

BAB II

KAJIAN LITERATUR DAN METODE PERENCANAAN

2.1 Perencanaan dan Pengembangan

Perencanaan wilayah adalah suatu proses perencanaan pembangunan yang dimaksudkan untuk melakukan perubahan menuju arah perkembangan yang lebih baik bagi suatu komunitas masyarakat, pemerintah, dan lingkungannya dalam wilayah tertentu, dengan memanfaatkan atau mendayagunakan berbagai sumber daya yang ada, dan harus memiliki orientasi yang bersifat menyeluruh, lengkap, tetap berpegang pada azas prioritas (Riyadi dan Bratakusumah, 2003). Setiap pembangunan daerah memiliki tujuan untuk meningkatkan jumlah dan jenis peluang kerja untuk masyarakat daerah. Dalam upaya untuk mencapai tujuan tersebut, pembangunan yang sedang dilaksanakan oleh negara-negara sedang berkembang pada umumnya berorientasi pada bagaimana memperbaiki atau mengangkat tingkat hidup masyarakat pada negara tersebut. Dalam upaya pembangunan wilayah, masalah yang terpenting yang menjadi perhatian para ahli ekonomi dan perencanaan wilayah adalah menyangkut proses pertumbuhan ekonomi dan pemerataan pembangunan.

Perbedaan teori pertumbuhan ekonomi wilayah dan teori pertumbuhan ekonomi nasional terletak pada sifat keterbukaan dalam proses input-output barang dan jasa maupun orang. Dalam sistem wilayah keluar masuk orang atau barang dan jasa relatif bersifat lebih terbuka, sedangkan pada skala nasional bersifat lebih tertutup (Sirojuzilam, 2007). Menurut Jhinghan (2000) perencanaan wilayah merupakan satu-satunya jalan yang terbuka untuk menaikkan pendapatan per kapita, mengurangi ketimpangan pendapatan dan meningkatkan kesempatan kerja. Perencanaan Pembangunan Daerah adalah "Suatu usaha yang sistematis dari pelbagai pelaku (aktor), baik umum (publik) atau pemerintah, swasta, maupun kelompok masyarakat lainnya pada tingkatan yang berbeda untuk menghadapi saling ketergantungan dan keterkaitan aspek fisik, sosial, ekonomi dan aspek lingkungan lainnya.

Menurut Suhanto (1992) secara umum terdapat enam unsur pokok dari perencanaan pembangunan, yang pertama adalah kebijakan dasar atau strategi dasar terkait rencana pembangunan yang meliputi perumusan tujuan atau sasaran pembangunan. Kedua, adanya kerangka rencana yang mencakup hubungan-hubungan antara berbagai variasi makro ekonomi serta implikasi daripada hubungan tersebut. Ketiga, terdapat rumusan rencana mengenai sumber-sumber pembangunan, khususnya sumber biaya pembangunan. Sedangkan keempat,

adanya uraian tentang kerangka kebijakan yang konsisten. Kelima, program investasi dari perencanaan pembangunan yang bersifat operasional dengan penetapan skala prioritas sesuai dengan tersedianya pembiayaan dan yang keenam adalah adanya administrasi pembangunan.

Pembangunan ekonomi dilaksanakan secara terpadu, selaras, seimbang dan berkelanjutan dan diarahkan agar pembangunan yang berlangsung merupakan kesatuan pembangunan nasional. Sehingga dalam mewujudkan pembangunan ekonomi nasional perlu adanya pembangunan ekonomi daerah yang pada akhirnya mampu mengurangi ketimpangan antar daerah dan mampu mewujudkan kemakmuran yang adil dan merata antar daerah. Istilah pembangunan dapat diartikan berbeda-beda oleh satu orang dengan orang lain, daerah yang satu dengan daerah lainnya bahkan antara negara satu dengan Negara lain. Secara tradisional pembangunan memiliki arti peningkatan yang terus menerus pada Gross Domestic Product (GNP) atau Produk Domestik Bruto (PDB) suatu negara. Untuk daerah, makna pembangunan yang tradisional difokuskan pada peningkatan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) suatu Propinsi, Kabupaten atau Kota. Definisi pembangunan tradisional ini sering dikaitkan dengan sebuah strategi mengubah struktur suatu negara menjadi negara industrialisasi. Kontribusi sektor pertanian mulai digantikan dengan kontribusi industri. Salah satu upaya untuk menjabarkan kebijaksanaan pembangunan ekonomi di tingkat daerah, maka diperlukan suatu kawasan andalan yang berorientasi untuk mengembangkan potensi daerah.

Menurut Royat (1996) dalam Mudrajad Kuncoro (2002:28) kawasan andalan merupakan kawasan yang ditetapkan sebagai penggerak perekonomian wilayah, yang memiliki kriteria sebagai kawasan yang cepat tumbuh dibandingkan lokasi lainnya dalam suatu provinsi atau kabupaten, memiliki sektor basis dan memiliki keterkaitan ekonomi dengan daerah sekitar. Pertumbuhan kawasan andalan diharapkan dapat memberikan imbas positif bagi pertumbuhan ekonomi daerah sekitar atau daerah dibelakangnya (*hinterland*), melalui pembudayaan sektor atau subsektor basis sebagai penggerak perekonomian daerah dan keterkaitan ekonomi antar daerah. Tujuan utama dari kawasan andalan adalah mempercepat pembangunan. Untuk meratakan pembangunan, harus digunakan pendekatan perwilayahan atau regionalisasi, yaitu pembagian wilayah nasional dalam satuan wilayah geografi, sehingga setiap bagian mempunyai sifat tertentu yang khas. Di samping itu, diperlukan desentralisasi yaitu kebijaksanaan yang diputuskan oleh pemerintah baik regional maupun lokal.

2.2 Pertumbuhan Ekonomi Wilayah

Paradigma pembangunan modern memandang suatu pola yang berbeda dengan pembangunan ekonomi tradisional. Beberapa ekonom modern mulai mengedepankan *dethronement of GNP* (penurunan tahta pertumbuhan ekonomi), pengentasan garis kemiskinan,

pengurangan distribusi pendapatan yang semakin timpang, dan penurunan tingkat pengangguran yang ada. Jelasnya bahwa pembangunan harus dilihat sebagai suatu proses yang multidimensional (Mudrajat, 2003). Pembangunan ekonomi daerah adalah suatu proses yang mencakup pembentukan institusi-institusi baru, pembangunan industri-industri alternatif, perbaikan kapasitas tenaga kerja yang ada untuk menghasilkan produk barang dan jasa yang baik, identifikasi pasar-pasar baru, alih ilmu pengetahuan dan pengembangan pasar baru (Arsyad, 1999). Dijelaskan lebih lanjut oleh Kuncoro (2000) bahwa pembangunan regional sebaiknya lebih memperhatikan keunggulan-keunggulan dan karakteristik khusus suatu daerah. Pembangunan juga harus dapat meningkatkan pendapatan per kapita dari penduduk tersebut dan akan meningkatkan daya tarik daerah untuk menarik investor-investor baru untuk menanamkan modalnya di daerah, yang pada akhirnya akan mendorong kegiatan ekonomi yang lebih tinggi.

Pertumbuhan ekonomi merupakan unsur penting dalam proses pembangunan wilayah yang masih merupakan target utama dalam rencana pembangunan di samping pembangunan sosial. Pertumbuhan ekonomi adalah proses di mana terjadi kenaikan produk nasional bruto riil atau pendapatan nasional riil. Jadi perekonomian dikatakan tumbuh atau berkembang bila terjadi pertumbuhan output riil. Definisi pertumbuhan ekonomi yang lain adalah bahwa pertumbuhan ekonomi terjadi bila ada kenaikan output per kapita. Pertumbuhan ekonomi menggambarkan kenaikan taraf hidup diukur dengan output riil per orang. Pertumbuhan ekonomi daerah pada dasarnya dipengaruhi oleh keunggulan komparatif suatu daerah, spesialisasi wilayah, serta potensi ekonomi yang dimiliki oleh daerah tersebut. Oleh karena itu pemanfaatan dan pengembangan seluruh potensi ekonomi menjadi prioritas utama yang harus digali dan dikembangkan dalam melaksanakan pembangunan ekonomi daerah secara berkelanjutan. Dalam kerangka pertumbuhan ekonomi wilayah, perlu dibatasi pengertian “wilayah” yakni ruang permukaan bumi dimana manusia dan makhluk lainnya dapat hidup dan beraktivitas.

Menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, wilayah diartikan sebagai kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional. Dalam kerangka pembangunan nasional, perencanaan pengembangan wilayah dimaksudkan untuk memperkecil perbedaan pertumbuhan kemakmuran antar wilayah atau antar daerah. (Jayadinata, 1999). Suatu perekonomian dikatakan mengalami pertumbuhan atau perkembangan jika tingkat kegiatan ekonominya meningkat atau lebih tinggi jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Dengan kata lain, perkembangannya baru terjadi jika jumlah barang dan jasa secara fisik yang dihasilkan perekonomian tersebut bertambah besar pada tahun-tahun berikutnya. Indikator keberhasilan pembangunan ekonomi suatu daerah dapat ditunjukkan oleh pertumbuhan ekonomi.

Pertumbuhan ekonomi adalah pertumbuhan pendapatan masyarakat secara keseluruhan sebagai cerminan kenaikan seluruh nilai tambah (*value added*) yang tercipta di suatu wilayah.

Teori pertumbuhan ekonomi wilayah menganalisis suatu wilayah sebagai suatu sistem ekonomi terbuka yang berhubungan dengan wilayah-wilayah lain melalui arus perpindahan faktor-faktor produksi dan pertukaran komoditas. Pembangunan dalam suatu wilayah akan mempengaruhi pertumbuhan wilayah lain dalam bentuk permintaan sektor untuk wilayah lain yang akan mendorong pembangunan wilayah tersebut atau suatu pembangunan ekonomi dari wilayah lain akan mengurangi tingkat kegiatan ekonomi di suatu wilayah serta interrelasi. Pertumbuhan ekonomi dapat dinilai sebagai dampak kebijaksanaan pemerintah, khususnya dalam bidang ekonomi. Pertumbuhan ekonomi merupakan laju pertumbuhan yang dibentuk dari berbagai macam sektor ekonomi yang secara tidak langsung menggambarkan tingkat pertumbuhan yang terjadi dan sebagai indikator penting bagi daerah untuk mengevaluasi keberhasilan pembangunan (Sirojuzilam, 2008:18).

