

1.1 PENDAHULUAN

1.1.1 LATAR BELAKANG

Salah satu faktor utama dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi merupakan peningkatan investasi, karena investasi adalah kebutuhan utama dalam pembangunan yang menghendaki adanya tingkat pertumbuhan. Investasi atau penanaman modal adalah motor suatu perekonomian yaitu banyaknya investasi yang direalisasikan di dalam suatu negara yang bersangkutan, sedangkan sedikitnya investasi akan menunjukkan lambannya laju pertumbuhan ekonomi. Investasi memiliki multiplier effect dalam peningkatan perekonomian daerah, seiring meningkatnya investasi maka akan mendorong meningkatnya pertumbuhan kegiatan ekonomi lainnya sehingga dapat menciptakan kesempatan kerja yang lebih luas kepada masyarakat. Selain peningkatan investasi, upaya yang tidak kalah pentingnya yaitu pengembangan Kerjasama dengan penanaman modal antar pelaku usaha.

Kabupaten Sidoarjo merupakan bagian dari Wilayah Pengembangan (WP) Gerbangkertosusila Plus yang memiliki fungsi sebagai pertanian tanaman pangan, perkebunan, hortikultura, kehutanan, perikanan, peternakan, pertambangan, perdagangan, jasa, pendidikan, kesehatan, pariwisata, transportasi, dan industri. Kabupaten Sidoarjo memiliki kecenderungan investasi cukup tinggi karena berbatasan langsung dengan Kota Surabaya. Rata-rata investasi Kabupaten Sidoarjo dalam empat lima tahun terakhir sebesar 11,85%. Melihat tingginya angka investasi dan besarnya peluang investasi berbagai sector di Kabupaten Sidoarjo, perlu adanya identifikasi dan pendataan terkait peluang investasi dimasa mendatang, sehingga perlu adanya dokumen Proyek Prospektus Penanaman Modal di Kabupaten Sidoarjo.

1.1.2 MAKSUD, TUJUAN DAN SASARAN

A. Maksud

Mengidentifikasi peluang investasi dan para pelaku investasi

B. Tujuan

Meningkatkan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sidoarjo

C. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai pekerjaan Penyusunan Kajian Penyusunan Proyek Prospektus Penanaman Modal di Kabupaten Sidoarjo meliputi:

- a. Teridentifikasinya peluang investasi dan para pelaku investasi
- b. Tersusunnya rekomendasi peluang investasi yang ditawarkan kepada investor
- c. Menganalisa ekonomi dan infrastruktur

1.2 TINJAUAN KEBIJAKAN

1.2.1 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal

A. Kebijakan Dasar Penanaman Modal

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, tujuan dari kebijakan dasar penanaman modal adalah untuk mendorong terciptanya iklim usaha nasional yang kondusif bagi penanaman modal untuk penguatan daya saing perekonomian nasional dan mempercepat peningkatan penanaman modal.

B. Bentuk Badan Usaha dan Kedudukan

Penanam modal dibagi menjadi dua, yaitu penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing. Penanaman modal dalam negeri dapat dilakukan dalam bentuk badan usaha yang berbentuk badan hukum, tidak berbadan hukum atau usaha perseorangan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di dalam wilayah negara Republik Indonesia, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Penanam modal dalam negeri dan asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseorangan terbatas dilakukan dengan:

- Mengambil bagian saham pada saat pendirian perseroan terbatas
- Membeli saham
- Melakukan cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

C. Perlakuan Terhadap Penanaman Modal

Pemerintah memberikan perlakuan yang sama kepada semua penanam modal yang berasal dari negara manapun yang melakukan kegiatan penanaman modal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemerintah tidak akan melakukan tindakan nasionalisasi atau pengambilalihan hak kepemilikan penanam modal, kecuali dengan undang-undang.

Adapun hak penanam modal adalah pemberian hak berupa transfer dan repatriasi dalam valuta asing antara lain terhadap:

1. Modal
2. Keuntungan, bunga bank, deviden, dan pendapatan lain
3. Dana yang diperlukan untuk:
4. Pembelian bahan baku dan penolong, barang setengah jadi, atau barang jadi; atau penggantian barang modal dalam rangka
5. Melindungi kelangsungan hidup penanaman modal
6. Tambahan dana yang diperlukan bagi pembiayaan penanaman modal
7. Dana untuk pembayaran kembali pinjaman
8. Royalti atau biaya yang harus dibayar
9. Pendapatan dari perseorangan warga negara asing yang bekerja dalam perusahaan penanaman modal
10. Hasil penjualan atau likuidasi penanaman modal;
11. Kompensasi atas kerugian;
12. Kompensasi atas pengambilalihan;
13. Pembayaran yang dilakukan dalam rangka bantuan teknis, biaya yang harus dibayar untuk jasa teknik dan manajemen, pembayaran yang dilakukan di bawah kontrak proyek, dan pembayaran hak atas kekayaan intelektual
14. Hasil penjualan aset

D. Ketenagakerjaan

Perusahaan penanaman modal dalam memenuhi kebutuhan tenaga kerja harus mengutamakan tenaga kerja warga negara Indonesia. Perusahaan penanaman modal berhak menggunakan tenaga ahli warga negara asing untuk jabatan dan keahlian tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perusahaan penanaman modal wajib meningkatkan kompetensi tenaga kerja warga negara Indonesia melalui pelatihan kerja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perusahaan penanaman modal yang mempekerjakan tenaga kerja asing diwajibkan menyelenggarakan pelatihan dan melakukan alih teknologi kepada tenaga kerja warga negara Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

E. Bidang Usaha

Semua bidang usaha atau jenis usaha terbuka bagi kegiatan penanaman modal, kecuali bidang usaha atau jenis usaha yang dinyatakan tertutup dan terbuka dengan persyaratan. Bidang usaha yang tertutup bagi penanam modal asing adalah:

1. Produksi senjata, mesiu, alat peledak, dan peralatan perang
2. Bidang usaha yang secara eksplisit dinyatakan tertutup berdasarkan undang-undang.
3. Fasilitas Penanaman Modal

Pemerintah memberikan fasilitas kepada penanam modal yang melakukan penanaman modal. Fasilitas penanaman modal) dapat diberikan kepada penanaman modal yang :

1. Melakukan perluasan usaha; atau
2. Melakukan penanaman modal baru.

Kriteria yang menjadi dasar pertimbangan Peraturan Presiden untuk menetapkan bidang usaha apa saja yang tertutup bagi penanaman modal, baik asing maupun dalam negeri adalah berdasarkan kriteria kesehatan, moral, kebudayaan, lingkungan hidup, pertahanan dan keamanan nasional serta kepentingan nasional lainnya. Bidang usaha yang terbuka bagi penanaman modal ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan kriteria kepentingan nasional, yaitu perlindungan sumber daya alam, perlindungan pengembangan usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi, pengawasan produksi dan distribusi, peningkatan kapasitas teknologi, partisipasi modal dalam negeri serta kerjasama dengan badan usaha yang ditunjuk oleh pemerintah.

