.
- b) Perlakuan investor yang berlokasi di dalam kawasan industri dengan di luar kawasan industri relatif sama , karena kepada investor di dalam kawasan industri tidak diberikan insentif yang berarti.
- c) Perhatian Pemerintah kota Semarang terhadap kawasan industri masih rendah, dan kawasan industri belum dijadikan sebagai faktor keunggulan kota Semarang dalam menarik investasi.

Selain kendala tersebut, sesuai kondisi di lapangan masih terdapat beberapa kendala yang mempengaruhi perkembangan kawasan industri yang berasal dari dalam kawasan industri yaitu dari segi kondisi fisik, beberapa kawasan industri di kota Semarang belum memenuhi persyaratan yang ditentukan. Seperti belum lengkapnya sarana dan prasarana di dalamnya yang dibutuhkan investor, terbatasnya persediaan kavling industri yang siap bangun , termasuk adanya anggapan dari sejumlah investor bahwa harga kavling di dalam kawasan industri lebih mahal dibandingkan diluar kawasan industri.

#### **g. Keuntungan-Keuntungan Dengan adanya Kawasan Industri**

Meskipun masih terdapat kekurangan-kekurangan yang ada di dalam pengelolaan kawasan industri, keberadaan kawasan industri di kota Semarang telah dapat memberikan keuntungan-keuntungan bagi investor yang menanamkan modalnya

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Bp. Didik Soekmono, Ketua Himpunan Kawasan Industri Jawa Tengah, tanggal 29 Desember 2006.



di dalam kawasan industri maupun bagi pemerintah setempat. Keuntungan-keuntungan tersebut antara lain :

### **1) Keuntungan-Keuntungan Bagi Investor Melakukan Investasi di Dalam Kawasan Industri**

Investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri akan memperoleh beberapa keuntungan yang tidak akan diperoleh oleh investor yang menanamkan modalnya di luar kawasan industri. Keuntungan-keuntungan tersebut antara lain :

- a) Investor Asing yang menghubungi pengelola kawasan industri dapat melakukan konsultasi dan meminta penjelasan secara cuma-cuma tentang tata cara berinvestasi seperti tentang perolehan hak atas tanah; pembangunan industri; pengelolaan lingkungan; ketenagakerjaan; perpajakan, dan lainnya.
- b) Investor dibebaskan dari persyaratan peizinan tertentu yaitu tidak memerlukan persetujuan prinsip, bagi investor yang telah memperoleh izin usaha; bebas dari memperoleh izin lokasi; bebas AMDAL; dan undang-undang gangguan (HO).
- c) Izin IMB dan HGB dapat diuruskan oleh Pengelola kawasan industri.
- d) Legalitas kepastian memperoleh hak atas tanah lebih terjamin, karena HGB yang dimiliki merupakan pecahan dari HGB induk kawasan industri.
- e) Jangka waktu proses pembangunan industri lebih cepat diselesaikan karena tanah telah siap bangun; perizinan mudah dan singkat; prasarana dan fasilitas telah disediakan.
- f) Skim pembayaran tanah dapat diatur secara ringan , karena dapat diangsur.

Untuk meringankan beban investasi bagi para investor, perusahaan kawasan industri di kota Semarang rata-rata memberikan kemudahan dalam cara pembayaran kavling industri, yaitu bisa di bayar secara cash ataupun angsuran. Pembayaran kavling industri dengan cara mengangsur akan meringankan investor, karena bagi para investor yang dananya terbatas, dana pembayaran kavling industri yang ditunda tersebut, dapat dialihkan untuk investasi lain seperti pembangunan pabrik, membeli peralatan / mesin pabrik. Dengan

demikian pabrik sudah dapat dioperasikan dengan dana yang terbatas, sedangkan untuk mengangsur harga kavling industri selanjutnya dapat menggunakan dana dari hasil penjualan produk.

- g) Investor tidak perlu membiayai pembangun infrastruktur karena telah disiapkan oleh pengelola kawasan industri seperti, listrik, telepon, jalan air, pengelolaan air limbah.
- h) Keamanan dan kebersihan lingkungan pabrik lebih terjamin karena dikelola oleh perusahaan kawasan industri.
- i) Tersedia fasilitas pendukung yang diperlukan investor seperti kantor pelayanan (pengelola) kawasan industri, pos keamanan, poliklinik, ambulans, pemadam kebakaran, wartel, bank, rumah ibadah, restoran (kantin), perumahan, sarana olah raga, taman dan lain-lain.

