DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR Vol. 28, No. 1, Juli 2000: 54 - 61

PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI DI INDONESIA

Timoticin Kwanda
Staf Pengajar Fakultas Teknik Jurusan Arsitektur – Universitas Kristen Petra

ABSTRAK

Kawasan Industri di Indonesia pertama kali dikembangkan oleh pemerintah melalui BUMN pada tahun 1970-an sebagai reaksi terhadap kebutuhan lahan industri. Dengan semakin meningkatnya arus investasi di Indonesia, baru kemudian pada tahun 1989 pihak swasta diperbolehkan mengembangkan kawasan industri. Dalam pengembangan kawasan industri khususnya pada tahapan pra-konstruksi, terdapat beberapa tahapan utama yang harus dilalui yaitu antara lain tahap perijinan, pembebasan tanah, dan tahap perencanaan. Pada tahap perencanaan akan dibahas tentang penerapan Standar Teknis yang ada dalam perencanaan penggunaan lahan, perencanaan tapak serta perencanaan prasarana dan sarana pada beberapa kawasan industri di Jawa Timur.

Kata kunci: Pengembangan, Kawasan Industri.

ABSTRACT

In Indonesia, at the first time industrial estates were developed in 1970's by the government through the state owned company as a reaction to the needs of industrial lands. As the flow of investments was increasing in Indonesia, then in 1989 private companies were allowed to developed industrial estates. In developing industrial estates especially at the pre-construction phase, there are some main phases have to be done such as permits stages, land acquisition, and planning stages. In planning stages, it will discuss the realisation of the given Technical Standard in land use planning, site planning, infrastructures and community facilities planning on several industrial estates in East Java.

Keywords: *Development, Industrial Estate*.

PENDAHULUAN

Kawasan Industri adalah suatu tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri. Hal ini berbeda dengan Zona Industri yang juga merupakan pemusatan industri tetapi tanpa dilengkapi dengan prasarana dan sarana yang memadai.

Di Indonesia, pada awalnya kawasan industri hanya dikembangkan oleh pemerintah melalui BUMN sebagai reaksi terhadap meningkatnya jumlah industri dengan dampak polusi lingkungan yang diakibatkannya, keterbatasan infrastruktur, dan masalah perkembangan kawasan permukiman yang berdekatan dengan lokasi industri. Namun seiring dengan meningkatnya investasi baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri, maka pemerintah melalui Keppres No. 53 tanggal 27 Oktober tahun 1989 mengijinkan usaha kawasan industri dikembangkan oleh pihak swasta.

Bagi pihak swasta, kebijakan baru dibidang uasaha kawasan industri ini merupakan suatu peluang usaha baru yang cukup menguntungkan, sehingga berkembanganlah kawasan-kawasan industri baru yang dikelola oleh pihak swasta di pusat-pusat pertumbuhan ekonomi regional, seperti di Jabotabek dan Gerbangkertasusila.

Tulisan ini mencoba untuk memberi gambaran tentang pengembangan suatu kawasan industri pada tahap pra konstruksi. Pada tahap pra konstruksi tahapan-tahapan yang perlu disiapkan adalah studi kelayakan, proses perijinan, pembebasan tanah dan perencanaan. Namun dalam tulisan ini, studi kelayakan yang membahas antara lain tentang studi pasar, pemilihan tapak, dan kelayakan keuangan tidak dibahas karena penulis bukan ahlinya dibidang ini. Tulisan ini diharapkan dapat memperkaya karya tulisan tentang pengembangan kawasan industri di Indonesia yang merupakan suatu bidang usaha yang relatif baru dalam bidang realestat.

PERKEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI DI INDONESIA

Untuk pertama kalinya pada tahun 1876 kawasan industri dikembangkan di Inggris yaitu Trafford Park Estates, dengan luas sekitar 500 Ha yang merupakan kawasan industri terluas sampai pada tahun 1950-an. Pada awal abad 20, kawasan industri di Amerika Serikat dikembangkan di kota Chicago yaitu antara lain Central Manufacturing District dibangun pada tahun 1902 dengan luas 105 Ha, The Clearing Industrial District yang dibangun pada tahun 1909 seluas 215 Ha, dan The Pershing Road District dibangun tahun 1910 dengan luas 40 Ha.

