



BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.134,2010

KEMENTERIAN PERINDUSTRIAN. Kawasan
Industri. Pedoman.

**PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 35/M-IND/PER/3/2010
TENTANG
PEDOMAN TEKNIS KAWASAN INDUSTRI
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
MENTERI PERINDUSTRIAN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri perlu ditetapkan Pedoman Teknis Kawasan Industri;
 - b. bahwa untuk pelaksanaan pengembangan kawasan industri diperlukan acuan atau pedoman bagi aparatur pemerintah daerah dan dunia usaha agar pembangunan kawasan industri dapat berdaya guna dan berhasil guna serta berwawasan lingkungan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perindustrian.
- Mengingat :**
1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);

2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2005 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007;
3. Peraturan Presiden Nomor 47/M Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 84/P Tahun 2009 tentang Pembentukan Kabinet Indonesia Bersatu II Periode 2009-2014.
5. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 01/M-IND/PER/3/2005 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Departemen Perindustrian;
6. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 73/M-IND/PER/7/2009 tentang Tim Nasional Kawasan Industri;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN TENTANG PEDOMAN TEKNIS KAWASAN INDUSTRI.

Pasal 1

Memberlakukan Pedoman Teknis Kawasan Industri sebagaimana yang dimaksud dalam Lampiran Peraturan Menteri ini sebagai Pedoman Teknis Pengembangan Kawasan Industri.

Pasal 2

Pedoman Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 merupakan acuan dan pedoman bagi aparatur Pemerintah Daerah, dunia usaha dan pihak-pihak berkepentingan dalam melaksanakan pembinaan dan pengembangan kawasan industri, termasuk penerbitan izin dan melihat peluang investasi di bidang kawasan industri di daerah.

Pasal 3

Ruang lingkup Pedoman Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 mencakup :

- a. Aspek perencanaan, meliputi kelayakan lingkungan, kelayakan lokasi dan penyusunan *masterplan*;
- b. Aspek pembangunan, meliputi pembebasan lahan, penyusunan Detail Engineering Design (DED) dan pembangunan fisik;

- c. Aspek pengelolaan, mencakup kelembagaan dan peran/kewajiban pengelola kawasan industri dalam melaksanakan kegiatan usaha kawasan industri.

Pasal 4

Peraturan Menteri ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 12 Maret 2010
MENTERI PERINDUSTRIAN
REPUBLIK INDONESIA

MOHAMAD S. HIDAYAT

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 15 Maret 2010
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA

PATRIALIS AKBAR

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pembangunan kawasan industri merupakan salah satu sarana untuk mengembangkan industri yang berwawasan lingkungan serta memberikan kemudahan dan daya tarik untuk berinvestasi. Hal ini sejalan dengan amanat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian bahwa upaya untuk mendorong pembangunan industri perlu dilakukan melalui pembangunan lokasi industri yaitu berupa Kawasan Industri.

Guna mendorong percepatan pembangunan kawasan industri dimaksud, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, dimana setiap perusahaan industri baru setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah tersebut, wajib masuk dalam Kawasan Industri. Dasar pertimbangan mewajibkan industri baru masuk dalam kawasan industri agar industri yang dibangun berada dalam tata ruang yang tepat dan benar, akrab lingkungan, pengelolaan yang efektif dan efisien serta memudahkan dalam perencanaan dan pengadaan infrastruktur yang diperlukan.

Dengan dibangunnya kawasan industri diharapkan dapat memberikan dampak sebagai berikut :

- a. Memberi kemudahan bagi dunia usaha untuk memperoleh kaveling industri siap bangun yang sudah dilengkapi berbagai infrastruktur yang memadai;
- b. Memberi kepastian hukum lokasi tempat usaha, sehingga terhindar dari segala bentuk gangguan dan diperolehnya rasa aman bagi dunia usaha;
- c. Mengatasi permasalahan tata ruang dan sekaligus mengendalikan masalah dampak lingkungan yang diakibatkan oleh kegiatan industri.

Pembangunan suatu kawasan industri memerlukan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu harus memenuhi kaidah-kaidah kelayakan teknis, ekonomis dan finansial; disamping dukungan peraturan dan kebijakan pemerintah yang kondusif, yang diatur dalam suatu Pedoman Teknis Kawasan Industri. Dengan adanya Pedoman Teknis Kawasan

Industri ini, diharapkan Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya dapat memberikan pelayanan yang maksimal bagi para pelaku investasi dalam upaya pengembangan kawasan industri di daerah.

2. Maksud dan Tujuan

Pedoman Teknis Kawasan Industri dimaksudkan untuk dijadikan sebagai acuan dan pedoman bagi aparaturnya Pemerintah Daerah, dunia usaha dan pihak-pihak berkepentingan dalam melaksanakan pembinaan dan pengembangan kawasan industri, termasuk penerbitan izin dan melihat peluang investasi di bidang kawasan industri di daerah.

Sedangkan tujuannya adalah agar kawasan industri dikembangkan sesuai dengan tata ruang, meminimalisasi dampak negatif dan mengembangkan dampak positif terhadap lingkungan hidup, berdaya guna dan berhasil guna, sehingga pada gilirannya mampu menarik peluang investasi bagi pengembangan industri di daerah.

3. Landasan Hukum

Dalam penyusunan Pedoman Teknis Kawasan Industri ini, dilandasi oleh beberapa peraturan perundangan yang terkait, yakni:

a. Undang-Undang:

- 1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian;
- 2) Undang – Undang Nomor: 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 3) Undang-Undang Nomor: 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
- 4) Undang – Undang Nomor: 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
- 5) Undang-Undang Nomor: 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
- 6) Undang-Undang Nomor: 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 7) Undang-Undang Nomor: 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
- 8) Undang-Undang Nomor: 32 Tahun 2009, tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

b. Peraturan Pemerintah:

- 1) Peraturan Pemerintah Nomor: 17 Tahun 1986 tentang Kewenangan Pengaturan, Pembinaan dan Pengembangan Industri;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor: 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri;

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor: 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor: 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan;
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor: 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor: 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor: 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air;
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri;
- c. Peraturan Presiden/Keputusan Presiden:
- 1) Keputusan Presiden Nomor: 33 Tahun 1990 tentang Pembangunan Tanah bagi Pembangunan Kawasan Industri;
 - 2) Keputusan Presiden Nomor: 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
 - 3) Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur;
 - 4) Peraturan Presiden Nomor: 28 Tahun 2008 tentang Kebijakan Industri Nasional;
 - 5) Peraturan Presiden Nomor: 39 Tahun 2009 tentang Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
- d. Peraturan Menteri/Keputusan Menteri:
- 1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 5 Tahun 1992 tentang Rencana Tapak Tanah dan Tata Tertib Pengusahaan Kawasan Industri serta prosedur Pemberian IMB dan Ijin Undang-Undang Gangguan (UUG)/HO bagi perusahaan yang berlokasi dalam Kawasan Industri;
 - 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan dan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
 - 3) Peraturan Menteri Perindustrian Nomor: 07/M-IND/PER/5/2005 tentang Penetapan jenis-Jenis Industri Dalam Pembinaan Masing-

Masing Direktorat Jenderal di Lingkungan Departemen Perindustrian;

- 4) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor : 08 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyusunan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
- 5) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor: 11 Tahun 2006 tentang Jenis Rencana Usaha dan atau Kegiatan Yang Wajib Dilengkapi Dengan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
- 6) Peraturan Menteri Perindustrian Nomor: 41/M-IND/PER/6/2008 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pemberian Izin Usaha Industri, Izin Perluasan dan Tanda Daftar Industri;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor: 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.

4. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Pedoman Teknis Kawasan Industri ini mencakup :

- d. Aspek perencanaan, meliputi kelayakan lingkungan, kelayakan lokasi dan penyusunan *masterplan*.
- e. Aspek pembangunan, meliputi tahapan pembebasan lahan, penyusunan Detail Engineering Design (DED) dan pembangunan fisik;
- f. Aspek pengelolaan, mencakup kelembagaan dan peran/kewajiban pengelola kawasan industri dalam melaksanakan kegiatan usaha kawasan industri.

BAB II KONSEPSI DASAR PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI

Dewasa ini telah berkembang kawasan-kawasan industri sesuai dengan karakteristiknya masing-masing. Untuk menyamakan persepsi maka berikut ini adalah beberapa pengertian yang berkaitan dengan Kawasan Industri.

1. Pengertian

- a. Kawasan Industri (*Industrial estate*) adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana

penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki izin usaha kawasan industri;

- b. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan;
- c. Perusahaan Industri adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang usaha industri di wilayah Indonesia;
- d. Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri;
- e. Tata Tertib Kawasan Industri (estate regulation) adalah peraturan yang ditetapkan oleh Perusahaan Kawasan Industri, yang mengatur hak dan kewajiban Perusahaan Kawasan Industri, Perusahaan Pengelola Kawasan Industri, dan Perusahaan Industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan Kawasan Industri;
- f. Tim Nasional Kawasan Industri selanjutnya disingkat Timnas-KI adalah Tim yang dibentuk oleh Menteri Perindustrian dengan tugas membantu dalam pelaksanaan kebijakan pengembangan dan pengelolaan Kawasan Industri.

2. Tujuan Pembangunan Kawasan Industri

Pembangunan Kawasan Industri sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, bertujuan untuk :

- a. Mengendalikan pemanfaatan ruang;
- b. Meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
- c. Mempercepat pertumbuhan industri di daerah;
- d. Meningkatkan daya saing industri;
- e. Meningkatkan daya saing investasi;
- f. Memberikan jaminan kepastian lokasi dalam perencanaan dan pembangunan infrastruktur, yang terkoordinasi antar sektor terkait.

3. Prinsip-Prinsip Pengembangan Kawasan Industri

Dalam pengembangan kawasan industri perlu memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut :

a. Kesesuaian Tata Ruang

Pemilihan, penetapan dan penggunaan lahan untuk kawasan

industri harus sesuai dan mengacu kepada ketentuan yang ditetapkan oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Kesesuaian tata ruang merupakan landasan pokok bagi pengembangan kawasan industri yang akan menjamin kepastian pelaksanaan pembangunannya.

b. Ketersediaan Prasarana dan Sarana

Pengembangan suatu kawasan industri mempersyaratkan dukungan ketersediaan prasarana dan sarana yang memadai. Oleh karena itu, dalam upaya mengembangkan suatu kawasan industri perlu mempertimbangkan faktor-faktor yang terkait dengan penyediaan prasarana dan sarana, seperti:

- 1) Tersedianya akses jalan yang dapat memenuhi kelancaran arus transportasi kegiatan industri;
- 2) Tersedianya sumber energi (gas, listrik) yang mampu memenuhi kebutuhan kegiatan industri baik dalam hal ketersediaan, kualitas, kuantitas dan kepastian pasokan;
- 3) Tersedianya sumber air sebagai air baku industri baik yang bersumber dari air permukaan, PDAM, air tanah dalam; dengan prioritas utama yang berasal dari air permukaan yang dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri (*Water Treatment Plant*);
- 4) Tersedianya sistem dan jaringan telekomunikasi untuk kebutuhan telepon dan komunikasi data;
- 5) Tersedianya fasilitas penunjang lainnya seperti kantor pengelola, unit pemadam kebakaran, bank, kantor pos, poliklinik, kantin, sarana ibadah, perumahan karyawan industri, pos keamanan, sarana olahraga/kesegaran jasmani, halte angkutan umum, dan sarana penunjang lainnya sesuai dengan kebutuhan.

c. Ramah Lingkungan

Dalam pengembangan kawasan industri, pengelola kawasan Industri wajib melaksanakan pengendalian dan pengelolaan lingkungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, dimana kawasan industri wajib dilengkapi dengan dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan. AMDAL merupakan perangkat kebijakan yang

dipersiapkan untuk mengurangi dampak lingkungan suatu kegiatan sejak tahap perencanaan kegiatan. Dalam hal kegiatan yang direncanakan dapat menimbulkan dampak yang sangat penting dan tidak sesuai dengan daya dukung lingkungan, maka keputusan dan rencana yang bersangkutan dengan kegiatannya harus diubah.