2.2.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) adalah kalkulasi dari nilai produksi barang-barang dan jasa-jasa yang diciptakan dalam suatu perekonomian pada periode satu tahun yang dapat pula digunakan untuk mengukur kemajuan atau perkembangan perekonomian suatu wilayah. Menurut Badan Pusat Statistik (2017) dalam laporan “Analisis Sosial Ekonomi”, Produk Domestik Bruto (PDB) merupakan nilai tambah bruto atau balas jasa faktor produksi yang dihasilkan di wilayah domestik suatu negara yang timbul akibat berbagai aktivitas ekonomi dalam suatu periode tertentu. Sehingga Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dapat didefinisikan sebagai nilai tambah bruto atau balas jasa faktor produksi yang dihasilkan suatu wilayah yang timbul akibat berbagai aktivitas ekonomi dalam suatu periode tertentu, sama halnya dengan PDB akan tetapi PDRB pada ruang lingkup yang lebih kecil. Pada dasarnya PDRB merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu daerah tertentu, atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi ekonomi di suatu daerah dalam suatu periode tertentu, baik atas dasar harga berlaku maupun atas dasar harga konstan. PDRB pada dasarnya merupakan jumlah nilai tambah yang dihasilkan oleh seluruh unit usaha dalam suatu daerah tertentu, atau merupakan jumlah nilai barang dan jasa akhir yang dihasilkan oleh seluruh unit ekonomi pada suatu daerah. Adapun

berikut ini adalah pembagian sektor perekonomian yang berkontribusi terhadap PDRB/ pertumbuhan ekonomi sekaligus sebagai variabel untuk melakukan penghitungan PDRB.

2.2.1.1 Sektor Primer

Dalam perkembangan ekonomi, setiap sektor ekonomi memiliki peranannya masing-masing. Sektor primer yang di dalamnya meliputi sektor pertanian dan pertambangan dapat dibidang memiliki peranan yang strategis. Sebab kontribusi sektor ini dapat menentukan keberlangsungan sektor-sektor lain yaitu sektor sekunder dan juga sektor tersier. Sektor primer selalu dikaitkan dengan kegiatan dimana hasil outputnya adalah barang mentah atau barang yang siap untuk diproses kembali untuk dijadikan barang yang siap di konsumsi. Sektor ini dapat menjadi pendorong percepatan perekonomian suatu negara akan tetapi untuk negara berkembang masih banyak kendala yang harus dihadapi.

2.2.1.2 Sektor Sekunder

Sektor Sekunder seringkali dikaitkan dengan perindustrian. Kegiatan utama yang dilakukan pada sektor ini adalah mengolah barang mentah menjadi barang yang siap untuk dikonsumsi. Artinya kegiatan yang dilakukan oleh sektor ini yaitu untuk meningkatkan nilai tambah dari suatu barang input. Sektor ini memiliki peranan yang penting di dalam perekonomian karena produktivitas yang dilakukan cukup tinggi sehingga mendorong permintaan tenaga kerja di sektor ini sangat tinggi. Selain perolehan upah di sektor ini lebih baik daripada di sektor pertanian, juga karena adanya kesempatan untuk meningkatkan karir sehingga diharapkan untuk jangka panjang dapat memperbaiki standar hidup.

2.2.1.3 Sektor Tersier

Sektor ini sangat erat kaitannya dengan jasa dimana saat ini lapangan usaha di bidang jasa selalu bertambah dan mengalami perkembangan tiap tahunnya. Pertambahan ini juga membuat kontribusinya terhadap PDRB semakin bertambah. Salah satu faktor yang mendorong perkembangan sektor tersier adalah Inovasi. Inovasi menjadi faktor penting karena dengan adanya inovasi akan muncul gagasan-gagasan baru yang berguna untuk pemenuhan kepuasan manusia yang menuntut sesuatu yang baru. Akan tetapi dalam konteks negara berkembang, hal ini menjadi salah satu permasalahan. Karena pada dasarnya inovasi berkaitan erat dengan pengetahuan sedangkan untuk negara berkembang perkembangan pendidikan masih terbilang rendah sehingga inovasi/gagasan-gagasan baru masih terbilang sedikit.

2.2.2 Teori Basis Ekonomi

Teori basis ekonomi (economic base theory) yang di kemukakan oleh John Glasson (1987), menerangkan bahwa ada keterkaitan antara sektor-sektor ekonomi di suatu wilayah dengan kekuatan-kekuatan pendorong salah satu sector kepada sektor yang lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut Jhon Glasson, perekonomian regional dapat dibagi menjadi dua sektor yaitu kegiatan-kegiatan basis dan kegiatan-kegiatan bukan basis. Kegiatan basis (*basic activities*) adalah kegiatan ekonomi yang menghasilkan barang dan jasa, dan menjualnya atau memasarkan produknya keluar daerah, sedangkan kegiatan-kegiatan ekonomi bukan basis (*non basic activities*) adalah usaha ekonomi yang menyediakan barang-barang dan jasa-jasa untuk kebutuhan masyarakat dalam wilayah ekonomi di daerah yang bersangkutan saja. Ini berarti kegiatan-kegiatan ekonomi bukan basis tidak menghasilkan produk untuk diekspor keluar daerahnya.

Teori basis ekonomi menurut Arsyad (1999) menyatakan bahwa faktor penentu utama pertumbuhan ekonmi suatu daerah adalah berhubungan langsung dengan permintaan akan barang dan jasa dari luar daerah. Pertumbuhan industri-industri yang menggunakan sumberdaya lokal, termasuk tenaga kerja dan bahan baku untuk diekspor, akan menghasilkan kekayaan daerah dan penciptaan peluang kerja. Kelemahan teori ini didasarkan pada permintaan eksternal bukan internal. Pada akhirnya akan menyebabkan ketergantungan yang sangat tinggi terhadap kekuatan-kekuatan pasar secara nasional maupun global. Model ini sangat berguna untuk menentukan keseimbangan antar jenis-jenis industri dan sektor yang dibutuhkan masyarakat untuk mengembangkan stabilitas ekonomi. Aktivitas basis memiliki peranan sebagai penggerak utama (*primer mover*) dalam pertumbuhan suatu wilayah. Semakin besar ekspor suatu wilayah ke wilayah lain akan semakin maju pertumbuhanan wilayah tersebut, dan demikian sebaliknya. Setiap perubahan yang terjadi pada sektor basis akan menimbulkan efek ganda (*multiplier effect*) dalam perekonomian regional (Adisasmita, 2005).

Teori basis ekonomi berupaya untuk menemukan dan mengenali aktivitas basis dari suatu wilayah, kemudian meramalkan aktivitas itu dan menganalisis dampak tambahan dari aktivitas ekspor tersebut. Konsep kunci dari teori basis ekonomi adalah bahwa kegiatan ekspor merupakan mesin pertumbuhan. Tumbuh tidaknya suatu wilayah ditentukan oleh bagaimana kinerja wilayah itu terhadap permintaan akan barang dan jasa dari luar. Aktivitas basis memiliki peranan sebagai penggerak utama (*primer mover*) dalam pertumbuhan suatu wilayah, semakin besar ekspor suatu wilayah ke wilayah lain akan semakin maju pertumbuhan wilayah tersebut.

2.2.3 Sektor Unggulan

Darmawansyah (2003) mendefinisikan sektor ekonomi unggulan sebagai sektor yang dapat menunjang dan mempercepat pembangunan dan pertumbuhan perekonomian daerah yang berdasarkan pada kriteria tingkat kemampuan sector dalam memberi kontribusi terhadap penerimaan PDRB daerah, tingkat kemampuan menyerap tenaga kerja, potensi dalam menghasilkan komoditas ekspor dan tingkat keterkaitan yang kuat dengan sektor lainnya. Sektor unggulan adalah sektor yang mampu mendorong pertumbuhan atau perkembangan bagi sektor-sektor lainnya, baik sektor yang mensuplai inputnya maupun sektor yang memanfaatkan outputnya sebagai input dalam proses produksinya (Widodo, 2006). Sektor unggulan dipastikan memiliki potensi lebih besar untuk tumbuh lebih cepat dibandingkan sektor lainnya dalam suatu daerah terutama adanya faktor pendukung terhadap sektor unggulan tersebut yaitu akumulasi modal, pertumbuhan tenaga kerja yang terserap, dan kemajuan teknologi (*technological progress*). Penciptaan peluang investasi juga dapat dilakukan dengan memberdayakan potensi sektor unggulan yang dimiliki oleh daerah yang bersangkutan (Rachbini, 2001).

Suatu daerah akan mempunyai sektor unggulan apabila daerah tersebut dapat memenangkan persaingan pada sektor yang sama dengan daerah lain sehingga dapat menghasilkan ekspor (Suyanto, 2000:146). Sektor unggulan di suatu daerah berhubungan erat dengan data PDRB dari daerah bersangkutan. Dengan demikian, sektor ekonomi unggulan sangatlah penting untuk diidentifikasi oleh suatu daerah. Penentuan sektor unggulan menjadi hal yang penting sebagai dasar perencanaan pembangunan daerah sesuai era otonomi daerah saat ini, dimana daerah memiliki kesempatan serta kewenangan untuk membuat kebijakan yang sesuai dengan potensi daerah demi mempercepat pembangunan ekonomi daerah. Menurut (Mulyanto, 1999:8) dalam mengidentifikasi sektor-sektor yang dapat dikembangkan untuk mendukung kontribusinya terhadap pendapatan daerah dapat dilakukan melalui pendekatan yang menggunakan kriteria, sebagai berikut,

- Pertumbuhan PDRB meningkat di suatu wilayah dilihat dari laju pertumbuhan dan kontribusi sector daerah tersebut.
- Kesejahteraan penduduk meningkat, hal ini berpengaruh pada perkembangan sektor.
- Memiliki potensi pasar yang prospektif (baik pasar lokal, regional, maupun pasar internasional)
- Memiliki skala ekonomi yang besar sehingga potensial untuk dikembangkan.
- Mempunyai kontribusi yang besar terhadap kegiatan ekonomi pada wilayah tersebut.
- Menyerap tenaga kerja (sumber daya manusia) dalam jumlah yang relatif besar.