Berkaitan dengan keuntungan yang diperoleh investor Sadono Sukirno<sup>1</sup> menyatakan bahwa faktor yang lebih penting lagi yang mendorong usaha menciptakan kawasan perindustrian adalah besarnya keuntungan potensial yang akan diperoleh berbagai industri apabila fasilitas yang demikian disediakan kepada mereka. Oleh sebab itu pengembangan kawasan perindustrian terutama dimaksudkan untuk memberikan lebih banyak perangsang kepada para penanam modal. Langkah tersebut akan mengurangi masalah mereka untuk menciptakan atau mendapatkan tempat bangunan, dan dapat mengurangi biaya yang diperlukan untuk mendirikan industrinya karena bangunan perusahaan dapat disewa atau dibeli dengan biaya yang tidak terlalu mahal.

Keuntungan-keuntungan yang diperoleh investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri tersebut sudah sangat bagus dan dapat digunakan sebagai sarana daya tarik bagi calon untuk menanamkan modalnya. Namun masih ada hal-hal yang perlu ditingkatkan seperti pemberian kemudahan-kemudahan lainnya berkaitan dengan perizinan investasi yang dirasakan masih sulit dan perlu waktu cukup lama serta biaya yang tidak sedikit.

---

<sup>1</sup> Sadono sukirno, Op. Cit hal : 81

## 2) Keuntungan Bagi Pemerintah Dengan Adanya Kawasan Industri

Keuntungan bagi Pemerintah dengan adanya kawasan industri antara lain :

- a) Pemerintah mudah dalam pengelolaan lingkungan, karena semua industri terintegrasi dalam satu hamparan kavling-kavling industri yang tertata dengan baik.
- b) Pemerintah tidak perlu membangun dan membiayai penyediaan prasarana dan fasilitas.  
karena semua prasarana dan fasilitas dibangun atas biaya pengelola kawasan industri seperti penyediaan aliran listrik; penyediaan sambungan telepon; penyediaan jaringan jalan; penyediaan pengolahan air limbah; dan penyediaan instalasi air bersih.
- c) Peningkatan harga (nilai) tanah; peningkatan harga dan nilai tanah mempunyai nilai tersendiri dari hamparan tanah kritis yang kosong dengan dibangunnya infrastruktur oleh pengelola kawasan industri akan merubah status tanah dan peningkatan investasi yang tinggi.
- d) Penerimaan pajak-pajak meningkat seperti : PBB, PPN, PPh dan BPHTB.
- e) Promosi investasi / potensi daerah, pengelola kawasan industri selalu mengadakan promosi investasi ke luar negeri maupun di dalam negeri dan memberikan informasi (konsultasi) tentang investasi dan prosedur-prosedur lainnya yang berkaitan dengan industri.
- f) Pengelola kawasan industri sesuai peraturan yang berlaku wajib membantu pengurusan perizinan yang dibutuhkan investor, dengan demikian akan meringankan tugas pemerintah dan membantu kelancaran investor.
- g) Dengan berdirinya pabrik-pabrik di dalam kawasan industri, akan membantu meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah.

Menurut Sadono Sukirno,<sup>1</sup> faktor-faktor apakah yang menyebabkan perkembangan kawasan pertumbuhan dan kawasan industri menjadi sangat populer sekali di dalam pembangunan daerah, terutama pembangunan industri daerah. Dalam garis besarnya menciptakan kawasan industri di dalam usaha untuk membangun industri daerah mempunyai tiga manfaat berikut : menghemat pengeluaran pemerintah untuk menciptakan prasarana, untuk menciptakan efisiensi yang lebih tinggi dalam kegiatan industri-industri, dan untuk menciptakan perkembangan daerah yang lebih cepat dan memaksimalkan peranan pembangunan daerah dalam keseluruhan pembangunan ekonomi.

