



MENTERI PERINDUSTRIAN REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 30 TAHUN 2020  
TENTANG  
KRITERIA TEKNIS KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PERINDUSTRIAN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 69 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, perlu menetapkan Peraturan Menteri Perindustrian tentang Kriteria Teknis Kawasan Peruntukan Industri;

Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);  
3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);  
4. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5492);



5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
6. Peraturan Presiden Nomor 29 Tahun 2015 tentang Kementerian Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 54) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 69 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 29 Tahun 2015 tentang Kementerian Perindustrian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 142);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 394);
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1308);
9. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Perindustrian (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1509);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN TENTANG KRITERIA TEKNIS KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI.**

## Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri.
2. Kawasan Peruntukan Industri yang selanjutnya disingkat KPI adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri berdasarkan Rencana Tata Ruang wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

## Pasal 2

Peraturan Menteri ini bertujuan:

- a. sebagai pedoman bagi Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam menetapkan KPI dalam Rencana Tata Ruang;
- b. untuk mendorong pemerataan pembangunan perekonomian melalui KPI; dan
- c. untuk mempercepat penyebaran dan pemerataan Industri ke seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia.

### Pasal 3

KPI ditetapkan dengan kriteria:

- a. berupa wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan Industri;
- b. tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan/atau
- c. tidak mengubah lahan produktif.

### Pasal 4

Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perindustrian berwenang menetapkan kriteria teknis KPI.

### Pasal 5

Kriteria teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berupa:

- a. memperhatikan kondisi lahan dari aspek daya dukung lahan, potensi terhadap ancaman bencana, dan topografi;
- b. memperhatikan status dan pola guna lahan dari aspek pertanahan dan penataan ruang;
- c. memenuhi ketentuan luas lahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. mempunyai aksesibilitas yang dapat mempermudah pengangkutan bahan baku dan logistik, pergerakan tenaga kerja, dan distribusi hasil produksi;
- e. terdapat sumber air baku; dan
- f. terdapat tempat pembuangan air limbah.

### Pasal 6

Kondisi lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a harus memperhatikan:

- a. daya dukung lahan dan daya tampung lahan;
- b. tidak berada pada daerah rawan bencana risiko tinggi; dan
- c. topografi/kemiringan tanah ideal paling banyak 15% (lima belas persen).

#### Pasal 7

Status dan pola guna lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b harus memperhatikan ketentuan:

- a. tidak berada pada lahan penguasaan adat;
- b. tidak berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan; dan
- c. tidak berada pada kawasan lindung.

#### Pasal 8

- (1) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - a. jalur transportasi darat yang berupa jalur regional, jalan tol atau stasiun kereta api;
  - b. jalur transportasi sungai untuk daerah dengan sungai sebagai jalur transportasi utama;
  - c. jalur transportasi laut yang dekat dengan pelabuhan untuk daerah pesisir; dan/atau
  - d. jalur transportasi udara.
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk aksesibilitas yang masih berupa rencana yang tertuang dalam rencana struktur ruang.

#### Pasal 9

- (1) Sumber air baku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e meliputi:
  - a. air permukaan;
  - b. air bersih yang dikelola oleh perusahaan daerah air minum (PDAM); dan/atau
  - c. olahan air limbah Industri.
- (2) Sumber air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 10

- (1) Tempat pembuangan air limbah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf f meliputi:
  - a. laut;

- b. air permukaan; dan/atau
  - c. aplikasi ke tanah.
- (2) Tempat pembuangan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) peruntukannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 11

Selain memenuhi kriteria teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, dalam menetapkan KPI Pemerintah Daerah dapat mempertimbangkan:

- a. ketersediaan jaringan energi dan kelistrikan;
- b. ketersediaan jaringan telekomunikasi;
- c. kepadatan permukiman; dan/atau
- d. kesesuaian dengan rencana pembangunan Industri daerah.

#### Pasal 12

Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan infrastruktur Industri di dalam KPI sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 13

Pedoman teknis penetapan KPI tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 14

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku:

- a. Pemerintah Daerah yang masih dalam proses penyusunan dan penetapan KPI di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, harus menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- b. KPI yang telah ditetapkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini dinyatakan tetap berlaku dan harus menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Menteri ini paling lambat pada saat peninjauan kembali Peraturan

Daerah yang mengatur mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 15

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.



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

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Oktober 2020

MENTERI PERINDUSTRIAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS GUMIWANG KARTASASMITA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 8 Oktober 2020

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 1159

Salinan sesuai dengan aslinya  
Sekretariat Jenderal  
Kementerian Perindustrian  
Kepala Biro Hukum,



Feby Setyo Hariyono



LAMPIRAN  
PERATURAN MENTERI PERINDUSTRIAN  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 30 TAHUN 2020  
TENTANG  
KRITERIA TEKNIS KAWASAN PERUNTUKAN  
INDUSTRI

PEDOMAN TEKNIS PENETAPAN KPI

- BAB I PENDAHULUAN
- BAB II KONSEPSI DASAR
- BAB III KRITERIA TEKNIS
- BAB IV PERTIMBANGAN LAIN DALAM PENETAPAN KPI
- BAB V KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI
- BAB VI PERAN PEMERINTAH DAERAH
- BAB VII PENUTUP

MENTERI PERINDUSTRIAN  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

AGUS GUMIWANG KARTASASMITA

Salinan sesuai dengan aslinya  
Sekretariat Jenderal  
Kementerian Perindustrian  
Kepala Biro Hukum,

  
Feby Setyo Hariyono

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pasal 14 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian menyatakan bahwa salah satu upaya penguatan ekonomi melalui kegiatan Industri dapat dilakukan dengan perwilayahan Industri. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah diamanatkan untuk melakukan percepatan pemerataan dan penyebaran pembangunan Industri ke seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) melalui perwilayahan Industri. Perwilayahan Industri tersebut dilaksanakan melalui pengembangan wilayah pusat pertumbuhan Industri (WPPI), penetapan Kawasan Peruntukan Industri (KPI), pembangunan kawasan Industri, dan pengembangan sentra Industri kecil dan Industri menengah (sentra IKM).