- Memiliki dampak spasial yang besar dalam mendorong pengembangan wilayah, baik dalam lingkup provinsi maupun nasional.
- Efisiensi investasi, yaitu dengan investasi yang kecil dapat menghasilkan output yang sebesar-besarnya.

Salah satu kriteria penentuan sektor usaha unggulan adalah berorientasi pasar dan berbasis sumber daya lokal spesifik. Menurut Rachbini (2001) ada empat syarat agar suatu sektor tertentu menjadi sektor prioritas yaitu pertama, sektor tersebut harus menghasilkan produk yang mempunyai permintaan yang cukup besar sehingga laju pertumbuhan berkembang cepat akibat dari efek permintaan tersebut. Kedua, karena adanya perubahan teknologi yang teradopsi secara kreatif maka fungsi produksi baru bergeser dengan pengembangan kapasitas yang lebih luas. Ketiga, harus terjadi peningkatan investasi kembali dari hasil-hasil produksi sektor yang menjadi prioritas tersebut, baik swasta maupun pemerintah. Syarat keempat yaitu sektor tersebut harus berkembang sehingga mampu memberi pengaruh terhadap sektor-sektor lainnya.

2.2.4 Peran Sektor Unggulan dalam Pembangunan

Peran sektor unggulan dalam usaha pengembangan dan pembangunan ekonomi wilayah ditujukan guna mengatasi keterbatasan dana dan sumber daya serta meningkatkan efisiensi pemanfaatan sumber daya yang tersedia untuk dapat melaksanakan pembangunan dan pengembangan kota yang optimal dan dalam rangka optimasi dan efisiensi pembangunan perekonomian daerah sebagai landasan dalam perencanaan pembangunan. Dalam lingkup pengarahannya pembangunan diperlukan adanya suatu prioritas. Penentuan prioritas pembangunan dapat didasarkan kepada suatu pendapat yang menyangkut bahwa pertumbuhan dari suatu wilayah akan dapat dioptimalkan apabila kegiatan pembangunan dapat dikonsentrasikan pada aktivitas-aktivitas sektor ekonomi yang dapat memanfaatkan kekuatan atau kelebihan yang secara alamiah dimiliki oleh wilayah yang bersangkutan. Penentuan prioritas pembangunan diperlukan karena adanya keterbatasan dalam hal waktu, pendanaan, tenaga, dan sumber daya yang tersedia. Salah satu cara untuk mengetahui pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah adalah dengan cara melakukan kajian dan analisis terhadap kegiatan perekonomian atau sektor ekonomi unggulan yang ada guna mengetahui kemampuan kinerja serta tumbuh kembang dari masing-masing sektor ekonomi. Kemampuan tumbuh kembang pada salah satu sektor ekonomi akan menjadi faktor penunjang dan penentu atau pemacu dari pertumbuhan sektor yang lainnya. Salah satu faktor terpenting didalam pengembangan wilayah adalah pertumbuhan perekonomian wilayah dengan cara mengembangkan sektor-sektor unggulan yang ada. Penjelasan mengenai

suatu wilayah adalah bahwa setiap wilayah mempunyai perbedaan potensi sumber daya alam dan sumber daya manusia pada wilayah tersebut. Sementara cara untuk menyebarkan pertumbuhan ekonomi dengan memiliki kutub pertumbuhan yang akan mendorong efek kumulatif kegiatan ekonomi dan menyebarkan ke hinterland, kemampuan suatu sector kegiatan untuk menyebabkan pertumbuhannya tergantung multiplier effect yang dibuatnya seperti tenaga kerja dan pendapatan.

2.2.5 Teori Investasi

Investasi merupakan usaha investor untuk mendapatkan hasil yang akan dikonsumsi di masa depan. Investasi yang memberikan tingkat pengembalian yang tinggi tentunya akan memberikan resiko yang tinggi pula. Tinggi rendahnya resiko suatu instrumen terutama yang ada di pasar modal Indonesia sangatlah dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan politik suatu negara serta kondisi perusahaan itu sendiri. Teori ekonomi mendefinisikan investasi sebagai pengeluaran pemerintah untuk membeli barang-barang modal dan peralatan-peralatan produksi dengan tujuan untuk mengganti dan terutama menambah barang-barang modal yang akan digunakan untuk memproduksi barang dan jasa di masa yang akan datang. Investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa-masa yang akan datang (Sunariyah, 2003:4). Sedangkan menurut Samuelson (2004: 198), investasi meliputi penambahan stok modal atau barang disuatu negara, seperti bangunan peralatan produksi, dan barang-barang inventaris dalam waktu satu tahun.

Menurut Sadono Sukirno (2003:5) investasi secara luas bahwa dalam perhitungan pendapatan nasional, pengertian investasi meliputi seluruh nilai pembelian para pengusaha atas barang-barang dan modal dalam pembelanjaan untuk mendirikan industri-industri, pengeluaran masyarakat untuk mendirikan rumah tempat tinggal dan pertumbuhan dalam nilai stok barang perusahaan berupa bahan mentah, barang yang belum selesai diproses dan barang jadi. Investasi merupakan langkah mengorbankan konsumsi di waktu mendatang. Berdasarkan beberapa pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwasanya investasi atau penanaman modal merupakan pengeluaran atau pembelanjaan yang dapat berupa jenis barang modal, bangunan, peralatan modal, dan barang-barang inventaris yang digunakan untuk menambah kemampuan memproduksi barang dan jasa atau untuk meningkatkan produktivitas kerja sehingga terjadi peningkatan output yang dihasilkan dan tersedia untuk masyarakat. Dalam jangka panjang pertumbuhan investasi berpengaruh pada bertambahnya stok capital dan

selanjutnya menaikkan produktivitas. Di negara yang tingkat penganggurannya tinggi, seperti Indonesia sekarang, angkatan kerja yang menganggur dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembentukan modal.

Dalam teori investasi terdapat dua teori dasar yang digunakan yaitu teori Neo Klasik dan teori Harrod – Domar. Teori Neo Klasik menekankan pentingnya tabungan sebagai sumber investasi. Investasi dipandang sebagai salah satu penggerak utama pertumbuhan ekonomi dan pembangunan. Semakin cepat perkembangan investasi dibandingkan laju pertumbuhan penduduk, maka semakin cepat perkembangan volume stok kapital rata-rata per tenaga kerja. Semakin tinggi rasio kapital per tenaga kerja cenderung maka semakin tinggi kapasitas produksi per tenaga kerja. Tokoh Neo Klasik, Sollow dan Swan memusatkan perhatiannya pada bagaimana pertumbuhan penduduk, akumulasi capital, kemajuan teknologi dan output saling berinteraksi dalam proses pertumbuhan ekonomi (Arsyad, 2010: 88-89).

Sedangkan teori Harrod-Domar mempertahankan pendapat dari para ahli ekonomi sebelumnya yang merupakan gabungan dari pendapat kaum klasik dan Keynes, dimana beliau menekankan peranan pertumbuhan modal dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi. Teori Harrod-Domar memandang bahwa pembentukan modal dianggap sebagai pengeluaran yang akan menambah kemampuan suatu perekonomian untuk menghasilkan barang dan atau jasa, maupun sebagai pengeluaran yang akan menambah permintaan efektif seluruh masyarakat. Dimana apabila pada suatu masa tertentu dilakukan sejumlah pembentukan modal, maka pada masa berikutnya perekonomian tersebut mempunyai kemampuan untuk menghasilkan barang-barang dan atau jasa yang lebih besar (Sadono, 2007: 256-257).

2.2.5.1 Klasifikasi Jenis Investasi

Bentuk investasi sangatlah beragam, berdasarkan jenisnya investasi dibagi menjadi dua jenis, yaitu investasi pemerintah dan investasi swasta. Investasi pemerintah adalah investasi yang dilakukan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pada umumnya investasi yang dilakukan oleh pemerintah tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Pengertian investasi swasta, adalah investasi yang dilakukan oleh sektor swasta nasional yaitu Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) ataupun investasi yang dilakukan oleh swasta asing atau disebut Penanaman Modal Asing (PMA). Investasi yang dilakukan swasta bertujuan untuk mencari keuntungan dan memperoleh pendapatan serta didorong oleh adanya pertambahan pendapatan. Jika pendapatan bertambah konsumsipun bertambah dan bertambah pula *effective demand*.

Investasi timbul diakibatkan oleh bertambahnya permintaan yang sumbernya terletak pada penambahan pendapatan disebut *induced investment*.

Menurut Fahmi dan Hadi (2009) dalam bukunya yang berjudul Teori Portofolio dan Analisis Investasi, dalam aktivitasnya terdapat dua macam bentuk investasi yaitu *real investment* (investasi nyata) dan *financial investment* (investasi keuangan). *Real asset investment* adalah komitmen mengikat aset pada sektor real. Seperti diketahui, istilah sektor real sering digunakan untuk menunjukkan sektor diluar keuangan, seperti perdagangan, industri, pertanian dan lain sebagainya. Dengan demikian, investasi pada sektor real adalah komitmen mengikat aset di luar sektor keuangan. Sementara, *financial asset investment* (investasi di sektor keuangan) atau sering juga disebut portfolio investment (investasi portofolio) adalah komitmen untuk mengikat aset pada surat-surat berharga (*securities*), yang diterbitkan oleh penerbitnya. Penerbit surat berharga ini beragam, mulai dari individu, perusahaan hingga pemerintah. Demikian pula dengan jenisnya, sangat beragam, mulai dari yang sederhana seperti utang piutang antar pribadi hingga produk derivative (turunan).

2.3 Teori Aktivitas Industri

Industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya (PP. No. 24 tahun 2009). Istilah industri sering diidentikkan dengan semua kegiatan ekonomi manusia yang mengolah barang mentah atau bahan baku menjadi barang setengah jadi atau barang jadi. Dari definisi tersebut, istilah industri sering disebut sebagai kegiatan manufaktur (*manufacturing*). Namun, pengertian industri sangatlah luas karena menyangkut semua kegiatan manusia dalam bidang ekonomi yang sifatnya produktif dan komersial. Pada umumnya, semakin maju tingkat perkembangan perindustrian di suatu wilayah maka semakin banyak jumlah dan macam industri, dan semakin kompleks pula sifat kegiatan dan usaha tersebut. Cara penggolongan atau pengklasifikasian industri pun berbeda-beda, tetapi pada dasarnya, pengklasifikasian industri didasarkan pada kriteria yaitu berdasarkan bahan baku, tenaga kerja, pangsa pasar, modal, atau jenis teknologi yang digunakan. Selain faktor-faktor tersebut, perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah juga turut menentukan keanekaragaman industri wilayah tersebut, semakin besar dan kompleks kebutuhan masyarakat yang harus dipenuhi, maka semakin beranekaragam jenis industrinya.