Fungsi AMDAL untuk (a) memberi masukan dalam pengambilan keputusan, (b) memberi pedoman upaya pencegahan, pengendalian dan pemantauan dampak/lingkungan hidup dan (c) memberikan informasi dan data bagi perencanaan pembangunan suatu wilayah. Sedangkan AMDAL memberikan manfaat untuk (a) mengetahui sejak awal dampak positif dan negatif akibat kegiatan proyek, (b) menjamin aspek keberlanjutan proyek pembangunan, (c) menghemat penggunaan sumber daya alam dan (d) kemudahan dalam memperoleh kredit bank.

d. Efisiensi

Aspek efisiensi merupakan landasan pokok dalam pengembangan kawasan industri. Bagi pengguna kaveling (*user*) akan mendapatkan lokasi kegiatan industri yang sudah tertata dengan baik dimana terdapat beberapa keuntungan seperti bantuan proses perijinan, ketersediaan prasarana dan sarana. Sedangkan bagi pemerintah daerah akan menjadi lebih efisien dalam perencanaan pembangunan prasarana yang mendukung dalam pengembangan kawasan industri.

e. Keamanan dan Kenyamanan Berusaha

Situasi dan kondisi keamanan yang stabil merupakan salah satu jaminan bagi keberlangsungan kegiatan kawasan industri. Untuk itu diperlukan adanya jaminan keamanan dan kenyamanan berusaha dari gangguan keamanan seperti gangguan ketertiban masyarakat (*kamtibmas*), tindakan anarkis dan gangguan lainnya terhadap kegiatan industri.

Dalam menciptakan keamanan dan kenyamanan berusaha, Pengelola Kawasan Industri dapat bekerjasama dengan Pemerintah Daerah setempat dan/atau pihak keamanan. Apabila dipandang perlu, pemerintah dapat menetapkan suatu Kawasan Industri sebagai objek vital untuk mendapatkan perlakuan khusus

Faktor keselamatan merupakan aspek yang tidak dapat diabaikan dalam perencanaan dan pelaksanaan kegiatan kawasan industri, sehingga perlu memperhatikan hal-hal yang menyangkut Keselamatan dan Kesehatan Kerja dan Lingkungan (K3L) dan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan kerja yang berlaku.

4. Kriteria Lokasi Kawasan Industri

Berkembangnya suatu Kawasan Industri tidak terlepas dari pemilihan lokasi kawasan industri yang akan dikembangkan, karena sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor/variabel di wilayah lokasi kawasan. Selain itu dengan dikembangkannya suatu Kawasan Industri juga akan memberikan dampak terhadap beberapa fungsi di sekitar lokasi kawasan.

Oleh sebab itu, beberapa kriteria menjadi pertimbangan di dalam pemilihan lokasi Kawasan Industri, antara lain :

a. Jarak ke Pusat Kota

Pertimbangan jarak ke pusat kota bagi lokasi Kawasan Industri adalah dalam rangka kemudahan memperoleh fasilitas pelayanan baik prasarana dan sarana maupun segi-segi pemasaran.

Mengingat pembangunan suatu kawasan industri tidak harus membangun seluruh sistem prasarana dari mulai tahap awal melainkan memanfaatkan sistem yang telah ada seperti listrik, air bersih yang biasanya telah tersedia di lingkungan perkotaan, dimana kedua sistem ini kestabilan tegangan (listrik) dan tekanan (air bersih) dipengaruhi faktor jarak, disamping fasilitas banking, kantor-kantor pemerintahan yang memberikan jasa pelayanan bagi kegiatan industri yang pada umumnya berlokasi di pusat perkotaan, maka idealnya suatu kawasan industri berjarak minimal 10 Km dari pusat kota.

b. Jarak Terhadap Permukiman

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

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

c. Jaringan Jalan Yang Melayani

Jaringan bagi kegiatan industri memiliki fungsi yang sangat penting terutama dalam rangka kemudahan mobilitas pergerakan dan tingkat pencapaian (*aksesibilitas*) baik dalam penyediaan bahan baku, pergerakan manusia dan pemasaran hasil-hasil produksi.

Jaringan jalan yang baik untuk kegiatan industri, harus memperhitungkan kapasitas dan jumlah kendaraan yang akan akan melalui jalan tersebut sehingga dapat diantisipasi sejak awal kemungkinan terjadinya kerusakan jalan dan kemacetan. Hal ini penting untuk dipertimbangkan karena dari kenyataan yang ada dari keberadaan Kawasan Industri pada suatu daerah ternyata tidak mudah untuk mengantisipasi dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan industri terhadap masalah transportasi. Apabila hal ini kurang mendapat perhatian akan berakibat negatif terhadap upaya promosi kawasan industri.

Untuk pengembangan kawasan industri dengan karakteristik lalu lintas truk kontainer dan akses utama dari dan ke pelabuhan/bandara, maka jaringan jalan arteri primer harus tersedia untuk melayani lalu-lintas kegiatan industri.

d. Jaringan Fasilitas dan Prasarana

1) Jaringan Listrik

Ketersediaan jaringan listrik menjadi syarat yang penting untuk kegiatan industri. Karena bisa dipastikan proses produksi kegiatan industri sangat membutuhkan energi yang bersumber dari listrik, untuk keperluan mengoperasikan alat-alat produksi. Dalam hal ini standar pelayanan listrik untuk kegiatan industri tidak sama dengan kegiatan domestik dimana ada prasyarat mutlak untuk kestabilan pasokan daya maupun tegangan.

Kegiatan industri umumnya membutuhkan energi listrik yang sangat besar, sehingga perlu dipikirkan sumber pasokan listriknya, apakah yang bersumber dari perusahaan listrik negara saja, atau dibutuhkan partisipasi sektor swasta untuk ikut membantu penyediaan energi listrik untuk memenuhi kebutuhan listrik industri.

2) Jaringan Telekomunikasi

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

3) Pelabuhan Laut

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

e. Topografi

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

f. Jarak Terhadap Sungai Atau Sumber Air Bersih

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

g. Kondisi Lahan

Peruntukan lahan industri perlu mempertimbangkan daya dukung lahan dan kesuburan lahan.

1) Daya Dukung Lahan

Daya dukung lahan erat kaitannya dengan jenis konstruksi pabrik dan jenis produksi yang dihasilkan. Jenis konstruksi pabrik sangat

dipengaruhi oleh daya dukung jenis dan komposisi tanah, serta tingkat kelabilan tanah, yang sangat mempengaruhi biaya dan teknologi konstruksi yang digunakan. Mengingat bangunan industri membutuhkan fondasi dan konstruksi yang kokoh, maka agar diperoleh efisiensi dalam pembangunannya sebaiknya nilai daya dukung tanah (σ) berkisar antara $\sigma : 0,7 - 1,0 \text{ kg/cm}^2$.

2) Kesuburan Lahan

Tingkat kesuburan lahan merupakan faktor penting dalam menentukan lokasi peruntukan kawasan industri. Apabila tingkat kesuburan lahan tinggi dan baik bagi kegiatan pertanian, maka kondisi lahan seperti ini harus tetap dipertahankan untuk kegiatan pertanian dan tidak dicalonkan dalam pemilihan lokasi kawasan industri. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konversi lahan yang dapat mengakibatkan menurunnya tingkat produktivitas pertanian, sebagai penyedia kebutuhan pangan bagi masyarakat dan dalam jangka panjang sangat dibutuhkan untuk menjaga ketahanan pangan (*food security*) di daerah-daerah. Untuk itu dalam pengembangan industri, pemerintah daerah harus bersikap tegas untuk tidak memberikan ijin lokasi industri pada lahan pertanian, terutama areal pertanian lahan basah (irigasi teknis).

h. Ketersediaan Lahan

Kegiatan industri umumnya membutuhkan lahan yang luas, terutama industri-industri berskala sedang dan besar. Untuk itu skala industri yang akan dikembangkan harus pula memperhitungkan luas lahan yang tersedia, sehingga tidak terjadi upaya memaksakan diri untuk konversi lahan secara besar-besaran, guna pembangunan kawasan industri. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 2009 luas lahan kawasan industri minimal 50 hektar.

Ketersediaan lahan harus memasukan pertimbangan kebutuhan lahan di luar kegiatan sektor industri sebagai '*multiplier effects*' nya, seperti kebutuhan lahan perumahan dan kegiatan permukiman dan perkotaan lainnya. Sebagai ilustrasi bila per hektar kebutuhan lahan kawasan industri menyerap 100 tenaga kerja, berarti dibutuhkan lahan perumahan dan kegiatan pendukungnya seluas 1 – 1,5 Ha untuk tempat tinggal para pekerja dan berbagai fasilitas penunjang. Artinya bila hendak dikembangkan 100 Ha Kawasan Industri disuatu daerah, maka di sekitar lokasi harus tersedia lahan untuk fasilitas seluas 100 – 150 Ha, sehingga total area dibutuhkan 200 – 250 Ha.

i. Harga Lahan

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

j. Orientasi Lokasi

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

k. Pola Tata Guna Lahan

Mengingat kegiatan industri disamping menghasilkan produksi juga menghasilkan hasil sampingan berupa limbah padat, cair dan gas, maka untuk mencegah timbulnya dampak negatif sebaiknya dilokasikan pada lokasi yang non pertanian dan non permukiman, terutama bagi industri skala menengah dan besar.

l. *Multiplier Effects*

Pembangunan Kawasan Industri jelas akan memberikan pengaruh eksternal yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Dengan istilah lain dapat disebut sebagai *multiplier effects*. Dalam pertimbangan ini akan dibahas dari 2 aspek saja yaitu pengaruh terhadap bangkitan lalu lintas dan juga aspek ketersediaan tenaga kerja dalam kaitannya dengan kebutuhan berbagai fasilitas sosial.