Penetapan KPI sebagai salah satu perwujudan perwilayahan Industri wajib diarahkan di setiap kabupaten/kota, baik berupa kawasan Industri, Sentra IKM, Industri, maupun perusahaan-perusahaan Industri. Pasal 106 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian menyebutkan bahwa kegiatan-kegiatan Industri wajib berada di kawasan Industri, kecuali Industri yang berlokasi di daerah kabupaten/kota yang belum memiliki Kawasan Industri dan Industri yang berlokasi di daerah kabupaten/kota yang telah memiliki kawasan Industri, tetapi seluruh kaveling Industri dalam kawasan Industrinya telah habis, Industri kecil dan menengah yang tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas, serta Industri yang menggunakan bahan baku khusus dan/atau proses produksinya memerlukan lokasi khusus. Meskipun demikian, ketiga jenis Industri yang pertama, kecuali Industri kecil, wajib berlokasi di KPI. Di sisi lain, Pasal 11 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa pengembangan sektor Industri merupakan pilihan bagi daerah. Oleh karena itu, apabila sektor Industri dianggap penting untuk meningkatkan ekonomi daerah maka KPI wajib dialokasikan di setiap daerah.

Sebagai bentuk sinkronisasi dengan rencana tata ruang, pentingnya keberadaan KPI di setiap daerah juga tercantum dalam Pasal 69 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017. KPI yang ditetapkan sesuai kriteria diharapkan dapat meningkatkan produksi hasil Industri dan meningkatkan daya guna investasi di daerah sekitarnya, mendorong perkembangan pembangunan lintas sektor dan subsektor serta kegiatan ekonomi sekitarnya, tidak mengganggu fungsi lindung, tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumber daya alam, meningkatkan pendapatan masyarakat, meningkatkan pendapatan nasional dan daerah, menciptakan kesempatan kerja, meningkatkan ekspor, dan/atau meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berbudaya Industri dan berdaya saing.

Penetapan KPI memerlukan persyaratan tertentu diantaranya konsepsi dasar, kriteria teknis penetapan KPI, pertimbangan lain yang perlu diperhatikan, peran Pemerintah Daerah dalam penetapan KPI, dan ketentuan umum peraturan zonasi dalam KPI. Untuk itu, diperlukan suatu acuan dalam penetapan KPI yang diatur dalam Peraturan Menteri Perindustrian mengenai Kriteria Teknis Kawasan Peruntukan Industri. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 69 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 yang menyebutkan perlunya kriteria teknis KPI.

#### B. Maksud dan Tujuan

Kriteria teknis KPI ini dimaksudkan untuk dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah, dunia usaha, maupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam menetapkan KPI.

Penyusunan pedoman ini bertujuan untuk menyusun kriteria teknis KPI agar kegiatan Industri dapat berlangsung secara efisien, produktif, dan berdaya saing, mendorong pemanfaatan sumber daya setempat dan pengendalian dampak lingkungan, serta mempercepat penyebaran dan pemerataan pembangunan Industri ke seluruh Negara Kesatuan Republik Indonesia.

#### C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup kriteria teknis KPI ini mencakup:

1. konsepsi dasar penetapan KPI;
2. kriteria teknis dalam penetapan KPI;
3. pertimbangan lain dalam penetapan KPI;
4. ketentuan umum peraturan zonasi dalam penetapan KPI; dan
5. peran Pemerintah Daerah dalam penetapan dan pengembangan KPI.

## BAB II

### KONSEPSI DASAR PENETAPAN KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

#### A. Pengertian

Pengertian yang terdapat dalam kriteria teknis KPI adalah sebagai berikut:

1. Industri adalah seluruh bentuk kegiatan ekonomi yang mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya industri sehingga menghasilkan barang yang mempunyai nilai tambah atau manfaat lebih tinggi, termasuk jasa industri.
2. Kawasan Peruntukan Industri yang selanjutnya disingkat dengan KPI adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

#### B. Prinsip-prinsip Penetapan KPI

Penetapan KPI perlu memperhatikan prinsip-prinsip dasar sebagai berikut:

1. Acuan penetapan KPI dalam rencana tata ruang  
Penetapan KPI harus dijadikan acuan dalam rencana tata ruang, baik rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana detail tata ruang (RDTR), serta rencana tata ruang kawasan strategis, apabila Pemerintah menetapkan kegiatan Industri sebagai kegiatan strategis. Selain itu, penetapan KPI sebaiknya juga memperhatikan keharmonisan peruntukan ruang (pola ruang) dengan kawasan sekitarnya dan mempertimbangkan potensi sumber daya alam yang terkandung didalamnya.
2. Tidak berada di kawasan rawan bencana risiko tinggi

KPI tidak berada di dalam kawasan rawan bencana risiko tinggi, baik bencana longsor, banjir, gerakan tanah, gempa bumi, tsunami, gunung berapi, dan lainnya.