F. Asas dan Tujuan

Asas dan tujuan penanaman modal di dalam Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2009, penanaman modal diselenggarakan berdasarkan asas:

1. Kepastian hukum
2. Keterbukaan
3. Akuntabilitas
4. Perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara
5. Kebersamaan
6. Efisiensi berkeadilan
7. Berkelanjutan
8. Berwawasan lingkungan
9. Kemandirian
10. Keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional

Tujuan penyelenggaraan penanaman modal berdasarkan Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2009 adalah:

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional
2. Menciptakan lapangan kerja
3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan
4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional
5. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional
6. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan
7. Mengolah ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal dari dalam negeri maupun dari luar negeri
8. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat

G. Fasilitas Penanaman Modal

Pemberian fasilitas penanaman modal bagi perusahaan – perusahaan penanaman modal dalam negeri maupun asing bertujuan untuk menarik investor untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Fasilitas penanaman modal diberikan dengan mempertimbangkan tingkat daya saing perekonomian dan kondisi keuangan Negara dan harus promotif dibandingkan dengan fasilitas yang diberikan Negara lain. Pemberian fasilitas penanaman modal yang diberikan, dijadikan sebagai upaya

untuk mendorong penyerapan tenaga kerja, keterkaitan pemabngunan ekonomi dengan pelaku ekonomi kerakyatan, orientasi ekspor dan isentif yang lebih menguntungkan kepada penanam modal yang menggunakan barang modal atau mesin dan peralatan produksi dalam negeri, serta fasilitas terkait dengan lokasi penanaman modal di daerah terpencil dan di daerah infrastruktur terbatas yang akan diatur lebih terperinci dalam ketentuan perundang – undangan. Fasilitas penanaman modal yang diberikan kepada kegiatan modal yang :

1. Melakukan perluasan usaha atau
2. Melakukan penanaman modal baru

Penanaman modal yang memperoleh fasilitas memenuhi salah satu kriteria berikut:

1. Menyerap banyak tenaga kerja
2. Termasuk skala prioritas tinggi
3. Termasuk pembangunan infrastruktur
4. Melakukan industri prionir
5. Berada di daerah terpencil, daerah tertinggal, daerah perbatasan, atau daerah lain yang dianggap perlu
6. Menjaga kelestarian lingkungan
7. Melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan dan inovasi
8. Bermitra dengan usaha mikro kecil, menengah, atau koperasi atau
9. Industri yang menggunakan barang modal atau mesih atau peralatan yang diproduksi di dalam negeri

Bentuk fasilitas yang diberikan kepada penanaman modal yang memenuhi kriteria–kriteria di atas, dapat berupa :

1. Pajak penghasilan melalui pengurangan penghasilan netto sampai tingkat tertentu terhadap jumlah penanaman modal yang dilakukan dalam waktu tertentu
2. Pembebasan atau keringanan bea masuk atas impor barang modal, mesin, atau peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri
3. Pembebasan atau kekeringan bea masuk bahan baku atau bahan penolong untuk keperluan produksi untuk jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu
4. Pembebasan atau penangguhan Pajak Pertambahan Nilai atas impor barang modal atau mesin atau peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri selama jangka waktu tertentu
5. Penyusutan atau amortisasi yang dipercepat, keringanan Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya untuk bidang usaha tertentu, pada wilayah atau daerah atau kawasan tertentu.

1.2.2 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tarnbahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 47241diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 2 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: Ketentuan dalam Undang-Undang ini berlaku dan menjadi acuan utama bagi penanaman modal di semua sektor di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia
2. Ketentuan Pasal 12 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: Semua bidang usaha terbuka bagi kegiatan penanaman modal, kecuali bidang usaha yang dinyatakan tertutup untuk penanaman modal atau kegiatan yang hanya dapat dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Bidang usaha yang tertutup untuk penanaman modal meliputi: budi daya dan industri narkotika golongan I, segala bentuk kegiatan perjudian dan/atau kasino, penangkapan spesies ikan yang tercantum dalam Appendix I Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora (CITES), pemanfaatan atau pengambilan koral dan pemanfaatan atau pengambilan karang dari alam yang digunakan untuk bahan bangunan kapur kalsium, akuarium, dan souvenir/perhiasan, serta koral hidup atau koral mati (recent death corals) dari alam, industri pembuatan senjata kimia, industri bahan kimia industri dan industri bahan per-usak lapisan ozon.
3. Ketentuan Pasal 13 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya memberikan kemudahan, pemberdayaan, dan perlindungan bagi koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah dalam pelaksanaan penanaman modal berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan Pemerintah Pusat. Pelindungan dan pemberdayaan berupa pembinaan dan pengembangan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah melalui:
 - a. Program kemitraan (bidang usaha mikro, kecil dan menengah)
 - b. Pelatihan sumber daya manusia
 - c. Peningkatan daya saing
 - d. Pemberian dorongan inovasi dan perluasan pasar
 - e. Akses pembiayaan, dan
 - f. Penyebaran informasi yang seluas-luasnya
4. Ketentuan Pasal 18 diubah sebagai berikut: Pemerintah Pusat memberikan fasilitas kepada penanam modal yang melakukan penanaman modal. Fasilitas penanaman modal diberikan kepada penanaman modal yang:
 - a. Melakukan perluasan usaha, atau
 - b. Melakukan penanaman modal baruPenanaman modal yang mendapat fasilitas paling sedikit memenuhi kriteria:
 - a. Menyerap banyak tenaga kerja
 - b. Termasuk skala prioritas tinggi
 - c. Termasuk pembangunan infrastruktur
 - d. Melakukan alih teknologi
 - e. Melakukan industry pionir

- f. Berada di daerah terpencil, daerah tertinggal, daerah perbatasan, atau daerah lain yang dianggap perlu
 - g. Menjaga kelestarian lingkungan hidup
 - h. Bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi
 - i. Industri yang menggunakan barang modal atau mesin atau peralatan yang diproduksi di dalam negeri
 - j. Termasuk pengembangan usaha pariwisata.
5. Ketentuan Pasal 25 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
- a. Pengesahan pendirian badan usaha penanaman modal dalam negeri yang berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
 - b. Pengesahan pendirian badan usaha penanaman modal asing yang berbentuk perseroan terbatas dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. Perusahaan penanaman modal yang akan melakukan kegiatan usaha wajib memenuhi Perizinan Berusaha dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat

1.3 PEMBAHASAN

1.3.1 Profil Investasi Kabupaten Sidoarjo

Berdasarkan kajian Profil Investasi Kabupaten Sidoarjo, terdapat 10 sektor yang merupakan sektor unggulan investasi, antara lain sebagai berikut:

1. Potensi Pengembangan Kawasan Industri

- a. Kawasan industri dan Perumahan antara lain:
 - Safe and Lock
 - SiRIE (Sidoarjo Rangkah Industrial Estate)
 - CIP (Central Industrial Park)
 - KIS (Kawasan Industri Sidoarjo)
- b. Sebaran Industri Sedang dan Industri Besar

Tabel 1 Jumlah Perusahaan Industri Besar dan Industri Menurut Kecamatan di Kabupaten Sidoarjo Tahun 2018

No	Kecamatan	Industri Besar	Industri sedang	Jumlah
1	Tarik	1	3	4
2	Prambon	1	10	11
3	Kremlung	2	18	20
4	Porong	1	11	12
5	Jabon	3	20	23
6	Tanggulangin	10	32	42
7	Candi	19	40	59
8	Tulangan	1	26	27
9	Wonoayu	13	26	39

No	Kecamatan	Industri Besar	Industri sedang	Jumlah
10	Sukodono	6	16	22
11	Sidoarjo	13	50	63
12	Buduran	27	47	74
13	Sedati	16	4	20
14	Waru	60	138	198
15	Gedangan	39	73	112
16	Taman	45	93	138
17	Krian	20	41	61
18	Balongbendo	20	16	36
Jumlah		297	664	961

Sumber : Kabupaten Sidoarjo Dalam Angka, 2019

c. Kawasan industri halal dan Kawasan Industri Jabon

2. Potensi Pengembangan Layanan dan Kapasitas PDAM Delta Tirta

a. Eksisting Kapasitas dan Layanan PDAM Delta Tirta

Jumlah pelanggan PDAM Delta Tirta pada tahun 2020 sebanyak 151.146 SR dengan jumlah produksi sebesar 51.720.194 m³ dan cakupan pelayanan sebesar 37%.

b. Proyeksi Kebutuhan Air

Tabel 2 Proyeksi Kebutuhan Air Kabupaten Sidoarjo Tahun 2021-2026

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Jumlah Penduduk (jIwa)	2.528.628	2.605.057	2.681.486	2.757.915	2.834.343	2.910.772
Tingkat Pelayanan	52%	60%	62%	65%	70%	74%
Penduduk Terlayani (jIwa)	1.314.978	1.554.978	1.674.978	1.794.978	1.974.978	2.154.978
Jumlah Total Pelanggan (unit)	219.163	259.163	279.163	299.163	329.163	359.163
Total Kebutuhan Air Dasar (l/det)	1.692	2.007	2.172	2.337	2.578	2.813

Sumber: Lampiran Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 86 Tahun 2019 tentang Rencana Induk Sistem Penyediaan Air Minum Kabupaten Sidoarjo Tahun 2018-2037

c. Rencana Pengembangan

- Rencana Pengembangan Sumber Air Bersih
 - ➔ Sumber air PDAM diperoleh dari sumber Umbulan untuk pelayanan wilayah Sebagian Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Timur.
 - ➔ Sedangkan Air Baku Kalimati dan Kali Pelayanan dimanfaatkan untuk pelayanan wilayah Sidoarjo Barat (Sidabar).
- Rencana Pengembangan Transmisi/Distribusi
 - ➔ Untuk pengembangan jaringan pemanfaatan SPAM Umbulan II direncanakan terdapat 8 Distribution Center (DC) dengan kapasitas 1.200 l/det untuk distribusi ke setiap zona pelayanan.
 - ➔ DC ini meliputi reservoir, pompa distribusi serta sarana penunjang lain.