Selanjutnya pada tahun 1960-an di Amerika Serikat telah berkembang kawasan industri yang dikenal dengan Science Park atau Technology Park yaitu kawasan industri untuk tujuan penelitian dan pengembangan. Pada tahun 1970-an, konsep Business Park dikembangkan dimana dalam suatu kawasan tertampung berbagai kegiatan seperti perkantoran dan industri yang ditunjang oleh kegiatan perdagangan dan rekreasi. Kemudian baru pada tahun 1980-an kawasan perumahan juga dimasukan dalam kawasan Business Park.

Sedangkan di Indonesia, kawasan industri baru dikembangkan pada awal tahun 1970-an sebagai suatu usaha untuk memenuhi kegiatan penanaman modal baik dari dalam maupun dari luar negeri. Pada awalnya Pemerintah mengembangkan kawasan industri melalui Badan Usaha Milik Negara (BUMN).[1] Pada tahun 1973 pemerintah memulai pembangunan kawasan industri yang pertama yaitu Jakarta Industrial Estate Pulo Gadung (JIEP) dan kemudian disusul oleh Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER) pada tahun 1974. Kawasan industri (KI) lainnya yang dikembangkan oleh pemerintah adalah KI Cilacap (1974), KI Medan (1975), KI Makasar (1978), KI Cirebon (1984) dan KI Lampung (1986).

Selain itu pada tahun 1986, pemerintah melalui PT. Kawasan Berikat Nusantara mengembangkan Kawasan Berikat atau Bonded Zone dengan tujuan untuk meningkatkan ekspor non migas. Kawasan Berikat merupakan suatu kawasan industri khusus dimana untuk melancarkan arus barang ekspor semua kegiatan kepabean untuk barang ekspor dilakukan pada kawasan tersebut dan bahan baku untuk ekspor mendapat fasilitas bebas Bea Masuk.

Seiring dengan perkembangan investasi yang terus meningkat, kemudian pihak swasta baru dilibatkan dalam usaha kawasan industri melalui Keppres No. 53 tahun 1989 dimana diatur bahwa usaha kawasan industri dapat dilaksanakan oleh pihak swasta domestik maupun asing dengan atau tanpa partisipasi BUMN. Sejak pihak swasta diperbolehkan mengembangkan kawasan industri, maka pertumbuhan kawasan industri bertumbuh dengan pesat sekali. Sampai pada tahun 1994 misalnya, jumlah kawasan industri yang tercatat di Himpunan Kawasan Industri (HKI) adalah sebanyak 146 lokasi dengan total luas lahan sebesar 42.019 Ha yang sebagian besar tersebar di propinsi Jawa Barat (21.289 Ha) dan kota Jakarta (3.064 Ha).[2]

PROSES PERIJINAN KAWASAN INDUSTRI

Proses perijinan untuk kawasan industri sama seperti bidang usaha realestat lainnya masih rumit dan memakan waktu yang lama. Menyadari hal ini akan menghambat investasi di Indonesia, maka pemerintah melalui Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/BKPM mengeluarkan deregulari dibidang perijinan melalui paket kebijakan Nomor: 15/SK/1993 tanggal 23 Oktober 1993 atau yang lebih dikenal dengan PAKTO 1993. Dalam ketentuan ini proses perijinan, yang berlaku untuk semua kegiatan investasi seperti perhotelan, perkantoran, perumahan dan kawasan industri, dibuat lebih sederhana dimana proses perijinan tanpa melalui instansi Tingkat I lagi tetapi langsung melalui instansi Tingkat II.

