

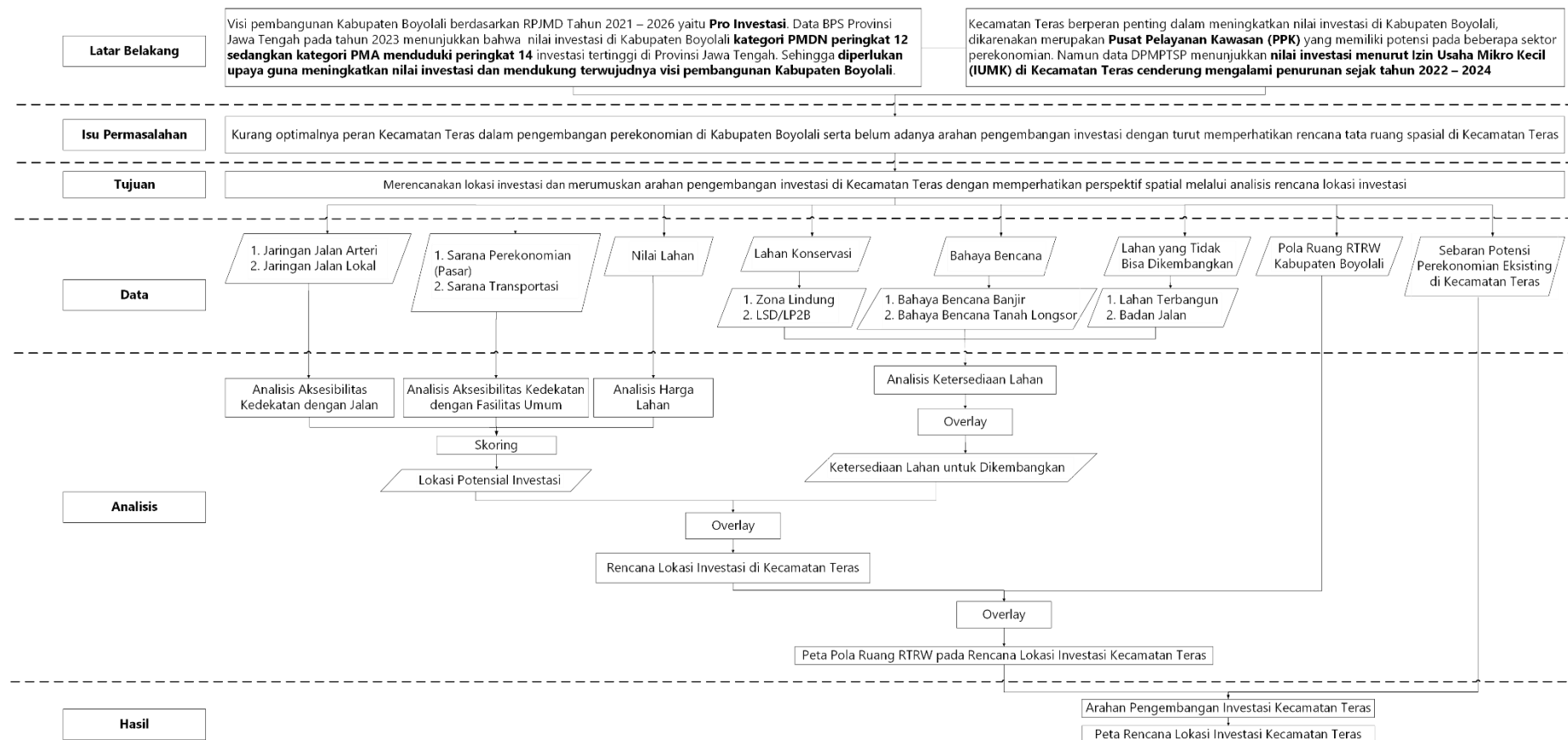
BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

Konsep perencanaan disajikan dalam bentuk kerangka pikir atau kerangka konseptual merupakan dasar pemikiran yang memuat konsep dalam proses penelitian berupa keterpaduan antara teori, data fakta, observasi dan kajian kepustakaan. Kerangka pikir menjadi kelengkapan dasar bagi peneliti guna menyusun penelitian. Kerangka pikir disajikan melalui bagan yang berisi alur pikir peneliti, keterkaitan antar variabel yang diteliti dan model penelitian (Syahputri dkk., 2023).