→ Rencana pemasangan jaringan distribusi primer mencakup perpipaan sepanjang jalan arteri primer dan jalan kolektor primer dengan variasi diameter antara 200-500 mm.

- Pengendalian Kebocoran Air

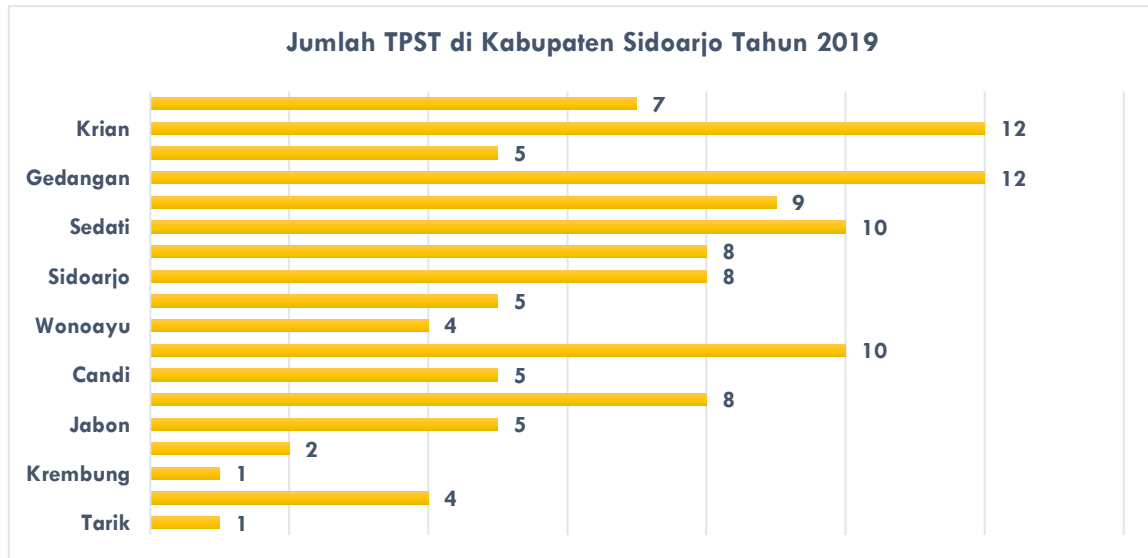
Rencana dalam usaha menekan tingkat kebocoran adalah dengan program pengendalian yang meliputi : Pembentukan sub zona kebocoran, Rehabilitasi jaringan distribusi, yaitu dengan pencucian pipa dengan sistem 'swabbing'dan 'air scouring', Penggantian pipa-pipa yang rusak.

d. Kebutuhan Investasi Air



3. Pengembangan Energi Terbarukan

Jumlah produksi sampah di Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2016 sebesar 1.854 ton per hari dan meningkat pada tahun 2020 sebesar 2.045 ton per hari. Jumlah TPST di Kabupaten Sidoarjo sebanyak 116 unit. Dari 116 TPST yang sudah terbangun terdapat 86 TPST yang aktif, dan 5 TPST untuk kawasan yaitu TPST Banjarbendo, TPST Taman, TPST Sedatigede, TPST Tambakrejo dan TPST Barengkrajan. Selain itu juga terdapat beberapa TPST yang berubah fungsi menjadi TPS. TPST yang masih belum optimal dalam operasionalnya perlu mendapat perhatian dari semua pihak agar dapat dioperasikan secara optimal termasuk prasarana dan sarana, serta sumber daya manusia baik dari jumlah maupun kualitasnya masih kurang. Reduksi atau pengurangan sampah pada TPST di Kabupaten Sidoarjo berdasarkan hasil survei dan perhitungan hanya sebesar 18,12%. Berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan pada tahun 2019 diketahui bahwa dari total 116 TPST, jumlah TPST yang aktif adalah 59 TPST, dimana dari 59 TPST tersebut terdapat 21 TPST yang tidak memiliki akses pengangkutan sampah ke TPA. Residu atau sisa sampah yang dihasilkan dibakar setiap harinya.



Gambar 1 Persebaran TPS per Kecamatan di Kabupaten Sidoarjo
Sumber : Rencana Aksi Jakstrada di Kabupaten Sidoarjo Tahun 2019



Gambar 2 Kapasitas Sampah Terkelola Tahun 2016-2017 di Kabupaten Sidoarjo

Selain itu, terdapat rencana investasi berupa Program Konservasi Waste to Energy dan Pengurangan volume sampah di Kabupaten Sidoarjo dengan nilai investasi sebesar 1,3 Triliun. Skema investasi dilakukan dengan kerjasama antara PLTSa Sidoarjo dengan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU).

4. Pengembangan Wisata di Wilayah Terdampak Lumpur



Lokasi terdampak Lumpur Lapindo berada di Kecamatan Porong, di bagian selatan Kabupaten Sidoarjo, sekitar 12 km sebelah selatan Pusat Kota Sidoarjo. Kecamatan ini berbatasan dengan Kecamatan Gempol (Kabupaten Pasuruan) di sebelah selatan. Luas kawasan terdampak sebesar 640 Hektar dengan rencana pengembangan :

1. Pusat studi dan penelitian
2. Kawasan studi edukasi

a. Pulau Lusi

Adalah sebuah pulau sungai yang terbentuk dari endapan lumpur hasil buangan ke Sungai Porong, yang kemudian endapan tersebut ditanami mangrove. Luas kawasan pulau luasi 93,4 Ha dengan rencana investasi Program Konservasi Waste to Energy dan Pengurangan Volume Sampah di Kabupaten Sidoarjo. Dukungan fasilitas di Pulau Lusi meliputi Armada perahu mesin yang dikelola kelompok sadar wisata desa.

b. Geopark

5. Pengembangan dan Revitalisasi Pasar



6. Pengembangan Akses Interchange Puspa Agro

8. Puspa Agro Interchange



1. Deskripsi

2. Luas Kawasan

3. Dukungan Fasilitas

4. Nilai Investasi

5. Lokasi

6. Keterangan

7. Potensi Pengembangan Permukiman

Tren indeks suplai properti Kabupaten Sidoarjo meningkat dalam kurun waktu 4 tahun terakhir. Namun hal tersebut berbanding terbalik dengan tren indeks harga property yang mengalami penurunan pada tahun 2021.

PERKEMBANGAN WILAYAH PERMUKIMAN SIDOARJO

Data s.d 2018

2,3
Juta jiwa,
Penduduk Sidoarjo

597
Perumahan

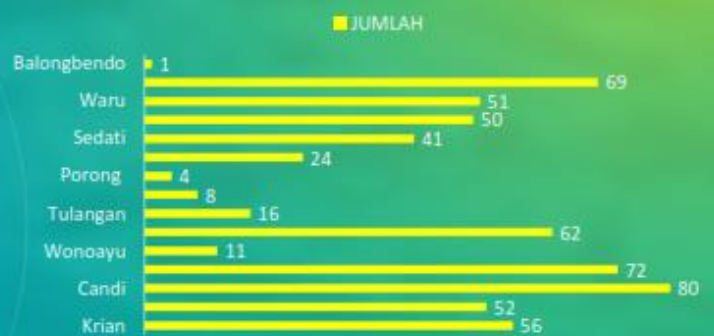
7
Persen,
Pertumbuhan

2
Persen/ bulan
Peningkatan harga Properti

350 – 1,5

Juta,
Harga minimal

Milliar



TREN INDEKS SUPLAI PROPERTI SIDOARJO

Indeks Suplai rumah di Sidoarjo mencapai angka tertinggi dalam 4 tahun terakhir.