### **3. Kendala-kendala Dalam Mengembangkan Kawasan Industri Di Kota Semarang**

Dalam mengembangkan kawasan industri supaya dapat menjadi sarana yang menarik dalam meningkatkan minat investasi di kota Semarang, terdapat beberapa kendala yang menjadi menghambat untuk mencapai tujuan tersebut, kendala tersebut antara lain adalah :

#### **a. Kendala Yuridis**

Kendala Yuridis yang dihadapi perusahaan kawasan industri antara lain sebagai berikut :

- 1) Peraturan yang menyangkut tentang industri dan investasi yang terbit setelah terbitnya Keppres Nomor 41 tahun 1996 Tentang Kawasan Industri, belum banyak yang mengkaitkan dengan keberadaan kawasan industri, sehingga dukungan bagi tujuan kawasan industri untuk memudahkan dan berkembangnya industri nasional melalui pembangunan kawasan industri sangat minim.
- 2) Tidak adanya peraturan baik pada tingkat nasional maupun tingkat daerah yang mengharuskan perusahaan industri supaya berlokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Peraturan pertanahan terkait dengan Jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan dapat menghambat investor yang menanamkan modalnya di dalam

---

<sup>1</sup> Op. cit. hal : 80

kawasan industri , karena Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh investor yang berlokasi di dalam kawasan industri dapat berkurang dari 30 tahun, hal ini bisa terjadi karena Hak Guna Bangunan tersebut merupakan pecahan dari Hak Guna Bangunan Induk kawasan industri.

- 4) Produk Peraturan Daerah kota Semarang yang diterbitkan belum memberikan perhatian khusus terhadap keberadaan kawasan industri.

## **b. Kendala Non Yuridis**

Kendala Non Yuridis yang dihadapi perusahaan kawasan industri sebagai berikut :

- 1) Iklim investasi secara nasional belum kondusif, faktor- faktor yang mempengaruhi iklim investasi tersebut antara lain yaitu kepastian hukum yang masih dirasakan kurang,, kestabilan sosial, politik dan keamanan yang belum kondusif, belum jelasnya kewenangan penanganan penanaman modal dalam era otonomi daerah, sistem pelayanan satu atap (*one roof service* ) belum berjalan sehingga pengurusan perizinan masih berbelit-belit, kebijakan insentif fiskal kurang kompetitif, dan kurang memadainya infrastruktur yang ada<sup>1</sup>. Kondisi iklim investasi nasional yang belum kondusif tersebut menyebabkan belum banyak calon investor yang mau menanamkan modalnya di Indonesia, sehingga kesempatan kawasan industri untuk menjual produknya kepada para investor juga ikut berpengaruh.
- 2) Tidak adanya insentif yang berarti bagi perusahaan industri yang memilih lokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Minimnya dukungan dari pemerintah kota Semarang, terhadap keberadaan kawasan industri, dalam hal promosi, bantuan pembangunan fisik, pajak, dan redistribusi. Apabila dikaitkan dengan visi kota Semarang ke depan, sebagai kota

---

<sup>1</sup> Unit Deputi Bidang pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal BKPM, *Bimbingan dan Penyuluhan Ketentuan Pelaksanaan Penanaman Modal*, 2006.

jasa, keberadaan kawasan industri yang bertujuan untuk menampung kegiatan investasi di sektor industri/manufactur, sektor ini adalah tidak begitu diperhatikan karena yang diutamakan adalah para investor yang bergerak dalam bidang jasa dan perdagangan.

- 4) Minimnya pembinaan terhadap kawasan industri yang dilakukan oleh instansi teknis dalam hal ini adalah Dinas Perindustrian dan Perdagangan.
- 5) Dalam mengembangkan dan memajukan kawasan industri, Perusahaan kawasan industri terkesan berjalan sendiri tanpa adanya bantuan yang berarti dari pemerintah. Menyadari keterbatasan bantuan tersebut para pengusaha kawasan industri membentuk asosiasi kawasan industri yang diberi nama Himpunan Kawasan Industri Indonesia (HKI), wadah tersebut antara lain dimaksudkan sebagai sarana berjuang dan bertukar pengalaman antar pengusaha kawasan industri, sehingga apabila terjadi kesulitan-kesulitan dapat dihadapi bersama, untuk kemajuan kawasan industri kedepannya.
- 6) Kondisi fisik kawasan industri di kota Semarang yang belum melengkapi/membangun sarana dan prasarana yang dipersyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku, serta minimnya stok kapling industri siap bangun yang disediakan oleh pengusaha kawasan industri, kondisi fisik seperti ini mengakibatkan calon investor yang melihat dilapangan akan merasa kurang tertarik untuk menanamkan modalnya di dalam kawasan industri tersebut.

#### **i. Upaya Mengembangkan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi di Kota Semarang**

Keberadaan kawasan industri di kota Semarang agar dapat berperan dalam meningkatkan investasi diperlukan adanya upaya-upaya untuk mengurangi kendala-kendala yang menghambat perkembangan kawasan industri.