Konsep pikir dalam penyusunan tugas akhir dengan judul “Arahan Pengembangan Investasi Kecamatan Teras dalam Mendukung Perekonomian Kabupaten Boyolali” dimulai dengan merumuskan latar belakang hingga isu permasalahan pada wilayah studi sesuai dengan tema yaitu pengembangan investasi dengan didukung oleh data kondisi eksisting dan kebijakan tata ruang. Kecamatan Teras memiliki isu permasalahan yaitu berperan dalam mendukung perekonomian di Kabupaten Boyolali, sehingga diperlukan pengembangan nilai investasi dengan turut memperhatikan tata ruang secara spasial melalui penentuan lokasi investasi.

Penentuan lokasi potensial investasi dipengaruhi oleh beberapa faktor pendorong diantaranya yaitu variabel aksesibilitas kedekatan dengan jalan dan fasilitas umum serta harga lahan, analisis yang digunakan berupa *skoring* pada masing-masing variabel. Faktor pembatas dalam penentuan lokasi investasi berupa ketersediaan lahan yang turut memperhatikan lahan konservasi, bahaya bencana dan lahan terbangun, sehingga dapat diperoleh sisa lahan yang dapat dikembangkan. Kemudian hasil *skoring* faktor pendorong investasi *dioverlay* dengan sisa lahan yang dapat dikembangkan guna menentukan rencana lokasi investasi di Kecamatan Teras. Sebelum merumuskan arahan pengembangan investasi perlu memperhatikan rencana tata ruang di Kecamatan Teras berdasarkan Perda Kabupaten Boyolali Nomor 8 Tahun 2019 Tentang Perubahan RTRW Kabupaten Boyolali Tahun 2011 - 2031 dan lokasi potensi eksisting di Kecamatan Teras agar hasil rumusan arahan pengembangan investasi di Kecamatan Teras dapat sesuai dengan lokasi potensial pada setiap sektor baik permukiman, kawasan peruntukan industri, pertanian, perikanan, maupun pariwisata. Berikut merupakan kerangka pikir dalam proses penelitian ini.



Sumber: Analisis, 2025

Gambar 2. 1. Kerangka Pikir

2.1. Investasi

Investasi berdasarkan kerangka teori ekonomi merupakan alokasi dana guna memperoleh barang modal dan alat produksi dengan tujuan meningkatkan kapasitas produksi. Nilai investasi berperan dalam meningkatkan pertumbuhan pendapatan nasional serta taraf hidup masyarakat melalui pembukaan peluang lapangan kerja serta meningkatkan kapasitas produksi masyarakat (Saputra, 2023). Investasi memiliki peran krusial diantaranya yaitu:

- a. Komponen pengeluaran agregat, dengan peningkatan investasi turut berdampak positif terhadap permintaan agregat, meningkatkan pendapatan nasional serta membuka peluang kerja;
- b. Memperluas kapasitas produksi melalui penambahan barang modal investasi;
- c. Investasi diikuti oleh perkembangan teknologi.

Penanaman modal di Indonesia diklasifikasikan menjadi:

- a. Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN), kekayaan masyarakat Indonesia yang dimiliki negara atau swasta asing baik perorangan maupun badan hukum dan berdomisili di Indonesia menurut hukum yang sedang berlaku di Indonesia.
- b. Penanaman Modal Asing (PMA), modal asing guna menjalankan perusahaan yang berlokasi di Indonesia kemudian investor atau pemilik modal menanggung risiko dari adanya penanaman modal tersebut. Modal asing merupakan alat pembayaran luar negeri yang bukan termasuk bagian dari kekayaan devisa negara melalui persetujuan pemerintah guna biaya usaha di Indonesia.