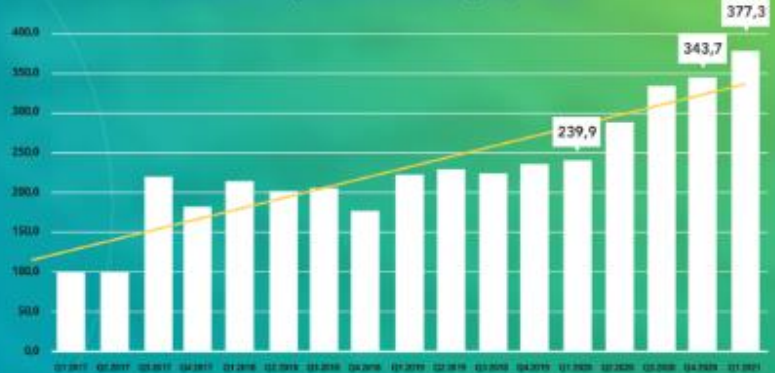
Kenaikan Kuartalan atau QoQ indeks Q1 2021 dan Q4 2020 adalah

↑ 9,79 %

Kenaikan tajam pada indeks tahunan YoY, membandingkan Q1 2021 dan Q1 2020 adalah

↑ 57,27 %

Tren Indeks Suplai Rumah Sidoarjo Q1 - 2021



TREN INDEKSI HARGA PROPERTI SIDOARJO

Terjadi penurunan indeks harga terjadi pada property di Kabupaten Sidoarjo

↓ 2,76 %

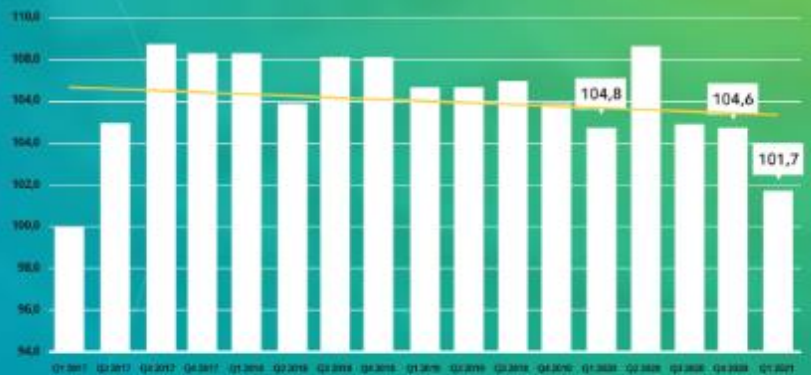
Bila dibandingkan Quarter on Quarter (QoQ) antara Q1 2021 dan Q4 2020

Penurunan indeks harga juga terjadi secara Year on Year (YoY)

↓ 2,96 %

Dengan membandingkan antara Q1 2021 dan Q1 2020

Tren Indeks Suplai Rumah Sidoarjo Q1 - 2021



Kondisi tersebut bisa jadi terimplikasi tren penjualan rumah dengan luasan yang lebih kecil

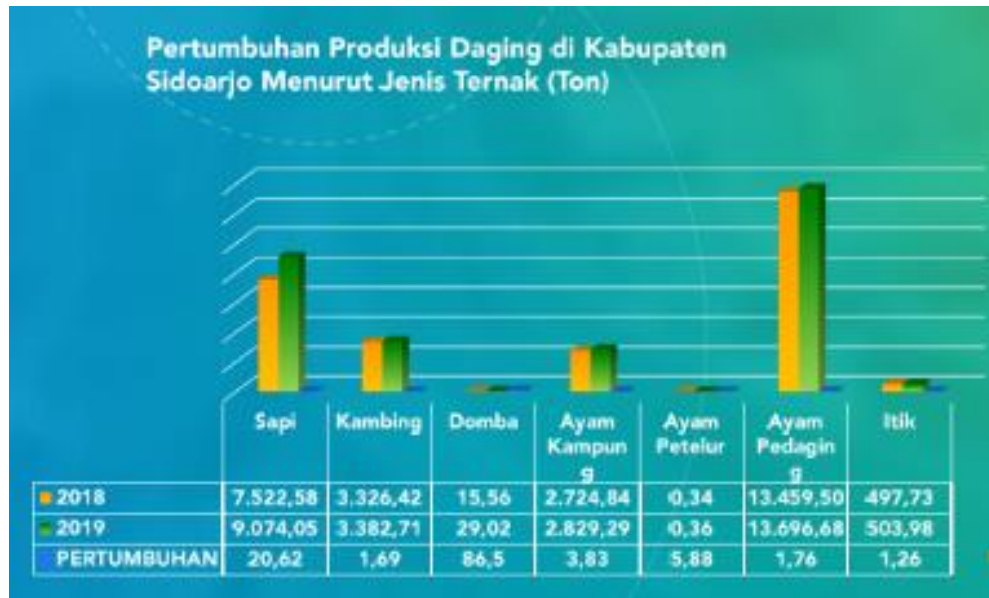
8. Potensi Komoditi Sidoarjo

a. Sektor Perikanan

Potensi sektor perikanan budidaya di Kabupaten Sidoarjo cukup tinggi mengingat 29,9% wilayah Kabupaten Sidoarjo berupa wilayah perairan yang diantara sebesar 21,7% atau seluas 3.257,82 Ha berupa tambak atau budidaya ikan. Tiga komoditas sektor perikanan budidaya unggulan yakni bandeng dengan produksi 34.120.500 kg/tahun, udang vaname 6.671.250 kg/tahun, dan lele dengan produksi 2.039.400 kg/tahun.

b. Sektor Peternakan

Sektor peternakan Kabupaten Sidoarjo memiliki komoditas unggulan diantaranya sapi, kambing, domba, ayam, ayam petelur, ayam pedaging dan itik. Secara umum produksi peternakan mengalami kenaikan dari tahun 2018 hingga tahun 2019. Pertumbuhan paling tinggi pada komoditas sapi yang meningkat sebesar 20,62%.



c. Sektor Perkebunan



1.3.2 Analisa Pertumbuhan Ekonomi

Pertumbuhan ekonomi, dapat didekati dengan menghitung pertumbuhan PDRB atas dasar harga konstan. Dengan rumus sebagai berikut:

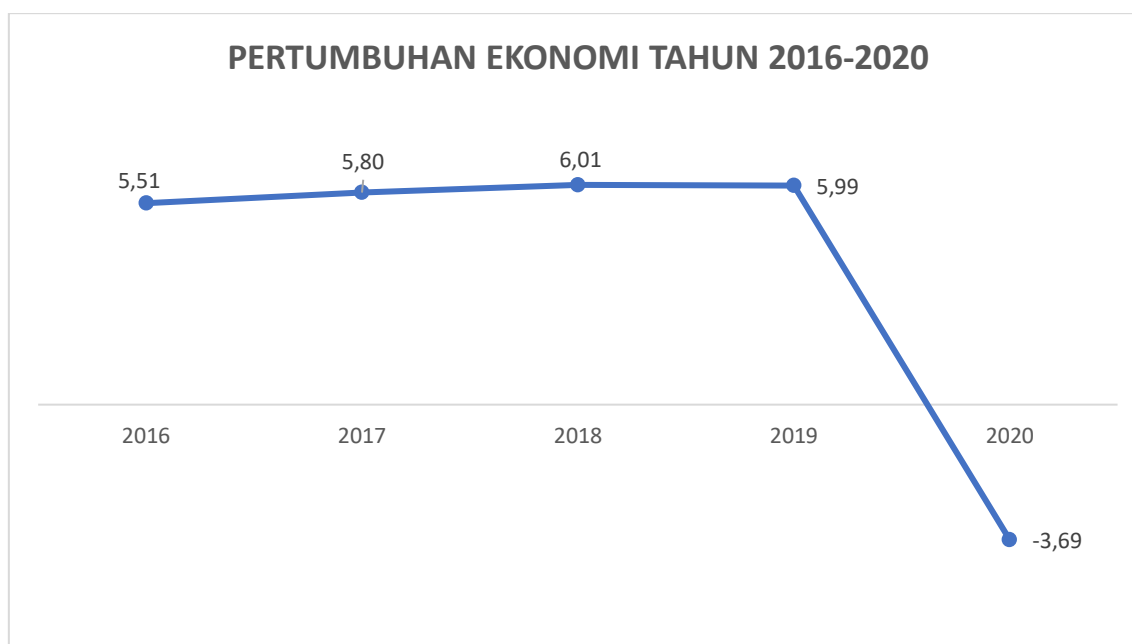
$$\text{Pertumbuhan PDRB } t = \frac{\text{PDRB } t - \text{PDRB } t - 1}{\text{PDRB } t - 1} \times 100$$