Upaya-upaya yang perlu dilakukan agar kawasan industri dapat berkembang sesuai yang diharapkan antara lain dapat dilakukan dari segi Yuridis dan Non Yuridis.

Dari segi Yuridis, hal-hal yang perlu dilakukan antara lain yaitu :

- 1) Pemerintah membuat peraturan untuk mengarahkan agar investasi baru berlokasi di dalam kawasan industri;
- 2) Menegaskan kembali di dalam perda kota Semarang mengenai perizinan yang dibebaskan di dalam kawasan industri, sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan yang lebih tinggi seperti izin lokasi, UUG/HO dan lain-lain, hal ini perlu dilakukan agar tidak dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk memungut retribusi-restribusi perizinan yang mestinya bebas;
- 3) Peraturan yang terkait dengan investasi yang diterbitkan setelah berlakunya Keppres nomor 41 tahun 1996 tentang kawasan industri, untuk disinkronkan dan mengakomodasi keberadaan kawasan industri, sehingga tercipta kepastian hukum dalam pembangunan dan pengembangan kawasan industri. Apabila hal ini tercipta maka semua pihak akan tidak ragu-ragu mendukung keberadaan kawasan industri;
- 4) Pemerintah kota Semarang dalam membuat kebijakan yang menyangkut investasi agar dapat melibatkan kawasan industri, sehingga produk hukum yang mengatur tentang investasi di kota Semarang mengakomodasi keberadaan kawasan industri yang ada.
- 5) Agar supaya peraturan yang mengatur kawasan industri dapat berlaku secara efektif, landasan hukum yang mengatur kawasan industri dalam bentuk Keppres untuk dapat ditingkatkan menjadi dalam bentuk Peraturan Pemerintah (PP).

Sedangkan dari segi non yuridis, hal-hal yang perlu dilakukan antara lain yaitu

:

- 1) Penyusunan rencana pengembangan kota dalam RDTRK kota Semarang agar melibatkan pengusaha kawasan industri (HKI) sehingga dapat terintegrasi dengan konsep pengembangan kawasan industri;
- 2) Pemerintah kota Semarang memberi kemudahan baik mengenai prosedur dan biaya pengurusan perizinan kepada calon investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri melalui pelayanan satu atap bekerjasama

dengan perusahaan /pengelola kawasan industri yang memfasilitasi kepentingan calon investor, dengan mendirikan kantor pelayanan di dalam kawasan industri;

- 3) Pemerintah kota Semarang dalam setiap melakukan promosi mengenai keunggulan/potensi daerah supaya memasukkan kawasan industri sebagai salah satu keunggulan kota Semarang, apabila ini dapat dilakukan maka akan membantu pengusaha kawasan industri dalam hal berpromosi kepada calon investor;
- 4) Memberikan insentif fiskal kepada para investor yang mau menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, seperti memberikan keringanan tarif PBB, PPn , BPHTB dan pajak lainnya.
- 5) Pemerintah, dalam hal ini Dinas Perindustrian dan Perdagangan agar supaya melakukan pengawasan dan pembinaan secara berkala terhadap kawasan industri yang ada, agar supaya kawasan industri dapat dikelola dengan sungguh-sungguh sesuai peraturan yang berlaku. Dengan demikian sosok kawasan industri yang ada benar-benar dapat menjadi sarana memberikan kemudahan bagi para investor dalam menanamkan modalnya.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

Berdasarkan analisis dari bab - bab sebelumnya, maka pada bab berikut ini disampaikan beberapa kesimpulan dan saran sebagai hasil akhir dari pembahasan tentang “ Pengembangan Kawasan Industri Dalam Meningkatkan Investasi di Kota Semarang “.

#### **A. KESIMPULAN**

1. Keberadaan kawasan industri diatur secara khusus dalam peraturan perundangan setingkat Keputusan Presiden (Keppres), yaitu Keppres Nomor 41 tahun 1996 dan peraturan pelaksanaannya setingkat Keputusan Menteri (KepMen), yaitu Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 50/MPP/Kep/2/1997. Sebagaimana disebutkan dalam pasa 2 Keppres tersebut, bahwa pembangunan kawasan industri antara lain bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi kegiatan industri dan mendorong kegiatan industri untuk berlokasi di kawasan industri. Mengingat pembangunan kawasan industri berkaitan dengan kegiatan industri, maka dalam pelaksanaannya pembangunan dan pengembangan kawasan industri menyangkut dengan peraturan perundangan yang mengatur kegiatan investasi pada umumnya. Namun peraturan perundangan yang ada tersebut, belum cukup menunjang bagi kawasan industri dalam menarik minat investasi di kota Semarang.
2. Pembangunan kawasan industri dalam pelaksanaannya mampu memberikan keuntungan bagi Investor dan Pemerintah. Keuntungan yang diperoleh investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri antara lain adalah investor dapat melakukan konsultasi dan meminta penjelasan secara cuma-cuma kepada pengelola kawasan industri tentang tata cara berinvestasi, dibebaskan dari perizinan prinsip, izin lokasi, izin Amdal , dan izin undang-undang gangguan (HO), dalam pembelian kavling industri pembayarannya dapat diatur secara ringan, investor tidak perlu membiayai infrastruktur