3. Kesesuaian dengan rencana pembangunan Industri

Rencana pengembangan Industri di dalam KPI harus memperhatikan potensi wilayah dan kebijakan pengembangan Industri di masing-masing kabupaten/kota, yang dapat mengacu pada Rencana Pembangunan Industri Provinsi (RPIP) dan Rencana Pembangunan Industri Kabupaten/Kota (RPIK). Hal ini juga akan terkait dengan penentuan Industri skala Industri (besar, menengah, atau kecil).

4. Kemudahan penyediaan infrastruktur Industri

Penetapan KPI memerlukan dukungan kemudahan penyediaan infrastruktur Industri yang memadai baik rencana maupun eksisting, antara lain:

- a. tersedianya lahan Industri untuk KPI yang tidak berada di kawasan rawan bencana berisiko tinggi;
- b. tersedianya aksesibilitas yang memadai, baik jalur darat, sungai, laut, atau udara dan dapat memenuhi kelancaran arus transportasi kegiatan Industri;
- c. tersedianya jaringan dan sumber air sebagai air baku Industri dan air minum, baik yang bersumber dari air permukaan, air yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), dan/atau olahan air limbah Industri;
- d. tersedianya badan air penerima limbah Industri yang telah diolah, yang peruntukannya sesuai dengan peraturan yang berlaku, dapat berupa sungai, danau, rawa, atau laut;
- e. tersedianya sumber energi (gas, listrik, energi terbarukan, dan lain-lain) yang mampu memenuhi kebutuhan kegiatan Industri, baik dalam hal ketersediaan, kualitas, kuantitas, dan kepastian pasokan; dan
- f. tersedianya sistem dan jaringan telekomunikasi, meliputi sistem kabel dan sistem nirkabel untuk kebutuhan telepon dan komunikasi data.

5. Kenyamanan, keamanan, dan kemudahan berusaha

Situasi dan kondisi keamanan yang stabil menjadi salah satu jaminan bagi keberlangsungan suatu KPI. Oleh karena itu, diperlukan jaminan keamanan dan kenyamanan berusaha dari

gangguan keamanan seperti gangguan ketertiban masyarakat, tindakan anarkis, dan gangguan lainnya terhadap kegiatan Industri di dalam KPI. Kerja sama antara Pemerintah Daerah dan pihak keamanan dapat menjadi salah satu langkah untuk mewujudkannya. Lebih lanjut, jaminan kemudahan dalam berusaha juga diperlukan, seperti kemudahan dalam berinvestasi dan perizinan.



### BAB III

#### KRITERIA TEKNIS KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Untuk dapat ditetapkan sebagai KPI, suatu lokasi harus memiliki beberapa kriteria teknis yang wajib dipenuhi. Kriteria teknis ini dapat dijadikan sebagai salah satu acuan dalam penetapan lokasi KPI, baik di dalam RTRW kabupaten/kota maupun RDTR. Penentuan kriteria teknis ini dielaborasi berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017. Kriteria teknis KPI terdiri atas:

##### A. Kondisi Lahan

Penetapan lokasi KPI perlu memperhatikan kondisi lahan dengan kriteria sebagai berikut:

##### 1. Daya dukung lahan

Daya dukung lahan sangat mempengaruhi biaya dan teknologi konstruksi bangunan Industri yang akan digunakan. Bangunan Industri membutuhkan pondasi dan konstruksi yang kokoh. Oleh karena itu, daya dukung lahan harus mampu mendukung kegiatan Industri dan mencapai efisiensi pembangunan. Daya dukung lahan tersebut dapat diketahui melalui analisis kemampuan dan kesesuaian lahan.

##### 2. Rawan Bencana

Kegiatan Industri harus mempertimbangkan bahaya bencana alam. Lokasi KPI disarankan tidak berada di kawasan rawan bencana berisiko tinggi, baik bencana longsor, banjir, gerakan tanah, gempa bumi, tsunami, gunung berapi, dan lainnya.

##### 3. Topografi/Kemiringan Tanah Ideal

Lokasi KPI sebaiknya dipilih pada lahan dengan topografi relatif datar paling banyak 15% (lima belas persen). Kondisi topografi yang relatif datar akan mengurangi pekerjaan pematangan lahan (*cut and fill*), sehingga memudahkan pekerjaan konstruksi serta menghemat biaya pembangunan.



## B. Status dan Pola Guna Lahan

Penetapan lokasi KPI perlu memperhatikan status dan pola guna lahan dengan kriteria:

### 1. Lahan Penguasaan Adat

Status lahan merupakan salah satu faktor penting dalam penetapan KPI. KPI sebaiknya tidak ditetapkan di atas lahan penguasaan adat (hak ulayat) yang nantinya akan menghambat proses pembebasan lahan saat akan dibangun kawasan Industri, Sentra IKM, maupun Industri.

### 2. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B)

Kesuburan lahan merupakan faktor penting dalam mengalokasikan KPI. KPI tidak diperbolehkan berada pada LP2B. LP2B tetap diperuntukkan bagi kegiatan pertanian, dengan tujuan untuk mencegah terjadinya konversi lahan yang dapat mengakibatkan menurunnya produktivitas pertanian dan mempengaruhi ketahanan pangan dalam jangka panjang.

