

PERENCANAAN KAWASAN INDUSTRI TERPADU DI KABUPATEN BREBES SEBAGAI IMPLIKASI PELAKSANAAN OTONOMI DAERAH

Caroline

Fakultas Ekonomi Universitas Sultan Fatah Demak.

Jalan Sultan Fatah No. 83, Demak 59516, Jawa Tengah Telepon: 0291-681024, Fax: 0291-681024

E-mail: carolinehamboro@yahoo.com

Abstrak: Tulisan ini mengkaji secara empiris pengaruh pengembangan kawasan industri terpadu dari Kabupaten Brebes, merekomendasikan kebijakan model hubungan infrastruktur investasi, dan mengembangkan persyaratan kelembagaan. Dengan menggunakan net present value, payback period, laba atas investasi, tingkat pengembalian internal analisis, dan analisis hubungan privat-pemerintah, hasil menunjukkan bahwa pembangunan kawasan industri terpadu dari Brebes layak secara finansial. Kemitraan dari pihak ketiga dapat dilakukan karena keterbatasan sumber daya pemerintah daerah. Alternatif terbaik kemitraan adalah B-O-T (Build, Operate, dan Transfer), yang dicirikan oleh investasi swasta, pembangunan infrastruktur, biaya rendah, kualitas tinggi, menguntungkan, dan efisiensi yang tinggi.

Kata kunci: otonomi daerah, kawasan industri terpadu, NPV, IRR, B/C ratio

Abstract: This paper empirically examines the impact of developing integrated industry area of Brebes regency, recommends the policy of infrastructure investment relationship model, and develops institutional requirements. By using net present value, payback period, return on investment, internal rate of return analysis, and privat-government relationship analysis, the results show that development integrated industry area of Brebes can go financially. The partnership of third party can be done because of limited resources of local government. The best alternative of partnership is B - O - T (Build, Operate and Transfer), which characterized by private investment, infrastructure development, low cost, high quality, profitable, and high efficiency.

Keywords: otonomi daerah, integrated industry area, NPV, IRR, B/C Ratio

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan Pemerintah Daerah sebagai sub-sistem pemerintahan negara, dimaksudkan untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat (UU No. 33 tahun 2004). Sebagai daerah otonomi daerah mempunyai wewenang dan tanggungjawab menyelenggarakan kepentingan masyarakat. Prinsip dasar pemberian otonomi daerah

didasarkan atas pertimbangan bahwa daerahlah yang mengetahui kebutuhan dan standar pelayanan bagi masyarakat di daerahnya. Atas dasar pertimbangan ini, maka pemberian otonomi daerah diharapkan mampu memacu pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat pada akhirnya.

Salah satu sektor yang berperan dalam perekonomian secara global adalah sektor industri, oleh karena itu pembangunan kawasan industri di daerah diharapkan dapat

meningkatkan perekonomian daerah setempat yang berdampak pada peningkatan perekonomian nasional.

Berawal dari pemikiran tersebut, maka pemerintah kabupaten Brebes dalam hal ini melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah merencanakan Kawasan Industri Terpadu (KIT) sebagai upaya peningkatan pendapatan daerah dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah yang akan berdampak pada peningkatan perekonomian di daerah dan juga nasional.

Kawasan Industri Terpadu di kabupaten Brebes diperlukan karena dalam jangka panjang kawasan industri yang saat ini berlokasi di kota-kota besar pada waktu yang akan datang akan mengalami fase jenuh, disamping itu daerah kabupaten Brebes dan sekitarnya memerlukan adanya akses yang dapat membuka sekaligus memicu pertumbuhan perekonomian daerah.

Di kabupaten Brebes sebelumnya sudah dialokasikan lahan untuk Kawasan Industri Terpadu yaitu di desa Cimohong kecamatan Bulakamba. Namun karena kurangnya sosialisasi serta infrastruktur pendukung maka sampai saat ini belum ada investor yang tertarik untuk menanamkan modalnya di kawasan tersebut.

Penelitian ini bertujuan (1) Mengetahui dampak pengembangan Kawasan Industri Terpadu kabupaten Brebes dari sisi ekonomi, infrastruktur, teknis dan lingkungan; (2) Mengetahui hasil Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Pengembangan Kawasan Industri Terpadu kabupaten Brebes; (3) Merumuskan kebijakan model/pola kerja sama investasi infrastruktur yang sesuai dan perlu dikembangkan di Kawasan Industri Terpadu kabupaten Brebes; (4) Mengembangkan pengaturan dan kelembagaan yang diperlukan dalam pengembangan Kawasan Industri Terpadu kabupaten Brebes.

Konsep Pengembangan Kawasan. Perwujudan strategi pembangunan daerah bertujuan untuk meningkatkan kinerja pembangunan dan memperoleh hasil yang lebih optimal terletak pada kemampuan aktualisasi konsep pembangunan wilayah secara utuh dan terpadu (*comprehensive and integrated area development concept*). Pendekatan pembangunan wilayah yang utuh dan terpadu akan mampu mewujudkan efisiensi dan efektivitas fungsi perencanaan pembangunan daerah. Dengan kata lain, pendekatan tersebut menganut azas keseluruhan sektor (*comprehensive*) secara terpadu, bukan lagi penjumlahan (*agregatif*) masing-masing sektor secara terpisah.

Dengan konsep demikian maka pelaksanaan pembangunan masing-masing sektor secara otomatis akan berakumulasi (*bersinergi*) dalam mendukung sasaran pembangunan wilayah yang menjadi konsep induknya. Di samping itu, di antara masing-masing sektor secara signifikan akan saling terkait (*linkage*), mengingat semua sektor berada dalam satu kerangka pembangunan wilayah yang utuh. Ada tiga indikator keberhasilan pengembangan wilayah yang dapat dilihat sebagai kesuksesan pembangunan daerah, adalah *produktivitas, efisiensi, partisipasi masyarakat*, yang semuanya dapat menjamin kesinambungan pelaksanaan suatu program di suatu wilayah atau kawasan.

Dalam pengembangan kawasan industri, terdapat beberapa pengertian yang terkait dengan kawasan ini, yaitu: Zone Industri, Kawasan Industri, Kawasan Berikat, Industrial Estate, Lingkungan Industri Kecil, dan Kluster Industri.