karena telah disiapkan oleh pengelola kawasan industri, keamanan dan kebersihan lingkungan pabrik terjamin, tersedianya fasilitas pendukung yang diperlukan investor. Sedangkan keuntungan yang diperoleh pemerintah kota Semarang dengan adanya kawasan industri antara lain adalah pemerintah kota mudah dalam mengelola lingkungan, mengurangi pengeluaran pemerintah kota dalam pembiayaan pembangunan prasarana dan sarana karena telah dibangun oleh pengelola kawasan industri, meningkatnya nilai tanah sehingga meningkatkan penerimaan PBB dan BPHTB serta meningkatnya pendapatan dari PPN maupun PPH, dan pada akhirnya keberadaan kawasan industri akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi khususnya kota Semarang dan Jawa Tengah pada umumnya.

3. Keberadaan kawasan industri di kota Semarang belum sepenuhnya dapat menjadi sarana untuk meningkatkan minat investasi di kota Semarang, Kondisi tersebut dikarenakan adanya beberapa kendala dalam pengembangan kawasan industri yaitu :

a. Kendala Yuridis, meliputi :

- 1) Peraturan perundangan yang menyangkut kegiatan industri dan investasi yang ada belum banyak yang mengkaitkan dengan keberadaan kawasan industri.
- 2) Tidak adanya peraturan baik pada tingkat nasional maupun tingkat daerah yang mengharuskan kegiatan industri berlokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Produk peraturan daerah kota Semarang yang diterbitkan belum memberikan perhatian terhadap keberadaan kawasan industri.

b. Kendala Non Yuridis

- 1) Kawasan industri yang ada di kota Semarang belum seluruhnya dilengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang di dipersyaratkan dan kavling industri siap bangun yang ada di dalam masing-masing kawasan industri persediaannya sangat terbatas.
- 2) Keberadaan kawasan industri di kota Semarang belum dikenal secara luas oleh kalangan calon investor terutama yang berasal dari luar daerah maupun luar negeri, hal ini disebabkan karena kurangnya promosi yang dilakukan oleh masing-masing perusahaan kawasan industri.

- 3) Belum adanya insentif yang berarti yang diberikan kepada investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, dari pemerintah maupun pemerintah kota Semarang seperti keringanan PBB, BPHTB, PPN dan pungutan restribusi-restribusi.
  - 4) Dalam hal perizinan, prosedur perizinan yang harus ditempuh oleh perusahaan industri di dalam kawasan industri perlakuannya masih sama dengan perusahaan industri yang berlokasi di luar kawasan industri. Begitu juga dalam hal pembebasan perizinan, perusahaan industri yang berlokasi di dalam kawasan industri hanya dibebaskan dari izin lokasi, Amdal, dan Undang-Undang Gangguan (UUG)/HO.
4. Agar supaya kawasan industri kedepan dapat berkembang dengan baik sehingga dapat meningkatkan investasi di Kota Semarang, maka diperlukan adanya upaya yuridis dan non yuridis yang dilakukan antara lain :

a. Upaya Yuridis

- 1) dalam pembuatan peraturan perundangan yang menyangkut kegiatan industri dan investasi seyogyanya mengkaitkan dengan keberadaan kawasan industri.
- 2) diperlukan adanya peraturan baik pada tingkat nasional maupun tingkat daerah yang mengharuskan kegiatan industri berlokasi di dalam kawasan industri.
- 3) Produk peraturan daerah kota Semarang yang menyangkut dengan kegiatan investasi seyogyanya memberikan perhatian terhadap keberadaan kawasan industri.