Setelah mendapatkan Surat Persetujuan Penanaman Modal PMDN/PMA yang juga berlaku sebagai Ijin Prinsip, maka investor dapat langsung mengajukan Ijin Lokasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dilengkapi dengan laporan tentang Penyajian Informasi Lingkungan (PIL). Sedangkan sebelumnya untuk mendapatkan Ijin Lokasi yang diterbitkan oleh Gubernur melalui Kakanwil BPN Tingkat I,

[1] Berdasarkan Permendagri No. 5 Tahun 1974 diatur bahwa yang dapat diberikan lahan untuk usaha kawasan industri adalah badan hukum yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah.

[2] Himpunan Kawasan Industri (HKI) dibentuk pada bulan Juni tahun 1988 oleh perusahaan kawasan industri yang dipelopori oleh Halim Shahab yang kemudian menjadi presiden HKI pertama.

investor harus memiliki Surat Konfirmasi Pencadangan Tanah dari Gubernur dan Persetujuan Prinsip dari menteri Perindustrian atau Ketua BKPM.

Selanjutnya, bagi suatu perusahaan industri untuk melaksanakan kegiatan produkssi di dalam kawasan industri diperlukan Ijin Usaha Tetap (IUT). IUT diajukan kepada BKPM dengan dilengkapi Ijin Lokasi, IMB, Hak atas tanah, Laporan Kegiatan Penanaman Modal (LKPM) dan persetujuan Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKL) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL) bagi perusahaan wajib Analisa Dampak Lingkungan (ANDAL). Secara sederhana berikut ini adalah alur proses perijinan untuk kawasan industri, namun dalam pelaksanaannya proses ini masih relatif rumit dan memakan waktu yang lama, karena masih banyaknya persyaratan-persyaratan pelengkap untuk setiap tahap permohonan dan banyaknya instansi berbeda yang terlibat.

Gambar 1. Proses Perijinan Pembangunan Kawasan Industri berdasarkan PAKTO 1993.

PEMBEBASAN TANAH KAWASAN INDUSTRI

Keberhasilan pembebasan tanah merupakan tahap yang sangat menentukan berhasil tidaknya suatu investasi. Sering terjadi begitu banyaknya dana yang telah dikeluarkan untuk biaya pra proyek seperti studi kelayakan, pembuatan proposal proyek dan proses perijinan, namun proyek terpasak ditunda atau bahkan dihentikan karena kegagalan pembebasan tanah.

Secara formal setelah ijin lokasi dimiliki maka pengembang berhak untuk melakukan pembebasan tanah. Namun umumnya, pembebasan tanah sudah mulai dilaksanakan sebelum ijin lokasi diterbitkan, bahkan sebelum persetujuan prinsip diterbitkan, tentunya pembebasan tanah dilakukan atas nama pribadi bukan atas nama perusahaan. Hal ini dilakukan untuk menghindari melonjaknya harga tanah apabila lokasi yang diinginkan untuk kawasan industri telah diketahui oleh masyarakat umum terutama para spekulan tanah.

Selain alasan harga, luasnya kawasan industri yang direncanakan, umumnya diatas 100 ha, membutuhkan waktu yang panjang bahkan bertahun-tahun untuk membebaskannya, belum lagi masalah kerumitan status kepemilikan tanah yang akan dibebaskan. Pada awal pengembangan kawasan industri oleh BUMN, salah satu kendala yang menghambat percepatan pengembangan adalah masalah pembebasan tanah, seperti yang dikemukakan oleh Ketua BKPM berikut ini:

Berbagai faktor yang menjadi hambatan berkembangnya kawasan industri antara lain adalah:

1. Pembebasan tanah memakan waktu yang lama oleh karena berbagai macam status kepemilikan serta adanya tuntutan harga pembebasan tanah yang tinggi dari pemilik ...[3]

Sebagai contoh lagi, dari tujuh (7) kawasan industri yang dikembangkan oleh pmerintah hanya 2 (dua) kawasan industri yang dapat meyelesaikan pembebasan tanahnya itupun dengan jangka waktu 10 tahun keatas yaitu seperti SIER di Surabaya dan KIM di Medan. Sedangkan lima (5) kawasan industri lainnya hanya dapat mengembangkan atau membebaskan tanah dibawah 60% dari total luas yang direncanakan. Kawasan JIEP dengan luas 568 Ha yang mulai dikembangkan pada tahun 1973, sampai pada tahun 1989 baru dapat membebaskan tanah seluas 326,2 Ha atau 57,43% dari luas total (tabel 1).