2.3.1 Klasifikasi Industri

Menurut Badan Pusat Statistik (2002), pengelompokan industri dibagi menjadi beberapa kelompok berdasarkan kriteria masing-masing. Adapun pengelompokan industri berdasarkan kriteria masing-masing, adalah sebagai berikut :

2.3.1.1 Klasifikasi Industri Berdasarkan Tenaga Kerja

Berdasarkan jumlah tenaga kerja yang digunakan, industri dapat dibedakan menjadi :

- 1) Industri rumah tangga, yaitu industri yang menggunakan tenaga kerja kurang dari empat orang. Ciri-ciri industri ini memiliki modal yang sangat terbatas, tenaga kerja berasal dari anggota keluarga, dan pemilik atau pengelola industri biasanya kepala rumah tangga itu sendiri atau anggota keluarganya, misalnya industri anyaman, industri kerajinan, industri tempe/ tahu, dan industri makanan ringan.
- 2) Industri kecil, yaitu industri yang tenaga kerjanya berjumlah sekitar 5 sampai 19 orang, Ciri industri kecil adalah memiliki modal yang relative kecil, tenaga kerjanya berasal dari lingkungan sekitar atau masih ada hubungan saudara, misalnya industri genteng, industri batubata, dan industri pengolahan rotan.
- 3) Industri sedang, yaitu industri yang menggunakan tenaga kerja sekitar 20 sampai 99 orang. Ciri-ciri industri sedang adalah memiliki modal yang cukup besar, tenaga kerja memiliki keterampilan tertentu, dan pimpinan perusahaan memiliki kemampuan manajerial tertentu. Misalnya: industri konveksi, industri bordir, dan industri keramik.
- 4) Industri besar, yaitu industri dengan jumlah tenaga kerja lebih dari 100 orang. Ciri industri besar adalah memiliki modal besar yang dihimpun secara kolektif dalam bentuk pemilikan saham, tenaga kerja harus memiliki keterampilan khusus, dan pimpinan perusahaan dipilih melalui uji kemampuan dan kelayakan (*fit and profer test*), misalnya industri tekstil, industri mobil, industri besi baja, industri pesawat terbang.

2.3.1.2 Klasifikasi Industri Berdasarkan Lokasi Unit Usaha

Keberadaan suatu industri sangat menentukan sasaran atau tujuan kegiatan industri. Berdasarkan pada lokasi unit usahanya, industri dapat dibedakan menjadi :

- 1) Industri berorientasi pada pasar (*market oriented industry*), yaitu industri yang didirikan mendekati daerah persebaran konsumen.

- 2) Industri berorientasi pada tenaga kerja (*employment oriented industry*), yaitu industri yang didirikan mendekati daerah pemusatan penduduk, terutama daerah yang memiliki banyak angkatan kerja tetapi kurang pendidikannya.
- 3) Industri berorientasi pada pengolahan (*supply oriented industry*), yaitu industri yang didirikan dekat atau ditempat pengolahan, misalnya: industri semen di Palimanan Cirebon (dekat dengan batu gamping), industri pupuk di Palembang (dekat dengan sumber pospat dan amoniak), dan industri BBM di Balongan Indramayu (dekat dengan kilang minyak).
- 4) Industri berorientasi pada bahan baku, yaitu industri yang didirikan di tempat tersedianya bahan baku, misalnya: industri konveksi berdekatan dengan industri tekstil, industri pengalengan ikan berdekatan dengan pelabuhan laut.
- 5) Industri yang tidak terikat oleh persyaratan yang lain (*footloose industry*), yaitu industri yang didirikan tidak terikat oleh syarat-syarat di atas. Industri ini dapat didirikan di mana saja, karena bahan baku, tenaga kerja, dan pasarnya sangat luas serta dapat ditemukan di mana saja, misalnya: industri elektronik, industri otomotif, dan industri transportasi.

2.3.1.3 Klasifikasi Industri Berdasarkan Produk yang Dihasilkan

Berdasarkan barang yang dihasilkan, industri dapat dibedakan menjadi :

- 1) Industri berat, yaitu industri yang menghasilkan mesin-mesin atau alat produksi lainnya, misalnya: industri alat-alat berat, industri mesin, dan industri percetakan.
- 2) Industri ringan, yaitu industri yang menghasilkan barang siap pakai untuk dikonsumsi seperti industri obat-obatan, industri makanan, dan industri minuman.

2.3.1.4 Klasifikasi Industri Berdasarkan Modal yang Digunakan

Berdasarkan modal yang digunakan, industri dapat dibedakan menjadi :

- 1) Industri dengan penanaman modal dalam negeri (PMDN), yaitu industri yang memperoleh dukungan modal dari pemerintah atau dalam negeri seperti industri kerajinan, industri pariwisata, dan industri makanan dan minuman.
- 2) Industri dengan penanaman modal asing (PMA), yaitu industri yang modalnya berasal dari penanaman modal asing seperti industri komunikasi, industri perminyakan, dan industri pertambangan.
- 3) Industri dengan modal patungan (*join venture*), yaitu industri yang modalnya berasal dari hasil kerja sama antara PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) dan PMA (Penanaman Modal Asing), misalnya: industri otomotif, industri transportasi, dan industri kertas.

2.3.1.5 Klasifikasi Industri Berdasarkan Cara Pengorganisasian

Cara pengorganisasian suatu industri dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti modal, tenaga kerja, produk yang dihasilkan, dan teknik pemasarannya. Berdasarkan cara pengorganisasiannya, industri dapat dibedakan menjadi :

- 1) Industri kecil, yaitu industri yang memiliki ciri-ciri: modal relatif kecil, teknologi sederhana, pekerjanya kurang dari 10 orang biasanya dari kalangan keluarga, produknya masih sederhana, dan lokasi pemasarannya masih terbatas (berskala lokal), contohnya industri kerajinan dan industri makanan ringan.
- 2) Industri menengah, yaitu industri yang memiliki ciri-ciri: modal relative besar, teknologi cukup maju tetapi masih terbatas, pekerja antara 10-200 orang, tenaga kerja tidak tetap, dan lokasi pemasarannya relative lebih luas (berskala regional).
- 3) Industri besar, yaitu industri yang memiliki ciri-ciri: modal sangat besar, teknologi canggih dan modern, organisasi teratur, tenaga kerja dalam jumlah banyak dan terampil, pemasarannya berskala nasional atau internasional.

2.4 Metode Perencanaan

Metode perencanaan merupakan tahapan yang harus dilakukan dalam melakukan suatu kegiatan penelitian. Dalam metode perencanaan membahas tentang metode pengumpulan data, metode analisis yang digunakan dalam penelitian, kebutuhan data hingga alat analisis yang dilakukan dalam penelitian yang berjudul “Penentuan Arah Pengembangan Ekonomi Kewilayahan Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah”.

2.4.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan kegiatan untuk mendapatkan informasi dari berbagai sumber sebagai bahan dasar penyusunan laporan penelitian. Pengumpulan data dilakukan untuk memenuhi kebutuhan data yang diperlukan untuk mengidentifikasi suatu kondisi atau keadaan yang terjadi di wilayah studi, yaitu Kabupaten Pekalongan. Pengumpulan data dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan pengumpulan data sekunder dan data primer.

2.4.1.1 Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder merupakan pengumpulan sumber data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara yang berupa data publikasi pemerintah, telaah dokumen instansi, peraturan ataupun kebijakan instansional, jurnal maupun situs website. Pada dasarnya, teknik telaah dokumen bertujuan untuk memahami dan mengenali wilayah studi

sebelum melakukan survei dengan cara mengetahui informasi dasar mengenai wilayah studi yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang sudah ada. Dalam pengenalan dan pemahaman wilayah studi ini dapat dilakukan melalui telaah dokumen instansi. Data atau informasi didapatkan dengan mengumpulkan dan mempelajari data dokumen-dokumen pada instansi pemerintah yang terkait antara lain Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DMPTSP) Provinsi Jawa Tengah, Bappeda Litbang Provinsi Jawa Tengah, Bappeda Kabupaten Pekalongan, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Tenaga Kerja (DPMPTSP NAKER) Kabupaten Pekalongan, Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Pekalongan, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Pekalongan, Dinas Perhubungan Kabupaten Pekalongan, dan Dinas Kepemudaan dan Olahraga dan Pariwisata Kabupaten Pekalongan.

2.4.1.2 Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung berdasarkan hasil survei lapangan dan sumber asli obyek secara individu maupun kelompok. Pada pengumpulan data primer yang dilakukan berupa kegiatan diskusi kelompok terarah atau *focus group discussion* yang dilakukan bersama *stakeholder* instansional terkait dan observasi lapangan. Pada laporan penelitian yang berjudul “Penentuan Arah Pengembangan Ekonomi Kewilayahan Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah” penulis melakukan kegiatan *focus group discussion* yang dilakukan secara bekerjasama dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DMPTSP) Provinsi Jawa Tengah dalam melakukan kajian kawasan strategis Petanglong (Kota Pekalongan – Kabupaten Batang – Kabupaten Pekalongan). Diskusi kelompok terarah atau *focus group discussion* merupakan suatu proses pengumpulan informasi mengenai suatu masalah tertentu yang sangat spesifik (Irwanto, 2007). Tujuan dari Diskusi Kelompok Terarah itu sendiri adalah untuk memperoleh masukan atau informasi mengenai permasalahan yang bersifat lokal dan spesifik.

2.4.2 Metode Analisis

Metode analisis merupakan metode dalam tahapan analisis penelitian yang dilakukan untuk memberikan penilaian maupun mengolah data untuk mencapai tujuan dan sasaran penelitian. Menurut Ali Muhson (2018) analisis data merupakan tahapan penelitian yang dilakukan setelah semua data yang diperlukan telah terkumpul. Metode analisis data yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif karena penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dan kualitatif. Metode

analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan atau menjelaskan suatu kondisi fisik lingkungan di wilayah studi penelitian.