Konsep Pengembangan Kawasan Industri. Untuk menghadapi persaingan di pasar global maupun pasar domestik serta memanfaatkan keunggulan lokasional (*locational advantage*), pengembangan industri kita harus

diarahkan dan dipersiapkan melalui pembentukan kawasan industri guna mendorong peningkatan kemampuan bersaing secara menyeluruh, dari kemampuan bersaing berdasarkan *factor driven* ke arah *investment driven* dan *innovation driven*. Untuk itu, semua *stakeholders* dalam industri harus dikelompokkan dalam suatu lokasi untuk memfasilitasi dan mendukung proses investasi dan inovasi. Ini berarti harus ada interaksi antara industri utama (*core industry*), penyedia bahan baku, industri pendukung, serta fasilitas pendukung lainnya, seperti layanan Riset dan Pengembangan (R&D), layanan diklat, layanan distribusi dan transportasi, layanan finansial, dan sebagainya.

Untuk mengakomodasikan semua ini, Kluster Industri (*industrial cluster*) adalah salah satu konsep yang dapat digunakan. Industri dan *stakeholders* berada pada satu lokasi geografi untuk menghadapi globalisasi dan memanfaatkan efek keterkaitan (*linkage*) dan *networking* secara interaktif.

Sehingga pengertian kluster industri adalah pengelompokan industri yang saling berhubungan secara interaktif yang merupakan aglomerasi perusahaan-perusahaan yang membentuk *partnership*, baik sebagai industri pendukung maupun sebagai industri terkait.

Manfaatnya untuk mendorong spesialisasi produksi pada suatu daerah/wilayah dan mendorong keunggulan komparatif menjadi keunggulan kompetitif. Keunggulan dibentuknya kluster industri adalah meningkatkan efisiensi, mengurangi biaya transportasi dan transaksi, mengurangi biaya sosial, menciptakan aset secara kolektif, dan meningkatkan terciptanya inovasi.

Konsentrasi Spasial Kawasan Industri. Konsentrasi spasial merupakan pengelompokan dari aktivitas ekonomi secara spasial dalam suatu lokasi tertentu dan saling terkait. Hal ini dapat ditemui pada konsentrasi

industri teknologi tinggi di *Silicon Valley* (Ellison dan Glaeser, 1997), Konsentrasi spasial pada kota tepi air (Fujita dan Mori, 1996), kluster industri (Porter, 1990; 1998), serta aglomerasi perkotaan (Fujita dan Thiess, 2002).

Krugman (1991) menyatakan bahwa konsentrasi spasial merupakan aspek yang ditekankan dari aktivitas ekonomi secara geografis dan sangat penting dalam penentuan lokasi industri. Menurut Krugman, dalam konsentrasi aktivitas ekonomi secara spasial, terdapat tiga hal yang saling terkait yaitu interaksi antara skala ekonomi, biaya transportasi dan permintaan. Untuk mendapatkan dan meningkatkan kekuatan skala ekonomis, perusahaan-perusahaan cenderung berkonsentrasi secara spasial dan melayani seluruh pasar dari suatu lokasi.

Sedangkan untuk meminimalisasi biaya transportasi, perusahaan-perusahaan cenderung berlokasi pada wilayah yang memiliki permintaan lokal yang besar, akan tetapi permintaan lokal yang besar cenderung berlokasi di sekitar terkonsentrasinya aktifitas ekonomi, seperti kompleks industri maupun perkotaan.

Menurut Weber (Fujita et al, 1999; 26-27), ada 3 faktor yang menjadi alasan perusahaan pada industri dalam menentukan lokasi, yaitu:

(1) **Perbedaan biaya transportasi.** Produsen cenderung mencari lokasi yang memberikan keuntungan berupa penghematan biaya transportasi serta dapat mendorong efisiensi dan efektivitas produksi. Dalam perspektif yang lebih luas, Coase (1937) mengemukakan tentang penghematan biaya transaksi (biaya transportasi, biaya transaksi, biaya kontrak, biaya koordinasi dan biaya komunikasi) dalam penentuan lokasi perusahaan.

(2) **Perbedaan biaya upah.** Produsen cende-

rung mencari lokasi dengan tingkat upah tenaga kerja yang lebih rendah dalam melakukan aktivitas ekonomi sedangkan tenaga kerja cenderung mencari lokasi dengan tingkat upah yang lebih tinggi. Adanya suatu wilayah dengan tingkat upah yang tinggi mendorong tenaga kerja untuk terkonsentrasi pada wilayah tersebut. Fenomena ini dapat ditemui pada kota-kota besar dengan keanekaragaman tinggi seperti Jakarta maupun kota yang terspesialisasi seperti Kudus maupun Kediri.

(3) Keuntungan dari konsentrasi industri secara spasial. Konsentrasi spasial akan menciptakan keuntungan yang berupa penghematan lokasi dan penghematan urbanisasi. Penghematan lokasi terjadi apabila biaya produksi perusahaan pada suatu industri menurun ketika produksi total dari industri tersebut meningkat (terjadi *increasing return of scale*). Hal ini terjadi pada perusahaan pada industri yang berlokasi secara berdekatan. Penghematan urbanisasi terjadi bila biaya produksi suatu perusahaan menurun ketika produksi seluruh perusahaan pada berbagai tingkatan aktivitas ekonomi dalam wilayah yang sama meningkat. Penghematan karena berlokasi di wilayah yang sama ini terjadi akibat skala perekonomian kota yang besar, dan bukan akibat skala suatu jenis industri. Penghematan urbanisasi telah memunculkan perluasan wilayah metropolitan (*extended metropolitan regions*).