Tabel 1. Perkembangan Pembebasan Tanah Kawasan Industri yang Dikembangkan oleh Pemerintah (s/d awal tahun 1989)

No.	Kawasan Industri	Tahun Pendirian	Rencana Luas (Ha)	Luas Yang Dikembang-kan (Ha)	(%) Bebas
1.	JIEP, Jakarta	1973	568	326,2	57,43
2.	SIER, Surabaya	1974	319	319	100
3.	KIC, Cilacap	1974	240	78	32,50
4.	KIM, Medan	1975	80	78,5	98,13
5.	KIMA, U. Pandang	1978	203	86,1	42,41
6.	LIEP, Lampung	1986	300	-	0
7.	CIEP, Cirebon	1984	61,8	-	0

Sumber: Sastrowardoyo dan hasil analisis.

[3] Sanyoto Satrowardoyo, "Pengembangan Kawasan Industri Dalam Rangka Menarik Penanam Modal," Makalah disampaikan pada rapat kerja Himpunan Kawasan Industri, Surabaya 7 Oktober 1989, hal. 7.

PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI

Standar Teknis Kawasan Industri

Dalam merencanakan suatu kawasan industri, pemerintah melalui Menteri Perindustrian telah menentukan **Standar Teknis Kawasan Industri** yaitu melalui Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor: 291/M/SK/10/1989 tanggal 28 Oktober 1989. Secara garis besar standar teknis mencakup beberapa hal yaitu:

1. Komposisi penggunaan lahan

a. Kapling industri : Maximum 70%
b. Ruang terbuka hijau termasuk daerah penyangga : Minimum 10%
c. Prasarana dan sarana: Luas tanah sisa (20%)

2. Prasarana yang wajib disediakan antara lain,

a. Jaringan jalan lingkungan: satu jalur dengan dua arah, lebar perkerasan minimum 8 meter atau dua jalur dengan dua arah, lebar perkerasan minimal 2 x 7 meter.
b. Saluran pembuangan air hujan (drainase)
c. Instalasi penyediaan air bersih bersumber dari PAM dan/atau diusahakan sendiri.
d. Instalasi penyediaan dan jaringan distribusi tenaga listrik dengan sumber PLN dan/atau diusahakan sendiri
e. Jaringan telekomunikasi
f. Instalasi pengelolaan air limbah industri
g. Penerangan jalan
h. Unit perkantoran perusahaan kawasan industri
i. Unit pemadam kebakaran

Diluar prasarana yang diwajibkan, dapat pula menyediakan prasarana seperti TPS limbah padat dan pagar kawasan industri.

3. Sarana

Sarana yang dapat disediakan yaitu: kantin, poliklinik, tempat ibadah, rumah penginapan sementara, fitness center, halte, pos keamanan, perkantoran untuk bank, pos dan wartel.

Studi Kasus Kawasan Industri SIER dan NGORO

Untuk mengetahui lebih jauh penerapan standar teknis ini dalam perencanaan kawasan industri, berikut ini adalah contoh kasus perencanaan pada beberapa kawasan industri seperti SIER di Surabaya dan Ngoro di Mojokerto

1. Rencana Penggunaan Lahan

Dalam merencanakan komposisi penggunaan lahan, nampaknya para pengembang berusaha memanfaatkannya secara maksimal dan bahkan melebihi ketentuan standar teknis yang ada. Sebagai contoh adalah kawasan industri SIER, Surabaya dimana 70% luas lahan kawasan adalah untuk kapling industri, hanya 2% untuk ruang terbuka hijau dan 28% adalah untuk prasarana dan sarana. Sedangkan pada kawasan industri Ngoro, 76% luas lahan dipergunakan untuk kapling industri termasuk didalamnya 17,5% (35 ha) untuk kawasan berikat (*Bonded Zone*), hanya 3,25% untuk ruang terbuka hijau, dan sisanya 20,75% untuk prasarana dan sarana (tabel 2).