Pembangunan suatu kawasan industri (misalnya dengan luas 100 Ha) akan membangkitkan lalu lintas yang cukup besar baik bangkitan karena lalu lintas kendaraan penumpang mengangkut tenaga kerja maupun kendaraan trailer pengangkut barang (import dan ekspor). Sebagai ilustrasi dapat dilihat pada uraian berikut :

- Bila diasumsikan rata-rata per hektare lahan di kawasan industri menyerap 100 tenaga kerja, maka dengan luas 100 Ha akan terdapat 10.000 tenaga kerja. Selanjutnya diasumsikan bahwa tenaga level manager sebesar 3% atau 300 orang, level staff 20% atau 2000 orang, dan buruh 7700 orang dengan komposisi penduduk lokal 500 dan 7200 adalah buruh pendatang.
- Dari asumsi penduduk di atas, diasumsikan bahwa yang akan membangkitkan lalu lintas (traffic) dengan perjalanan interregional adalah dari level manager dengan penggunaan kendaraan pribadi dan staff dengan menggunakan bus (kapasitas 40 orang), maka bangkitan lalu lintas adalah sebesar 300 kendaraan pribadi + $(2000/40=50\text{bus}) = 300 \text{ smp} + 50 \times 3 \text{ smp} = 450 \text{ smp/hari}$.
- Angkutan barang import sebesar $100 \times 3 \text{ TEUS} = 300 \text{ TEUS}$ per bulan ($1200 \text{ smp/ bulan} = 40 \text{ smp/hari}$) dan ekspor $100 \times 3,5 \text{ TEUS} = 350 \text{ TEUS/bulan} = 57 \text{ smp/hari}$. Sehingga total angkutan barang mendekati 100 smp/hari.
- Total bangkitan angkutan buruh dan barang menjadi $450 + 100 = 550 \text{ smp/hari}$. Jika dikembalikan kepada effect bangkitan dari per hektare kawasan industri adalah $5,5 \text{ smp/hari/hektare}$. Meskipun bangkitan yang diakibatkan oleh per hektare kawasan industri terlihat tidak terlalu besar tetapi ada tuntutan untuk penyediaan jalan dengan kualitas baik karena jalan yang disediakan akan dilalui oleh angkutan berat.
- Dalam perhitungan kebutuhan berbagai fasilitas umum dan sosial sebagai akibat dari bertambahnya penduduk karena faktor migrasi, dari asumsi di atas maka terdapat 7200 tenaga kerja pendatang.
- Untuk kebutuhan perumahan, bila diasumsikan per 1,5 buruh membutuhkan 1 rumah, maka dibutuhkan 4800 rumah.
- Selanjutnya dengan asumsi per unit rumah membutuhkan lahan 150 m², maka kebutuhan lahan untuk perumahan menjadi 720.000 m² atau 72 hektare.
- Jika tambahan kebutuhan lahan untuk berbagai fasilitas umum dan sosial adalah 25% dari lahan perumahan, maka dibutuhkan tambahan lahan sekitar 18 hektare. Dengan demikian total kebutuhan lahan untuk perumahan dan fasilitas umum dan sosial menjadi 90 hektare.
- Dengan mengembangkan per hektare kawasan industri akan dibutuhkan lahan untuk kegiatan penunjang dengan luas yang

hampir sama, atau dengan perkataan lain setiap hektare kawasan industri akan membutuhkan areal pengembangan seluas 2 hektare.

- Dalam perhitungan kebutuhan fasilitas sosial digunakan asumsi bahwa setiap 1,5 buruh membentuk 1 KK maka jumlah KK sebesar 4800 KK. Jika 1KK terdiri dari 4 orang, maka jumlah penduduk yang bertambah adalah 19.200 orang. Maka akan dibutuhkan lingkungan permukiman dengan fasilitas SLP dan SLA 3-4 buah, 1 Puskesmas, dan fasilitas umum dan sosial lainnya seperti fasilitas rekreasi, peribadatan, perbelanjaan, dan sebagainya. Yang menjadi pertanyaan, siapa yang akan menyediakan kebutuhan tersebut.

Dari pembahasan di atas jelas bahwa persoalan di luar Kawasan Industri akan berkembang cukup besar dan membutuhkan perhatian dan penanganan yang serius. Untuk itu perlu kesiapan pemerintah otonom yang akan memberikan ijin usaha kawasan industri.

Secara ringkas kriteria pertimbangan pemilihan lokasi kawasan industri dan lokasi industri dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1

Kriteria Pertimbangan Pemilihan Lokasi Kawasan Industri

No	Kriteria Pemilihan Lokasi	Faktor Pertimbangan
1	Jarak ke Pusat Kota	Minimal 10 Km
2	Jarak terhadap permukiman	Minimal 2 (dua) km
3	Jaringan jalan yang melayani	Arteri primer
4	Sistem jaringan yang melayani	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik • Jaringan telekomunikasi
5	Prasarana angkutan	Tersedia pelabuhan laut sebagai outlet (export /import)
6	Topografi / kemiringan tanah	Maksimal 15%
7	Jarak terhadap sungai	Maks 5 (lima) km dan terlayani sungai tipe C dan D atau kelas III dan IV
8	Daya dukung lahan	Sigma tanah σ : 0,7 – 1,0 kg/cm ²
9	Kesuburan tanah	Relatif tidak subur (non irigasi teknis)
10	Peruntukan lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Non Pertanian • Non Permukiman • Non Konservasi
11	Ketersediaan lahan	Minimal 50 Ha
12	Harga lahan	Relatif (bukan merupakan lahan dengan harga yang tinggi di daerah tersebut)

13	Orientasi lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas tinggi • Dekat dengan potensi Tenaga kerja
14	<i>Multiplier Effects</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bangkitan lalu lintas= 5,5 smp/ha/hari. • Kebutuhan lahan industri dan multipliernya = 2 x luas perencanaan KI. • Kebutuhan rumah (1,5 TK ~ 1 KK) • Kebutuhan Fasum – Fasos.

5. Standar Teknis Perencanaan Kawasan Industri

Disamping kriteria lokasi dan kebutuhan infrastruktur, kegiatan industri juga harus memenuhi standar teknis tertentu, yang juga akan mempengaruhi pengalokasian ruang yang diperuntukkan bagi kegiatannya. Pemahaman terhadap standar teknis kawasan industri diperlukan baik dalam rangka memilih lokasi yang tepat bagi rencana lokasi kawasan industri maupun dalam menilai apakah rencana pengembangan kawasan industri yang diusulkan oleh investor dapat memenuhi berbagai prasyarat teknis, sehingga dapat menghindari terjadinya permasalahan teknis dan lingkungan. Sehubungan dengan hal tersebut beberapa persyaratan teknis kawasan industri akan diuraikan sebagai berikut :

a. Kebutuhan Lahan

Pembangunan kawasan industri minimal dilakukan pada areal seluas 50 hektar. Hal ini didasarkan atas perhitungan efisiensi pemanfaatan lahan atas biaya pembangunan yang dikeluarkan, dan dapat memberikan nilai tambah bagi pengembang.

Disamping itu setiap jenis industri membutuhkan luas lahan yang berbeda sesuai dengan skala dan proses produksinya. Oleh karena itu dalam pengalokasian ruang industri tingkat kebutuhan lahan perlu diperhatikan, terutama untuk menampung pertumbuhan industri baru ataupun relokasi. Secara umum dalam perencanaan suatu kawasan industri yang akan ditempati oleh industri manufaktur, 1 unit industri manufaktur membutuhkan lahan 1,34 Ha. Artinya bila di suatu daerah akan tumbuh sebesar 100 unit usaha industri manufaktur, maka lahan kawasan industri yang dibutuhkan adalah seluas 134 Ha.

b. Pola Penggunaan Lahan

Pola Penggunaan Lahan untuk pengembangan kawasan industri adalah sebagai berikut :

- Luas areal kapling industri maksimum 70% dari total luas areal.
- Luas ruang terbuka hijau (RTH) minimum 10% dari total luas areal.

- Jalan dan saluran antara 8 – 12% dari total luas areal.
- Fasilitas penunjang antara 6 – 12% dari total luas areal.

Ketentuan tentang pemanfaatan tanah untuk bangunan seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau *Building Coverage Ratio* (BCR), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB) diatur sesuai dengan ketentuan Pemerintah Daerah yang berlaku.

Tabel 2

Pola Penggunaan Lahan Kawasan Industri

No	Jenis Penggunaan	Struktur Penggunaan (%)	Keterangan
1	Kapling Industri	Maksimal 70 %	Setiap kapling harus mengikuti ketentuan BCR sesuai dengan Perda setempat (60 : 40)
2	Jalan dan Saluran	8 – 12 %	- Untuk tercapainya aksesibilitas di mana ada jalan primer dan jalan sekunder (pelayanan) - Tekanan gandar primer sebaiknya minimal 8 ton dan sekunder minimal 5 ton - Perkerasan jalan minimal 7 m
3	Ruang Terbuka Hijau	Minimal 10%	Dapat berupa jalur hijau (green belt), taman dan perimeter
4	Fasilitas penunjang	6-12 %	Dapat berupa Kantin, Guest House, Tempat Ibadah, Fasilitas Olah Raga, PMK, WWTP, GI, Rumah Telkom dsb

c. Sistim Zoning

Mengingat kawasan industri sebagai tempat beraglomerasinya berbagai kegiatan industri manufaktur dengan berbagai karakteristik yang berbeda, dalam arti kebutuhan utilitas, tingkat/jenis polutan maupun skala produksi, dan untuk tercapainya efisiensi dan efektifitas dalam penyediaan infrastruktur dan utilitas, serta tercapai efisiensi dalam biaya pemeliharaan serta tidak saling mengganggu antar industri yang saling kontradiktif sifat-sifat polutannya, maka diperlukan penerapan sistem zoning dalam perencanaan bloknya, yang didasarkan atas :

- Jumlah limbah cair yang dihasilkan
- Ukuran produksi yang bersifat bulky/heavy
- Polusi udara
- Tingkat kebisingan
- Tingkat getaran
- Hubungan antar jenis industri

d. Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)

Apabila jenis-jenis industri yang akan berlokasi di dalam kawasan industri berpotensi limbah cair, maka wajib dilengkapi dengan IPAL terpadu yang biasanya mengolah 4 parameter kunci, yaitu BOD, COD, pH, dan TSS.

Sehubungan dengan IPAL terpadu hanya mengolah 4 parameter, maka pihak pengelola wajib menetapkan standar influent yang boleh dimasukan ke dalam IPAL terpadu, dan parameter limbah cair lain atau kualitas atas 4 parameter kunci tersebut jauh diatas standar influent, maka wajib dikelola terlebih dahulu (*pre treatment*) oleh masing-masing pabrik.

Dalam perencanaan sistim IPAL Terpadu yang hanya mampu mengolah 4 parameter kunci (BOD, COD, TSS dan pH), sangat ditentukan oleh 2 faktor utama, yaitu :

1. Investasi maksimal yang dapat disediakan oleh pengembang untuk membangun sistim IPAL Terpadu dikaitkan dengan luas kawasan industri, sehingga harga jual lahan masih layak jual.
2. Peruntukan badan air penerima limbah cair (*stream*) apakah merupakan badan air klas I, II, III atau IV sesuai dengan PP 82/2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air.