2.4.3 Alat Analisis

Teknik atau alat analisis yang digunakan berupa analisis data kualitatif deskriptif, statistik deskriptif dan interpolasi / pemetaan. Analisis data kualitatif merupakan teknik analisis data yang berbentuk deskripsi data yang ada. Pengumpulan data yang diperoleh nantinya dituangkan dalam proses analisis. Analisis data kualitatif bertujuan untuk menggambarkan kondisi dan potensi wilayah yang ada di Kabupaten Pekalongan melalui bentuk diskusi terarah atau *focus group discussion*. Teknik statistik deskriptif bertujuan dalam menentukan sector ekonomi unggulan dan besaran peluang investasi Kabupaten Pekalongan melalui data statistik. Sedangkan teknik interpolasi atau pemetaan yang menggunakan *system information geographic* menggunakan GIS untuk menentukan lokasi sebaran jenis aktivitas investasi wilayah Kabupaten Pekalongan.

2.4.3.1 Analisis Location Quotient (LQ)

Alat analisis *Location Quotient* adalah suatu perbandingan tentang besarnya peranan suatu sektor/industri disuatu daerah terhadap peranan suatu sektor/industri tersebut secara nasional atau di suatu kabupaten terhadap peranan suatu sektor/industri secara regional atau tingkat provinsi. Tujuan analisis Location Quotient karena memiliki kebaikan berupa alat analisis yang sederhana yang dapat menunjukkan struktur perekonomian suatu daerah dan industri substitusi impor potensial atau produk-produk yang dapat dikembangkan untuk ekspor dan menunjukkan industri-industri potensial untuk dianalisis lebih lanjut. Alat analisis Location Quotient dimaksudkan untuk mengidentifikasi dan merumuskan komposisi dan pergeseran sektor-sektor basis suatu wilayah dengan menggunakan data Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) sebagai indikator pertumbuhan wilayah (Adisasmita, 2005 :29).

Asumsi metode LQ ini adalah penduduk di wilayah yang bersangkutan mempunyai pola permintaan wilayah sama dengan pola permintaan wilayah acuan. Asumsi lainnya adalah permintaan wilayah akan suatu barang akan dipenuhi terlebih dahulu oleh produksi wilayah, kekurangannya diimpor dari wilayah lain. Nilai dari *Location Quotient* menurut Tarigan (2014) adalah $LQ > 1$, artinya peranan sektor tersebut lebih besar di daerah daripada nasional. $LQ < 1$, artinya peranan sektor tersebut lebih kecil di daerah daripada nasional, serta $LQ = 1$, artinya peranan sektortersebut sama baik di daerah ataupun secara nasional. Sedangkan menurut Putra (2011) nilai dari Location Quotient (LQ) adalah

- $LQ > 1$, berarti mengindikasikan dimungkinkannya dilakukan ekspor pada sektor tersebut (*Relative Specialization in Sector*). Ekspor dilakukan karena adanya surplus.
- $LQ < 1$, berarti mengindikasikan bahwa sektor tersebut perlu melakukan impor (*Production Deficit in Sector*). Impor dilakukan karena sektor tersebut belum mampu memenuhi kebutuhan daerah tersebut.
- $LQ = 1$, berarti produktivitas sektor tersebut berimbang. Artinya hanya cukup digunakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di daerah itu saja sehingga masih belum layak untuk diekspor (*Average Production in Sector*).

2.4.3.2 Analisis Shift Share

Analisis shift share umumnya dipakai untuk menganalisis peranan suatu sector ataupun pergeseran suatu sektor di daerah terhadap sektor yang sama dalam perekonomian nasional. Data yang sering dianalisis adalah data yang terkait kegiatan ekonomi ataupun ketenagakerjaan (Putra, 2011: 165). Suatu daerah yang memiliki banyak sektor yang tingkat pertumbuhannya lamban maka sektor tersebut pertumbuhannya secara nasional juga akan lamban. Hal ini terjadi karena daerah-daerah lain tumbuh lebih cepat. Metoda ini digunakan untuk mengetahui kinerja perekonomian daerah, pergeseran struktur, posisi relatif sektor-sektor ekonomi dan identifikasi sektor unggulan daerah dalam kaitannya dengan perekonomian wilayah acuan (wilayah yang lebih luas) dalam dua atau lebih kurun waktu. Analisis ini bertolak pada asumsi bahwa pertumbuhan sektor daerah sama dengan pada tingkat wilayah acuan, membagi perubahan atau pertumbuhan kinerja ekonomi daerah (lokal) dalam tiga komponen :

- Komponen Pertumbuhan Wilayah Acuan (KPW), yaitu mengukur kinerja perubahan ekonomi pada perekonomian acuan. Hal ini diartikan bahwa daerah yang bersangkutan tumbuh karena dipengaruhi oleh kebijakan wilayah acuan secara umum.
- Komponen Pertumbuhan Proporsional (KPP), yaitu mengukur perbedaan pertumbuhan sektor-sektor ekonomi acuan dengan pertumbuhan agregat. Apabila komponen ini pada salah satu sektor wilayah acuan bernilai positif, berarti sektor tersebut berkembang dalam perekonomian acuan. Sebaliknya jika negatif, sektor tersebut menurun kinerjanya.
- Komponen Pergeseran atau Pertumbuhan Pangsa Wilayah (KPK), yaitu mengukur kinerja sektor-sektor lokal terhadap sektor-sektor yang sama pada perekonomian acuan. Apabila komponen ini pada salah satu sektor positif, maka daya saing sektor lokal meningkat dibandingkan sektor yang sama pada ekonomi acuan, dan apabila negatif terjadi sebaliknya.

2.4.3.3 Analisis Kesesuaian Lahan

Ruang mempunyai tiga jenis penggunaan ruang yang mempunyai peranan dan fungsinya masing-masing agar tercipta kehidupan yang dinamis antara manusia dan alam. Kesesuaian lahan adalah tingkat kecocokan suatu bidang lahan untuk suatu penggunaan tertentu. Kelas kesesuaian lahan suatu wilayah dapat berbeda-beda tergantung pada penggunaan lahan yang dikehendaki. Klasifikasi kesesuaian lahan menyangkut mencocokkan (matching) antara kualitas lahan dengan persyaratan tumbuh penggunaan lahan yang diinginkan. Jenis-jenis pola ruang tersebut adalah kawasan lindung, kawasan penyangga, dan kawasan budidaya. Untuk menentukan fungsi suatu kawasan dibutuhkan data fisik suatu wilayah yaitu kelerengan, jenis tanah, dan intensitas hujan. Ketiga indikator ini mempunyai bobot skor masing berdasarkan SK Menteri Pertanian Nomor 837/KPTS/UM/11.1980. Adapun klasifikasi indikator sebagai berikut :

Tabel II. 1
Klasifikasi Bobot Kesesuaian Lahan

No	Kriteria	Klasifikasi	Keterangan	Bobot
1	Lereng / Kemiringan	0 - 8 %	Datar	20
		8 - 15 %	Landai	40
		15 - 25 %	Agak Curam	60
		25 - 45 %	Curam	80
		> 45 %	Sangat Curam	100
2	Jenis Tanah	Alluvial, Tanah Glej, Panosol, Hidromorf Kelabu, Laterit h	Tidak Peka	15
		Latosol	Agak Peka	30
		Brown Forest Soil, Non Calcic Brown, Mediteran	Kurang Peka	45
		Andosol, Laterite, Grumosol, Podsol, Podsolik	Peka	60
		Regosol, Litosol, Organosol, Renzina	Sangat Peka	75
3	Intensitas Hujan	0,0 - 13,6 mm/ hh	Sangat Rendah	10
		13,6 - 20,7 mm/ hh	Rendah	20
		20,7 - 27,7 mm/ hh	Sedang	30
		27,7 - 34,8 mm/ hh	Tinggi	40
		>34,8 mm/ hh	Sangat Tinggi	50

Sumber : SK Menteri Pertanian No. 837/KPTS/UM/11.1980

Dalam tingkat kelas, kemampuan lahan menunjukkan kesamaan besarnya faktor-faktor penghambat. Dalam Hardjowigeno dan Widiatmaka (2007) diterangkan mengenai tanah yang dikelompokkan ke dalam kelas I sampai kelas VIII, dimana semakin tinggi kelasnya, kualitas lahannya semakin rendah, berarti resiko kerusakan dan besarnya faktor penghambat bertambah dan pilihan penggunaan lahan yang dapat diterapkan semakin terbatas. Tanah kelas I sampai IV

merupakan lahan yang sesuai untuk usaha pertanian, sedangkan kelas V sampai VIII tidak sesuai untuk usaha pertanian atau diperlukan biaya yang sangat tinggi untuk pengelolaannya.

- Kelas I

Lahan kelas I sesuai untuk segala jenis penggunaan pertanian tanpa memerlukan tindakan pengawetan tanah yang khusus. Lahannya datar, solumnya dalam, bertekstur agak halus atau sedang, drainase baik, mudah diolah dan responsif terhadap pemupukan. Lahan kelas I tidak mempunyai penghambat atau ancaman kerusakan, sehingga dapat digarap untuk usaha tani tanaman semusim dengan aman. Tindakan pemupukan dan usaha-usaha pemeliharaan struktur tanah yang baik diperlukan guna menjaga kesuburan dan mempertinggi produktivitas.

- Kelas II

Lahan kelas II mempunyai beberapa penghambat yang dapat mengurangi pilihan jenis tanaman yang diusahakan atau memerlukan usaha pengawetan tanah yang tingkatnya sedang, seperti pengolahan menurut kontur, pergiliran tanaman dengan tanaman penutup tanah atau pupuk hijau, pembuatan guludan, disamping tindakan-tindakan pemupukan. Faktor penghambat lahan kelas II adalah salah satu atau kombinasi dari sifat-sifat berikut: lereng melandai (*gentle slope*), kepekaan erosi atau erosi yang telah terjadi adalah sedang, kedalaman tanah agak kurang ideal, struktur tanah agak kurang baik, sedikit gangguan salinitas atau Na tetapi mudah diperbaiki, kadang-kadang tergenang atau banjir, drainase yang buruk (*wetness*) yang mudah diperbaiki dengan saluran drainase, dan iklim sedikit menghambat.