2.2. Aksesibilitas

Aksesibilitas atau keterjangkauan adalah ukuran kemudahan menjangkau suatu lokasi menggunakan alat transportasi. Kemudahan aksesibilitas turut berpengaruh terhadap penghematan biaya, waktu dan usaha menuju suatu lokasi (Prawira & Pranitasari, 2020). Aksesibilitas tinggi dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana jaringan jalan dan sarana atau fasilitas umum. Aksesibilitas juga dapat dipengaruhi oleh jarak kedekatan jarak lokasi dengan pusat pelayanan (Farida, 2013). Fasilitas umum berupa sarana kesehatan, pendidikan, transportasi, dan pasar dapat mempermudah aksesibilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitas ekonomi dan meningkatkan investasi serta secara tidak langsung berdampak dalam meningkatkan taraf hidup kesejahteraan masyarakat (Deswantoro dkk., 2017).

Aksesibilitas berpengaruh signifikan terhadap potensi investasi pada suatu lokasi. Suatu lokasi yang memiliki keterjangkauan mudah dilalui oleh infrastruktur

transportasi yang baik seperti jaringan jalan maupun sarana transportasi lainnya, dikarenakan dapat menarik investor dengan mengurangi biaya logistik dan mempercepat distribusi bahan baku serta barang hasil produksi. Kedekatan dengan sumber daya, tenaga kerja, dan fasilitas pendukung lainnya dapat memperkuat daya tarik investasi. Oleh sebab itu aksesibilitas yang baik tidak hanya mendorong pertumbuhan ekonomi lokal tetapi juga menciptakan iklim investasi yang lebih kondusif dan mendorong suatu lokasi lebih kompetitif di pasar global (Simorangkir, 2022).

Infrastruktur adalah salah satu aspek penting pertumbuhan ekonomi. Pembangunan infrastruktur turut berpengaruh dalam meningkatkan kualitas hidup serta kesejahteraan manusia, baik dalam peningkatan konsumsi, peningkatan produktivitas tenaga kerja, aksesibilitas menuju tempat kerja serta meningkatkan kemakmuran rakyat. Infrastruktur tidak hanya berguna meningkatkan daya saing dalam mendorong pertumbuhan investasi, produksi, perdagangan dan jasa namun turut mempercepat pemerataan pembangunan guna menekan tingkat pengangguran serta kemiskinan (Kamaruddin dkk., 2021).

2.3. Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian suatu lahan dilihat berdasarkan harga nominal satuan uang per satuan luas yang sedang berlaku di pasar. Harga lahan yang tinggi berpengaruh terhadap pengembangan suatu daerah untuk kedepannya dikarenakan harga lahan yang mahal berpotensi menghambat investor untuk berinvestasi maupun mengembangkan usahanya pada daerah tersebut sehingga berdampak pada menurunnya pengembangan daerah (Prasetya & Sunaryo, 2013).

Teori harga lahan menurut Von Thunen yaitu harga lahan berbanding lurus terhadap radius jarak pusat kawasan sehingga harga lahan akan semakin tinggi apabila semakin dekat dengan pusat kawasan begitu pula sebaliknya. Lokasi lahan yang strategis turut berpengaruh pula pada perubahan harga lahan hal ini salah satunya dipengaruhi oleh kemudahan aksesibilitas. Keterkaitan harga lahan dalam pembangunan dapat berimplikasi pada proses awal pembangunan seperti pada tahap pembebasan lahan. Semakin tinggi harga lahan dapat menghambat pembangunan khususnya pada investasi infrastruktur non profit (Pidora & Pigawati, 2014).