Dalam perspektif yang sedikit berbeda tentang keuntungan konsentrasi spasial, *Marshall (1920)* mengemukakan pemikiran tentang eksternalitas positif dan menjelaskan mengapa produsen cenderung berlokasi dekat dengan produsen lain (dorongan untuk berlokasi dekat dengan perusahaan lain disebut dengan agglomerasi). Menurut *Marshall*, konsentrasi spasial didorong oleh ketersediaan tenaga kerja yang terspesialisasi dimana

berkumpulnya perusahaan pada suatu lokasi akan mendorong berkumpulnya tenaga kerja yang terspesialisasi, sehingga menguntungkan perusahaan dan tenaga kerja. Selain itu, berkumpulnya perusahaan atau industri yang saling terkait akan dapat meningkatkan efisiensi dalam pemenuhan kebutuhan input yang terspesialisasi yang lebih baik dan lebih murah. Yang terakhir, *Marshall* menyatakan bahwa jarak yang tereduksi dengan adanya konsentrasi spasial akan memperlancar arus informasi dan pengetahuan (*knowledge spillover*) pada lokasi tersebut. Pandangan *Marshall* tentang industri yang terkonsentrasi di suatu tempat dan saling terkait disebut *industrial cluster* atau *industrial district*. Menurut *Marshall*, kluster industri pada dasarnya merupakan kelompok aktifitas produksi aktifitas produksi yang amat terkonsentrasi secara spasial dan kebanyakan terspesialisasi pada satu atau dua industri utama saja.

Senada dengan pendapat *Marshall*, *Porter* menyatakan bahwa kluster adalah perusahaan-perusahaan yang terkonsentrasi secara spasial dan saling terkait dalam industri. Perusahaan-perusahaan dalam industri yang terkonsentrasi secara spasial tersebut juga terkait dengan institusi-institusi yang dapat mendukung industri secara praktis. Kluster meliputi kumpulan perusahaan dan hal yang terkait dalam industri yang penting dalam kompetisi. Kluster selalu memperluas aliran menuju jalur pemasaran dan konsumen, tidak ketinggalan juga jalur menuju produsen produk komplementer, dan perusahaan lain dalam industri yang terkait, baik terkait dalam keahlian, teknologi maupun input. Dalam kluster juga tercakup pemerintah dan institusi yang lain (*Porter, 1990; 1998*).

Kluster menginterpretasikan jaringan yang terbentuk dan menjadi semakin kokoh dengan sendirinya tidak hanya oleh perusahaan dalam kluster tetapi oleh organisasi

yang lain yang terkait sehingga menciptakan kolaborasi dan kompetisi dalam tingkatan yang tinggi sehingga dapat meningkatkan daya saing berdasarkan keunggulan kompetitif (Raines P, 2002).

Ada 3 bentuk kluster berdasarkan perbedaan tipe dari eksternalitas, perbedaan tipe dari orientasi, dan intervensi kebijakan (Kolehmainen, 2002):

1) *The industrial districts cluster*. *Industrial district cluster* atau yang biasa disebut dengan *Marshallian Industrial District* adalah kumpulan dari perusahaan pada industri yang terspesialisasi dan terkonsentrasi secara spasial dalam suatu wilayah (Marshall, 1920). Pandangan Marshall mengenai *industrial district* masih relevan sampai saat ini dan secara empiris masih dapat dijumpai. Dalam perspektif lebih modern (Krugman, 1991; Porter, 1990), *industrial district cluster* berbasis pada eksternalitas sebagai berikut: (a) Penurunan biaya transaksi (misalnya, biaya komunikasi dan transportasi). (b) Tenaga kerja yang terspesialisasi (misalnya, penurunan biaya rekrutmen tenaga kerja yang terspesialisasi dan penurunan biaya untuk pengembangan sumber daya manusia). (c) Ketersediaan sumber daya, input dan infrastruktur yang spesifik dan terspesialisasi (misalnya pelayanan spesial dan tersedia sesuai dengan kebutuhan lokal). (d) Ketersediaan ide dan informasi yang maksimal (misalnya mobilitas tenaga kerja, *knowledge spillover*, hubungan informal antar perusahaan).

Intinya, *industrial district*, terjadi secara alamiah dan bersifat "open membership". Dalam *industrial district* tidak memerlukan investasi dalam membangun *relationship*. Hal ini menunjukkan bahwa jenis kluster ini dapat muncul tanpa memerlukan usaha untuk memunculkannya. Selain itu ciri-ciri dari *industrial district* dapat teridentifikasi dalam area metropolitan dan kota-kota lain yang

memproduksi jasa dalam skala yang tinggi. (Gordon dan McCann, 2000).

2) *The industrial complex cluster*. *Industrial complex cluster* berbasis pada hubungan antar perusahaan yang teridentifikasi dan bersifat stabil yang terwujud dalam perilaku spasial dalam suatu wilayah. Hubungan antarperusahaan sengaja dimunculkan untuk membentuk jaringan perdagangan dalam kluster. Model kompleks industri pada dasarnya lebih stabil daripada model distrik industri, karena diperlukannya investasi dalam menjalin hubungan antara perusahaan-perusahaan dalam kluster ini, dimana hubungan yang terjadi berdasarkan atas pertimbangan yang mantap dalam pengambilan keputusan. Dengan kata lain kluster ini (komplek industri) terjadi karena perusahaan-perusahaan ingin meminimalkan biaya transaksi spasial (biaya transportasi dan komunikasi) dan memiliki tujuan-tujuan tertentu baik secara implisit ataupun eksplisit dengan menempatkan perusahaannya dekat dengan perusahaan-perusahaan lain. Dalam beberapa kasus, terjadinya kluster industri didorong oleh adanya suatu perusahaan yang mengeksport produk akhir ke pasar internasional, yang menjadi mesin penggerak bagi perusahaan-perusahaan lain untuk berada pada kluster tersebut.

Komplek industri tidak terbangun secara alami dan berbasis pada hubungan saling ketergantungan yang tidak simetris antara perusahaan besar dan kecil. Keadaan ini dapat menghalangi penyerapan dan pengembangan inovasi dan menempatkan perusahaan kecil pada kedudukan yang rendah dalam menciptakan investasi dalam penelitian dan pengembangan serta pemasaran. Dominasi dari perusahaan besar yang menjadi motor dalam kluster tersebut dapat berdampak negatif bagi iklim usaha dan peluang pada kluster secara keseluruhan.