Berlandaskan kedua faktor pertimbangan di atas, dalam perencanaan suatu Kawasan Industri standar influent untuk keempat parameter tersebut adalah sebagai berikut :

BOD : 400 – 600 mg/l
 COD : 600 – 800 mg/l
 TSS : 400 – 600 mg/l
 pH : 4 - 10

Mengacu pada Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 3 Tahun 2010 tentang Baku Mutu Limbah Cair Bagi Kawasan Industri yang dibuang ke badan air harus memenuhi kriteria yang dapat dilihat pada Tabel 3 sebagai berikut :

Tabel. 3

Kriteria Baku Mutu Air Limbah Bagi Kawasan Industri

No.	Parameter	Satuan	Kadar Maksimum
1	pH	-	6-9
2	TSS	mg/l	150
3	BOD	mg/l	50
4	COD	mg/l	100
5	Sulfida	mg/l	1
6	Amonia (NH ₃ -N)	mg/l	20
7	Fenol	mg/l	1
8	Minyak dan Lemak	mg/l	15
9	MBAS	mg/l	10
10	Kadmium	mg/l	0,1
11	Krom Heksavalen (Cr ⁶⁺)	mg/l	0,5
12	Krom total (Cr)	mg/l	1
13	Tembaga (Cu)	mg/l	2
14	Timbal (Pb)	mg/l	1
15	Nikel (Ni)	mg/l	0,5
16	Seng (Zn)	mg/l	10
Kuantitas Air Limbah Maksimum		0,8 liter/detik/ha lahan kawasan terpakai	

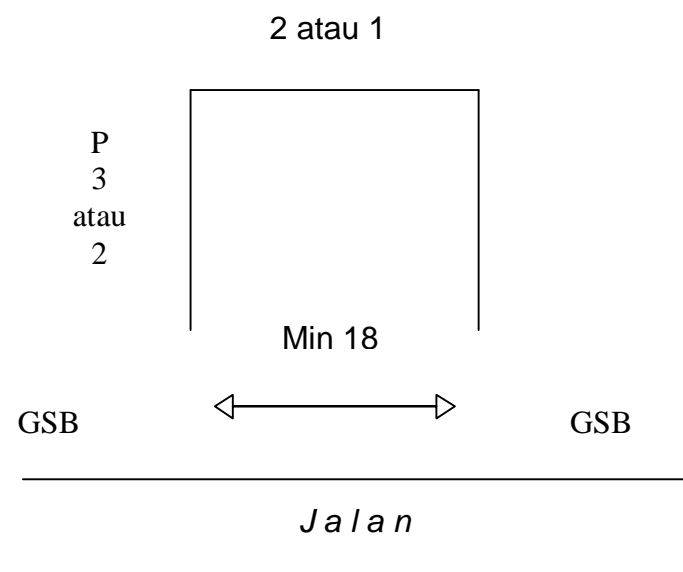
e. Ukuran Kapling

Mengingat penyediaan Kawasan Industri adalah untuk menampung sebanyak mungkin kegiatan industri, disamping dimungkinkan suatu kegiatan industri menggunakan 2 atau lebih unit kapling, maka dalam perencanaan tata letak (*site planning*) kawasan industri sebaiknya diterapkan “sistim modul”

Dalam penerapan sistim modul kapling industri terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, yaitu :

- 1) Perbandingan lebar (L) : panjang P/ (depth) diupayakan 2 : 3 atau 1 : 2
- 2) Lebar kapling minimal di luar ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) kiri dan kanan adalah kelipatan 18 m.

Sebagai ilustrasi dapat dilihat pada denah berikut ini :



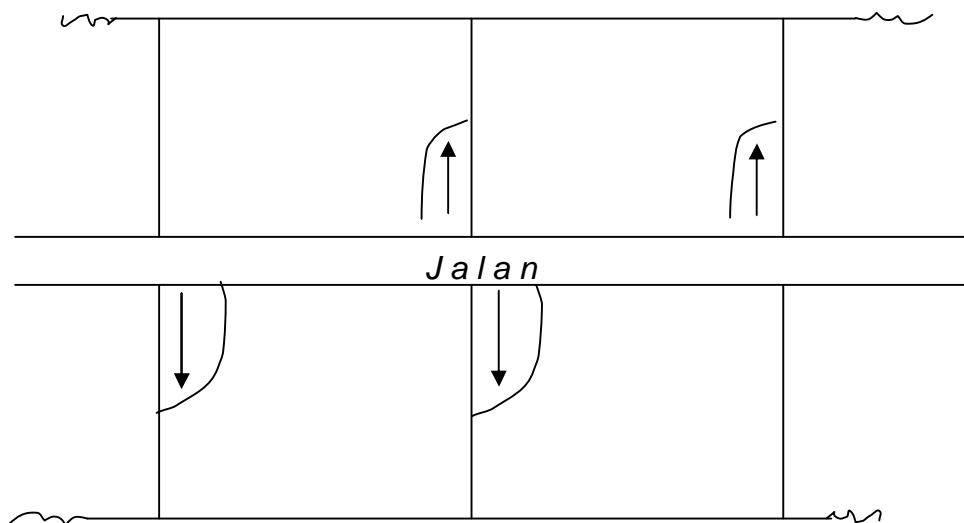
Gambar 1.

Penerapan Sistim Modul Kapling Industri

f. Penempatan Pintu Keluar – Masuk Kapling

Kegiatan industri pada umumnya untuk mengangkut bahan baku/penolong ataupun hasil produksi menggunakan kendaraan berat, sehingga untuk menghindari terjadinya gangguan sirkulasi antar kapling sebaiknya penempatan pintu keluar masuk kapling yang bersebelahan di tempatkan pada posisi yang berjauhan.

Sebagai ilustrasi dapat dilihat pada denah berikut ini :



Gambar 2.
Penempatan Pintu Keluar – Masuk Kapling

g. Penyediaan Tempat Parkir & Bongkar Muat

Mengingat jaringan jalan dalam suatu kawasan industri membutuhkan tingkat aksesibilitas yang tinggi, maka dalam perencanaan tata letak pabrik maupun site planning kawasan industri perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- Penyediaan tempat parkir kendaraan karyawan non bus dipersiapkan dalam kapling pabrik.
- Kegiatan bongkar muat barang harus dilakukan dalam areal/kapling pabrik, sehingga perlu dipersiapkan areal bongkar muat.
- Penyediaan tempat parkir kendaraan bus karyawan ataupun kontainer bahan baku/penolong yang menunggu giliran bongkar perlu dipersiapkan oleh pihak pengelola Kawasan Industri, sehingga tidak memakir bus atau kontainer di bahu jalan Kawasan Industri.

h. Standar Teknis Sarana dan Prasarana Penunjang Dalam Kawasan Industri

1) Perusahaan kawasan industri wajib membangun/menyediakan sarana dan prasarana teknis untuk menunjang kegiatan industri, sebagai berikut :

a) Jaringan jalan lingkungan dalam kawasan industri.

- Jalan satu jalur dengan dua arah, lebar perkerasan minimum 8 meter atau:

- Jalan dua jalur dengan satu arah, lebar perkerasan minimum 2x7 meter.
 - Dalam pengembangan sistem jaringan jalan di dalam kawasan industri, juga perlu dipertimbangkan untuk adanya jalan akses dari kawasan industri ke tempat permukiman disekitarnya dan juga ke tempat fasilitas umum di luar kawasan industri.
- b) Saluran buangan air hujan (*drainase*) yang bermuara kepada saluran pembuangan sesuai dengan ketentuan teknis pemerintah daerah setempat.
 - c) Saluran buangan air kotor (*sewerage*), merupakan saluran tertutup yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri menyalurkan limbahnya yang telah memenuhi standar influent ke IPAL terpadu.
 - d) Instalasi penyedia air bersih termasuk saluran distribusi ke setiap kapling industri, yang kapasitasnya dapat memenuhi permintaan. Sumber airnya dapat berasal dari Perusahaan Daerah Air Minum atau dari sistem yang diusahakan sendiri oleh perusahaan kawasan industri.
 - e) Instalasi penyediaan dan jaringan distribusi tenaga listrik sesuai dengan ketentuan PLN. Sumber tenaga listrik dapat disediakan oleh PLN maupun pengelola kawasan industri (perusahaan listrik swasta).
 - f) Penerangan jalan pada tiap jalur jalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - g) Jaringan telekomunikasi yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri dengan sistim kabel atas ataupun kabel bawah tanah.
 - h) Unit perkantoran perusahaan kawasan industri.
 - i) Unit pemadam kebakaran.
- 2) Perusahaan kawasan industri dapat menyediakan prasarana penunjang teknis lainnya seperti kantin, poliklinik, sarana ibadah, rumah penginapan sementara, pusat kesegaran jasmani, halte angkutan umum, areal penampungan limbah padat, pagar kawasan industri, pencadangan tanah untuk perkantoran, bank, pos dan pelayanan telekomunikasi dan keamanan.
 - 3) Dalam rangka penyelenggaraan pemasaran serta pelayanan kepada konsumen (masyarakat/investor industri) baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Pemerintah daerah dan pelaku

industri perlu membangun fasilitas pemasaran atau yang lebih di kenal dengan “*trade center*”, adapun fungsinya adalah :

- Sebagai tempat pameran (*exhibition*) produk-produk yang dihasilkan oleh kegiatan-kegiatan industri di daerah tersebut.
- Tempat promosi bagi kawasan-kawasan industri dan pelaku – pelaku industri yang ada di daerah tersebut.
- Tempat pelayanan informasi lainnya yang terkait dengan kegiatan – kegiatan industri.
- Dapat menjadi salah satu obyek wisata bagi daerah tersebut.

Trade center ini akan sangat bermanfaat bagi pemerintah daerah dan pelaku industri di daerah tersebut untuk mempromosikan potensi dan keunggulan yang dimilikinya, sehingga mendorong masuknya investasi ke daerah tersebut.