LP2B dapat berupa lahan beririgasi, lahan reklamasi rawa pasang surut dan nonpasang surut, dan lahan tidak beririgasi yang dilindungi dan dilarang dialihfungsikan, kecuali untuk kepentingan umum dan terjadi bencana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

### 3. Kawasan Lindung

Kegiatan Industri menghasilkan limbah padat, cair, dan gas dalam proses produksinya. Untuk mencegah timbulnya dampak negatif, KPI sebaiknya tidak berada pada kawasan lindung. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang termasuk dalam kawasan lindung adalah:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, antara lain kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air;
- b. kawasan perlindungan setempat, antara lain sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, dan kawasan sekitar mata air;
- c. kawasan suaka alam dan cagar budaya, antara lain kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan

raya, taman wisata alam, cagar alam, suaka margasatwa, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan);

- d. kawasan rawan bencana alam, antara lain kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi, kawasan rawan gerakan tanah, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir; dan
- e. kawasan lindung lainnya, antara lain taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa, dan terumbu karang.

#### C. Luas lahan

Kegiatan yang berada di KPI mencakup kegiatan Industri yang berada di dalam Kawasan Industri dan/atau Sentra IKM, dan/atau perusahaan-perusahaan Industri beserta kegiatan-kegiatan pendukungnya yang muncul sebagai *multiplier effect* kegiatan Industri. Lahan KPI harus memenuhi kriteria luas:

- 1. dalam hal KPI yang akan dikembangkan menjadi lokasi kawasan Industri, luas lahan paling sedikit 50 ha dalam satu hamparan; atau
- 2. dalam hal KPI yang akan dikembangkan menjadi lokasi kawasan industri yang peruntukannya untuk Industri kecil dan Industri menengah, luas lahan paling sedikit 5 ha dalam satu hamparan.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri.

#### D. Aksesibilitas

Aksesibilitas didefinisikan sebagai ukuran kemudahan suatu lokasi kegiatan untuk dapat dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Sama halnya dengan kegiatan lainnya, kegiatan Industri di dalam KPI membutuhkan aksesibilitas yang tinggi untuk pengangkutan bahan baku dan logistik, pergerakan tenaga kerja, maupun distribusi hasil produksi. Aksesibilitas tersebut dapat dicapai baik melalui sistem jaringan transportasi darat, sungai, laut, maupun udara.

- 1. Aksesibilitas KPI yang tinggi melalui sistem transportasi darat dapat terwujud apabila KPI berada di jalur regional atau dekat dengan pintu tol. Tujuannya agar kegiatan Industri tidak menimbulkan kemacetan di dalam kota. Selain itu, KPI juga dapat berlokasi dekat dengan stasiun kereta api. Kereta api dapat menjadi sarana transportasi utama untuk pengangkutan bahan baku, logistik, dan distribusi hasil produksi.

2. Bagi daerah (kabupaten/kota) dengan jaringan transportasi utama berupa sungai, aksesibilitas KPI yang tinggi dapat terwujud apabila KPI berada dekat dengan sungai yang merupakan jalur transportasi utama di daerah tersebut. Alokasi KPI perlu memperhatikan daerah sempadan sungai dan ketersediaan sarana transportasi sungai tanpa mengganggu arus transportasi sungai untuk mobilisasi masyarakat setempat.
3. Dekat dengan pelabuhan juga dapat menjadikan KPI memiliki aksesibilitas yang tinggi. Pelabuhan dapat berfungsi sebagai pintu keluar dimana KPI mendapatkan keuntungan berupa kemudahan dalam pengangkutan barang/logistik dan distribusi hasil produksi, terutama yang berorientasi ke luar daerah dan keluar negeri (ekspor/impor).
4. Aksesibilitas KPI melalui sistem transportasi udara dapat terwujud apabila KPI berada di dekat bandara. Bandara dapat menjadi sarana transportasi untuk pengangkutan bahan baku, logistik, dan distribusi hasil produksi.

Suatu lokasi dapat ditetapkan sebagai KPI apabila lokasi dimaksud memiliki aksesibilitas tinggi dalam RTRW. Lebih lanjut, kebutuhan Industri akan aksesibilitas yang tinggi dapat menjadi peluang bagi Pemerintah Daerah sebagai penyedia jaringan transportasi. Pemerintah Daerah dapat membangun dan mengelola serta mendapatkan pendapatan daerah dari jaringan transportasi pendukung Industri.

#### E. Sumber Air Baku

Kegiatan Industri membutuhkan air baku dalam proses produksinya. Ketersediaan sumber air baku menjadi salah satu kriteria utama yang harus dipenuhi oleh KPI. Air baku untuk kegiatan Industri dapat dipenuhi melalui 3 (tiga) alternatif, yaitu:

1. sumber air permukaan menjadi sumber air utama kegiatan Industri, terutama jika sumber air berada dekat dengan lokasi kegiatan Industri. Sumber air permukaan tersebut dapat berupa sungai, danau, atau waduk dengan debit yang mencukupi. Apabila jarak sumber air permukaan jauh dan mengharuskan pengadaan jaringan dengan biaya yang tinggi, penyediaan jaringan air baku dapat dilakukan secara komunal dan bekerja sama dengan perusahaan lain atau Pemerintah Daerah;

2. sumber air baku untuk kegiatan Industri juga dapat memanfaatkan jaringan air bersih yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM); dan/atau
3. memanfaatkan kembali air limbah Industri (*reuse*) yang telah diolah dan memenuhi standar air baku Industri.

Terkait dengan penyediaan air baku dengan sumber air permukaan yang lokasinya jauh dari KPI, Pemerintah Daerah dapat menyediakan jaringan air baku, serta memperoleh pendapatan dari pengelolaan jaringan air baku tersebut. Perlu dipastikan bahwa penyediaan sumber air baku sudah memperhitungkan bangkitan penduduk dan kegiatan ekonomi yang mungkin terjadi di sekitar KPI.