- Kelas III

Lahan kelas III mempunyai penghambat yang agak berat, yang mengurangi pilihan jenis tanaman yang dapat diusahakan, atau memerlukan usaha pengawetan tanah yang khusus, atau kedua-duanya. Tindakan pengawetan tanah yang perlu dilakukan antara lain adalah penanaman dalam strip, pembuatan teras, pergiliran tanaman dengan tanaman penutup tanah dengan waktu untuk tanaman tersebut lebih lama, disamping usaha-usaha untuk memelihara dan meningkatkan kesuburan tanah. Faktor penghambat lahan kelas III adalah salah satu atau kombinasi dari sifat-sifat berikut: lereng agak curam, kepekaan erosi agak tinggi atau erosi yang telah terjadi cukup berat, sering tergenang banjir, permeabilitas sangat lambat, masih sering tergenang meskipun drainase telah diperbaiki, dangkal, daya menahan air rendah, kesuburan tanah rendah dan tidak mudah diperbaiki, salinitas atau kandungan Na sedang, dan penghambat iklim sedang.

- Kelas IV

Lahan kelas IV mempunyai penghambat yang berat yang membatasi pilihan tanaman yang dapat diusahakan, memerlukan pengelolaan yang sangat berhati-hati, atau kedua-duanya. Penggunaan lahan kelas IV sangat terbatas karena salah satu atau kombinasi dari penghambat berikut: lereng curam, kepekaan erosi besar, erosi yang telah terjadi berat, tanah dangkal, daya menahan air rendah, sering tergenang banjir yang menimbulkan kerusakan berat pada tanaman, drainase terhambat dan masih sering tergenang meskipun telah dibuat saluran drainase, salinitas atau kandungan Na agak tinggi, dan penghambat iklim sedang.

- Kelas V

Lahan kelas V mempunyai sedikit atau tanpa bahaya erosi, tetapi mempunyai penghambat lain yang praktis sukar dihilangkan, sehingga dapat membatasi penggunaan lahan ini. Akibatnya, lahan ini hanya cocok untuk tanaman rumput ternak secara permanen atau dihutankan. Lahan ini datar, akan tetapi mempunyai salah satu atau kombinasi dari sifat-sifat berikut: drainase yang sangat buruk atau terhambat, sering kebanjiran, berbatu-batu, dan penghambat iklim cukup besar

- Kelas VI

Lahan kelas VI mempunyai penghambat yang sangat berat sehingga tidak sesuai untuk pertanian dan hanya sesuai untuk tanaman rumput ternak atau dihutankan. Penggunaan untuk padang rumput harus dijaga agar rumputnya selalu menutup dengan baik. Bila dihutankan, penebangan kayu harus selektif. Bila dipaksakan untuk tanaman semusim, harus dibuat teras bangku. Lahan ini mempunyai penghambat yang sulit sekali diperbaiki, yaitu salah satu atau lebih sifat-sifat berikut: lereng sangat curam, bahaya erosi atau erosi yang telah terjadi sangat berat, berbatu-batu, dangkal, drainase sangat buruk atau tergenang, daya menahan air rendah, salinitas atau kandungan Na tinggi, dan penghambat iklim besar.

- Kelas VII

Lahan kelas VII sama sekali tidak sesuai untuk usaha tani tanaman semusim dan hanya sesuai untuk padang penggembalaan atau dihutankan. Faktor penghambatnya lebih besar dari kelas VI, yaitu salah satu atau kombinasi sifat-sifat berikut: lereng terjal, erosi sangat berat, tanah dangkal, berbatu-batu, drainase terhambat, salinitas atau kandungan Na sangat tinggi, dan iklim sangat menghambat.

- Kelas VIII

Lahan kelas VIII tidak sesuai untuk produksi pertanian dan harus dibiarkan dalam keadaan alami atau di bawah vegetasi hutan. Lahan ini dapat digunakan untuk daerah rekreasi cagar alam atau hutan lindung. Penghambat yang tidak dapat diperbaiki lagi dari lahan ini adalah

salah satu atau lebih sifat berikut: erosi atau bahaya erosi sangat berat, iklim sangat buruk, tanah selalu tergenang, berbatu-batu, kapasitas menahan air sangat rendah, salinitasnya atau kandungan Na sangat tinggi, dan sangat terjal.

2.4.3.4 Analisis Penentuan Lokasi

Teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (spasial order) kegiatan ekonomi atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang langka, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap lokasi berbagai jenis usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun sosial (Tarigan, 2005). Menurut Von Thunen guna lahan kota dipengaruhi oleh biaya produksi, biaya transportasi dan daya tahan hasil komoditi. Sehingga berpengaruh terhadap munculnya pasar lahan yang kompetitif. Pada model Von Thunen hubungan antara transportasi dan lokasi aktivitas terletak pada biaya transportasi dan biaya sewa lahan. Guna lahan akan menentukan nilai lahan, melalui kompetisi antara pemakai lahan. Karenanya nilai lahan akan mendistribusikan guna lahan menurut kemampuan untuk membayar sewa lahan, sehingga akan menimbulkan pasar lahan yang kompetitif. Faktor lain yang menentukan tinggi rendahnya nilai lahan adalah jarak terhadap pusat kota. Melalui adanya nilai lahan maka terbentuk zona-zona pemakaian lahan seperti lahan untuk kegiatan industri, kegiatan komersil, serta lahan untuk kegiatan pemerintahan. Selain memiliki pengaruh terhadap zona lahan, teori Von Thunen juga berpengaruh terhadap struktur keruangan kota. Perkembangan kota yang didasarkan terhadap penggunaan lahan kota memunculkan elemen-elemen baru dalam struktur keruangan kota.

Pada tahun 1945, August Losch mendasarkan analisis pemilihan lokasi optimal pada luas pasar yang dapat dikuasai dan kompetisi antar tempat. August Losch mengatakan bahwa lokasi penjual berpengaruh terhadap jumlah konsumen yang dapat dijangkau. Makin jauh dari pasar, konsumen enggan membeli karena biaya transportasi (semakin jauh tempat penjualan) semakin mahal. Produsen harus memilih lokasi yang menghasilkan penjualan terbesar. Losch menyarankan lokasi produksi ditempatkan di dekat pasar (Centre Business District). Maka dari itu produsen harus memilih lokasi yang dapat menghasilkan keuntungan maksimum. August Losch merupakan orang pertama yang mengembangkan teori lokasi dengan segi permintaan sebagai variabel utamanya. Teori ini bertujuan untuk menemukan pola lokasi industri sehingga tercipta keseimbangan spasial antar lokasi. Menurut Losch, permintaan (*demand*) menjadi salah satu faktor penting dalam penentuan lokasi industri. Lokasi industri seharusnya mempertimbangkan jumlah permintaan yang ada dalam suatu wilayah.

Lokasi industri yang berdekatan dengan jumlah permintaan yang tinggi selain dapat menambah profit juga dapat mengurangi biaya distribusi barang. *Economic landscape* akan terjadi apabila terjadi keseimbangan (*equilibrium*) antara *supply* dan *demand* tersebut. Untuk mencapai keseimbangan, ekonomi ruang Losch harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut. Pertama, setiap lokasi industri harus menjamin keuntungan maksimum bagi penjual maupun pembeli. Kedua, terdapat cukup banyak usaha pertanian dengan penyebaran cukup merata sehingga seluruh permintaan yang ada dapat dilayani, terdapat free entry dan tak ada petani yang memperoleh super-normal profit sehingga tak ada rangsangan bagi petani dari luar untuk masuk dan menjual barang yang sama di daerah tersebut. Ketiga, daerah penawaran adalah sedemikian hingga memungkinkan petani yang ada untuk mencapai besar optimum, dan yang terakhir, konsumen bersikap indifferent terhadap penjual manapun dan satu-satunya pertimbangan untuk membeli adalah harga yang rendah.

Salah satu strategi yang perlu diperhatikan oleh perusahaan adalah pemilihan lokasi, baik lokasi pabrik untuk perusahaan manufaktur ataupun lokasi usaha untuk perusahaan jasa/retail maupun lokasi perkantornya. Pemilihan lokasi, diperlukan pada saat perusahaan mendirikan usaha baru, melakukan ekspansi usaha yang telah ada maupun memindahkan lokasi perusahaan ke lokasi lainnya. Pemilihan lokasi sangat penting karena berkaitan dengan besar kecilnya biaya operasi, harga maupun kemampuan bersaing. Tujuan dari strategi lokasi adalah untuk memaksimalkan benefit perusahaan :

- Bagi industri, untuk meminimumkan biaya. Lokasi yang tepat mendekatkan lokasi gudang penyimpanan bahan dengan lokasi produksi bisa menghemat biaya transportasi.
- Bagi retail dan profesional service untuk memaksimalkan *revenue*. Pemilihan lokasi retail dan *profesional service* yang mudah dijangkau konsumen memungkinkan terjadi penjualan dalam jumlah banyak, sehingga meningkatkan pendapatan perusahaan.
- Bagi lokasi gudang untuk memaksimalkan *speed delivery* dan biaya minimum. Jarak gudang dengan lokasi pabrik yang tepat akan mempercepat penyerahan barang sekaligus meminimalkan biaya.

2.4.3.4.1 Penentuan Lokasi Industri

Menurut Glasson dalam Waluyo, 2009 penentuan lokasi potensi industri berdasarkan pada klasifikasi variabel lokasi relatif wilayah industri, yang meliputi variabel lereng, ketinggian tempat, penggunaan lahan, bencana alam (erosi), ketersediaan air tanah, penduduk, angkatan kerja, prasarana jalan, fasilitas kesehatan, telepon dan indeks komposit. Sedangkan faktor - faktor dalam penentuan lokasi industri adalah tenaga kerja, komunikasi,

tempat dan kedudukan bangunan serta faktor lingkungan. Selain faktor - faktor tersebut metode pendekatan keuntungan terbesar selalu digunakan dalam menentukan lokasi industri. Metode pendekatan, keuntungan terbesar mencakup aspek-aspek pendekatan biaya terendah dan pendekatan daerah pemasaran dan harus selalu diselaraskan dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan pemerintah yang berhubungan dengan pertumbuhan ekonomi yang disertai pemerataan pendapatan dan lapangan kerja.