2) Upaya Non Yuridis

- 1) Kawasan industri yang ada di kota Semarang diharuskan melengkapi dengan prasarana dan sarana penunjang sebagaimana dipersyaratkan dan kavling industri siap bangun yang ada di dalam masing-masing kawasan industri persediaannya untuk diperluas sehingga investor memperoleh kesempatan memilih kavling industri yang diinginkan.

- 2) Kawasan industri di kota Semarang untuk meningkatkan kegiatan promosi agar kawasan industri yang ada dapat dikenal secara luas oleh kalangan calon investor terutama yang berasal dari luar daerah maupun luar negeri.
- 3) Pemerintah pusat maupun pemerintah kota Semarang seyogyanya memberikan insentif kepada investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri seperti keringanan PBB, BPHTB, PPN dan pungutan restribusi-restribusi.
- 4) Pemerintah seharusnya memberikan perlakuan khusus kepada investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri terkait dengan proses perizinan, termasuk memperluas perizinan-perizinan yang dibebaskan di dalam kawasan indstri.

## **B. SARAN**

1. Pemerintah kota Semarang dalam membuat kebijakan yang menyangkut investasi, yang dituangkan dalam peraturan daerah agar dapat melibatkan kawasan industri sehingga dengan adanya peraturan yang mengakomodasi kawasan industri semua instansi dan aparat yang terkait di pemerintahan kota Semarang akan mendukung keberadaan kawasan industri.
2. Pemerintah Pusat dan pemerintah kota Semarang sesuai dengan kewenangannya masing-masing seharusnya memberikan perlakuan istimewa terhadap investor yang menanamkan modalnya di dalam kawasan industri, perlakuan tersebut dapat berupa pemberian sejumlah insentif maupun pembebasan beberapa perizinan maupun kemudahan dalam pengurusan perizinan untuk investasi yang berbeda dengan investor di luar kawasan industri.
3. Pemerintah kota Semarang dalam melakukan promosi daerah, agar dapat memasukkan kawasan industri sebagai salah satu keunggulan kota Semarang.
4. Agar supaya peraturan kawasan industri dapat lebih berlaku efektif dalam implementasinya sebaiknya peraturan kawasan industri ditingkatkan derajadnya dari

yang sekarang dalam bentuk Keputusan Presiden menjadi dalam bentuk Peraturan Pemerintah.

5. Instansi terkait dalam hal ini Departemen Perindustrian dan Perdagangan maupun Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Semarang untuk secara rutin memberikan pembinaan dan pengawasan terhadap operasional kawasan industri yang ada, termasuk memberikan teguran maupun sanksi yang tegas kepada perusahaan kawasan industri yang tidak serius mengelola kawasan industrinya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku / Referensi

Abdulrahman, *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1979.

Arthur and Eiser, Gallion, Simon, *Pengantar Perencanaan Kota*, Airlangga, Jakarta, 1992

Anogoro Pandji, *Perusahaan Multi Nasional dan Penanaman Modal Asing*, Pustaka Jaya, Jakarta, 1995.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2001.

Arsyad, Lincoln, *Clustering Industri, Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah*, BPFE, Yogyakarta.

Adolf, Huala, *Perjanjian Penanaman Modal Dalam Hukum Perdagangan Internasional (WTO)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Adi Rianto, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004.

- Budihardjo, Eko, *Tata Ruang Perkotaan*, Alumni, Bandung, 1997.
- Boediono, *Ekonomi Makro, Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi, No.2*, BPFE, Yogyakarta, 1997.
- Basri, H Faisal, " *Prospek Investasi Di Era Otonomi Daerah*", *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 22-No.5 – Tahun 2003.
- Charles Q, Jones, *Pengantar Kebijakan Publik (Publik Policy)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Djumhana, Muhamad, *Hukum Ekonomi Sosial Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- Dumairy, *Perekonomian Indonesia*, Erlangga, Jakarta 1997.
- Dirdjosisworo, Soedjono, *Hukum Perusahaan Mengenai Penanaman Modal di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Dewantoro, Boedi, (Penyunting), *Strategi Pemberdayaan Daerah Dalam Konteks Otonomi*, Philosophy Press, Jogjakarta, 2001.
- Dwijowijoto, Riant Nugroho, *Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi dan Evaluasi*, Elex Media Komputindo, Jakarta, 2003.
- Danuri, Rochim dan Nugroho, Iwan, *Pembangunan Wilayah, Perspektif Ekonomi, Sosial, Lingkungan*, LP3ES, Jakarta, 2004.
- Dirdjojuwono, Roestanto W, *Kawasan Industri Indonesia (Sebuah Konsep Perencanaan Dan Aplikasinya)*, Pustaka Wirausaha Muda, Bogor, 2003.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- ..... *Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Fran Seda, *Pengantar Membangun Indonesia, Studi Kasus Batam*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2003.
- Gautama, Sudargo, *Hukum Dagang Internasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1997.
- Hardjosoemantri, Koesnadi, *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi Ketujuh, Gajah Mada University Press, Jogjakarta 1999.
- Hartono, Sunaryati, *Beberapa Masalah Transnasional dalam Penanaman Modal Asing di Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1972.