Terlihat disini bahwa berdasarkan pertimbangan efisien, maka penggunaan lahan untuk kapling industri dimanfaatkan secara maksimal dan bahkan melebihi ketentuan teknis yang ada yaitu **maximal** 70% untuk kapling industri. Yang menyedihkan adalah bahwa luas lahan untuk ruang terbuka hijau disediakan jauh dibawah ketentuan luas **minimal** yaitu 10% seperti terlihat pada SIER (2%) dan Ngoro (3,25%).

2. Prasarana dan Sarana

Secara umum semua prasarana dan sarana yang disediakan, kecuali rumah penginapan sementara, sudah memenuhi ketentuan teknis yang ada (tabel 2). Beberapa prasarana dan sarana utama yang sangat penting dalam pengembangan kawasan industri adalah:

a. *Waste Water Treatment Plant*

Salah satu prasarana yang sangat penting untuk suatu kawasan industri adalah instalasi pengelolaan limbah industri (*waste water treatment plant*) dimana semua limbah cair dari industri ditampung atau dapat ditampung sesuai dengan standar *influent* yang diijinkan pengelola dan diolah sehingga sesuai dengan standar kualitas *effluent* yang ditentukan pemerintah, sebelum akhirnya dibuang ke saluran kota.

b. Tenaga Listrik

Selain itu, prasarana penting lainnya adalah penyediaan tenaga listrik sebagai sumber tenaga untuk menjalankan industri. Selama ini, tenaga listrik disediakan oleh PLN, namun dengan keterbatasan penyediaan dari PLN dan perencanaan listrik yang tidak terpadu dengan arah

pengembangan kawasan industri, maka pada beberapa kawasan industri penyediaan listrik dikembangkan sendiri oleh pengembang seperti pada Cikarang Industrial Estate (CIE).[4]

Terbatasnya tenaga listrik sebagai salah satu prasarana utama untuk kawasan industri akan menghambat pengembangan kawasan industri, misalnya seperti yang terjadi di Kerawang:

> Tiga prasarana utama yang diperlukan dalam suatu kawasan industri adalah listrik, jaringan telepon dan akses jalan. Kawasan industri di daerah Kerawang, diungkapkan Bupati Kerawang Sumarno Suradi, terhambat pembangunannya akibat masih ada kendala dalam pembangunan ketiga hal tersebut.[5]

c. Perumahan Tenaga Kerja

Selanjutnya, salah satu sarana yang belum ada dan sangat dibutuhkan oleh para karyawan pabrik adalah perumahan. Pengalaman di SIER menunjukkan bahwa akibat tidak tersedianya perumahan di kawasan industri sehingga para pekerja pabrik harus bermukim di perumahan sekitarnya dengan kondisi perumahan dan prasarana yang sangat menyedihkan.[6] Menyadari hal ini, maka pada tahun 1985 dalam rencana perluasan kawasan industri Berbek di Sidoarjo PT. SIER menyediakan 17,6% (13 Ha) dari total luas lahan (73 Ha) untuk perumahan para pekerja.

Pada tahun 1994 pemerintah melalui Surat Keputusan Bersama (SKB) antara Menteri Negara Perumahan Rakyat, Menteri Tenaga Kerja dengan Menteri Perindustrian memperbolehkan pemanfaatan sebesar 10% tanah kawasan industri untuk perumahan para pekerja. Sebagai *pilot project* pemerintah bekerjasama dengan pihak swasta sebagai penyedia lahan akan membangun 2.500 unit rumah susun sederhana tipe 21 di Kawasan Industri Cileungsi. Dengan kebijakan ini beberapa kawasan industri mulai membangun perumahan, seperti pada tahun 1996 dalam pengembangan Kawasan Industri Padang (KIP) dimana 10% dari total luas lahan (23 Ha) dimanfaatkan untuk perumahan pekerja.