Pada dasarnya pertumbuhan suatu wilayah atau kawasan industri akan dipengaruhi oleh mekanisme ekonomi dan pasar. Dengan sendirinya aliran kegiatan ekonomi dan investasi akan menuju lokasi yang menyediakan imbalan tertinggi atas produk dan jasa yang dikelolanya, baik berupa kemudahan-kemudahan berinvestasi, adanya sumberdaya serta ketersediaan prasarana dan sarana, maupun besarnya nilai tambah atas barang dan jasa yang diproduksi. Proses ini apabila berlangsung terus-menerus dapat menyebabkan suatu daerah yang memiliki peluang akan semakin berkembang, sebaliknya daerah yang kurang memiliki peluang akan semakin tertinggal. Berbagai kriteria, telah disusun melalui beragam pendekatan, berdasarkan identifikasi terhadap beberapa literatur, kriteria-kriteria yang biasa digunakan dalam pertimbangan pemilihan lokasi industri, diantaranya :

Tabel II. 2
Kriteria Pertimbangan Pemilihan Lokasi Kawasan Industri

No	Kriteria Pemilihan Lokasi	Faktor Pertimbangan
1	Jarak ke pusat kota	Maksimal 15 -20 km
2	Jarak terhadap permukiman	Minimal 2 Km
3	Jaringan jalan yang melayani	Arteri primer
4	Sistem jaringan yang melayani	Jaringan listrik
		Jaringan telekomunikasi
5	Prasarana angkutan	Tersedia pelabuhan laut/ outlet
6	Topografi / Kemiringan tanah	Maksimal 0 - 15 derajat
7	Jarak terhadap sungai	Maksimal 5 km dan terlayani sungai tipe C dan D
8	Daya dukung lahan	Sigma tanah 0,7 - 1,0 kg/ cm ²
9	Kesuburan tanah	Relatif tidak subur (non irigasi teknis)
10	Peruntukan lahan	non pertanian
		non permukiman
		non konservasi
11	Ketersediaan lahan	Minimal 25 Ha
12	Harga lahan	Relatif (Bukan lahan dengan harga tinggi)
13	Orientasi lokasi	Dekat dengan potensi tenaga kerja
		Aksesibilitas Tinggi

Sumber : Pedoman Teknis Pengembangan Kawasan Industri, 2001

- **Jarak ke Pusat Kota**

Pertimbangan jarak ke pusat kota bagi lokasi Kawasan Industri adalah dalam rangka kemudahan memperoleh fasilitas pelayanan baik prasarana dan prasarana maupun segi pemasaran. Mengingat pembangunan suatu kawasan industri tidak harus membangun seluruh sistem prasarana dari mulai tahap awal melainkan memanfaatkan sistem yang telah ada seperti listrik, air bersih yang biasanya telah tersedia di lingkungan perkotaan, dimana kedua sistem ini kestabilan tegangan (listrik) dan tekanan (air bersih) dipengaruhi faktor jarak, disamping fasilitas banking, kantor-kantor pemerintahan yang memberikan jasa pelayanan bagi kegiatan industri yang pada umumnya berlokasi di pusat perkotaan, maka idealnya suatu kawasan industri berjarak 15 – 20 Km dari pusat kota.

- **Jarak Terhadap Permukiman**

Pertimbangan jarak terhadap permukiman bagi pemilihan lokasi kegiatan industri, pada prinsipnya memiliki dua tujuan pokok, yaitu:

- a) Berdampak positif dalam rangka pemenuhan kebutuhan tenaga kerja dan aspek pemasaran produk. Dalam hal ini juga perlu dipertimbangkan adanya kebutuhan tambahan akan perumahan sebagai akibat dari pembangunan kawasan industri. Dalam kaitannya dengan jarak terhadap permukiman disini harus mempertimbangkan masalah pertumbuhan perumahan, dimana sering terjadi areal tanah disekitar lokasi industri menjadi kumuh dan tidak ada lagi jarak antara perumahan dengan kegiatan industri.
- b) Berdampak negatif karena kegiatan industri menghasilkan polutan dan limbah yang dapat membahayakan bagi kesehatan masyarakat.
- c) Jarak terhadap permukiman yang ideal minimal 2 (dua) Km dari lokasi kegiatan industri.

- **Jaringan Jalan Yang Melayani**

Jaringan bagi kegiatan industri memiliki fungsi yang sangat penting terutama dalam rangka kemudahan mobilitas pergerakan dan tingkat pencapaian (aksesibilitas) baik dalam penyediaan bahan baku, pergerakan manusia dan pemasaran hasil-hasil produksi. Jaringan jalan yang baik untuk kegiatan industri, harus memperhitungkan kapasitas dan jumlah kendaraan yang akan akan melalui jalan tersebut sehingga dapat diantisipasi sejak awal kemungkinan terjadinya kerusakan jalan dan kemacetan. Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena dari kenyataan yang ada dari keberadaan kawasan industri pada suatu daerah ternyata tidak mudah untuk mengantisipasi dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan industri terhadap masalah transportasi. Apabila hal ini kurang mendapat

perhatian akan berakibat negatif terhadap upaya promosi kawasan industri. Untuk pengembangan kawasan industri dengan karakteristik lalu lintas truk container dan akses utama dari dan ke pelabuhan/bandara, maka jaringan jalan arteri primer harus tersedia untuk melayani lalu-lintas kegiatan industri.

- **Jarak Terhadap Lokasi Fasilitas dan Prasarana**

- a) Jaringan listrik

Ketersediaan jaringan listrik menjadi syarat yang penting untuk kegiatan industri. Karena bisa dipastikan proses produksi kegiatan industri sangat membutuhkan energi yang bersumber dari listrik, untuk keperluan mengoperasikan alat-alat produksi. Dalam hal ini standar pelayanan listrik untuk kegiatan industri tidak sama dengan kegiatan domestik dimana ada prasyarat mutlak untuk kestabilan pasokan daya maupun tegangan. Kegiatan industri umumnya membutuhkan energi listrik yang sangat besar, sehingga perlu dipikirkan sumber pasokan listriknya, apakah yang bersumber dari perusahaan listrik negara saja, atau dibutuhkan partisipasi sektor swasta untuk ikut membantu penyediaan energi listrik untuk memenuhi kebutuhan listrik industri.

- b) Jaringan telekomunikasi

Kegiatan industri tidak akan lepas dari aspek bisnis, dalam rangka pemasaran maupun pengembangan usaha. Untuk itulah jaringan telekomunikasi seperti telepon dan internet menjadi kebutuhan dasar bagi pelaku kegiatan industri untuk menjalankan kegiatannya. Sehingga ketersediaan jaringan telekomunikasi tersebut menjadi syarat dalam penentuan lokasi industri.

- c) Pelabuhan laut/outlet

Kebutuhan prasarana pelabuhan/outlet menjadi kebutuhan yang mutlak, terutama bagi kegiatan pengiriman bahan baku/bahan penolong dan pemasaran produksi, yang berorientasi ke luar daerah dan keluar negeri (ekspor/impor). Kegiatan industri sangat membutuhkan pelabuhan sebagai pintu keluar – masuk berbagai kebutuhan pendukung. Sebagai ilustrasi untuk memproduksi satu produk membutuhkan banyak bahan pendukung yang tidak mungkin dipenuhi seluruhnya dari dalam daerah/wilayah itu sendiri, misalnya kebutuhan peralatan mesin dan komponen produksi lainnya yang harus diimport, demikian pula produk yang dihasilkan diharapkan dapat dipasarkan di luar wilayah/ekspor agar diperoleh nilai tambah/devisa. Untuk itu maka keberadaan pelabuhan/outlet menjadi syarat mutlak untuk pengembangan KI.

- **Topografi**

Pemilihan lokasi peruntukan kegiatan industri hendaknya pada areal lahan yang memiliki topografi yang relatif datar. Kondisi topografi yang relatif datar akan mengurangi pekerjaan pematangan lahan (cut and fill) sehingga dapat mengefisienkan pemanfaatan lahan secara maksimal, memudahkan pekerjaan konstruksi dan menghemat biaya pembangunan. Topografi/kemiringan tanah maksimum 0 – 15 derajat.

- **Jarak Terhadap Sungai Atau Sumber Air Bersih**

Pengembangan Kawasan Industri sebaiknya mempertimbangkan jarak terhadap sungai. Karena sungai memiliki peranan penting untuk kegiatan industri yaitu sebagai sumber air baku dan tempat pembuangan akhir limbah industri. Sehingga jarak terhadap sungai harus mempertimbangkan biaya konstruksi dan pembangunan saluran-saluran air. Disamping itu jarak yang ideal seharusnya juga memperhitungkan kelestarian lingkungan daerah aliran sungai (DAS), sehingga kegiatan industri dapat secara seimbang menggunakan sungai untuk kebutuhan kegiatannya tetapi juga dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan daerah aliran sungai (DAS) tersebut. Jarak terhadap sungai atau sumber air bersih maksimum 5 (lima) Km dan terlayani sungai tipe C dan D atau Kelas III dan IV.

- **Kondisi lahan**

Peruntukan lahan industri perlu mempertimbangkan daya dukung lahan dan kesuburan lahan. Daya dukung lahan erat kaitannya dengan jenis konstruksi pabrik dan jenis produksi yang dihasilkan. Jenis konstruksi pabrik sangat dipengaruhi oleh daya dukung jenis dan komposisi tanah, serta tingkat kelabilan tanah, yang sangat mempengaruhi biaya dan teknologi konstruksi yang digunakan. Mengingat bangunan industri membutuhkan fondasi dan konstruksi yang kokoh, maka agar diperoleh efisiensi dalam pembangunannya sebaiknya nilai daya dukung tanah (σ) berkisar antara 0,7 – 1,0 kg/cm². Sementara itu, kesuburan lahan merupakan faktor penting dalam menentukan lokasi peruntukan kawasan industri. Apabila tingkat kesuburan lahan tinggi dan baik bagi kegiatan pertanian, maka kondisi lahan seperti ini harus tetap dipertahankan untuk kegiatan pertanian dan tidak dicalonkan dalam pemilihan lokasi kawasan industri. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konversi lahan yang dapat mengakibatkan menurunnya tingkat produktivitas pertanian sebagai penyedia kebutuhan pangan bagi masyarakat dan dalam jangka panjang sangat dibutuhkan untuk menjaga ketahanan pangan (*food security*) di daerah-daerah. Untuk itu dalam pengembangan industri,

pemerintah daerah harus bersikap tegas untuk tidak memberikan ijin lokasi industri pada lahan pertanian, terutama areal pertanian lahan basah (irigasi teknis).