3) *The Social Network cluster*. *Social Network cluster* menekankan pada aspek sosial pada aktifitas ekonomi dan norma-norma institusi dan jaringan. Model ini berdasarkan pada kepercayaan dan bahkan hubungan informal antarpersonal. hubungan interpersonal dapat menggantikan hubungan kontrak pasar atau hubungan hirarki organisasi pada proses internal dalam kluster. *Harrison (1992)* menyatakan bahwa konsentrasi spasial pada kluster ini merupakan konteks alami yang terbentuk karena adanya hubungan informal dan modal sosial yang berupa kepercayaan, karena hal tersebut yang membentuk dan menjaga melalui persamaan sosial dan sejarah dan terus menerus melakukan kegiatan bersama dan saling berbagi.

Perlu diingat bahwa jaringan sosial antar perusahaan tidak perlu dibentuk dalam ruang lingkup regional ataupun lokal karena kedekatan wilayah dan budaya dapat memfasilitasi terbentuknya proses tersebut.

Dampak Pengembangan Kawasan Industri. Kawasan industri adalah suatu zona/wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai kegiatan industri. Di dalam zona perindustrian tersebut, terdapat industri yang sifatnya individual (yang berdiri sendiri) dan industri-industri yang sifatnya mengelompok dalam kawasan industri (*Industrial Estate*). Di Indonesia sendiri, pada tahun 2005 sudah terdapat 203 kawasan industri yang tersebar di berbagai wilayah Indonesia dengan luas ±67.000 Ha. Dari jumlah tersebut baru beroperasi 64 kawasan dengan total area ±20.000 Ha, dan rata-rata tingkat pemanfaatan ±44 persen yang di dalamnya terdapat ±60.000 industri.

Pemerintah sendiri telah banyak mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk mendorong terciptanya Kawasan Industri di berbagai daerah-daerah untuk menarik para investor asing untuk menanamkan modalnya di

kawasan perindustrian yang sudah ada. Salah satu kebijakan pemerintah adalah dengan strategi pengembangan FTZ (*Free Trade Zone*) atau SEZ (*Special Economic Zone*). Dimana kebijakan ini diberlakukan di suatu kawasan Industri berupa pemberian fasilitas dan insentif fiskal yang amat menarik dan bersifat khusus sehingga investor dapat tertarik untuk membuka pabriknya pada kawasan industri tersebut. Selain itu usaha pemerintah yang lain untuk pengembangan kawasan Industri adalah dengan pembangunan kelengkapan infrastruktur yang menunjang usaha-usaha produksi di kawasan industri ini.

Setiap perkembangan yang terjadi mempunyai dampak atau pengaruh terhadap lingkungan di sekitarnya maka dalam hal ini perkembangan kawasan mempunyai dampak terhadap perkembangan kota disekitarnya.

Keseriusan pemerintah dalam pengembangan Kawasan Industri bukanlah suatu hal yang mengherankan melihat dampak positif/keuntungan yang dapat diperoleh dari pengembangan Kawasan Industri bagi perkembangan lingkungan di sekitarnya.

Keuntungan pengembangan kawasan industri:

1. Memacu pertumbuhan Ekonomi yang lebih tinggi. Contoh terhadap hal ini dapat dilihat di provinsi Banten, di mana pencapaian pertumbuhan ekonomi provinsi Banten pada akhir 2006 mencapai 6,24 persen, atau lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi rata-rata nasional, sedangkan PDRB (Produk Domestik Nasional Bruto) daerah pada tahun 2006 mencapai 94 trilyun. Besarnya PDRB ini berasal dari sektor industri yang memberikan kontribusi hingga 49,75 persen. Pertumbuhan ekonomi provinsi Banten hampir setengahnya dipengaruhi oleh sektor industri, bahkan pertumbuhan ekonomi daerahnya dapat melebihi pertumbuhan ekonomi rata-rata

nasional, yang tentu saja tidak dapat terlepas dari peranan sektor industri.

2. Kemudahan dalam hal penyediaan sarana infrastruktur yang diperlukan oleh pabrik-pabrik dalam melakukan produksinya. Dengan menggabungkan beberapa industri dalam satu kawasan, maka pemenuhan fasilitas sarana dan prasarana yang menunjang dan diperlukan untuk proses industri dapat dipenuhi lebih mudah karena dikumpulkan dalam satu kawasan. Berbeda halnya apabila tidak terdapat kawasan industri, dimana lokasi industri yang satu dengan yang lain terletak berjauhan, maka sarana yang diperlukan untuk proses produksi cenderung susah dilakukan dan lebih mahal karena penggunaannya yang cenderung untuk keperluan sendiri. Namun dengan adanya kawasan industri yang merupakan aglomerasi/pengumpulan dari beberapa Industri, maka pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana industri dapat lebih mudah, karena dikelompokkan pada satu kawasan, dan lebih murah sifatnya, karena dapat digunakan secara bersama-sama.

3. Membuka lapangan pekerjaan baru. Dengan bertumbuhnya Kawasan Perindustrian, maka akan membuka lapangan pekerjaan baru di pabrik yang dapat menyerap ribuan buruh/tenaga kerja. Dengan ditambahnya lapangan kerja tersebut, maka pendapatan masyarakat dapat menjadi meningkat yang disertai juga dengan peningkatan SDM-nya. Masyarakat akan memperoleh pekerjaan dan memperoleh pelatihan dan peningkatan pengetahuan dengan bekerja di pabrik-pabrik perindustrian. Untuk bekerja di suatu pabrik, pekerja tentu saja harus memiliki keahlian dan keterampilan. Untuk memenuhi hal ini, maka salah satu usaha yang dilakukan pemerintah berupa Program Magang di Kawasan Industri yang dikhususkan kepada para masyarakat di sekitar lingkungan Kawasan

Industri. Dengan program tersebut, SDM dan keterampilan masyarakat diharapkan dapat meningkat yang nantinya dapat menghasilkan tenaga-tenaga kerja yang terampil dan siap bekerja.

4. Peningkatan pendapatan daerah melalui pajak daerah. Meningkatnya pertumbuhan ekonomi suatu daerah maka juga akan meningkatkan pendapatan pajak daerahnya. Dengan bertambahnya pajak daerah, maka pemerintah dapat lebih mengembangkan pembangunan di sekitar kawasan.