Berikut ini adalah tabel yang memuat standar teknis pelayanan yang bersifat umum yang minimal tersedia dalam perencanaan dan pengelolaan kawasan industri (Tabel. 4), serta tentang alokasi peruntukan lahan kawasan industri (Tabel. 5)

Tabel . 4
Standar Teknis Pelayanan Umum

No	Teknis Pelayanan	Kapasitas Pelayanan	Keterangan
1	Luas lahan per unit usaha	0,3 – 5 Ha	<ul style="list-style-type: none"> – Rerata Industri manufaktur butuh lahan 1,34 Ha – Perbandingan lebar : panjang 2 : 3 atau 1 : 2 dgn lebar minimum 18 m di luar GSB – Ketentuan KDB, KLB, GSJ & GSB disesuaikan dengan Perda yang bersangkutan.
2.	Jaringan jalan	<ul style="list-style-type: none"> - Jalan Utama - Jalan Lingkungan 	<ul style="list-style-type: none"> 2 jalur satu arah dengan lebar perkerasan 2 x 7 m atau 1 jalur 2 arah dengan lebar perkerasan minimum 8 m 2 arah dengan lebar perkerasan minimum 7 m

No	Teknis Pelayanan	Kapasitas Pelayanan	Keterangan
3	Saluran Buangan Air Hujan (Drainase)	Sesuai debit	Ditempatkan di kiri kanan jalan utama dan jalan lingkungan
4	Saluran Buangan Air Kotor (sewerage)	Sesuai debit	Saluran tertutup yang terpisah dari saluran drainase
5	Air Bersih	0,55 – 0,75 l/dtk/ha	Air bersih dapat bersumber dari PDAM maupun air tanah yang dikelola sendiri oleh pengelola KI, sesuai dengan peraturan yang berlaku.
6	Listrik	0,15 – 0,2 MVA/Ha	Bersumber dari listrik PLN maupun listrik swasta.
7	Telekomunikasi	20 – 40 SST/Ha	<ul style="list-style-type: none"> • Termasuk faximile/telex • Telepon umum 1 SST/10 Ha
8	Kapasitas kelola IPAL	Standar influent: BOD : 400 – 600 mg/l COD : 600 – 800 mg/l TSS : 400 – 600 mg/l pH : 4 – 10	Kualitas parameter limbah cair yang berada diatas standar influent yang ditetapkan, wajib dikelola terlebih dahulu oleh pabrik ybs.
9	Tenaga kerja	90 – 110 TK/Ha	
10	Kebutuhan hunian	1,5 TK/unit hunian	Hunian dapat berupa : <ul style="list-style-type: none"> • Rumah hunian • Mess/dormitori karyawan
11	Bangkitan Transportasi	<ul style="list-style-type: none"> • Ekspor=3,5 TEU's/Ha/bln • Impor=3,0 TEU's/Ha/bln 	Belum termasuk angkutan buruh dan karyawan.
12	Prasarana dan sarana sampah (padat)	<ul style="list-style-type: none"> • 1bak sampah/kapling • 1 armada sampah/20 Ha • 1 unit TPS/20 Ha 	Perkiraan limbah padat yang dihasilkan adalah : 4 m3/Ha/Hari
13	Kebutuhan Fasilitas Komersial	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai kebutuhan dengan maksimum 20% luas lahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam fasilitas komersial ini diperlukan adanya suatu trade center sebagai tempat untuk promosi dan pemasaran kawasan serta produk-produk yang

No	Teknis Pelayanan	Kapasitas Pelayanan	Keterangan
			<p>dihasilkan di dalam kawasan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantor perijinan satu atap.

Tabel . 5

Alokasi Peruntukan Lahan Kawasan Industri

Luas lahan dapat dijual (maksimum 70%)				Jalan dan sarana penunjang lainnya	Ruang terbuka hijau (%)
Luas kawasan industri (Ha)	Kaveling industri (%)	Kaveling komersial (%)	Kaveling Perumahan (%)		
10 – 20	65 – 70	Maks. 10	Maks. 10	Sesuai kebutuhan	Min. 10
>20 – 50	65 – 70	Maks. 10	Maks. 10	Sesuai kebutuhan	Min. 10
>50 – 100	60 – 70	Maks. 12,5	Maks. 15	Sesuai kebutuhan	Min. 10
>100 – 200	50 – 70	Maks.15	Maks. 20	Sesuai kebutuhan	Min. 10
>200 – 500	45 – 70	Maks. 17.5	10 – 25	Sesuai kebutuhan	Min. 10
>500	40 – 70	Maks. 20	10 – 30	Sesuai kebutuhan	Min. 10

Keterangan :

1. Kaveling komersial adalah kaveling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk sarana penunjang seperti perkantoran, bank, pertokoan/tempat belanja, tempat tinggal sementara, kantin, dan sebagainya
2. Kaveling perumahan adalah kaveling yang disediakan oleh perusahaan kawasan industri untuk perumahan pekerja termasuk fasilitas penunjangnya, seperti tempat olahraga dan sarana ibadah.
3. Fasilitas yang termasuk sarana penunjang lainnya, antara lain pusat kesegaran jasmani (*fitness center*), pos pelayanan telekomunikasi, saluran pembuangan air hujan, instalasi pengolahan air limbah industri, instalasi penyediaan air bersih, instalasi penyediaan tenaga

listrik, instalasi telekomunikasi, unit pemadam kebakaran.

4. Persentase mengenai penggunaan tanah untuk jalan dan sarana penunjang lainnya disesuaikan menurut kebutuhan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
5. Persentase ruang terbuka hijau ditetapkan minimal 10% sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota bersangkutan.

BAB III PERENCANAAN PENGEMBANGAN KAWASAN INDUSTRI

Pengembangan Kawasan Industri memerlukan suatu perencanaan yang matang dan komprehensif untuk dapat memberikan manfaat secara ekonomi, kesejahteraan masyarakat dan kelestarian lingkungan. Beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam merencanakan suatu kawasan industri.

1. Pra Kelayakan Pengembangan Kawasan Industri

Pra kelayakan pengembangan kawasan industri dilakukan sebagai kegiatan awal yang dimaksudkan untuk mengumpulkan berbagai data dan informasi atas lokasi, yang dapat memprediksikan sejauh mana potensi lokasi tersebut untuk dikembangkan selanjutnya. Kegiatan pra kelayakan ini juga dimaksudkan untuk melihat kesesuaian pemanfaatan lokasi di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah setempat.

a. *Land Demand*

Ukuran yang langsung dapat dipergunakan sebagai indikasi suatu wilayah layak untuk dikembangkan sebagai kawasan industri apabila dalam wilayah tersebut permintaan akan lahan industri rata – rata pertahunnya sekitar 7 – 10 Ha atau perkembangan industri manufaktur dengan tingkat pertumbuhan minimum 5 unit usaha dimana 1 unit usaha membutuhkan lahan industri manufaktur sekitar 1,32 – 1,34 Ha.

b. Alternatif Lokasi

Pada lokasi yang menjadi alternatif untuk dikembangkan sebagai kawasan industri selanjutnya dianalisis dengan menggunakan beberapa kriteria regional maupun lokasi; seperti posisi relatif suatu

kawasan terhadap dukungan wilayah sekitarnya, ketersediaan sumberdaya dan stabilitas kawasan, dokumen dari Rencana Tata Ruang Wilayah serta bila memungkinkan analisis foto satelit sehingga didapatkan deliniasi lokasi yang sesuai untuk kawasan industri.

c. Penunjukan Lokasi

Hasil analisis terhadap lokasi alternatif selanjutnya diseminarkan, untuk mendapatkan persetujuan dari Kepala Daerah setempat yang dituangkan dalam bentuk Surat Keputusan Kepala Daerah tentang penunjukan lokasi kawasan industri.

2. Pengurusan Perijinan

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, mewajibkan Perusahaan Kawasan Industri untuk memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Namun mengacu pada Undang – undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup bahwa izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan atau kegiatan. Untuk mendapatkan izin lingkungan tersebut wajib diawali dengan kegiatan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).

Oleh karena pengurusan perizinan berhubungan dengan waktu penyelesaian maka perlu perencanaan yang matang oleh investor dan kepastian dari pihak yang berwenang memberikan izin.

3. Penyusunan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)

Dalam menyusun dokumen AMDAL kawasan industri, hal yang perlu dipenuhi adalah (1) legalitas lahan yang telah mendapatkan pengesahan oleh pemerintah daerah setempat yang berupa peraturan daerah (Perda) atau surat keputusan kepala daerah setempat, (2) adanya Pemrakarsa yang bertanggung jawab dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan. Dalam hal ini Pemrakarsa adalah Pemerintah Daerah atau dunia usaha.

Penyusunan dokumen AMDAL yang perlu dipersiapkan terdiri:

- a. Kerangka Acuan Analisa Dampak Lingkungan Hidup (KA-ANDAL) yang merumuskan lingkup dan kedalaman studi ANDAL dan mengarahkan studi ANDAL agar berjalan secara efektif dan efisien sesuai dengan biaya, tenaga dan waktu yang tersedia;
- b. Analisa Dampak Lingkungan Hidup (ANDAL), untuk mengidentifikasi rencana usaha atau kegiatan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, mengidentifikasi komponen

lingkungan hidup yang akan terkena dampak penting dan mengevaluasi rencana usaha atau kegiatan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

- c. Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup (RKL), mencakup alternatif pengembangan dampak positif dan alternatif pencegahan dan penanggulangan dampak negatif dari rencana usaha atau kegiatan;
- d. Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RPL), untuk memantau parameter atau komponen lingkungan yang akan terkena dampak penting;
- e. Ringkasan Eksekutif, yang berisi ringkasan dokumen AMDAL, terutama dampak penting terhadap lingkungan hidup, upaya pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup;

Penyusunan dokumen tersebut di atas mengacu pada Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor : 08 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyusunan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup. Sedangkan bagi industri yang berada dalam kawasan industri tidak berkewajiban menyusun dokumen AMDAL tetapi tetap diwajibkan untuk menyusun dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL) dengan mengacu dokumen AMDAL kawasan.

4. Penyusunan Perencanaan Design (*Master Plan*) Kawasan Industri

Setelah dilakukan studi pra kelayakan bahwa suatu daerah/wilayah tertentu layak untuk dibangun/dikembangkan sebagai suatu kawasan industri, maka tahapan berikutnya adalah menyusun Rencana Induk (*Master Plan*) Kawasan Industri.

Pada umumnya proses penyusunan rencana induk mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a. Analisis dan penataan struktur ruang;
- b. Merencanakan *zoning*, meliputi lahan produktif (komersial) dan lahan tidak produktif (sarana dan prasarana);
- c. Menentukan besaran perbandingan lahan produktif dengan lahan tidak produktif;
- d. Menyusun konsep pengembangan infrastruktur;
- e. Menyusun konsep strategi pengembangan kawasan industri;
- f. Menyusun konsep pengelolaan kawasan industri;
- g. Menyusun rinci rencana induk kawasan (*detail-master plan*)

Penyusunan master plan dapat dilakukan oleh pemerintah daerah atau pihak swasta tergantung kepada skenario model pengelolaan kawasan industri yang akan dilakukan. Jika pengelolaan kawasan industri akan dilakukan sepenuhnya oleh Pemerintah Daerah, maka dokumen rencana induk (*master plan*) dirancang serinci mungkin oleh Pemda. Namun, jika areal kawasan industri akan dilakukan oleh pihak swasta maka Pemerintah Daerah cukup memberi arahan teknis dan menyediakan data dan informasi kondisi daerah pengembangan.

a. Analisis dan Penataan Struktur Ruang

Penataan struktur ruang menjadi “tujuan antara” di dalam upaya menyusun rencana penetapan pola ruang. Untuk itu diperlukan analisis fungsional unsur - unsur di ruang (tapak) untuk melihat keterkaitan, hirarki dan pengaruh terhadap keseluruhan struktur ruang.