- ....., *Hukum Pembangunan Ekonomi Indonesia*, Bina Cipta, Bandung 1988.
- ....., *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni Bandung, 1991.
- Hadikusuma, Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 1992.
- Hartono, Sri Redjeki, *Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- ....., *Kapita Selekta Hukum Ekonomi*, Mandar maju, Bandung, 2000.
- Hartanto, Airlangga, *Strategi Clustering dalam Industrialisasi Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta 2004.
- Harjono, Dhaniswara K, *Hukum Penanaman Modal*, Raja Grafindo, Jakarta, 2007.
- I.G. Rai, Wijaya, *Penanaman Modal, Pedoman Prosedur Mendirikan dan Menjalankan Perusahaan Dalam Rangka PMA dan PMDN*, PradnyaParamita, Jakarta 2000.
- Irfan, Islami, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Ilmar Aminuddin, *Hukum Penanaman Modal*, Prenada Media, Jakarta, 2004.
- Jeddawi, Murtir, *Memacu Investasi di Era Otonomi Daerah, Kajian Beberapa Perda Tentang Penanaman Modal*, UII Pres, Jogjakarta, 2005.
- Kartasapoetra, G. Dkk, *Manajemen Penanaman Modal Asing*, Bina Aksara, Bandung, 1985.
- Kansil, C.S.T, *Pokok-Pokok Hukum Perindustrian di Indonesia*, Ind.Hill-Co, Jakarta, 1986.
- Kusumah, W Mulyana, *Perspektif, Teori, dan Kebijakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Kuncoro, Mudrajad, *Ekonomi Pembangunan, Teori, Masalah dan Kebijakan*, Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta, 1998.
- Marsudi, Djojodipuro, *Teori Lokasi*, Fak. Ekonomi UI, 1992.
- Matondang, Amalia, Lia, dkk, *Intisari Ekonomi Internasional*, CV. Mitra Tiara Kreasi, Jakarta, 1997.
- Muhammad Abdulkadir, *Kajian Hukum Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

- Mardiasmo, *Perpajakan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002.
- Nasution, S, *Metode Penelitian Naturalisti Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1996.
- Ohmae, Kenichi (alih bahasa : Budiyanto), *Dunia Tanpa Batas Kekuatan dan Strategi di Dalam Ekonomi yang Saling Mengait*, Binarupa Aksara, Jakarta, 1990.
- Peranginangin, Effendi, *Praktik Hukum Agraria, Mengamankan Hak Atas Tanah*, Esa Study Club, Jakarta, 1982.
- Poli Carla, Sumaryati Margaretha, dkk, *Pengantar Ilmu Ekonomi I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1992.
- Prawirohamidjojo, Soetojo, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Surabaya, 2000.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- ....., *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa Bandung, 1980.
- Richardson, Harry W, *Dasar-Dasar Ekonomi*, FE UI, Jakarta, 1991.
- Rajagukguk, Erman, *Hukum Investasi Di Indonesia*, Fak. Hukum UI, Jakarta, 1996.
- Rahardja, Sutantya, *Hukum Koperasi Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000.
- Rahmawati, Rosyidah, *Hukum Penanaman Modal di Indonesia Dalam Menghadapi Era Global*, Bayumedia Publishing, Malang, 2003.
- Sadono, Sukirno, *Beberapa Aspek Dalam Persoalan Pembangunan Daerah*, Lembaga Penerbit FEUI, Jakarta 1976.
- Sunny, Ismail dan Rocmat, Rudioro, *Tinjauan dan Pembahasan Undang-Undang Penanaman Modal Asing dan Kredit Luar Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976.
- Sumantoro, *Peranan Perusahaan Multinasional Dalam Pembangunan Negara Sedang Berkembang Dan Implikasinya Di Indonesia*, Alumni Bandung, 1983.
- , *Bunga Rampai Permasalahan Penanaman Modal Dan Pasar Modal*, Bina Cipta, Bandung, 1984.
- , *Hukum Ekonomi*, UI Press, Jakarta 1986.
- Soekanto, Soerjono, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, CV, Rajawali, Jakarta, 1986.
- , *Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Syarif, Amiroeddin, *Perundang-Undangan, Dasar, Jenis, dan Teknik Membuatnya*, Bina



Aksara, Jakarta, 1987.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Saleh, Ismail, *Hukum dan Ekonomi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1990.