5. Pemudahan pengelolaan lingkungannya. Pengelolaan limbah secara terintegrasi dengan mudah bisa dilakukan. Dengan dikelompokkannya industri dalam satu kawasan, maka AMDAL-nya berupa AMDAL kawasan, sehingga lebih mempermudah dalam pengecekan dan pengontrolan lingkungannya. Pengelolaan limbah secara terintegrasi (*integrated waste management*) dapat dengan mudah dilakukan sehingga pengontrolannya juga dapat lebih mudah dilakukan.

6. Mengurangi arus urbanisasi. Masyarakat dari desa tidak lagi hanya menargetkan kota sebagai tempat mencari pekerjaan, tetapi cukup ke Kawasan Industri yang menyediakan lapangan kerja cukup banyak. Para warga kota yang bekerja di Kawasan Industri juga cenderung akan memilih tinggal di daerah Kawasan Industri apabila Kawasan Industri telah menyediakan fasilitas hunian yang memadai. Sehingga peluang arus transmigrasi dari kota ke daerah pinggiran kota menjadi semakin besar yang tentu saja dapat mengurangi kepadatan penduduk kota sebagai nilai positifnya.

Selain memberikan dampak-dampak positif, pengembangan Kawasan Industri juga memiliki dampak-dampak yang negatif. Dampak yang negatif/kerugian ini kebanyakan berkaitan dengan aspek lingkungan. Misalnya saja terjadinya pencemaran dan

kerusakan lingkungan akibat polusi dan limbah yang dihasilkan dari pabrik-pabrik di Kawasan Industri. Polusi dari pabrik-pabrik di Kawasan Industri ini biasanya berupa polusi udara, air, kebisingan, ataupun tanah, yang umumnya menerima dampak negatif dari polusi ini adalah warga yang tinggal di Kawasan Industri dan di sekitar Kawasan Industri.

METODE

Lokasi

Lokasi Perencanaan Kawasan Industri Terpadu kabupaten Brebes adalah desa Cimohong kecamatan Bulakamba kabupaten Brebes.

Alat Analisis

Menurut Mulyadi (1997:284) yang menulis teori investasi yang dalam hal ini dikaitkan dengan kelayakan program dan epidemiologi dan kelayakan ekonomi dari aspek keuangan. Kelayakan ekonomi ditinjau dari sudut aspek keuangan menggunakan metode yang dilakukan untuk menilai investasi, dilakukan dengan cara:

1. Analisis net present value (NPV). Analisis ini untuk menilai kelayakan investasi dengan menghitung selisih antara nilai sekarang dari penerimaan kas bersih yang akan datang dengan nilai sekarang investasi awal. Semakin besar NPV positif, investasi semakin menguntungkan. NPV dapat dihitung dengan rumus seperti berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+k)^t}$$

dimana; k adalah *discount rate*; A_t adalah *cash-flow* periode k, N adalah usia ekonomi.

2. Analisis payback period. Analisis ini untuk mengetahui periode yang diperlukan dalam pengembalian investasi seluruhnya. Semakin

pendek *payback period*-nya, proyek akan semakin baik. *Payback period* dihitung dengan; (a) Membagi jumlah investasi dengan penerimaan kas bersih (*proceeds*) tiap periode, bila *proceeds* sama setiap periodenya. (b) Mengurangkan jumlah investasi dengan penerimaan kas bersih (*proceeds*) yang diterima, bila besar *proceeds* tidak sama setiap periodenya.

3. Analisis Return on Investment (ROI). Analisis ini untuk melihat apakah suatu proyek layak sampai pada tahap pengembangan dan pengujian. Perhitungan ROI dapat dilakukan dengan bermacam-macam cara, salah satunya yang paling terkenal adalah dengan membandingkan penghasilan tahunan rata-rata sesudah pajak dan depresiasi dengan investasi rata-rata.

$$ROI = E/I$$

dimana; ROI adalah *Return on investment*, E adalah Penghasilan tahunan rata-rata, I adalah Investasi rata-rata yang diperlukan untuk sebuah proyek.

Pendekatan ini memerlukan adanya estimasi tentang kelangsungan hidup yang diharapkan dari produk tersebut dan pendapat tentang kemungkinan penjualan serta biaya yang berkaitan dengan produk tersebut setiap tahunnya.

4. Analisis hasil pengembalian (internal rate of return)/IRR. Yaitu tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang arus kas dengan pengeluaran investasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Perhitungan

Dalam pembangunan kawasan industri terpadu di desa Cimohong, investasi yang dibutuhkan untuk pembangunan kawasan industri Cimohong adalah sebesar:
Rp905.159.154.520,-

Dari investasi tersebut didapatkan hasil perhitungan kelayakan finansial sebagai berikut:

1. Estimasi harga jual masing-masing Kavling berdasarkan skala industrinya:

(a) Kavling Industri Kecil (15%)

Tipe 1 (1920 m²) 1 unit Rp3.072.000.000/unit;
Tipe 2 (2000 m²) 36 unit Rp3.200.000.000/unit;
Tipe 3 (2400 m²) 5 unit Rp3.840.000.000/unit.

(b) Kavling Industri Sedang (35%)

Tipe 1 (5000 m²) 44 unit Rp8.000.000.000/unit;
Tipe 2 (5920 m²) 2 unit Rp9.472.000.000/unit;
Tipe 3 (7000 m²) 2 unit Rp11.200.000.000/unit.

(c) Kavling Industri Besar (50%)

Tipe 1 (9700 m²) 13 unit Rp15.520.000.000/unit;
Tipe 2 (10000 m²) 11 unit Rp16.000.000.000/unit;
Tipe 3 (12000 m²) 2 unit Rp 19.200.000.000/unit.

2. Estimasi penerimaan sewa dari beberapa fasilitas:

Persewaan Penginapan (unit) Rp600.000/tahun

Kantor Perbankan (m²) Rp 100.000/m²

Show Room (m²) Rp 100.000/m²

Kantin (m²) Rp 100.000/m²

Minimarket (m²) Rp 100.000/m²

Estimasi biaya dalam pengelolaan kawasan industri tersebut, meliputi biaya operasional, biaya pemeliharaan, biaya gaji, biaya asuransi, biaya depresiasi, dan lain-lain.