2.4. Ketersediaan lahan

Ketersediaan lahan adalah salah satu faktor penting dalam pengembangan investasi, dikarenakan dapat mempengaruhi kemampuan suatu lokasi dalam menarik

investor menciptakan lingkungan investasi yang kondusif. Ketersediaan lahan kosong yang cukup strategis menarik investor untuk membangun perusahaan. Ketersediaan lahan diperoleh dari lahan yang potensial untuk dikembangkan berupa sisa lahan yang belum terbangun, bukan merupakan badan jalan, bukan termasuk lahan konservasi serta tidak berlokasi pada daerah bahaya bencana.

2.5. Penggunaan Lahan

Lahan dari sudut pandang perencanaan merupakan sumberdaya alam berupa lokasi bagi manusia dalam menjalankan aktivitas keseharian. Lahan memiliki arti yaitu *land* atau lahan maupun *soil* atau tanah, lapisan permukaan lahan dimanfaatkan manusia untuk menjalankan aktivitas.

Penggunaan lahan merupakan hasil kegiatan manusia baik tetap atau berubah terhadap sumberdaya alam atau buatan yang disebut lahan guna memenuhi kebutuhan manusia, penggunaan lahan ini terdiri atas permukiman, industri, lahan publik, ruang terbuka, perdagangan jasa dan jalan (Suprayogi & Rochani, 2021). Penggunaan lahan juga dapat diartikan sebagai proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan ruang guna pengembangan dan pembangunan dapat berjalan secara optimal dan efisien, sedangkan perubahan penggunaan lahan adalah berubahnya jenis penggunaan lahan menjadi jenis penggunaan lahan yang lain dalam kurun waktu yang berbeda (Qotrunnada & Karmilah, 2024). Lestari (2009) dalam (Qotrunnada & Karmilah, 2024) menegaskan bahwa terdapat aspek yang mempengaruhi adanya perubahan penggunaan lahan diantaranya yaitu:

- a. Aspek internal, disebabkan kondisi sosial ekonomi oleh pengguna lahan dan keterlibatan masyarakat.
- b. Aspek eksternal, diakibatkan oleh adanya pertumbuhan penduduk yang didorong oleh kemajuan teknologi, demografi dan ekonomi.
- c. Aspek kebijakan, disebabkan oleh kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun daerah baik berkaitan secara langsung maupun tidak langsung dalam proses perubahan penggunaan lahan.

2.6. Bencana

Bencana adalah rangkaian peristiwa yang mengancam serta membahayakan kehidupan makhluk hidup terutama manusia, yang berasal dari faktor alam maupun faktor non alam, sehingga berpotensi menimbulkan korban jiwa, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda serta mempengaruhi psikologis korban. Bencana di Indonesia diakibatkan oleh beberapa faktor diantaranya yaitu lokasi Indonesia

yang berada antara dua samudera besar, lokasinya berada pada pertemuan tiga lempeng utama (Indo-Australia, Eurasia, dan Pasifik) serta permukaan atau relief Indonesia yang beragam (Bramasta & Sriyanto, 2021).

Penyebab bencana dalam UU No. 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana, dikategorikan sebagai bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Bahaya merupakan potensi terjadinya bencana akibat dari suatu keadaan alam. Bahaya bencana mencakup berbagai jenis seperti bahaya bencana gempa bumi, banjir, tanah longsor, kekeringan dan kebakaran, sehingga diperlukan upaya mitigasi, kesiapsiagaan dan respons untuk mengurangi dampak yang ditimbulkan oleh bencana (Badan Koordinasi Nasional Penanganan Bencana, 2007).

Lokasi bahaya bencana menjadi salah satu aspek yang harus dipertimbangkan dalam penataan ruang. Penataan ruang yang efektif harus mengidentifikasi dan memetakan daerah yang potensial terjadinya bahaya bencana, dengan memahami karakteristik wilayah tersebut, pemerintah dan pemangku kepentingan dapat merencanakan penggunaan lahan yang aman serta dapat menerapkan strategi mitigasi yang sesuai.