Table 2. Rencana Induk Kawasan Industri SIER, Surabaya dan Ngoro, Mojokerto

No.	Standar Teknis	SIER, Surabaya	Ngoro, Mojokerto
1.	Komposisi Lahan (luas total) - Kapling industri - Ruang terbuka hijau - Prasarana dan sarana	(332 Ha) 70% 2% 28%	(200 Ha) 76% 3,25% 20,75%
2.	Prasarana - lebar perkerasan jl lingkunagan - drainase - air besih - tenaga listrik - telekomunikasi - pengelolaan air limbah - unit PMK - kantor perusahaan	 7,5 m ada 120 lt/detik PLN ada ada (2,5 Ha) Tidak ada Wisma SIER	 8m dan 11m ada (5ha) 80 lt/detik 40 MW 1.600 ss ada (2,8 Ha) tidak ada ada
3.	Sarana - kantin - poliklinik - sarana ibadah - rumah penginapan sementara - fitness center - halte - TPS limbah padat - Bank, pos, wartel - Pos keamanan	 ada ada mesjid tidak ada ada ada ada ada ada	 ada ada mesjid 5 Ha ada ada ada ada ada

Sumber: hasil analisis.

3. Rencana Tapak Kawasan Industri

a. Akses Jalan Utama

Idealnya, akses ke suatu kawasan industri harus lebih dari satu untuk melancarkan arus lalu lintas. Pada kasus SIER, akses jalan utama dapat dicapai dari dua arah sehingga lebih mudah untuk dicapai. Namun karena akses jalan utama juga merupakan jalan umum yang terletak dalam kawasan industri sehingga lalu lintas industri yang umumnya truk berbaur dengan lalu lintas umum. Berbaurnya kedua jenis moda transportasi ini menyebabkan beban lalu lintas (kepadatan) yang sangat tinggi dan mengganggu kelancaran baik bagi lalu lintas kendaraan perusahaan industri maupun masyarakat umum.

Pada kasus Ngoro, jalan akses utama ke kawasan industri hanya satu sehingga mengakibatkan beban lalu lintas terkonsentrasi pada

[4] Pada tahun 1993, Departemen Perindustrian mencatat bahwa kebutuhan listrik untuk PMA/PMDN dan non PMA/PMDN di pulau Jawa adalah sebesar 3.118 MVA, sedangkan kemampuan PLN hanyalah sebesar 1.200 MVA.

[5] "Kawasan Industri: Harga, Sarana, Manajemen, " *Bisnis Properti*, Januari 1994, hal. 31.

[6] Untuk mengetahui lebih rinci kondisi perumahan para pekerja di sekitar SIER, lihatRudy P. Lilananda, "Permukiman Alternatif Kaum Marginal di Kawasan Industri Surabaya," Diskusi Panel Lingkungan Perkotaan, Pusat Pengabdian Kepada Masyarakat, UK. Petra, 16 Mei 1988.

satu akses jalan dan rawan terhadap kecelakan lalu lintas. Tetapi dengan fungsi akses jalan utama hanya untuk lalu lintas kawasan, maka beban lalu lintas dalam awasan relatif rendah yang dapat memperlancar lalu lintas dalam kawasan. Kendala dalam pembebasan tanah yang berhubungan dengan harga tanah yang umumnya sangat mahal pada lokasi di pinggir jalan utama menyebabkan pilihan akses jalan utama hanya satu pada kasus Ngoro.

b. Pola Sirkulasi Jalan

Pada umumnya, pola sirkulasi yang dipergunakan adalah pola ***Grid Iron*** dimana dengan pola ini akan diperoleh *alignment* jalan yang lurus sehingga lebih memudahkan sirkulasi kendaraan berat seperti truk. Selain itu, pola ini akan bentuk kapling empat persegi yang sederhana sehingga akan didapatkan luas kapling yang efektif untuk bangunan. Sebagai contoh penerapan pola sirkulasi *Grid Iron* ini terlihat pada rencana tapak kawasan industri SIER (gambar 2) dan Ngoro (gambar 3).

c. Ukuran Kapling Industri

Tentunya karena tuntutan fungsinya, ukuran kapling industri harus lebih luas dibandingkan dengan ukuran kapling perumahan. Contoh ukuran kapling ini seperti terlihat pada ukuran kapling di SIER yaitu dengan luas antara 3.000 m2 sampai dengan 30.000 m^2 dan pada kawasan industri Ngoro dengan ukuran luas 3.500 m^2 sampai dengan 21.000 m^2.