Hasil estimasi *cash flow*, dengan asumsi masa konstruksi satu tahun, dan umur ekonomis adalah 25 (duapuluh lima) tahun. Dengan *discount factor* 10%, 12% dan 14%, didapatkan hasil sebagai berikut:

Net Present Value:

Df=10%: Rp 291.723.259.253.575

Df = 12%: Rp 98.236.030.931.190

Df = 14%: Rp (50.159.980.993.680)

Internal Rate Return: 13,266%

Benefit Cost Ratio Df=10%: 1,32; Df=12% 1,11; Df=14%: 0,94.

Pay Back Periode: 15 tahun

Dari hasil perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa secara finansial proyek bisa dilaksanakan atau layak. Hal ini bisa dilihat dari nilai NPV yang positif, *Benefit Cost Ratio* di atas 1, Nilai IRR masih di atas tingkat bunga yang berlaku.

Kawasan industri Cimohong direncanakan merupakan kawasan atau pusat pengembangan berbagai industri dengan pengelolaan secara terpadu. Prospek Pasar Kawasan Industri Terpadu desa Cimohong kabupaten Brebes potensial untuk pengembangan industri terutama industri berbahan baku pertanian (agroindustri).

Kawasan industri Terpadu di desa Cimohong diharapkan menjadi pemicu utama dalam memperkuat kabupaten Brebes untuk menarik investor, dengan beberapa keuntungan yang bisa didapatkan, yaitu: (a) Rencana pengawasan perizinan dalam satu atap, (b) Promosi investasi, dengan adanya usaha resmi diharapkan investasi yang dilakukan oleh pengusaha/investor dapat berkembang dengan baik, didukung oleh suasana kondusif dari berbagai aspek, terutama keamanan dan tidak adanya demonstrasi buruh di kabupaten Brebes.

Rencana Kerja Sama Pemerintah dan Swasta. Investasi merupakan salah satu faktor yang penting untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah. Makin besar arus investasi, dapat memberikan peluang munculnya kegiatan-kegiatan usaha yang lain. Implikasinya adalah meningkatnya kesempatan kerja dan peluang terjadinya peningkatan PAD.

Usaha Pemda untuk meningkatkan PAD perlu terus dipikirkan tanpa harus membe-

bani rakyatnya, sehingga dapat mengembangkan otonominya. Masih terdapat peluang yang dapat dimanfaatkan oleh daerah untuk mendukung sumber pembiayaan dan investasi daerah untuk mendukung implementasi otonomi daerah yang pelaksanaannya dapat dilakukan oleh para pelaku ekonomi daerah termasuk BUMN, BUMD, Swasta, dan Masyarakat.

Diperlukan adanya perhatian yang serius dalam upaya meningkatkan efisiensi sektor publik, sekaligus mengupayakan agar administrasi negara mampu menelurkan berbagai kiat dan terobosan dalam menciptakan iklim yang kondusif bagi berkembangnya sektor swasta. Keterbatasan yang membelenggu sektor publik bukannya merupakan halangan jika kita mampu mendayagunakan kekuatan dan potensi sektor swasta yang mulai berkembang. Pola kemitraan sektor publik dan swasta merupakan harapan baru dalam mendobrak keterbatasan.

Acapkali daerah memiliki aset yang sangat potensial untuk dimanfaatkan atau dikembangkan, namun upaya-upaya ke arah itu terhalang oleh terbatasnya sumber dana atau akses ke sumber dana atau keterbatasan kemampuan SDM dalam menggunausahakan aset tersebut. Di sisi lain swasta atau masyarakat merupakan pihak yang dalam banyak hal, mempunyai potensi pendanaan dan teknologi yang perlu diproduktifkan, dengan demikian melalui kerja sama antara pemerintah daerah dengan swasta atau masyarakat dapat memberikan nilai tambah dan keuntungan kedua belah pihak.

Kerja sama antara pemerintah daerah dan swasta dapat memberikan keuntungan berupa uang dan merupakan strategi diversifikasi resiko, di mana dengan kerja sama ini resiko pemerintah daerah menjadi kecil atau bahkan tanpa ikut menanggung resiko sama sekali.

Di Indonesia, pola kerja sama antara lain diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerja Sama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan infrastruktur.

Bentuk Kerja Sama Antara Sektor Publik dan Swasta. Kerja sama Pemerintah daerah dengan swasta idealnya didasarkan pada *win-win solution partnership*, artinya kerja sama tersebut dilakukan dengan kesadaran dari dua belah pihak atas keuntungan timbal balik yang akan dihasilkan dalam kerja sama tersebut. Pemerintah daerah dalam pengertian kerja sama pemerintah daerah termasuk di dalamnya BUMD/perusahaan daerah. Oleh karena itu perusahaan daerah mempunyai peluang untuk mengembangkan dan meningkatkan usaha melalui kerja sama dengan pihak swasta.

Pihak ketiga menurut Permendagri Nomor 3 Tahun 1986 adalah instansi atau badan usaha atau perorangan yang berada di luar organisasi Pemerintah Daerah, antara lain Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah lainnya, BUMN, BUMD, Koperasi, Swasta Nasional atau Swasta Asing yang tunduk pada hukum Nasional

Bentuk kerja sama secara garis besar dikelompokkan dalam dua bentuk, yaitu:

(1). Kerja sama Pengelolaan (Joint Operation). Kerja sama ini dapat dilakukan melalui berbagai model, yaitu: Sewa Tambah Guna (*Contract Add and Operate/CAO*), Rehabilitasi Guna Serah (*Rehabilitate, Operate and Transfer/ROT*), Bangun Serah (*Built and Transfer/BT*), Bangun Guna Serah (*Built, Operate, and Transfer/BOT*), Bangun Serah Sewa (*Built, Transfer and Rent/BTR*), Bangun Sewa Serah (*Built, Rent and Transfer/BRT*), Bangun Kelola Miliki (*Built, Operate, and Own/BOO*), dan Kerja sama Operasi.

(2) Kerja sama Usaha Patungan (Joint Venture). Pemda bersama-sama dengan swasta

dapat mendirikan Perseroan Terbatas yang mengacu pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995.