Berikut merupakan pertumbuhan ekonomi persektor Kabupaten Sidoarjo tahun 2014-2016:

Tabel 3 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Sidoarjo Tahun 2016-2020

Lapangan Usaha	2016	2017	2018	2019	2020
Pertanian, Kehutanan dan Perikanan	3,78	1,93	-3,87	0,26	2,75
Pertambangan dan Penggalian	5,24	3,07	2,08	1,69	-29,71
Industri Pengolahan	4,52	5,70	7,11	8,89	0,98
Pengadaan Listrik dan Gas	-1,88	2,22	-6,44	-0,78	-4,47
Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah dan Limbah	4,06	6,39	4,12	4,58	4,57
Konstruksi	6,25	7,06	6,08	5,90	-5,72
Perdagangan Besar dan Eceran, Reparasi	6,25	6,36	5,71	5,94	-8,67
Transportasi dan Pergudangan	7,47	5,77	4,34	-10,43	-33,45
Penyediaan Akomodasi Makan Minum	8,89	7,98	7,03	7,72	-7,09
Informasi dan Komunikasi	8,19	7,05	6,04	7,54	7,57
Jasa Keuangan dan Asuransi	7,36	2,99	4,20	3,96	-0,60
Real Estate	6,91	3,83	6,10	6,01	2,79
Jasa Perusahaan	5,47	5,48	6,73	6,24	-7,24
Administrasi Pemerintahan, Pertahanan	4,92	2,31	4,12	3,81	-2,06
Jasa Pendidikan	6,13	3,23	5,09	7,38	2,94
Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	5,86	5,04	6,27	6,05	8,30
Jasa Lainnya	5,62	4,01	4,53	6,17	-15,25
JUMLAH	5,51	5,80	6,01	5,99	-3,69

Sumber: Hasil Analisa, 2021



Gambar 3 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Sidoarjo tahun 2016-2020

Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Sidoarjo mengalami peningkatan pada tahun 2016 hingga tahun 2018, rata-rata sebesar 0,25% setiap tahunnya. Namun pada tahun 2019 mengalami

penurunan sebesar 0,02% dan pada tahun 2020 mengalami penurunan yang signifikan yaitu hingga -3,69%.

Sektor yang mengalami penurunan secara signifikan yaitu sektor pertambangan dan penggalian, transportasi dan pergudangan serta jasa lainnya. Masing-masing mengalami penurunan sebesar 29,71%, 33,45% dan 15,25%. Namun terdapat sektor yang mengalami peningkatan seperti sektor Kesehatan sebesar 8,30%, hal ini dipengaruhi oleh Corona Virus.

1.3.3 Analisa Peluang dan Tantangan

a. Kawasan Industri Halal (KIH)

Kawasan Industri Halal merupakan seluruh atau sebagian dari Kawasan Industri yang dirancang dengan sistem dan fasilitas untuk mengembangkan industri yang menghasilkan produk halal. Menurut Kementerian Perindustrian (Kemenperin) terdapat tiga kawasan industri halal dalam RPJM Nasional 2020-2024 yang akan tercapai pada tahun 2021. Ketiga kawasan industri halal tersebut adalah Modern Cikande Industrial Estate di Serang (Banten), Safe n Lock Halal Industrial Park di Sidoarjo (Jawa Timur), serta Kawasan Industri Halal Bintan Inti Halal Hub, di Kabupaten Bintan. Pembangunan kawasan industri halal terjadi setelah keluarnya Peraturan Menteri Perindustrian nomor 17 tahun 2020 tentang Tata Cara Memperoleh Surat Keterangan dalam Rangka Pembentukan Kawasan Industri Halal.

Tabel 4 Peluang dan Tantangan Pengembangan Kawasan Industri Halal (KIH)

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Peluang pasar yang besar, Indonesia sebagai negara berpenduduk muslim terbanyak di dunia • Tren produk halal. Terjadi peningkatan permintaan nasional maupun internasional terkait produk halal namun belum diimbangi dengan jumlah produksi • Telah memenuhi kriteria dan persyaratan sebagai kawasan industri halal pertama di Jawa Timur. (SK Kemenperin Nomor: 373/KPAII/X/2020 tanggal 22 Oktober 2020) • Ketersediaan fasilitas yang lengkap : • KIH Safe and Lock sendiri menyediakan 118 unit Standard Factory Building (SFB) dengan berbagai fasilitas seperti kantor manajemen halal dan masjid. • Telah memperoleh investasi dari perusahaan asing (Amin Bio Group dari Tiongkok) untuk membangun kemitraan pabrik gelatin halal 	<ul style="list-style-type: none"> • Persaingan dagang skala internasional • Diperlukan investasi yang besar dalam membangun kawasan industri. Idealnya untuk mengembangkan 500 hektare dibutuhkan investasi Rp50 triliun hingga Rp100 triliun.

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan penjabaran pada tabel peluang dan tantangan, secara garis besar dapat diambil kesimpulan bahwa dengan adanya pengembangan Kawasan Industri Halal di Kabupaten Sidoarjo ini mampu mendorong meningkatnya perekonomian daerah, membuka lapangan pekerjaan, dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

b. Kawasan Industri Sidoarjo Jabon

Berdasarkan Revisi RTRW Rencana pengembangan kawasan industri baru terdapat di Kecamatan Jabon seluas 3.941,18 (tiga ribu Sembilan ratus empat puluh satu koma delapan belas) hektar. Rencana pengembangan kawasan industri di Kecamatan Jabon diharapkan

dapat meningkatkan perekonomian Kabupaten Sidoarjo, meningkatkan taraf pendapatan masyarakat sekitar serta membuka peluang investasi di Kabupaten Sidoarjo.

Tabel 5 Peluang dan Tantangan Pengembangan Kawasan Industri Jabon

Peluang	Tantangan
Infrastruktur pendukung memadai (Jaringan jalan, jaringan listrik, air bersih)	Persaingan dagang skala internasional
Telah terdapat embrio berupa PT. KIS oleh Maspion Group <ul style="list-style-type: none"> • PT. New Asia Internasional • PT Great Wall Steel • PT Listrik Gas Nusantara • PT. Indal Alumunium 	Diperlukan investasi yang besar dalam membangun kawasan industri. Idealnya untuk mengembangkan 500 hektare dibutuhkan investasi Rp50 triliun hingga Rp100 triliun.
Kemudahan akses dan terintegrasi dengan Pelabuhan (Tanjung Perak, Surabaya)	
Luas lahan yang diproyeksi kan sebesar 294 Ha dan telah dilakukan pembebasan lahan seluas 140 Ha.	

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan penjabaran pada tabel peluang dan tantangan, secara garis besar dapat diambil kesimpulan bahwa dengan adanya pengembangan Kawasan Industri Jabon di Kabupaten Sidoarjo ini mampu mendorong meningkatnya perekonomian daerah, membuka lapangan pekerjaan, dan meningkatkan pendapatan masyarakat, sehingga memiliki prospek positif untuk penanaman modal.

c. Pengembangan Layanan dan Kapasitas PDAM Delta Tirta

1) Pengembangan Jaringan Distribusi untuk Penyerapan SPAM Regional Umbulan

Sumber air baku SPAM Umbulan berasal dari mata air Umbulan di Kecamatan Winongan, Kabupaten Pasuruan yang disalurkan melalui pipa transmisi air bersih sepanjang 93 km dengan total 14 titik *reservoir offtake*.