F. Tempat Pembuangan Air Limbah

Ketersediaan tempat pembuangan air limbah Industri sebagai pembuangan akhir limbah Industri penting dalam penetapan KPI. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor 102 Tahun 2018 tentang Tata Cara Perizinan Pembuangan Air Limbah melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi secara Elektronik, terdapat 3 (tiga) tempat pembuangan air limbah, yaitu:

- a. laut;
- b. air permukaan; dan
- c. aplikasi ke tanah.

Pembuangan limbah ke 3 (tiga) tempat tersebut dapat dilakukan jika pelaku usaha telah memiliki Izin Pembuangan Air Limbah dari menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya. Dalam proses pengajuan Izin Pembuangan Air Limbah, pelaku usaha melampirkan dokumen teknis sesuai dengan tempat pembuangan limbahnya.

Selain tempat pembuangan limbah, dalam menetapkan KPI perlu memperhatikan saluran pembuangan air limbah. Saluran pembuangan harus mempertimbangkan debit air limbah, terutama apabila saluran tersebut tidak hanya menyalurkan limbah dari Industri, tetapi juga dari kegiatan lain di sekitarnya. Selain itu, limbah kegiatan Industri harus diolah agar sesuai dengan klasifikasi mutu air kelas I, kelas II, kelas III, atau kelas IV. Adapun terkait dengan peraturan mengenai air limbah, limbah cair yang dibuang ke badan air penerima harus sesuai dengan baku mutu badan air penerima tersebut serta memenuhi kriteria yang didasarkan pada jenis usahanya.



Pengolahan limbah cair kegiatan Industri menjadi air baku (*reuse*) juga dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan air baku Industri atau kegiatan lain di KPI. Ada beberapa hal yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah yaitu:

1. Pemerintah Daerah dapat menyusun dokumen kajian pembuangan air limbah dalam menghasilkan baku mutu air limbah yang lebih spesifik dan/atau ketat dan berdasarkan kondisi lingkungan setempat;
2. Pemerintah Daerah dapat menyediakan infrastruktur instalasi pengolahan air limbah komunal dari perusahaan-perusahaan Industri dan memperoleh pendapatan dari pengolahan air limbah tersebut. Dengan demikian, Pemerintah Daerah mendapat manfaat dari pengelolaan air limbah Industri.

Secara ringkas kriteria teknis penetapan lokasi KPI dapat dilihat pada Tabel III.1.

Tabel III.1 Kriteria Teknis Penetapan KPI

No	Kriteria Teknis	Keterangan
1	Kondisi lahan	a. memperhatikan analisis daya dukung lahan dan daya tampung lahan b. bukan merupakan daerah rawan bencana risiko tinggi c. topografi maksimal 15%
2	Status dan pola guna lahan	a. tidak berada pada lahan penguasaan adat b. tidak berada pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) c. tidak berada pada kawasan lindung
3	Luas lahan	a. dalam hal KPI yang akan dikembangkan menjadi lokasi kawasan Industri, luas lahan paling sedikit 50 ha dalam satu hamparan; atau b. dalam hal KPI yang akan dikembangkan menjadi lokasi kawasan industri yang peruntukannya untuk Industri kecil dan Industri menengah, luas lahan paling sedikit 5 ha dalam satu hamparan.
4	Aksesibilitas	KPI harus memiliki aksesibilitas tinggi dengan mempertimbangkan: a. jalur transportasi darat berupa jalur regional,

No	Kriteria Teknis	Keterangan
		<p>jalan tol, atau stasiun kereta api;</p> <p>b. jalur transportasi sungai untuk daerah dengan sungai sebagai jalur transportasi utama;</p> <p>c. jalur transportasi laut yang dekat dengan pelabuhan untuk daerah pesisir; dan/atau</p> <p>d. jalur transportasi udara.</p> <p>Aksesibilitas ini dapat berupa aksesibilitas dari jalur transportasi yang eksisting atau rencana yang telah tertuang dalam rencana struktur ruang.</p> <p>Pemerintah Daerah dapat menjadi penyedia jaringan transportasi, membangun, dan mengelola serta mendapatkan pendapatan daerah dari jaringan transportasi pendukung Industri.</p>
5	Sumber air baku	<p>KPI didukung oleh ketersediaan sumber air dengan debit yang mencukupi untuk kegiatan Industri beserta jaringannya. Sumber air dapat memanfaatkan:</p> <p>a. air permukaan, menjadi sumber air utama kegiatan Industri, terutama jika sumber air berada dekat dengan lokasi kegiatan Industri. Bila lokasi kegiatan Industri jauh dari sumber air permukaan, penyediaan jaringan air baku dapat dilakukan secara komunal dan bekerja sama dengan perusahaan lain atau pemerintah setempat;</p> <p>b. air bersih yang dikelola PDAM; dan/atau</p> <p>c. memanfaatkan kembali air limbah Industri (<i>reuse</i>) yang telah diolah dan memenuhi standar air baku Industri.</p> <p>Pemerintah Daerah dapat menyediakan jaringan air baku Industri dan memperoleh pendapatan dari pengelolaan jaringan air baku tersebut.</p>
6	Tempat Pembuangan Air Limbah	<p>a. Terdapat 3 (tiga) tempat pembuangan air limbah, yaitu laut, air permukaan, dan aplikasi ke tanah yang izinnya dikeluarkan oleh menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai dengan</p>