Unsur – unsur yang perlu dipertimbangkan meliputi tataguna lahan, vegetasi, iklim, sifat fisik dan kimia tanah, sistem drainase dan kondisi jaringan utilitas yang ada seperti sistem suplai air bersih, listrik dan telekomunikasi.

b. Penetapan Pola Ruang

1) Penataan *zoning*/Kaveling

Penataan *zoning*/kaveling berfungsi sebagai panduan mengenai ketentuan teknis pemanfaatan ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruang, serta pengendaliannya yang merujuk pada rencana tata ruang wilayah seperti penetapan fungsi, intensitas, ketentuan tata massa bangunan, prasarana dan sarana, serta indikasi program pembangunan. *Zoning*/kaveling dapat dikategorikan atas beberapa kriteria, antara lain yaitu untuk industri, fasilitas pendukung, fasilitas umum dan sosial, dan ruang terbuka hijau (RTH).

Zoning/kaveling industri dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a) Berdasarkan luas lahan, kaveling siap bangun dengan ukuran lahan kecil berkisar 300 - 3000 m² per kaveling, ukuran sedang sampai dengan 3000 - 30000 m² per kaveling dan ukuran besar bila lahan sampai dengan diatas 3 hektar per kaveling;
- b) Berdasarkan kebutuhan air bersih dapat dikategorikan adalah industri dengan kebutuhan air kecil, sedang dan besar (*wet industry*) yang secara otomatis akan menghasilkan limbah cair yang besar pula (asumsi limbah cair yang dihasilkan dari

pemakaian air bersih berkisar antara 60% sampai dengan 80% return berupa limbah cair);

- c) Berdasarkan kategori produksi, industri ringan, medium dan berat.

2) Penataan tapak (*site plan*)

Penataan tapak merupakan proses lanjutan dari penyusunan *master plan*, yang digunakan sebagai acuan dalam perancangan konstruksi dengan skala yang lebih besar dan lebih detail termasuk ukuran serta dimensi. Penataan tapak dilakukan antara lain untuk kaveling industri, kaveling komersial, kaveling perumahan, jalan dan sarana penunjangnya, serta ruang terbuka hijau.

c. Perencanaan Prasarana dan Sarana Kawasan Industri

Suatu hal yang penting untuk direncanakan di dalam penyusunan Master Plan adalah perencanaan prasarana yang wajib disediakan oleh perusahaan kawasan industri, seperti :

- Jaringan Jalan Lingkungan

Jaringan jalan lingkungan dalam kawasan industri direncanakan sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku guna menjamin kelancaran lalu lintas di kawasan industri.

- Listrik

Instalasi penyediaan dan jaringan distribusi tenaga listrik sesuai dengan ketentuan PLN, yang sumber tenaga listriknya dapat berasal dari PLN dan/atau dari sumber tenaga listrik yang diusahakan sendiri oleh Perusahaan Kawasan Industri dan atau Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri;

- Air Bersih

Instalasi penyediaan air bersih termasuk saluran distribusi ke setiap kaveling industri, yang kapasitasnya dapat memenuhi permintaan. Sumber air dapat berasal dari Perusahaan Air Minum (PAM) dan/atau dari sistem yang diusahakan sendiri oleh Perusahaan Kawasan Industri dengan mengutamakan sumber air permukaan.

- Telekomunikasi

Jaringan telekomunikasi di dalam kawasan industri sesuai dengan ketentuan dan persyaratan teknis yang berlaku.

- Sistem *Drainase*

Saluran pembuangan air hujan (*drainase*) yang bermuara kepada saluran pembuangan sesuai dengan ketentuan teknis Pemerintah

Daerah setempat menyangkut daerah aliran sungai, cekungan drainase dan daerah rawa.

- Sistem Pengolahan Sampah

Dalam sistem pengelolaan sampah di kawasan industri disarankan diterapkan dengan menggunakan teknik pemilahan dan pengumpulan sampah berdasarkan jenis sampahnya (sampah organik dan non organik). Untuk pengolahan sampah dapat dilakukan oleh pengelola Kawasan Industri atau pemerintah daerah setempat.

- Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)

Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) kawasan industri merupakan unit yang mengolah air limbah industri yang berada pada kawasan industri diolah secara terpadu. Air limbah yang diolah dalam IPAL kawasan mencakup air limbah yang berasal dari proses produksi industri, kegiatan rumah tangga (domestik) industri, perkantoran, dan perumahan. Perkiraan volume dan kapasitas limbah cair yang dihasilkan oleh aktivitas industri berkisar antara 60 % - 80 % dari konsumsi air bersih per hari.

Unit utama pengolahan pada IPAL kawasan industri yang direncanakan meliputi unit ekualisasi, unit pemisahan padatan, unit biologis, dan unit pengolahan lumpur.

- Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Ruang terbuka hijau yang dimaksud dapat berupa taman buatan seperti lapangan olah raga dan taman. Taman atau ruang terbuka hijau disarankan dapat ditanami oleh tanaman yang memiliki kesesuaian secara ekologis dengan kondisi setempat, mampu menyerap zat pencemar, ketahanan hidup yang lama dan memiliki daya serap air. Secara keseluruhan ruang terbuka hijau untuk kawasan industri minimum sebesar 10 % dari total lahan.

- Kantor Pengelola Kawasan Industri

Sebagai tempat melaksanakan operasional manajemen Kawasan Industri dan memberikan pelayanan (*service*) kepada para perusahaan industri maupun pihak-pihak terkait yang memerlukan.

- Penerangan Jalan

Penerangan jalan dibuat pada tiap jalur jalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- Unit Pemadam Kebakaran

Kapasitas dari unit pemadam kebakaran yang harus tersedia disesuaikan dengan ketentuan teknis yang berlaku.

- Sarana Penunjang

Di dalam kawasan industri dapat juga disediakan sarana penunjang untuk kegiatan industri baik kegiatan yang langsung berkaitan dengan industri maupun yang menunjang aktivitas tenaga kerja, antara lain:

- 1) Poliklinik; dimanfaatkan untuk menunjang kesehatan karyawan, luas poliklinik disesuaikan dengan kebutuhan;
- 2) Sarana ibadah; dimanfaatkan sebagai tempat ibadah karyawan di kawasan industri, luasannya disesuaikan dengan kebutuhan;
- 3) Fasilitas olah raga; diperuntukan sebagai fasilitas olah raga;
- 4) Fasilitas komersial; untuk menunjang kegiatan perekonomian di kawasan industri, luasan fasilitas komersial disesuaikan dengan kebutuhan;
- 5) Pos keamanan; sebagai fasilitas untuk menunjang keamanan baik di dalam kawasan maupun di luar kawasan.

d. Analisis Kelayakan Finansial

Perencanaan investasi perlu dilakukan dalam upaya untuk mendapatkan gambaran mengenai tingkat kelayakan finansial dari pelaksanaan pembangunan kawasan industri. Analisa kelayakan investasi secara finansial (misalnya dengan menghitung *Net Profit Value* (NPV) dan *Financial Internal Rate of Return* (FIRR) dilakukan terhadap beberapa alternatif skenario pengembangan sehingga didapatkan pilihan pengembangan yang paling optimal. Alternatif skenario pengembangan yang dianalisis diturunkan dari dokumen *Master Plan* dan Rencana Tapak serta penyusunannya dilakukan dalam bentuk pentahapan pembangunan.

Selain itu analisa sensitivitas terhadap berbagai kemungkinan kondisi investasi (mulai dari kondisi pesimis, moderat dan optimis) juga dilakukan untuk menggambarkan kepekaan investasi tersebut terhadap berbagai kondisi yang mungkin terjadi.

Pemahaman yang komprehensif oleh Pemerintah Daerah terhadap berbagai kemungkinan skenario pengembangan serta sensitivitasnya baik terhadap tingkat keuntungan (*profit*) maupun manfaat sosial-ekonomi (*benefit*), akan sangat membantu dalam upaya merencanakan pemberian insentif kepada investor. Pemberian insentif bagi investor merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan daya tarik lokasi bagi investasi di daerah.

e. Tahapan Pengembangan

Pengembangan suatu kawasan industri direncanakan secara bertahap dengan prakiraan waktu penyelesaian dalam tahun pekerjaan, mulai dengan perencanaan pembebasan lahan hingga penyiapan dan pembangunan sarana dan prasarana kawasan industri. Perencanaan pengembangan dilakukan dengan mempertimbangkan hasil analisis penataan struktur dan pola ruang, estimasi biaya yang diperlukan dan faktor – faktor yang berdampak kuat, seperti kepemilikan lahan, iklim ekonomi nasional/regional/internasional dan lainnya.

f. Manajemen Pengembangan dan Pengelolaan

Keberhasilan dan keberlangsungan suatu kawasan industri tidak terlepas dari metode pengelolaan yang dilakukan oleh Perusahaan Kawasan Industri yang bersangkutan. Untuk itu bentuk dan fungsi organisasi/kelembagaan yang dirancang harus menggunakan prinsip bisnis modern dan profesional.

g. Sumber - sumber Pendanaan bagi Pengembangan (Pola Investasi)

Investasi dalam rangka pengembangan kawasan industri merupakan suatu kegiatan jangka panjang, yang dalam batas-batas tertentu memiliki peranan strategis sebagai pendorong pertumbuhan perekonomian daerah/nasional. Untuk investasi kawasan industri, pada umumnya “*financial scheme*” bersifat murni komersial. Pada dasarnya kegiatan investasi kawasan industri memiliki dua ciri yakni:

1. Kebutuhan akan investasi awal yang cukup besar berkaitan dengan pembebasan lahan dan pembangunan infrastruktur di kawasan tersebut;
2. Kemungkinan jangka waktu pengembalian investasi (*return on investment*) yang relatif cukup lama sehingga membutuhkan analisa resiko usaha yang tinggi serta jaminan stabilitas usaha jangka panjang.

Kedua hal ini merupakan faktor pertimbangan utama dalam analisa kelayakan finansial. Selain hal di atas, ditinjau dari sisi faktor iklim usaha, investasi kawasan industri membutuhkan dukungan kebijakan dan peraturan serta prasarana dan sarana fisik seperti aksesibilitas terhadap pelabuhan, bandara, pasokan listrik/ energi, pasokan air bersih, layanan komunikasi. Dukungan kondisi iklim usaha tersebut merupakan prasyarat pokok yang perlu dipenuhi sebelum dilakukan analisa kelayakan finansial.

Terdapat 3 (tiga) jenis pola investasi yang dapat dilakukan untuk pengembangan kawasan industri yaitu investasi sepenuhnya dilakukan pemerintah (daerah), investasi oleh swasta, dan investasi kerjasama pemerintah - swasta (*Public Private Partnership*).