Tabel 6 Peluang dan Tantangan Pengembangan Jaringan Distribusi untuk Penyerapan SPAM Regional Umbulan

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Proyek Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Umbulan sebagai salah satu proyek strategis nasional • Ada idle capacity di IPA Tawang Sari akibat pengalihan distribusinya yang sekarang dilayani dari SPAM Regional Umbulan • Wilayah Pelayanan Potensial Adalah Perumahan Menengah Ke Atas Serta Kawasan Niaga/ Industri Di Wilayah Taman, Waru 	<ul style="list-style-type: none"> • tingkat kehilangan air nasional masih tinggi lebih kurang 33 persen. • Terbatasnya pendanaan • Menurunnya kualitas air baku • Kapasitas daya dukung air yang semakin terbatas

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan penjabaran pada tabel peluang dan tantangan, secara garis besar dapat diambil kesimpulan bahwa dengan adanya pengembangan jaringan distribusi untuk penyerapan SPAM Regional Umbulan mampu mendorong pemerataan akses air bersih di Kabupaten Sidoarjo.

2) Pengembangan SPAM Sidoarjo Barat

Optimalisasi Sistem produksi dan Distribusi IPA Krian dimaksudkan untuk mencukupi kebutuhan air rumah tangga dan kebutuhan air untuk industry, mengingat pertumbuhan

industry di Kabupaten Sidoarjo cukup pesat baik sentra industri, industri kecil maupun industri besar. Adapaun peluang dan tantangan Optimalisasi Sistem produksi dan Distribusi IPA Krian adalah sebagai berikut.

Tabel 7 Peluang dan Tantangan Optimalisasi Sistem Produksi dan Distribusi IPA Krian

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Wilayah Pelayanan Potensial Adalah Perumahan Serta Kawasan Niaga/ Industri di Wilayah Sidoarjo Di Kecamatan Krian dan Taman Pertumbuhan industry di Kabupaten Sidoarjo cukup pesat dan membutuhkan supply air bersih untuk kegiatan industri. 	<ul style="list-style-type: none"> tingkat kehilangan air nasional masih tinggi lebih kurang 33 persen. Terbatasnya pendanaan Menurunnya kualitas air baku Kapasitas daya dukung air yang semakin terbatas

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan penjabaran pada tabel peluang dan tantangan, secara garis besar dapat diambil kesimpulan bahwa dengan adanya pengembangan Optimalisasi Sistem Produksi dan Distribusi IPA Krian mampu mendorong pemerataan akses air bersih di Kabupaten Sidoarjo.

3) Optimalisasi Sistem Produksi dan Distribusi IPA Krian

Salah satu program Pemerintah terkait pemenuhan air bersih untuk masyarakat yang tercantum dalam Rencana Strategis Direktorat Air Minum Tahun 2020-2024 yakni Program 10 Juta Sambungan Rumah. Untuk mendukung program pemerintah tersebut dan juga secara khusus untuk pemerataan akses air minum di Kabupaten Sidoarjo, PDAM Delta Tirta membuka peluang kerja sama optimalisasi sistem distribusi dan peningkatan pelayanan. Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015 tentang SPAM mengatur bentuk kerja sama investasi bidang air minum seperti investasi pengembangan SPAM dan/atau pengelolaan SPAM terhadap unit air baku dan unit produksi, investasi unit distribusi, dan investasi teknologi pengoperasian dan pemeliharaan SPAM yang efektif dan efisien dengan mekanisme kontrak berbasis kinerja. Adapun peluang dan tantangan terkait optimalisasi sistem distribusi dan peningkatan pelayanan adalah sebagai berikut.

Tabel 8 Peluang dan Tantangan Optimalisasi Sistem Distribusi untuk Peningkatan Pelayanan

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Program 10 Juta Sambungan Rumah (Renstra Direktorat Air Minum 2020-2024 Kementerian PUPR) Diperlukan optimalisasi SISTEM distribusi eksisting melalui rehabilitasi pipa pipa tua, penggantian meter pelanggan untuk menekan angka NRW, peningkatan pelayanan dan penyehatan perusahaan 	<ul style="list-style-type: none"> tingkat kehilangan air nasional masih tinggi lebih kurang 33 persen. Terbatasnya pendanaan Menurunnya kualitas air baku Kapasitas daya dukung air yang semakin terbatas

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan penjabaran pada tabel peluang dan tantangan, secara garis besar dapat diambil kesimpulan bahwa dengan adanya optimalisasi sistem distribusi dan peningkatan pelayanan mampu mendorong pemerataan akses air bersih di Kabupaten Sidoarjo.

d. Pengembangan Energi Terbarukan (LPTSa)

PLTSa dianggap sebagai sebuah proyek teknologi pengolah sampah yang ramah lingkungan dan dinilai bisa mengatasi permasalahan karena mampu mengurangi timbunan sampah dalam jumlah signifikan dan waktu yang relatif cepat. PLTSa juga termasuk ke dalam pembangkit listrik yang menggunakan energi baru terbarukan (EBT), sehingga PLTSa dapat turut mengurangi ketergantungan akan energi fosil serta mendukung upaya konservasi energi. Selain itu, dalam jangka panjang, PLTSa juga dinilai mampu untuk mengurangi emisi gas rumah kaca melalui pengelolaan sampah yang dilakukan. Hal ini dikarenakan sisa dari sampah organik yang ditimbun sebelumnya menghasilkan gas metana (CH₄) yang merupakan gas rumah kaca, sehingga proyek PLTSa dimungkinkan untuk dapat mengurangi emisi gas rumah kaca tersebut.

Adapun peluang dan tantangan dalam Pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Sampah (PLTSa) di Kabupaten Sidoarjo antara lain:

Tabel 9 Peluang dan Tantangan Pengembangan PLTSa di Kabupaten Sidoarjo

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan lahan seluas 5,8 Hektar • Telah mendapatkan pendanaan dengan sistem loan (pinjaman) dari KFW Fichtner Jerman sebesar Rp385 miliar. Multiyears contract dari 2018, berakhir 2020 di bulan Desember • Volume sampah yang tinggi di TPA Jabon sebagai bahan baku untuk diolah menjadi sumber energi terbarukan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitas TPA Jabon yang sudah tidak memadai • Pengolahan TPA masih menggunakan sistem open dumping • Pengembangan PLTSa membutuhkan biaya yang besar • Membutuhkan teknologi modern • Terkendala adanya tipping fee yang harus dibayarkan kepada pihak swasta • Pada tahun 2019, Pemkab Sidoarjo telah mengajukan ijin untuk pembangunan PLTSa kepada Kementerian ESDM namun masih belum disetujui

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan identifikasi peluang dan tantangan yang ada, untuk saat ini PLTSa Kabupaten Sidoarjo masih belum memiliki prospek untuk dikembangkan, mengingat diperlukan teknologi canggih dan infrastruktur yang memadai dalam pembangunan PLTSa.

e. Wisata Pulau Lusi

Kementerian Kelautan dan Perikanan berencana mengembangkan Pulau Lusi sebagai Pusat Restorasi dan Pembelajaran Mangrove (PRPM), yaitu pengembangan wisata yang berwawasan lingkungan dengan tema pemanfaatan, penelitian, pembelajaran serta pelestarian mangrove (Disporabudpar Sidoarjo, 2018). Tahun 2018, kembali Direktorat Jenderal Pengelolaan Ruang Laut (DJPRL) Kementerian Kelautan dan Perikanan melalui Balai Pengelolaan Sumberdaya Pesisir dan Laut (BPSPL) Denpasar berencana akan meningkatkan sarana-prasarana ekowisata mangrove Pulau Lusi dengan meningkatkan fungsi tambak wanamina (silvofishery), meninggikan dan melebarkan tanggul serta menebar bibit ikan. Pulau Lusi memiliki potensi pengembangan yang sangat baik untuk dijadikan objek wisata unggulan di Kabupaten Sidoarjo. Namun, Pulau Lusi sebagai destinasi baru di Kabupaten Sidoarjo belum dikenal secara luas oleh masyarakat, baik dari Kabupaten Sidoarjo

maupun daerah lain. Adapun peluang dan tantangan dari pengembangan Pulau Lusi antara lain sebagai berikut:

Tabel 10 Peluang dan Tantangan Pengembangan Pulau Lusi

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Memiliki keunikan dan kekhasan Kementerian Kelautan dan Perikanan berencana mengembangkan Pulau Lusi sebagai Pusat Restorasi dan Pembelajaran Mangrove (PRPM) Telah terbentuk POKDARWIS 	<ul style="list-style-type: none"> Persaingan dengan objek wisata lain khususnya lingkup Surabaya Raya, Malang Raya Pengelolaan kawasan masih terkendala sertifikasi lahan ke BPN Kawasan Pulau Lusi dikelola langsung oleh Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) sehingga diperlukan kebijakan yang sinergis antara Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dan Kementerian KKP Ketersediaan fasilitas di dalam kawasan wisata belum memadai

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pengembangan wisata pulau lusi di Kabupaten Sidoarjo memiliki prospek investasi yang positif. Hal ini dapat menjadi salah satu objek wisata minat khusus di Kabupaten Sidoarjo yang dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah serta masyarakat sekitar objek wisata.

f. Wisata Geopark

Tabel 11 Peluang dan Tantangan Pengembangan Wisata Geopark

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Memiliki keunikan dan kekhasan Zona Bencana Lumpur (Zona Destinasi Geowisata) sebagai kawasan lindung geologi dan memanfaatkannya untuk geopark Didukung akses yang mudah berupa Exit Tol Porong 	<ul style="list-style-type: none"> Persaingan dengan objek wisata lain khususnya lingkup Surabaya Raya, Malang Raya Kegiatan pariwisata terbatas didalam areal kolam lumpur Mengutamakan keselamatan wisatawan dari semburan gas, retakan tanah dan amblesan Ketersediaan fasilitas di dalam kawasan wisata belum memadai

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pengembangan wisata geopark di Kabupaten Sidoarjo memiliki prospek investasi yang positif. Hal ini dapat menjadi salah satu objek wisata minat khusus di Kabupaten Sidoarjo yang dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah serta masyarakat sekitar objek wisata.

g. Revitalisasi Pasar

Pasar Sidoarjo merupakan pasar induk terbesar kedua di Kabupaten Sidoarjo. Tahun 2020 Pasar Larangan mengalami kebakaran yang diduga berasal dari konsleting listrik di toko elektronik yang mengalami kerusakan parah pada 4 toko, selain itu terdapat kios yang tidak tertata dan terkesan kumuh. Sehingga perlu adanya revitalisasi untuk memperbaiki fasilitas dan bangunan di Pasar Larangan terutama pengadaan fasilitas pemadam kebakaran.

Tabel 12 Peluang dan Tantangan Revitalisasi Pasar Larangan

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Pasar tradisional sebagai tempat kegiatan ekonomi yang mendukung perdagangan hasil bumi dan industry • Retribusi wajib dibayarkan pedagang dapat menambah pendapatan asli daerah Kabupaten Sidoarjo 	<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga eksistensi pasar tradisional agar tidak kalah saing dengan toko modern • Bersinggungan dengan masyarakat/pedagang terkait relokasi sementara selama proses revitalisasi

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa revitalisasi Pasar Larangandi Kabupaten Sidoarjo memiliki prospek investasi yang positif. Hal ini dikarenakan salah satu poros perputaran ekonomi di Kabupaten Sidoarjo.

h. Puspa Agro Interchange

Terdapat empat alternatif rencana pembangunan akses tol menuju Pasar Induk Puspo Agro yakni pertama dari Jalan Tol Surabaya-Gempol KM 747+280, tepatnya di dekat Perumahan Taman Aloha, Sidoarjo. Jarak menuju Pasar Induk Puspo Agro sekitar 5,93 Km. alternatif kedua tidak jauh dari alternatif pertama yakni akses Tol Surabaya-Gempol di KM 747+900 berjarak 5,96 Km. Alternatif ketiga di Tol Surabaya-Gempol KM 750+100, tepatnya di dekat Perumahan Masangan Wetan, Sidoarjo dengan jarak sekitar 7,69 Km. Alternatif keempat di Jalan Tol Surabaya-Gempol KM 754+100, tepatnya di wilayah Desa Wonokoyo Kabupaten Sidoarjo. Jarak menuju Pasar Induk Puspo Agro sekitar 9,61 Km.

Tabel 13 Peluang dan Tantangan Interchange Puspa Agro

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Pengembangan akses interchange Puspa Agro termasuk dalam Perpres Nomor 80 tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi termasuk Sidoarjo • Puspa agro memiliki lahan yang dapat dikembangkan sebagai jalan tembus • Dapat meningkatkan PAD Kabupaten Sidoarjo 	<ul style="list-style-type: none"> • Diperlukan investasi yang besar kurang lebih 900 miliar • Ketentuan jarak interchange minimal 5 Km sedangkan jarak interchange yang direncanakan kurang dari 5 km

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pembangunan Interchange Puspa Agro memiliki prospek investasi yang positif. Hal ini dikarenakan salah satu poros perputaran ekonomi dan mendukung kegiatan industry di Kabupaten Sidoarjo, serta menjadi salah satu Percepatan Pembangunan Ekonomi Nasional.

i. Pengembangan Permukiman

Lokasi lingkungan perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kabupaten Sidoarjo berjumlah 52 lokasi yang tersebar di 14 wilayah Kecamatan. Diperlukan adanya pengembangan permukiman baru untuk mengurangi kawasan kumuh di Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan hasil overlay rencana tata ruang, direkomendasikan pengembangan permukiman baru yang didukung adanya akses Exit Tol dan dekat dengan Kawasan Industri Jabon, yang berlokasi di Kecamatan Tanggulangin.

Tabel 14 Peluang dan Tantangan Pengembangan Permukiman Baru

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Tingkat pertumbuhan perumahan 7% pertahun • Peningkatan harga property sebesar 2% per bulan • Jumlah penduduk Kabupaten Sidoarjo terus mengalami peningkatan sehingga permintaan akan tempat tinggal terus meningkat • Memiliki kecenderungan investasi cukup tinggi karena berbatasan langsung dengan Kota Surabaya • Perkembangan sektor industri yang cukup pesat sehingga mempengaruhi meningkatnya kebutuhan rumah tinggal • Mendukung program SDG's No.11 merupakan Housing For All: A Better Urban Future 	<ul style="list-style-type: none"> • Berdasarkan SK Bupati Nomor 188/311/438.1.1.3/2021 tentang Lokasi Permukiman Kumuh dan Perumahan Kumuh terdapat permukiman dan perumahan kumuh sebesar 276,62 Ha yang tersebar di 14 Kecamatan • Pembiayaan untuk permukiman bagi penduduk MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) dan penduduk miskin

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pembangunan Permukiman Baru terutama untuk MBR memiliki prospek investasi yang positif. Permintaan akan jumlah hunian sangat dipengaruhi oleh tingkat pertumbuhan penduduk. Selain itu mendukung kegiatan industri di Kecamatan Jabon, sebagai pengadaan permukiman karyawan.

j. Potensi Komoditi Sidoarjo

1) Pengembangan Olahan Susu Sapi

Desa Tropodo secara administrative berada pada wilayah Kecamatan Krian, dengan luas desa sebesar 162,15 Hektar. Desa Tropodo Kecamatan Krian memiliki potensi peternakan yang paling besar di Kecamatan Krian, yang terdiri dari sapi, sapi perah, kambing, domba, kelinci, ayam bukan RAS, itik, dan entok. Jumlah populasi ternak paling besar yakni sapi perah sejumlah 1.045 ekor dan unggas sebanyak 4,271 ekor. Selain itu, terdapat Pabrik tahu dengan limbah ampas tahu yang bagus untuk pakan ternak, lokasi dekat dengan Rumah potong hewan Krian.