Langkah Strategis Pemilihan Kerja Sama. Untuk dapat mencapai sasaran secara optimal, maka pilihan untuk melakukan kerja sama perlu diletakkan dalam suatu kerangka strategis. Sebagaimana dilakukan oleh perusahaan dalam rangka menjalin kerja sama strategis untuk mengembangkan bisnisnya. Kerangka pikir yang biasa dipakai adalah menggunakan model manajemen strategis. Menurut *Usman (1996)* beberapa kekuatan dan kelemahan pemanfaatan dana sektor swasta dapat dilihat pada *Tabel 1*.

Berdasarkan *Tabel 1*, walaupun terdapat beberapa kelemahan yang mungkin timbul dengan adanya kerja sama pemerintah

daerah dengan swasta, namun secara umum aspek positif yang ditimbulkannya lebih dominan dibandingkan dengan aspek negatifnya yaitu Bangun Guna Serah (BOT).

Bentuk kerja sama BOT dikenal pada transaksi-transaksi yang obyeknya berupa tanah. Kekayaan daerah yang berupa tanah dan fasilitas-fasilitas yang ada di atasnya yang memiliki potensi ekonomi yang tinggi dialihkan pemanfaatannya kepada swasta, dengan cara pihak swasta tersebut atas biayanya sendiri membangun bangunan berikut fasilitas komersilnya serta mendayagunakan bangunan dan fasilitas tersebut untuk suatu jangka waktu tertentu.

Biasanya pada awal kerja sama Pemda juga akan menerima kompensasi berupa uang dari pihak swasta dan mempunyai hak

Tabel 1. Kekuatan dan Kelemahan Kerja Sama dengan Sektor Swasta

Aspek	Kekuatan	Kelemahan
Efisiensi	Dengan Masuknya Kantor Swasta maka perusahaan akan beroperasi dengan lebih efisien	Tidak ada kelemahan yang menonjol
Persiapan	Dilakukan bersama-sama dengan pihak swasta, sehingga mudah memperhatikan berbagai aspek	Akan lebih ketat adanya keterlibatan pihak swasta
Pendanaan	Pemda/Perusda tidak perlu menyediakan dana dalam jumlah yang besar dalam penyertaan modal	Apabila modal swasta banyak berasal dari Luar Negeri, maka perlu diperhatikan resiko nilai tukar
Pembagian Resiko	Terjadi pembagian resiko antara Pemda/Perusda dengan swasta	Tidak ada kelemahan yang menonjol
Desentralisasi	Meningkatkan kewenangan Pemda	Tambah wewenang menyebabkan tambahan tanggung jawab
Partisipasi Swasta	Meningkatkan peran swasta dalam pembangunan daerah	Tidak ada kelemahan yang menonjol
Penentuan Tarif	Pemerintah tetap mempunyai kekuatan dalam menentukan tarif	Tanpa adanya kontrol yang kuat dari pemerintah, swasta dapat menerapkan tarif yang memberatkan masyarakat
Alih Teknologi	Akan terjadi alih teknologi dari sektor swasta ke sektor pemerintah	Tidak ada kelemahan yang menonjol
Makro Ekonomi	Pinjaman Pemerintah diganti dengan sumber swasta	Tidak ada kelemahan yang menonjol

untuk memanfaatkan suatu area dari bangunan tersebut tanpa pembayaran apapun ke pihak swasta.

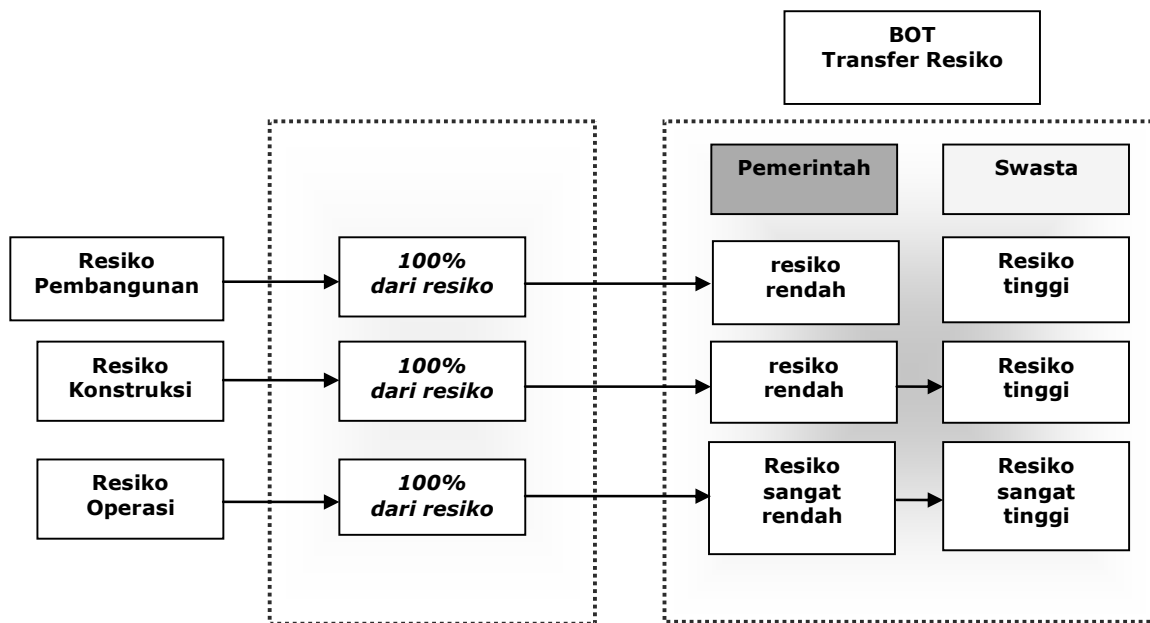
Selama masa BOT, resiko yang terjadi atas bangunan dan fasilitas yang dibangun swasta akan merupakan tanggungan swasta karena secara hukum kepemilikan bangunan dan fasilitas masih menjadi milik pihak swasta.

Berdasarkan *Tabel 1* terdapat beberapa kelemahan yang mungkin timbul dengan adanya kerja sama pemerintah daerah dengan swasta, namun secara umum aspek positif yang ditimbulkannya lebih dominan dibandingkan dengan aspek negatifnya.