Pola investasi kerjasama pemerintah-swasta sebagaimana yang diatur Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005, merupakan salah satu upaya pemerintah untuk menarik minat investor mengembangkan infrastruktur. Jenis infrastruktur yang dapat dikerjasamakan dengan Badan Usaha mencakup :

- a. Infrastruktur transportasi, meliputi pelabuhan laut, sungai atau danau, bandar udara, jaringan rel dan stasiun kereta api;
- b. Infrastruktur jalan, meliputi jalan tol dan jembatan tol;
- c. Infrastruktur pengairan, meliputi saluran pembawa air baku;
- d. Infrastruktur air minum yang meliputi bangunan pengambilan air baku, jaringan transmisi, jaringan distribusi, instalasi pengolahan air minum;
- e. Infrastruktur air limbah yang meliputi instalasi pengolah air limbah, jaringan pengumpul dan jaringan utama, dan sarana persampahan yang meliputi pengangkut dan tempat pembuangan;
- f. Infrastruktur telekomunikasi, meliputi jaringan telekomunikasi;
- g. Infrastruktur ketenagalistrikan, meliputi pembangkit, transmisi atau distribusi tenaga listrik; dan
- h. Infrastruktur minyak dan gas bumi meliputi pengolahan, penyimpanan, pengangkutan, transmisi, atau distribusi minyak dan gas bumi.

Untuk mendukung kegiatan di Kawasan Industri dan menarik minat investor, perlu dukungan Pemerintah Pusat dan Daerah dalam hal:

- a. Kemudahan dan keringan biaya-biaya perizinan;
- b. Keringanan dibidang perpajakan khususnya pajak bumi bangunan (PBB) di Kawasan Industri;
- c. Penyiapan sumber daya manusia yang terlatih;
- d. Pengadaan infrastruktur berupa kepastian pasokan listrik, akses jalan, sumber air dan jaringan telekomunikasi;
- e. Jaminan perolehan tanah agar terhindar dari para spekulan;
- f. Jaminan keamanan.

Dalam pembangunan kawasan industri, perlu dilakukan analisa kelayakan finansial yang dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran mengenai tingkat kelayakan finansial dari pelaksanaan pembangunan kawasan industri. Analisa kelayakan investasi secara finansial dapat

dilakukan dengan menghitung *Net Payment Value* (NPV) dan *Financial Internal Rate of Return* (FIRR) dilakukan terhadap beberapa alternatif skenario pengembangan sehingga didapatkan pilihan pengembangan yang paling optimal. Untuk kawasan industri yang dikembangkan pemerintah daerah, dapat juga ditambahkan analisa kelayakan ekonomi dengan menghitung *Economic Internal Rate of Return* (EIRR) atau dengan metode *Cost and Benefit Ratio* (CBR) yang juga memperhitungkan manfaat dan dampak yang ditimbulkan oleh adanya kegiatan kawasan industri terhadap perekonomian di wilayah yang bersangkutan.

BAB IV

PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI

Prinsip dari pembangunan kawasan industri dapat dilakukan apabila sebelumnya telah dilakukan studi pra kelayakan, Studi AMDAL, dan penyusunan *Master Plan*. Yang dimaksud dengan pembangunan kawasan industri adalah pelaksanaan konstruksi atau membangun kawasan industri secara fisik.

Pelaksanaan kontruksi pembangunan kawasan industri dapat dilaksanakan setelah adanya dokumen AMDAL, izin lingkungan, persetujuan/izin prinsip, izin lokasi, *site plan*, izin usaha, izin hak guna bangunan dan izin mendirikan bangunan yang disetujui oleh pihak/instansi terkait/berwenang.

1. Pembebasan Lahan

Dalam proses pembebasan lahan yang perlu dipertimbangkan adalah :

- a. Melakukan sosialisasi rencana peruntukan lahan dengan masyarakat atau pemilik lahan;
- b. Melakukan pengukuran luas lahan yang akan di bebaskan;
- c. Melakukan pemetaan secara detail persil luas lahan yang akan masuk ke dalam rencana kawasan industri;
- d. Membuat kesepakatan harga jual lahan dengan pemilik lahan;
- e. Membayar harga lahan;
- f. Masyarakat yang terkena pembebasan lahan atau yang terkena dampak mendapat prioritas untuk ikut bekerja atau berusaha.

2. Penyusunan Perencanaan *Detail Engineering Design* (DED)

a. Penetapan Batas Tapak

Batas tapak kawasan industri perlu ditetapkan secara definitif, dengan mengukur luasan lahan dan menetapkan batas-batas tapak kawasan industri dengan titik koordinat yang jelas. Kontur tanah yang layak bagi kawasan industri memiliki kelandaian berkisar 0% - 15% (relatif datar). Hal ini didasarkan atas pertimbangan efisiensi pemanfaatan lahan secara maksimal, memudahkan pekerjaan konstruksi dan dapat menghemat biaya pembangunan.

b. Pengembangan Lahan

Pekerjaan pengembangan lahan (*site development*) mengolah kontur dan kondisi tanah disesuaikan dengan rencana elevasi muka tanah kaveling, jalan, saluran, elevasi muka air normal dan banjir. Hal ini berguna sebagai acuan desain untuk penempatan bangunan utama dan bangunan penunjang serta untuk fasilitas pendukung seperti jalan, parkir, halaman dan saluran.

Tahapan pengerjaan tanah meliputi pengerjaan lahan, pengujian tanah, *grading* (pelandaian), kupasan dan urugan (*cut and fill*) yang secara rinci diuraikan sebagai berikut :

- 1) Pengujian Tanah; untuk mengetahui karakteristik tanah diperlukan pengujian laboratorium;
- 2) Pekerjaan pembersihan permukaan tanah; meliputi pembersihan lahan, pengupasan, penggalian, penimbunan dan pemadatan;
- 3) Pelandaian (*grading*), pekerjaan pelandaian tanah sesuai dengan perencanaan elevasi. Pekerjaan *grading* tersebut dapat berupa Kupasan dan Urugan (*cut and fill*).

c. Perancangan Detail Prasarana dan Sarana

Perancangan detail prasarana dan sarana diperlukan dalam proses kegiatan kawasan industri meliputi :

1) Perencanaan Jaringan Jalan

Desain jaringan jalan meliputi desain geometrik jalan dan rencana ketebalan perkerasan jalan. Desain geometrik jalan yang terdiri dari desain alinemen horizontal dan alinemen vertikal mengikuti standar yang telah ditentukan yaitu Peraturan Perencanaan Geometrik Jalan Raya No. 13/1970, sedangkan perencanaan tebal perkerasan untuk dilakukan dengan memakai standar dalam Tata Cara Perencanaan Tebal Perkerasan Lentur

Jalan Raya dengan Metoda Komponen, Standar Nasional Indonesia (SNI. 1732-1989-F) yang dikeluarkan Dewan Standar Nasional (DSN tahun 1989).

2) Sistem Sanitasi Luar Gedung

Lingkup pekerjaan perencanaan sistem sanitasi luar gedung pada suatu lahan kawasan industri terdiri dari :

a) Sistem Penyediaan Air Bersih

Sistem penyediaan air bersih meliputi :

- Pemanfaatan air permukaan sebagai air baku;
- Kebutuhan air menggunakan empiris 0,55 – 0,75 liter/detik/ha;
- Sistem distribusi menggunakan sistem gravitasi atau pompa;
- Sistem pengelolaan.

b) Sistem Pengolahan Air Buangan/Kotor (limbah cair produksi dan domestik)

Sistem Pengolahan air Buangan/Kotor meliputi:

- Kapasitas pengolahan air limbah cair adalah 60 – 80 % dari kebutuhan air bersih;
- Sistem pengumpul air limbah cair menggunakan system pipa bawah tanah dengan bahan PVC atau *Rainforce Concrete Pipe (RCP)*;
- Undang-Undang Nomor: 23 Tahun 1997, tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup.

c) Sistem *Drainase*

- Sistem *drainase* dibuat berdasarkan perhitungan daerah tangkapan air (*catchment area*);
- Sistem drainase digunakan hanya untuk air hujan;
- Perencanaan mengacu pada data curah hujan setempat;
- Perencanaan mengacu pada elevasi muka air normal dan muka air banjir.

d) Sistem Persampahan

Dalam sistem pengelolaan sampah di kawasan industri disarankan diterapkan teknik pemilahan dan pengumpulan sampah berdasarkan jenis sampahnya (sampah organik dan non organik). Untuk pengolahan

sampah dapat dilakukan oleh pengelola Kawasan Industri atau pemerintah daerah setempat.

- e) Sistem pengolahan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3).

3) Sistem Elektrikal

Sistem elektrifikasi kawasan industri dapat disiapkan dalam 2 (dua) sumber yaitu :

- Sumber pembangkitan dari luar yang berasal dari penyedia jasa listrik atau *Individual Power Producer* (IPP);
- Sumber pembangkitan sendiri.

Pelaksanaan dari pembangkitan dan pendistribusian listrik di atur oleh peraturan ketenagalistrikan.

4) Membuat Sumur Resapan

Sumur resapan perlu dibuat untuk menampung air hujan yang turun. Jumlah dan kapasitas sumur resapan ditentukan berdasarkan prakiraan peningkatan besaran air larian setelah adanya proyek.

d. Perancangan Detail Kaveling dan Bangunan Siap Pakai

Dalam perancangan kaveling industri, sebaiknya diterapkan sistem modul. Hal ini disebabkan karena industri yang akan masuk diperkirakan cukup beragam kebutuhannya. Untuk itu dalam zonasinya, secara umum dapat dibedakan menjadi 3 bagian, yaitu kaveling kecil, sedang dan besar. Diperlukan adanya fleksibilitas dalam penyediaan ruang (kaveling) industri terutama berkaitan dengan kondisi pasar/calon konsumen dari sebuah kawasan industri. Meskipun demikian, tidak menutup kemungkinan untuk sebuah industri membeli kaveling seperti yang telah ditetapkan oleh pengelola kawasan apabila memang kebutuhannya memang telah mencukupi. Dalam penerapan sistem modul kaveling industri terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, yaitu :

- 1) Perbandingan lebar (L) : panjang P/ (*depth*) diupayakan 2 : 3 atau 1 : 2
- 2) Lebar kaveling minimal di luar ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB) kiri dan kanan adalah kelipatan 18 m.

Sedangkan untuk bangunan pabrik siap pakai (BPSP), dapat diterapkan pada kaveling tipe kecil dan sedang. Bangunan siap pakai ini dapat terdiri dari ruang kerja/kantor (*open lay out*), km.wc, ruang

produksi (*hall*) dan fasilitas parkir. Tentang ukuran masing-masing BPSP ini disesuaikan dengan ukuran kaveling yang ditawarkan.

e. Perancangan Fasilitas dan Sarana Penunjang

Perusahaan Kawasan Industri wajib membangun/menyediakan sarana penunjang standar kebutuhan industri seperti kantor Pengelola Kawasan Industri, Pos Keamanan, Poliklinik, Sarana Ibadah, Bank, Kantor Pos Pelayanan Telekomunikasi, Halte Angkutan Umum, Sarana Kesegaran Jasmani, dll. Selanjutnya dapat dikembangkan atau dilengkapi sesuai dengan kebutuhan.

BAB V PENGELOLAAN KAWASAN INDUSTRI

1. Pengelolaan Kawasan Industri

a. Kelembagaan Kawasan Industri

Mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, bahwa pengelolaan Kawasan Industri dapat dilakukan oleh suatu lembaga berbadan hukum yaitu Perusahaan Kawasan Industri yang dapat berbentuk :

- 1) Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
- 2) Kooperasi; atau
- 3) Badan Usaha Swasta.