Tabel 15 Peluang dan Tantangan Pengembangan Olahan Susu Sapi

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> • Komoditas peternakan sapi perah di Desa Tropodo tahun 2019 sebesar 1.045 ekor • Pengolahan susu sapi perah yang bervariasi • Dapat meningkatkan perekonomian • Adanya pelatihan yang dilakukan oleh PKK 	<ul style="list-style-type: none"> • Peningkatan SDM untuk meningkatkan nilai produk • Rendahnya akses pelaku usaha untuk menjangkau koperasi

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan Pengembangan Olahan Susu Sapi menjadi keju, kefir dan yogurt memiliki prospek investasi yang positif. Hal ini dapat meningkatkan pendapatan masyarakat sekitar dan linkage sistem ekonomi di Desa Tropodo berjalan dengan baik yang dapat menciptakan adanya Desa Wisata Tropodo. Untuk mendukung pengembangan pengolahan susu sapi maka diperlukan mudahnya akses terhadap koperasi.

2) Pengembangan Pusat Pengolahan dan Pemasaran Perikanan

Untuk hasil tangkap perikanan laut, Kecamatan Sedati memberikan kontribusi sebesar 53,98% terhadap jumlah total hasil perikanan tangkap yang dihasilkan di Kabupaten Sidoarjo. Sementara Kecamatan Waru menyumbang 10% dari total hasil ikan tangkapan di Kabupaten Sidoarjo. Kecamatan Sedati menyumbangkan hasil tangkapan Ikan Dorang terbesar di Kabupaten Sidoarjo dengan persentase sebesar 92,65%. Sedangkan Kecamatan Waru menyumbangkan hasil tangkapan Keong Laut terbesar sebanyak 57,75% dari total tangkapan milik Kabupaten. Kecamatan Sedati dan Waru merupakan satu-satunya kecamatan yang menghasilkan tangkapan rajungan untuk Kabupaten Sidoarjo. Namun Kecamatan Sedati dan Waru tidak memberikan kontribusi terhadap tangkapan Ikan Kakap, Ikan Lancam, Ikan Sembilang, dan Ikan Pari. Kecamatan Sedati menyumbang 53,98% pada total hasil tangkapan Kabupaten Sidoarjo. Sementara Kecamatan Waru menyumbang 10% dari total hasil tangkapan Kabupaten Sidoarjo.

Tabel 16 Peluang dan Tantangan Pengembangan Pusat Pengolahan dan Pemasaran Perikanan

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Komoditas perikanan di Kecamatan Sedati relative besar baik perikanan laut maupun budidaya Terdapat pengolahan ikan dengan memberdayakan ibu rumah tangga Didukung adanya wisata bahari yang memiliki potensi pengembangan pariwisata kampung nelayan Keterjangkauan akses menuju lokasi karena dekat dengan Bandara Internasional Juanda 	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan kumuh Kecamatan Sedati berada di daerah pesisir Kurangnya akses terhadap koperasi Kurangnya pemasaran sehingga daerah kurang dikenal secara luas

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pembangunan Pengembangan Pusat Pengolahan dan Perikanan memiliki prospek investasi yang positif. Lokasi Pengolahan dan Pemasaran berada di Kecamatan Sedati karena terletak dengan bahan baku dan pemasaran. Kecamatan Sedati memiliki potensi wisata bahari yang cukup besar sehingga kegiatan pengolahan hasil perikanan dapat digunakan untuk mendukung kegiatan wisata di Kecamatan Sedati.

3) Pengembangan KIHT

KIHT adalah kawasan yang dijadikan sebagai tempat pemusatan kegiatan industri hasil tembakau yang dilengkapi dengan prasarana, sarana serta fasilitas penunjang industri hasil tembakau yang disediakan, dikembangkan, dan dikelola, oleh pengusaha kawasan industri hasil tembakau. Yang berlokasi di Desa Candipari Kecamatan Porong.

Tabel 17 Peluang dan Tantangan Pembangunan KIHT

Peluang	Tantangan
<ul style="list-style-type: none"> Peluang pasar yang besar Tingginya konsumsi akan tembakau Penerimaan cukai yang berasal dari penjualan olahan tembakau seperti rokok besar sehingga dapat meningkatkan PAD 	<ul style="list-style-type: none"> Persaingan dagang skala nasional Sektor pertanian Kabupaten Sidoarjo tahun 2019 dan tahun 2020 tidak menghasilkan tembakau Komoditas tembakau bersaing dengan komoditas lain yang lebih menguntungkan Bersinggungan dengan masyarakat terkait pembebasan lahan

Sumber: Hasil Analisa, 2021

Berdasarkan peluang dan tantangan dapat disimpulkan bahwa pembangunan KIHT memiliki prospek investasi yang positif. Sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap PAD Kabupaten Sidoarjo, serta dapat mengurangi angka pengangguran di Kabupaten Sidoarjo.

1.4 Rekomendasi

1.4.1 Prospektus Penanaman Modal

Perlu adanya prioritas prospek investasi Kabupaten Sidoarjo untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi, terutama pada sektor industri pengolahan. Dimana industri pengolahan adalah sektor utama dan terbesar di Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan tingkat kepentingan dan kontribusi sektor terhadap PDRB maka prioritas proyek prospektus Kabupaten Sidoarjo didapatkan sebagai berikut:

Tabel 18 Prioritas Prospektus Penanaman Modal di Kabupaten Sidoarjo

No	Profil Investasi 2021	Projek Prospektus 2021	Keterangan
1	Kawasan Industri Halal	KIH Dafe and Lock Halal Industrial Park	Berprospek Positif
2	Kawasan Industri Sidoarjo Jabon	Kawasan Industri Sidoarjo Jabon	Berprospek Positif
3	Puspa Agro Interchange	Puspa Agro Interchange	Berprospek Positif
4	Potensi Komoditi Sidoarjo	Pengembangan KIHT (Kawasan Industri Hasil Tembakau)	Berprospek Positif
5	Wisata Pulau Lusi	Wisata Pulau Lusi	Berprospek Positif
6	Wisata Geopark	Wisata Geopark	Berprospek Positif
7	Pengembangan Permukiman	Pengembangan Permukiman	Berprospek Positif
8	Revitalisasi Pasar	Revitalisasi Pasar (Pasar Induk Larangan)	Berprospek Positif
9	Pengembangan Layanan dan Kapasitas PDAM Delta Tirta	Pengembangan Jaringan Distribusi untuk Penyerapan SPAM Regional Umbulan	Berprospek Positif
10		Pengembangan SPAM Sidoarjo Barat	Berprospek Positif
11		Optimalisasi Sistem produksi dan Distribusi IPA Krian	Berprospek Positif
12	Potensi Komoditi Sidoarjo	Optimalisasi Sistem Distribusi untuk Peningkatan Pelayanan	Berprospek Positif
13	Potensi Komoditi Sidoarjo	Pengembangan Pusat Pengolahan dan Pemasaran Perikanan	Berprospek Positif

Sumber: Hasil Analisa, 2021

1.4.2 Skema Kerjasama

Skema kerjasama yang dilakukan dengan pihak ketiga melalui skema KPBU. Definisi KPBU adalah kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur dan/atau layanannya untuk kepentingan umum mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya badan usaha dengan

memperhatikan pembagian risiko di antara para pihak. Berikut ini beberapa alasan yang dapat dipertimbangkan untuk memanfaatkan skema KPBU:

- Fokus pengadaan pada penyediaan layanan infrastruktur
- Pihak badan usaha/swasta membiayai penyediaan infrastruktur terlebih dahulu, sehingga dapat mengatasi keterbatasan anggaran negara/daerah
- Terdapat ruang bagi badan usaha untuk melakukan inovasi baik pada saat pembangunan infrastruktur maupun inovasi untuk mendorong efisiensi dalam penyelenggaraan pelayanan
- Terdapat pembagian risiko antara pemerintah dan badan usaha
- Kontrak tunggal dengan badan usaha untuk seluruh kegiatan penyediaan infrastruktur
- Tersedia dukungan pemerintah pada tahap persiapan proyek