- **Ketersediaan Lahan**

Kegiatan industri umumnya membutuhkan lahan yang luas, terutama industri-industri berskala sedang dan besar. Untuk itu skala industri yang akan dikembangkan harus pula memperhitungkan luas lahan yang tersedia, sehingga tidak terjadi upaya memaksakan diri untuk konversi lahan secara besar-besaran, guna pembangunan kawasan industri. Ketersediaan lahan harus memasukan pertimbangan kebutuhan lahan di luar kegiatan sektor industri sebagai 'multiplier effects' nya, seperti kebutuhan lahan perumahan dan kegiatan permukiman dan perkotaan lainnya. Sebagai ilustrasi bila per hektar kebutuhan lahan kawasan industri menyerap 100 tenaga kerja, berarti dibutuhkan lahan perumahan dan kegiatan pendukungnya seluas 1 – 1,5 Ha untuk tempat tinggal para pekerja dan berbagai fasilitas penunjang. Artinya bila hendak dikembangkan 100 Ha Kawasan Industri disuatu daerah, maka di sekitar lokasi harus tersedia lahan untuk fasilitas seluas 100 – 150 Ha, sehingga total area dibutuhkan 200 – 250 Ha,

- **Harga Lahan**

Salah satu faktor utama yang menentukan pilihan investor dalam memilih lokasi peruntukan industri adalah harga beli/sewa lahan yang kompetitif, artinya bila lahan tersebut dimatangkan dalam arti sebagai kapling siap bangun yang telah dilengkapi prasarana penunjang dapat dijangkau oleh para pengguna (user). Dengan demikian maka dalam pemilihan lokasi Kawasan Industri sebaiknya harga lahan (tanah mentah) tidak terlalu mahal. Disamping itu sebagai syarat utamanya agar tidak terjadi transaksi lahan yang tidak adil artinya harga yang tidak merugikan masyarakat pemilik lahan, atau pemerintah mengeluarkan peraturan yang dapat memberikan peluang bagi masyarakat untuk terlibat menanamkan modal dalam investasi kawasan industri melalui lahan yang dimilikinya. Sehingga dengan demikian membuka peluang bagi masyarakat pemilik lahan untuk merasakan langsung nilai tambah dari keberadaan kawasan industri di daerahnya

- **Orientasi Lokasi**

Mengingat Kawasan Industri sebagai tempat industri manufaktur (pengolahan) yang biasanya merupakan industri yang bersifat 'footlose' maka orientasi lokasi sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas dan potensi tenaga kerja.

- **Pola Tata Guna Lahan**

Mengingat kegiatan industri disamping menghasilkan produksi juga menghasilkan hasil sampingan berupa limbah padat, cair dan gas, maka untuk mencegah timbulnya dampak

negatif sebaiknya dilokasikan pada lokasi yang non pertanian dan non permukiman, terutama bagi industri skala menengah dan besar.

2.4.3.4.2 Penentuan Lokasi Perdagangan dan Jasa

Menurut Lee (1984) dalam kumpulan teori-teori pengembangan wilayah kota, salah satu prinsip pemilihan lokasi bagi pengembangan pusat perbelanjaan berada di luar kota/pinggiran didasarkan pada kedekatan konsumen asal didukung oleh aksesibilitas yang memadai. Rondinelli (1985) berpendapat bahwa dalam interaksi ekonomi keterkaitan integrasi spasial yang sangat penting adalah adanya jaringan pasar melalui pelayanan komoditi, bahan baku yang berinteraksi antara pusat perdagangan dengan permukiman. Karena kota lebih banyak berfungsi sebagai tempat pemasaran (*market town*) maka kota merupakan penghubung utama bagi masyarakat kota dan masyarakat hinterland dalam menerima serta melayani sistem pasar produksi hinterlandnya atau sebaliknya. Pada umumnya jika ada aksesibilitas bagi pembeli maupun pedagang, maka pasar yang diciptakan oleh adanya aktifitas perekonomian akan berkembang karena dibutuhkan oleh masyarakat. Diana (2003) menyatakan bahwa faktor-faktor penentu berkembangnya lokasi perdagangan meliputi :

- **Jumlah penduduk**

Setiap jenis fasilitas perdagangan eceran mempunyai jumlah ambang batas penduduk atau pasar yang menjadi persyaratan dapat berkembangnya kegiatan. Jumlah penduduk pendukung dapat diketahui dari luas daerah pelayanan tetapi luas daerah layanan tidak dapat ditentukan sendiri karena faktor ini bergantung pada faktor fisik yang mempengaruhi daya tarik suatu fasilitas perdagangan.

- **Aksesibilitas**

Aksesibilitas berkaitan dengan kemudahan pencapaian suatu lokasi melalui kendaraan umum dan pribadi serta pedestrian. Untuk fasilitas perdagangan kemudahan pencapaian lokasi, kelancaran lalu lintas dan kelengkapan fasilitas parkir merupakan syarat penentuan lokasi dan kesuksesan kegiatan perdagangan.

- **Keterkaitan spasial**

Pada kegiatan perdagangan yang bersifat generative, analisa ambang batas penduduk dan pasar menjadi hal yang penting sedangkan pada lokasi perdagangan yang bersifat suscipient, analisa kaitan spasial dari kegiatan merupakan hal yang penting.

- **Jarak**

Kecenderungan pembeli untuk berbelanja pada pusat yang dominan, namun menyukai tempat yang dekat maka faktor jarak merupakan pertimbangan penting untuk melihat

kemungkinan perkembangan suatu lokasi terutama pusat perdagangan sekunder yang menunjukkan trade off antara besarnya daya tarik pusat dan jarak antara pusat.

- **Kelengkapan fasilitas perdagangan**

Kelengkapan fasilitas perdagangan menjadi faktor penentu pemilihan lokasi berbelanja konsumen. Konsumen berbelanja barang-barang tahan lama yang tidak dibeli secara tidak teratur seperti pakaian, alat-alat elektronik pada tempat perdagangan yang memiliki banyak pilihan barang yang dapat diperbandingkan. Oleh karena itu pembeli cenderung untuk berbelanja barang-barang tahan lama pada pusat perdagangan yang lebih lengkap, tetapi untuk kebutuhan standar sehari-hari seperti bahan makanan, para konsumen cenderung masih mempertimbangkan jarak yang dekat kalau terdapat fasilitas yang memadai.

Penentuan lokasi perdagangan juga dipengaruhi oleh perubahan keadaan sosial ekonomi penduduk (Bromley dan Thomas, 1993) terdapat empat faktor yang mempengaruhi penentuan lokasi tersebut, yaitu

- Transportasi, meningkatnya kesejahteraan penduduk sangat memungkinkan untuk memiliki kendaraan, sehingga dapat melakukan pergerakan dalam jarak yang relatif jauh, dengan adanya kemacetan di pusat-pusat kota maka timbul kecenderungan adanya perubahan dalam berbelanja ke daerah pinggiran;
- Perubahan spasial dan populasi, adanya kebijaksanaan pemerintah yang lebih menekankan perkembangan ke arah pinggiran karena pusat kota telah jenuh, menyebabkan banyak fasilitas perdagangan dibangun di pinggiran dengan tujuan untuk lebih dekat dengan konsumen
- Perubahan karakteristik pekerja;
- Perubahan gaya hidup, dimana kegiatan berbelanja dijadikan sarana rekreasi

2.4.3.5 Analisis Daya Dukung Lahan

Daya dukung lahan (Land Carrying Capacity) dinilai menurut ambang batas kesanggupan lahan sebagai suatu ekosistem menahan keruntuhan akibat penggunaan. Daya dukung lahan ditentukan oleh banyak faktor baik biofisik maupun sosial-ekonomi-budaya yang saling mempengaruhi. Daya dukung tergantung pada persentasi lahan yang dapat digunakan untuk peruntukan tertentu yang berkelanjutan dan lestari, persentasi lahan ditentukan oleh kesesuaian lahan untuk peruntukan tertentu. Konsep daya dukung harus merujuk pada aras (level) penggunaan lahan yang akan meluangkan pemeliharaan secara sinambung suatu aras mutu lingkungan tertentu dalam suatu aras tujuan pengelolaan tertentu yang ditetapkan dengan

mengingat biaya pemeliharaan mutu sumberdaya pada suatu aras yang akan mendatangkan kepuasan pengguna sumberdaya. Daya dukung lahan merupakan gabungan kemampuan dan kesesuaian lahan.

Dalam penentuan kesesuaian lahan ini dilakukan deliniasi wilayah menjadi kawasan lindung dan budi daya. Misalnya, untuk kawasan budi daya difokuskan pada kesesuaian lahan untuk pertanian, hal ini didasari oleh peranan sektor pertanian yang masih dominan dan sesuai dengan arahan pengembangan suatu wilayah yang secara umum difokuskan pada sektor pertanian. Faktor-faktor penentunya ditekankan pada aspek fisik dasar yang meliputi kemiringan, ketinggian, jenis tanah, curah hujan dan tekstur tanah. Dari hasil analisis kesesuaian lahan untuk kawasan lindung terutama hutan lindung lebih terkonsentrasi di wilayah utara dan tengah. Untuk kawasan budi daya, dari hasil analisis kesesuaian lahan gabungan terdapat enam kombinasi. Kombinasi ini secara umum merupakan kesesuaian lahan untuk beberapa kegiatan dalam suatu kawasan. Dari hasil analisis kesesuaian lahan gabungan dengan penggunaan lahan saat ini (existing), akan diperoleh penggunaan lahan yang telah sesuai dengan daya dukungnya. Di samping itu dari pertampalan dengan arahan penatagunaan lahan juga dapat terjadi perbedaan, sehingga dapat dikatakan sebagai konflik. Misalnya kawasan lindung hasil analisis yang dijadikan kawasan budidaya dan sebaliknya. Sehingga ini sebagai bukti perlunya evaluasi terhadap perencanaan pengembangan wilayah yang didasari perkembangan daya dukung lingkungan dan adanya beberapa ketidaksesuaian peruntukan lahan dengan daya dukung lingkungan.

2.4.4 Kerangka Analisis