Di Indonesia, pola kerja sama antara pemerintah daerah dengan swasta sebenarnya diatur dalam: Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah, Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang kerja sama Pemerintah dengan Badan Usaha

dalam penyediaan Infrastruktur, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 61 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum Daerah, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 69 Tahun 2007 tentang Kerja Sama Pembangunan Perkotaan.

Tujuan utama pelaksanaan kerja sama antara pemerintah daerah/perusda dengan pihak ketiga adalah untuk meningkatkan perekonomian daerah dan menembah pendapatan daerah. Secara umum, tujuan dilakukannya kerja sama adalah meningkatkan efisiensi dan efektivitas pembiayaan, melalui dana dari masyarakat untuk kepentingan pembangunan, usaha untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah melalui perluasan dan peningkatan pembangunan, meningkatkan pendapatan daerah dengan memanfaatkan hasil-hasil pembangunan masyarakat, mendorong partisipasi masyarakat dalam pembangunan daerah, mendayagunakan aset daerah secara optimal, khususnya aset yang masih dapat ditingkatkan penggunaannya, adanya alih teknologi yang digunakan dalam



Gambar 1. Strategi Diversifikasi Resiko Kerja sama BOT

pengelolaan proyek yang dapat dimanfaatkan sumber daya manusia di Pemda, terhindarnya penjualan aset daerah yang potensial kepada swasta, terciptanya lapangan pekerjaan yang dapat mendorong dan mendayagunakan tenaga kerja setempat untuk bekerja di sektor industri, dan sebagai katalisator penyerapan tenaga kerja ke kota-kota besar.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil analisis pada pembahasan sebelumnya adalah (1) pembangunan kawasan industri terpadu di desa Cimohong dinyatakan layak secara finansial. (2) Kemitraan dengan pihak ketiga, dilakukan dengan pertimbangan terdapatnya keterbatasan pihak pemda. Bentuk kemitraan seperti yang diatur dalam Perda Kabupaten Brebes No 5 tahun 2006 tentang Kemitraan Daerah. Dengan melihat beberapa alternatif, yang paling menguntungkan adalah bentuk B-O-T (*Build, Operate and Transfer*), dicirikan dengan adanya investasi swasta, pembangunan sarana, biaya rendah, kualitas tinggi, menguntungkan, efisiensi tinggi.

Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah seperti yang diamanatkan oleh Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Pemerintahan daerah dan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah, disebutkan bahwa suatu daerah yang tidak mampu membiayai sumber pelaksanaan otonomi daerah akan di-*merger* (digabungkan) atau dihapuskan. Berdasarkan kebutuhan dan tuntutan zaman maka perlu adanya perluasan wilayah dalam rangka menambah sumber penerimaan daerah, yaitu salah satu cara untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) kabupaten Brebes adalah membuat perencanaan Kawasan Industri Terpadu.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahl, Roy, 1999, *Implementation Rule Fiscal Desentralisation*, Atlanta: International Studies Program School of Policy Studies, Georinia State University.
- Caroline, 2004, Analisis Penerimaan Retribusi Pasar Kota Salatiga, Semarang: UNDIP (*tesis yang tidak dipublikasikan*)
- Ellison, G. and Glaeser, E. 1997. "Geographic Concentration in US Manufacturing Industries: A Dartboard Approach". *Journal Political Economy*. Vol. 105. pp 889-927.
- Fujita, M. and T, Mori. 1996. "The Role of Ports in Making of Major Cities: Self Agglomeration and Hub Effect". *Journal of Development Economics*. Vol 49, pp. 93-120.
- Fujita, M. and Thiesse, J.F. 2002. *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location, and Regional Growth*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Gordon ,J.R. and McCann, P. 2000. "Industrial Clusters: Complexess, Agglomeration and/or Social Network?" *Urban Studies*. Vol 37.
- Harrisons, B. 1992. "Industrial Districs: Old Wine in New Bottles?" *Regional Studies*, Vol 26.
- Kolehmainen, J. 2002. *Territorial Agglomeration as a Local Innovation Environment*. MIT Industrial Performance Center. Working paper.
- Kristiadi, J.B. 1985, Masalah Sekitar Peningkatan Pendapatan Daerah, *Prisma* No. 12, Tahun XIV, Jakarta: LP3ES.
- Krugman, P. 1991. *Geography and Trade*. Cambridge: MIT Press.
- Kuncoro, Mudrajat, 1995, Desentralisasi Fis-

- kal di Indonesia, *Prisma*, No. 4 Tahun XXIV
- Mardiasmo, 2001, Pengawasan, Pengendalian dan Pemeriksaan Kinerja Pemerintah Daerah dalam Melaksanakan Otonomi Daerah, *Jurnal Bisnis dan Akuntansi*, Vol. 3, No. 2, Tahun 2001.
- Mulyadi, 1997, *Akuntansi manajemen, Konsep, Manfaat dan Rekayasa*, Edisi Kedua, Yogyakarta: Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- Porter, M. E. 1990. *The Competitive Advantage of Nations*. New York: Free Press.
- Porter, M. E. 1998. *The Competitive Advantage of Nations (with a new foreword)*, New York: The Free Press.
- Raines, P. 2002. "Local or National Competitive Advantage". *European Policies Research Centre*, University of Strathclyde, Glasgow.
- Republik Indonesia, 2001, *Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah*, Bandung: CV. Laksana Mandiri.
- Suprihanto, John, 1997, *Pengukuran Tingkat Kepuasan Pelayanan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Susantun, Indah, 2000, Fungsi Keuntungan Cobb Douglas dalam Pendugaan Efisiensi Ekonomi Relatif, *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol. 5, No. 2, Edisi 2000.
- Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 Tentang *Pemerintah Daerah*.
- Undang-Undang No. 34 Tahun 2004 tentang *Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*.
- Usman, B. 1996, *Pajak-pajak Indonesia*, Jakarta: Majalah Mingguan Pajak.
- Waluya, Harry, 2001, Analisis Rasio PAD/APBD terhadap Kebijakan Kemandirian Keuangan Daerah Otonom, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis FE Universitas Katolik Indonesia Atmajaya*, Vol. 1, No. 2, Edisi Agustus 2001.
- Wantara, Agus, 1995, *Analisis Pendapatan Asli Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1970-1980* (tesis yang tidak dipublikasikan), Yogyakarta: UGM.