Untuk mendapatkan kapling yang fleksibel luasnya, maka secara teknis panjang kapling dibuat dengan ukuran yang tetap, namun untuk lebar kapling dibuat dapat berubah-ubah sehingga luas kapling dapat fleksibel sesuai dengan permintaan konsumen. Idealnya, panjang kapling berkisar antara 60 meter sampai dengan 100 meter. Berdasarkan pengalaman ini, maka PT. SIER dalam pengembangan kawasan industri selanjutnya yaitu di Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), lebar kapling tidak ditentukan tetapi tergantung kepada permintaan konsumen

d. *Standard Factory Building*

Selain kapling, untuk menyediakan industri siap pakai umumnya setiap kawasan industri menawarkan secara sewa Bangunan Pabrik Siap Pakai (*Standard Factory Building*) seperti pada SIER dan Ngoro dimana disediakan *Standard Factory Building* dengan luas antara 700 m2 – 1.080 m^2 dan antara 908.5 m^2 – 1.052 m^2. Selain berfungsi sebagai pabrik, pada bangunan ini juga disediakan ruang untuk perkantoran, bahkan beberapa kawasan industri menyediakan konsep ***Three In One*** untuk Bangunan Pabrik Siap Pakai yaitu memiliki tiga fungsi untuk pabrik di lantai satu, kantor pada sebagian lantai dua dan untuk rumah tinggal pada sebagian lantai tiga.

KESIMPULAN

Di Indonesia, pengembangan kawasan industri diawali pada awal tahun 1970-an oleh pemerintah melalui BUMN yaitu sebagai reaksi terhadap meningkatnya penanaman modal dibidang perindustrian. Selanjutnya sejak tahun 1990-an perkembangan kawasan industri berkembang dengan cepat setelah pihak swasta dilibatkan dengan diterbitkannya Keppres No. 53 tahun 1989.

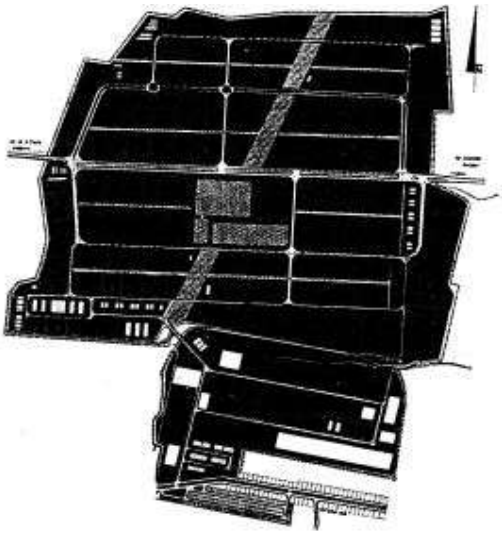
Namun dalam pengembangan kawasan industri oleh pihak swasta masih terdapat beberapa kendala antara lain masalah proses perijinan, pembebasan tanah dan prasarana. Dalam praktek proses perijinan masih relatif lama dan berbelit, pembebasan tanah yang kompleks dan memakan waktu yang lama, serta prasarana yang tidak memadai seperti jalan utama dan tenaga listrik pada kawasan tertentu.

Dibandingkan dengan negara-negara industri baru lainnya seperti Korea Selatan dan Thailand, pengembangan kawsan industri di Indonesia memang masih tertinggal. Di Thailand misalnya, pengembangan industri diserahkan kepada suatu badan otoritas, sehingga semua masalah perijinan, pembebasan tanah dan prasana sudah disiapkan sejak awal dan investor tinggal langsung masuk ke kawasan industri. Pada tahun 1972 dibentuk suatu Badan Otorita yaitu Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) yang bertugas untuk mengembangkan kawasan Industri dan memberi pelayanan yang mudah dan cepat untuk semua kegiatan industri yaitu seperti semua proses perijinan, pelayanan informasi-informasi seperti investasi, pendirian perusahaan, sumber pendanaan, perancangan dan konstruksi pabrik, serta studi kelayakan.