No	Kriteria Teknis	Keterangan
		<p>kewenangannya.</p> <p>b. Dalam proses pengajuan Izin Pembuangan Air Limbah, pelaku usaha melampirkan dokumen teknis sesuai dengan tempat pembuangan limbahnya.</p> <p>c. Saluran pembuangan harus mempertimbangkan debit air limbah.</p> <p>d. Limbah kegiatan Industri harus diolah untuk memenuhi klasifikasi mutu air kelas I, kelas II, kelas III, atau kelas IV, serta baku mutu air limbah sebelum disalurkan ke badan air penerima.</p> <p>e. Limbah cair yang dibuang ke badan air penerima harus sesuai dengan baku mutu badan air penerima tersebut serta memenuhi kriteria yang didasarkan pada jenis usahanya.</p> <p>f. Pengolahan limbah cair kegiatan Industri menjadi air baku (<i>reuse</i>) juga dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan air baku Industri atau kegiatan lain di KPI.</p> <p>g. Pemerintah Daerah dapat menyediakan infrastruktur instalasi pengolahan air limbah komunal, saluran pembuangan dan badan air penerima limbah.</p> <p>h. Pemerintah Daerah dapat menyusun dokumen kajian pembuangan air limbah dalam menghasilkan baku mutu air limbah yang lebih spesifik dan/atau ketat dan berdasarkan kondisi lingkungan setempat.</p>



## BAB IV

### PERTIMBANGAN LAIN DALAM PENETAPAN KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Tidak seperti kawasan budidaya lainnya, KPI memiliki nilai komersial dan melibatkan preferensi dunia usaha dalam penentuan lokasinya. Oleh karena itu, penetapan KPI tidak hanya berdasarkan kriteria teknis yang harus dipenuhi, seperti yang dijelaskan pada Bab III, melainkan juga harus memperhatikan pertimbangan lain. Pertimbangan lain ini lebih bersifat arahan untuk dapat dipenuhi, yaitu:

#### 1. Ketersediaan Jaringan Energi dan Kelistrikan

Kegiatan Industri memerlukan energi listrik yang memadai serta pasokan daya dan tegangan yang stabil dibandingkan dengan kebutuhan energi listrik domestik. Oleh karena itu, pasokan listrik diakomodasi di lokasi KPI dengan pasokan daya dan tegangan yang mencukupi. Untuk mewujudkan hal tersebut, adanya penetapan KPI dalam rencana tata ruang dapat ditindaklanjuti oleh perusahaan listrik negara, Pemerintah Daerah atau perusahaan swasta, bila diperlukan, untuk menyediakan jaringan energi dan listrik di kawasan tersebut.

#### 2. Ketersediaan Jaringan Telekomunikasi

Ketersediaan jaringan telekomunikasi seperti telepon dan internet menjadi kebutuhan dasar bagi pelaku kegiatan Industri untuk mendistribusikan hasil produksi dan mengembangkan usahanya. Oleh karena itu, jaringan telekomunikasi diakomodasi di lokasi KPI. Pemerintah Daerah diharapkan dapat memfasilitasi pembangunan dan pengelolaan infrastruktur telekomunikasi di KPI yang telah dialokasikan dalam rencana tata ruang.

#### 3. Kepadatan Permukiman

KPI juga harus mempertimbangkan kepadatan permukiman dimana KPI yang telah ditetapkan. Pertimbangan ini penting terkait beberapa hal. Pertama, terkait dengan pemenuhan kebutuhan tenaga kerja dan hunian yang muncul akibat kegiatan Industri. Kedua, terkait dengan dampak negatif limbah dan polusi kegiatan Industri yang dapat membahayakan masyarakat, sehingga harus mempertimbangkan dampak lingkungan negatif yang paling minimal bagi masyarakat. Ketiga, KPI mempunyai sifat pertumbuhan pita (*ribbon development*) yang memungkinkan

pertumbuhannya berdampingan dan bahkan membaaur dengan kegiatan lain.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, pengembangan kegiatan permukiman/perumahan berkepadatan rendah hingga sedang, dengan pembatasan tertentu, masih memungkinkan di dalam KPI selama kegiatan tersebut menjadi penunjang kegiatan Industri. Di luar itu, permukiman umum harus berada di luar KPI.

4. Kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Industri Daerah

Dalam rangka penetapan KPI di kabupaten/kota khususnya berskala besar dapat merujuk kepada RTRW Provinsi dan Rencana Pembangunan Industri Provinsi (RPIP), Rencana Pembangunan Industri Kabupaten/Kota (RPIK) serta karakteristik dan potensi wilayah tersebut. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah perlu berpedoman pada Rencana Pembangunan Industri Provinsi (RPIP) dan Rencana Pembangunan Industri Kabupaten/Kota (RPIK) yang mengacu kepada Rencana Induk Pembangunan Industri Nasional (RIPIN) dan Kebijakan Industri Nasional. Dokumen kebijakan tersebut dapat dijadikan sebagai pedoman dalam menentukan jenis Industri yang akan dikembangkan, termasuk dalam menentukan skala Industri (kecil, menengah, atau besar). Lebih lanjut, penetapan KPI juga perlu mempertimbangkan aspek ekonomi. Melalui analisis tersebut akan teridentifikasi potensi sumber daya dan sektor basis/komoditas unggulan wilayah.

Secara ringkas pertimbangan lain dalam penetapan lokasi KPI dapat dilihat pada Tabel IV.1.