Dalam implementasi, Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri karena alasan tertentu dapat menunjuk pihak lain untuk melakukan pengelolaan Kawasan Industri. Namun demikian, apabila dilakukan penunjukkan kepada pihak lain, maka wajib memberitahukan kepada pemberi Izin Usaha Kawasan Industri. Pada prinsipnya penunjukkan pengelolaan Kawasan Industri kepada pihak lain, tidak mengurangi tanggungjawab Perusahaan Kawasan Industri yang bersangkutan.

b. Tata Tertib Kawasan Industri

Tata Tertib Kawasan Industri (*Estate Regulation*) adalah peraturan yang ditetapkan oleh Perusahaan Kawasan Industri, yang mengatur hak dan kewajiban Perusahaan Kawasan Industri,

perusahaan pengelola Kawasan Industri, dan Perusahaan Industri dalam pengelolaan dan pemanfaatan Kawasan Industri.

Setiap Kawasan Industri wajib memiliki tata tertib kawasan industri yaitu suatu dokumen kesepakatan yang mengatur hubungan kerja antara pihak pengelola dengan pihak industri, serta mengatur prosedur kerja yang berlaku di lingkungan kawasan industri yang bersangkutan. Dokumen tata tertib ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kontrak dan bersifat mengikat bagi kedua belah pihak.

Isi dari dokumen tata-tertib mencakup hal-hal sebagai berikut :

1) Pendahuluan

Penjelasan tentang Kawasan Industri serta Perusahaan Kawasan Industri yang mengelolanya.

2) Maksud dan tujuan kawasan industri

Penjelasan tentang maksud dan tujuan Tata Tertib Kawasan Industri yang mengikat Perusahaan Kawasan Industri dan Perusahaan Industri yang berlokasi di dalam Kawasan Industri dalam menjalankan hak dan kewajibannya.

3) Jenis-jenis industri yang dapat ditampung dalam kawasan industri tersebut.

Penjelasan tentang jenis industri yang dapat ditampung dalam Kawasan Industri, terutama yang terkait dengan daya dukung lingkungan Kawasan Industri yang bersangkutan. Pihak Perusahaan Kawasan Industri memberikan penjelasan tentang syarat – syarat yang perlu dipenuhi oleh masing – masing jenis industri agar pengalokasian dan pemanfaatan sumber daya yang tersedia serta program pengendalian dampak di dalam Kawasan Industri dapat terlaksana sesuai dengan rencana dan ketentuan – ketentuan yang ada.

4) Prasarana dan sarana penunjang kawasan industri;

Penjelasan tentang prasarana dan sarana penunjang yang sudah/akan disediakan oleh Perusahaan Kawasan Industri termasuk ketentuan – ketentuan tentang kapasitas, jadwal pembangunan/penyediaan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pola pembiayaannya.

- 5) Tarif utilitas dan jasa serta tarif (biaya) pemeliharaan;
Penjelasan tentang biaya – biaya yang dikenakan kepada Perusahaan Industri atas jasa penggunaan utilitas yang diberikan oleh Perusahaan Kawasan Industri.
 - 6) Hak dan kewajiban masing-masing pihak (pengelola dan investor/*tenant*);
Penjelasan dan perincian tentang hak serta kewajiban Perusahaan Kawasan Industri sebagai Pengelola Kawasan Industri dan masing – masing Perusahaan Industri sebagai Penghuni Kawasan Industri.
 - 7) Ketentuan yang berkaitan dengan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup sesuai hasil studi Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
Penjelasan tentang hal – hal yang berkaitan dengan program pengendalian dampak sebagai tindak lanjut dari Analisa Dampak Lingkungan (AMDAL) Kawasan Industri.
 - 8) Keselamatan, keamanan dan ketertiban kawasan industri;
Penjelasan tentang prinsip – prinsip mengenai keselamatan, keamanan dan ketertiban yang harus ditaati oleh masing – masing Perusahaan Industri di dalam Kawasan Industri dan jaminan keselamatan dan keamanan yang akan diberikan oleh Perusahaan Kawasan Industri.
 - 9) Ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;
Penjelasan mengenai beberapa tambahan peraturan perundang - undangan yang dirasakan sangat perlu untuk ditampilkan, seperti ketentuan – ketentuan tentang Bangunan Industri dalam Kawasan Industri sebagai tindak lanjut dari ketentuan yang dikeluarkan oleh Institusi yang berwenang.
 - 10) Ketentuan lain yang ditetapkan oleh pengelola Kawasan Industri;
Penjelasan mengenai ketentuan – ketentuan yang dikeluarkan sendiri oleh Perusahaan Kawasan Industri, yang disesuaikan dengan perkembangan situasi dan kondisi dari Kawasan Industri.
- c. Pengawasan, Evaluasi dan Pelaporan
- 1) Pengawasan
Pengawasan terhadap pembangunan dan operasional Kawasan Industri bertujuan untuk memperoleh informasi yang bersifat administrasi maupun teknik pelaksanaan Kawasan Industri agar sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Pengawasan dilakukan oleh Timnas Kawasan Industri yang terdiri dari unsur Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Perhimpunan Kawasan Industri Indonesia dan Kamar Dagang dan Industri.

2) Pelaporan dan evaluasi

a) Setiap Perusahaan Industri yang berada dalam kawasan industri dan Perusahaan Pengelola Kawasan Industri wajib menyampaikan laporan yang meliputi :

(1) Laporan perkembangan industri meliputi jumlah produksi, ekspor-impor dan tenaga kerja yang disampaikan secara periodik minimal 1 (satu) kali dalam 6 (enam) bulan, yang disampaikan kepada Bupati/Walikota, Gubernur dengan tembusan kepada Menteri Perindustrian.

(2) Laporan pelaksanaan RKL dan RPL kepada instansi yang ditugasi mengendalikan dampak lingkungan hidup daerah dengan tembusan Menteri Perindustrian yang disampaikan secara periodik minimal 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan.

b) Berdasarkan laporan perkembangan sebagaimana butir a, oleh Bupati/Walikota melalui kepala Dinas Kabupaten/Kota yang membidangi urusan industri, Gubernur melalui Kepala Dinas Propinsi yang membidangi urusan industri wajib menyusun laporan perkembangan kawasan industri setiap semester pada tahun yang bersangkutan dan disampaikan kepada Menteri Perindustrian.

c) Berdasarkan laporan tersebut, Pemerintah Cq. Timnas Kawasan Industri dapat melakukan analisa dan evaluasi untuk selanjutnya menjadi bahan perumusan kebijakan bagi pimpinan Departemen.

2. Perizinan – perizinan Yang Terkait Dengan Pengembangan Kawasan Industri

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri dan sehubungan dengan Undang – undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, maka terdapat beberapa jenis perijinan yang terkait dengan pengembangan kawasan industri yang akan disiapkan oleh perusahaan kawasan industri, perijinan tersebut meliputi :

a. Izin Lingkungan

Izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai

prasyarat untuk memperoleh izin usaha dan / atau kegiatan, yang diterbitkan oleh Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya.

b. Persetujuan Prinsip

Persetujuan Prinsip merupakan persetujuan awal terhadap rencana investasi yang akan ditanamkan oleh calon investor. Persetujuan prinsip ini biasanya dituangkan dalam Surat Keputusan/Surat Persetujuan dari pejabat yang berwenang. Terdapat dua hal yang dijadikan pertimbangan persetujuan prinsip, yaitu (1) bidang usaha, dan (2) ketersediaan lahan/kesesuaian peruntukan lahan dengan kegiatan yang diajukan.

c. Izin Lokasi

Perusahaan kawasan industri yang telah memperoleh Persetujuan Prinsip wajib memperoleh Izin Lokasi Kawasan Industri dengan mengajukan permohonan kepada :

- 1) Bupati/Walikota untuk Kawasan Industri yang lokasinya di wilayah satu Kabupaten/Kota;
- 2) Gubernur untuk Kawasan Industri yang lokasinya lintas Kabupaten/Kota; atau
- 3) Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Kawasan Industri yang lokasinya lintas provinsi.

Pemberian Izin Lokasi Kawasan Industri kepada Perusahaan Kawasan Industri dilakukan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan pemerintah daerah setempat.

d. Izin Usaha Kawasan Industri

Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota, atas permohonan Perusahaan Kawasan Industri yang telah dilengkapi dengan beberapa syarat khususnya laporan kondisi lapangan untuk dapat dioperasikan dan kegiatan pembangunan fisik sarana prasarana yang telah dilakukan.

e. Hak Guna Bangunan (HGB)

Permohonan Hak Guna Bangunan (HGU) dilakukan dalam 2 (dua) tahap. Tahap pertama dilakukan permohonan HGU Indusk untuk keseluruhan Kawasan Industri. Tahap berikutnya diajukan permohonan HGU untuk masing – masing kaveling industri.

f. Izin Mendirikan Bangunan (IMB):

Perusahaan industri yang akan mendirikan bangunan dan sarana penunjangnya wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Permohonan IMB diajukan kepada Bupati/ Walikota melalui Kepala Dinas PU/Dinas Tata Kota setempat.

g. Izin Perluasan Kawasan Industri

Izin Perluasan Kawasan Industri diajukan setelah perusahaan kawasan industri memperoleh Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) dan telah beroperasi. Apabila perusahaan kawasan industri merasa perlu melakukan perluasan kawasan, maka diharuskan mengajukan Izin Perluasan Kawasan Industri.

Untuk selengkapnya tata cara perizinan berkaitan dengan pengembangan dan pembangunan kawasan industri akan diatur dalam Surat Keputusan (SK) Menteri Perindustrian lebih lanjut.

BAB VI PENUTUP

Keberhasilan pembangunan dan pengembangan kawasan industri memerlukan dukungan dan komitmen semua pihak, baik Pemerintah, Pemerintah Daerah, Dunia Usaha dan Perguruan Tinggi dimana Kawasan Industri tersebut berada. Dengan tersusunnya Pedoman Teknis Kawasan Industri (*Industrial Estate*) ini, diharapkan akan bermanfaat sebagai acuan operasional bagi Pemerintah Daerah (Provinsi/Kabupaten/Kota) dalam mewujudkan pembangunan dan pengembangan Kawasan Industri yang sesuai dengan tata ruang peruntukannya, pengembangan wilayah serta berwawasan lingkungan.

Disamping itu, melalui Pedoman Teknis Kawasan Industri ini diharapkan dapat mendorong aspirasi dan kreativitas bagi proses pembangunan industri yang lebih terarah guna terwujudnya pengembangan kawasan industri yang dinamis sesuai dengan kebutuhan pasar.

Selanjutnya, apabila dalam implementasi ternyata Pedoman Teknis Kawasan Industri ini masih terdapat kekurangan-kekurangan, maka akan dilakukan perbaikan-perbaikan sesuai dengan keperluan.

Semoga dengan adanya Pedoman Teknis Kawasan Industri ini, dapat menjadi instrumen bagi Pemerintah Daerah dalam menarik investasi untuk meningkatkan pengembangan Kawasan Industri di Indonesia yang pada gilirannya dapat mewujudkan dan meningkatkan daya saing industri Nasional.