Selanjutnya, dalam perencanaan kawasan industri, standar teknis yang ditentukan oleh pemerintah terlalu mengekang para pengembang dalam perencanaan penggunaan lahan yang harus selalu beradaptasi dengan kemauan pasar. Perumahan dalam kawasan industri misalnya, merupakan pilihan yang lebih menguntungkan

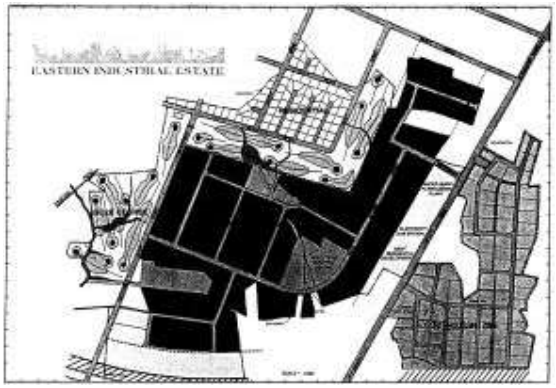
karena harga jual kapling rumah yang lebih mahal daripada harga jual kapling industri. Pada tahun 1994, pemerintah baru memperbolehkan perumahan dalam kawasan industri melalui SKB tiga menteri.

Sedangkan, dalam perencanaan kawasan industri di negara Korea Selatan dan Thailand sudah berkembang konsep *Technology Park* dan *Business Park*. Dimana dalam suatu *Business Park* selain kawasan industri terdapat pula kawasan perdagangan, perumahan dan rekreasi yang dapat berupa kawasan hijau lapangan golf, seperti pada *Eastern Industrial Estate* di Thailand (gambar 4).



Gambar 2. Rencana Tapak Kawasan Industri SIER, Surabaya

Gambar 3. Rencana Tapak Kawasan Industri Ngoro, Mojokerto



Gambar 4. Rencana Tapak Eastern Industrial Estate, Thailand

DAFTAR PUSTAKA

Industrial Estate Authority of Thailand

"Kawasan Industri: Harga, Sarana, Manaje men," *Properti,* Januari 1994, hal. 30-32.

"Kawasan Industri: Kawasan Mengcengangkan dari Sumatera Barat," *Properti,* April 1996, hal. 64-66.

"Kawasan Industri Surabaya: Mengintip Investor di Kota Buaya," *Properti*, No. 20, September 1995, hal. 54-55.

"Keputusan Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 15/SK/1993 Tentang Tata Cara Permohonan Modal Dalam Negeri dan Penanaman Modal Asing." Menteri Negara Penggerak Dana Investasi/ Ketua BKPM, 23 Oktober 1993.

Peiser, Richard B with Dean Schwanke. *Professional Real Estate Development.* Washington D.C.: the Urban Land Institute, 1992, hal. 265-307.

Shahab, Halim. "Perkembangan dan Prospektif Bisnis Kawasan Industri di Indonesia." *Infopapan*, April 1992, hal. 17-20.

----------, Pengembangan Kawasan Industri Sebagai Sarana Percepatan Pertumbuhan Ekonomi. Disampaikan pada Rapat Kerja Himpunan Kawasan Industri, Surabaya, 7 Oktober 1989.

"SKB Tiga Menteri: Perumahan Pekerja di Kawasan Industri." *Properti*, No. 04, Mei 1994, hal. 42-43.

Sastrowardoyo, Sanyoto. *Pengembangan Kawasan Industri Dalam Rangka Menarik Penanam Modal.* Makalah disampaikan pada Rapat Kerja Himpunan Kawasan Industri, Surabaya, 7 Oktober 1989.

View publication stats