Sunggono, Bambang, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

Sriwati, *Kebijaksanaan Pertanahan dalam Kerangka Penanaman Modal Asing (Studi Kasus di Kawasan Industri Surabaya)*, Risalah Penelitian, Surabaya, 1997.

Sularto (Editor), " *Menggugat Masa Lalu, Menggagas Masa Depan Ekonomi Indonesia*", Kompas Media Indonesia, Jakarta, 2000.

Silalahi, Daud, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan di Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 2001.

Simangunsong, Advensi, *Hukum Dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, 2004.

Suhendro, *Hukum Investasi Dalam Era Otonomi Daerah*, Jakarta, 2005.

Soetami, Siti, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, 2005.

Tarigan, Robinson, *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, Edisi Revisi, Bumi Aksara, Jakarta, 2005.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar grafika, Jakarta 1991.

Watni, Syaiful, Dkk, *Perumusan Harmonisasi Hukum Dalam Bidang Penanaman Modal*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI, 2001.

Wojowasito, S, *Kamus Lengkap Inggris-Indonesia, Indonesia-Inggris*, Penerbit Hasta, Bandung.

Wie Thee Kian, *Pengembangan Kemampuan Teknologi Industri di Indonesia*, UI Press, Jakarta.  
-----, *Seri Perpajakan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

### **Makalah dan Hasil Penelitian**

Rizal, Basroni, *Kawasan Industri dan Pertumbuhan Industri Nasional*, Makalah disajikan dalam Rakernas V Himpunan Kawasan Industri Indonesia, tanggal 19-20 Juni 1997.

CSBD, *Studi Industri Real Estate Indonesia : Kebijakan, Trend, dan Strategi Pengembangan Serta Prospek Bisnis Sampai Dengan 2009*, Jakarta, 2005.

Departemen Perindustrian (Tim Koordinasi Kawasan Industri), *Kebijaksanaan Pembangunan Kawasan Industri Pasca Kepres No. 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri*, Seminar Pembangunan Kawasan Industri, Jakarta, 1990.

Fakultas Ekonomi Undip, *Studi Kelayakan Kawasan Berikat Wijaya Kusuma Semarang*.

Taryati, dkk, *Budaya Masyarakat di Lingkungan Kawasan Industri (Kasus: Desa Donoharjo, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, Prop DI Yogyakarta, CV. Bupara Nugraha, Jakarta 1998/1999*.

Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), *Bimbingan dan Penyuluhan Ketentuan Pelaksanaan Penanaman Modal 2006*, Unit Deputi Pengendalian Pelaksanaan Penanaman Modal, BKPM, Jakarta, 2001.

### **Perundang- Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 Tentang Perindustrian.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 Tentang Kawasan Industri.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI Nomor 50/MPP/Kep/2/1997 Tentang Tata Cara Perizinan Usaha Kawasan Industri dan Izin Perluasan Kawasan Industri.

### **Bulletin/Jurnal/Mass Media :**

Jurnal Hukum Bisnis, Volume 22-No.5- Tahun 2003.

Jurnal Media Hukum, Volume 12- No. 2 , Jakarta, Desember 2005

Kompas, 19 Pebruari 2004

Suara Merdeka, 17 April 2004

Kompas, 14 Juni 2004

Kompas, 13 Pebruari 2004

Kompas, 12 April 2004

Kompas, 19 Mei 2004

Kompas, 29 April 2004

Suara Merdeka, 25 Juni 2004

Suara Merdeka, 14 Pebruari 2005.

PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI  
DALAM MENINGKATKAN INVESTASI  
DI KOTA SEMARANG

EMBED MSPhotoEd.3

USULAN PENELITIAN TESIS  
BIDANG ILMU HUKUM

Disusun Dalam rangka Memenuhi Persyaratan  
Pada Program Magister Ilmu Hukum

Oleh:

PRATIKNYA

Nim : B4A002038

Pembimbing

PROF.DR.HJ.SRI REDJEKI HARTONO,SH

Nip : 130 368 053

PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG

2006