Tabel IV.1 Pertimbangan Lain dalam Penetapan KPI

No	Pertimbangan Lain	Keterangan
1	Jaringan energi dan kelistrikan	Alokasi KPI berdasarkan rencana tata ruang dapat ditindaklanjuti dengan penyediaan jaringan energi dan listrik dengan pasokan daya dan tegangan yang stabil, serta mampu mewadahi kegiatan Industri di kawasan tersebut.
2	Jaringan telekomunikasi	Penyediaan jaringan telekomunikasi berupa sistem kabel dan nirkabel untuk distribusi produk dan pengembangan usaha dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah setelah penetapan KPI.
3	Kepadatan	KPI harus mempertimbangkan dampak negatif yang

No	Pertimbangan Lain	Keterangan
	permukiman	minimal bagi masyarakat. Untuk itu, KPI sebaiknya memiliki kegiatan permukiman dengan kepadatan rendah hingga sedang.
4	Kesesuaian dengan rencana pembangunan industri daerah	<p>a. Pengembangan Industri sebaiknya didasarkan pada potensi dan karakteristik daerah serta visi misi kepala daerah yang bersangkutan.</p> <p>b. Pemerintah Daerah perlu berpedoman pada RPIP dan RPIK dalam menentukan jenis Industri yang akan dikembangkan, termasuk dalam menentukan kemungkinan mengembangkan Industri kecil, Industri menengah, atau Industri besar.</p> <p>c. Pemerintah Daerah perlu melakukan analisis aspek ekonomi.</p>



## BAB V

### KETENTUAN UMUM PERATURAN ZONASI DALAM KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Ketentuan umum peraturan zonasi dalam KPI mencakup arahan peraturan zonasi untuk kegiatan-kegiatan nonindustri di KPI. Adapun acuan yang digunakan adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

#### A. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (ITBX) dengan klasifikasi sebagai berikut:

##### 1. Pemanfaatan Diperbolehkan/Diizinkan (I)

Suatu kegiatan dan penggunaan lahan diizinkan karena memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Dengan demikian, tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah kabupaten/kota terhadap kegiatan dan penggunaan lahan tersebut.

##### 2. Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T)

Pemanfaatan bersyarat secara terbatas diartikan sebagai kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan tertentu, antara lain:

- a. pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
- b. pembatasan luas, dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominasi pemanfaatan ruang di sekitarnya; dan
- c. pembatasan jumlah pemanfaatan yang berlaku di kabupaten/kota yang bersangkutan, dimaksudkan jika pemanfaatan yang diusulkan telah mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Contoh pemanfaatan bersyarat secara terbatas adalah jika jumlah fasilitas peribadatan di dalam sebuah perumahan telah cukup

berdasarkan standar teknis, maka kegiatan rumah ibadah termasuk dalam klasifikasi T.

3. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B)

Pemanfaatan bersyarat tertentu diartikan bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus, yang dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi. Persyaratan tersebut diperlukan mengingat pemanfaatan ruang memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya. Contoh persyaratan umum antara lain dokumen AMDAL, dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL), dokumen Analisis Dampak Lalu-lintas (ANDALIN), dan pengenaan disinsentif (misalnya biaya dampak pembangunan). Contoh persyaratan khusus adalah diwajibkan menambah tempat parkir, menambah luas ruang terbuka hijau (RTH), dan memperlebar pedestrian.

4. Pemanfaatan yang Tidak Diperbolehkan (X)

Suatu kegiatan dan penggunaan lahan tidak diperbolehkan/diizinkan karena memiliki sifat yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan sekitarnya.

Penentuan ITBX untuk kegiatan dan penggunaan lahan tersebut didasarkan pada pertimbangan umum dan khusus, sebagai berikut:

1. Pertimbangan Umum

Pertimbangan umum berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan, antara lain:

- a. kesesuaian dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW kabupaten/kota;
- b. keseimbangan antara kawasan lindung dan budidaya;
- c. kelestarian lingkungan;
- d. perbedaan sifat kegiatan terhadap fungsi kawasan terkait;
- e. definisi kawasan;
- f. kualitas lokal minimum;
- g. toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan (misalnya kebisingan, polusi limbah, penurunan kapasitas jalan/lalu lintas);

- h. kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah (kabupaten/kota).

2. Pertimbangan Khusus

Pertimbangan khusus berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun. Pertimbangan ini dapat disusun berdasarkan rujukan tentang ketentuan/ standar terkait pemanfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan/komponen yang dikembangkan. Selain itu, kondisi yang harus dipenuhi agar kegiatan dapat berlangsung, juga perlu dipertimbangkan, antara lain:

- a. prosedur administrasi;
- b. kajian kelayakan lingkungan;
- c. prasarana dan/atau sarana tambahan yang harus disediakan untuk menunjang kegiatan tersebut;
- d. pembatasan yang harus diberlakukan, terkait:
  - 1) luas fisik pemanfaatan ruang;
  - 2) kaitan dengan kegiatan lain di sekitar;
  - 3) jumlah tenaga kerja;
  - 4) waktu operasional;
  - 5) masa usaha;
  - 6) arahan lokasi spesifik;
  - 7) jumlah kegiatan serupa;
  - 8) pengembangan usaha kegiatan lebih lanjut; dan
  - 9) penggunaan utilitas untuk kegiatan tersebut harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan pada kawasan tersebut;
- e. persyaratan terkait estetika lingkungan; dan
- f. persyaratan lain yang perlu ditambahkan.

Ketentuan lebih rinci mengenai kegiatan Terbatas (T) dan Bersyarat (B) bagi setiap kegiatan lain dalam KPI diserahkan ke Pemerintah Daerah sesuai dengan karakteristik dan ketentuan yang berlaku.

B. Ketentuan Umum Peraturan Zonasi untuk Kegiatan Lain di dalam KPI

Pasal 106 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian membawa konsekuensi yang besar bagi perkembangan kegiatan Industri. Pertama, perusahaan Industri yang akan menjalankan Industri wajib berlokasi di kawasan Industri. Kedua, ada 4 (empat) jenis Industri yang dikecualikan berlokasi di kawasan Industri, yaitu:

1. Industri yang berlokasi di daerah kabupaten/kota yang belum memiliki kawasan Industri;
2. Industri yang berlokasi di daerah kabupaten/kota yang telah memiliki kawasan Industri, tetapi seluruh kaveling Industri dalam kawasan industrinya telah habis;
3. Industri kecil dan Industri menengah yang tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas; dan
4. Industri yang menggunakan bahan baku khusus dan/atau proses produksinya memerlukan lokasi khusus.

Ketiga, 3 (tiga) jenis Industri pertama yang dikecualikan berlokasi di kawasan Industri, kecuali Industri kecil, wajib berlokasi di KPI. Ketiga konsekuensi tersebut mengindikasikan bahwa Pasal 106 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian mewajibkan setiap kegiatan Industri berlokasi di KPI. Kawasan ini penting untuk dapat memwadahi kegiatan industri, baik berupa kawasan Industri, sentra IKM, maupun perusahaan-perusahaan Industri.

Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 111 Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017, arahan peraturan zonasi KPI disusun dengan memperhatikan:

1. pemanfaatan ruang untuk kegiatan Industri, baik yang sesuai dengan kemampuan penggunaan teknologi, potensi sumber daya alam maupun sumber daya manusia di wilayah sekitarnya; dan
2. pembatasan pembangunan perumahan baru sekitar KPI.

Berdasarkan dua hal pokok tersebut, serta adanya kewajiban kegiatan Industri untuk berlokasi di KPI, ketentuan umum mengenai kegiatan-kegiatan yang diizinkan dalam KPI perlu ditetapkan. Penetapan ketentuan umum ini dimaksudkan sebagai acuan bagi penyusunan rencana tata ruang, baik RTRW maupun RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, agar penentuan kegiatan-kegiatan dalam KPI dapat lebih terarah dan terencana. Ketentuan umum kegiatan lain di dalam KPI ditunjukkan pada Tabel V.1.



Tabel V.1 Ketentuan Umum Kegiatan Lain di dalam KPI

Kegiatan Lain di KPI	Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
<b>PERGUDANGAN</b>	
Gudang Terbuka	I
Gudang Tertutup	I
Parkir Truk dan Kontainer	I
Terminal peti kemas	I
<b>PERMUKIMAN PENDUKUNG INDUSTRI</b>	
Rumah Sangat Kecil	I
Rumah Kecil	I
Rumah Sedang	I
Rumah Besar	T
Rumah Susun	B
Rumah Susun Umum	B
Rumah Kos	T
Rumah Dinas	T
Asrama	T
<i>Guest House</i>	T
<b>KEAGAMAAN</b>	
Masjid	I
Musholla	I
Gereja	I
Pura	I
Kelenteng	I
Vihara	I
<b>PERKANTORAN</b>	
Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain	T
<b>PERDAGANGAN</b>	
Toko	I
Pertokoan	T
Pasar Tradisional	T
Pasar Induk	T
Pusat Perbelanjaan (seperti Mall, Plaza)	B
Supermarket	B
Hypermarket	B

Kegiatan Lain di KPI	Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
Mini market	T
JASA	
Lembaga Keuangan	T
Pemakaman	I
SPBU dan SPBG	B
Ruang Pertemuan	T
Biro Perjalanan	T
Transport <i>Shuttle</i>	T
PERHOTELAN	
Hotel	B
Losmen	T
TERMINAL	
Terminal	B
Stasiun	B
Pelabuhan Laut	I
Bandara Umum	I
Bandara Khusus	I
Parkir Kendaraan	I
Parkir Kendaraan Berat	I
Dermaga Penyeberangan	I
CAMPURAN	
Rumah toko (Ruko)	T
Rumah Kantor (Rukan)/ SOHO	T
Multifungsi ( <i>mix-used</i> )	T
PELAYANAN PENDIDIKAN	
Kelompok Bermain, PAUD, TK dan Pendidikan Khusus	I
Pendidikan Dasar	I
Pendidikan Menengah	I
Pendidikan Tinggi	I
Tempat Kursus dan Pelatihan	T
Pesantren	T
<i>Islamic Centre</i>	T
LABORATORIUM	



Kegiatan Lain di KPI	Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
Pusat Penelitian Kelautan	T
Pusat Riset dan Pengembangan IPTEK	T
Pusat Penelitian Lain	T
<b>PELAYANAN KESEHATAN</b>	
Rumah Sakit	B
Rumah Sakit Bersalin	B
Puskesmas	T
Balai Pengobatan	I
Praktek Dokter Umum dan Praktek Dokter Spesialis	I
Praktek Bidan dan Rumah Bersalin	I
Klinik dan Poliklinik	I
Apotik	I
Laboratorium Kesehatan	I
<b>WISATA</b>	
Tempat Bermain Lingkungan	I
Taman Hiburan	I
Lapangan Olahraga	T
Gedung Olahraga	T
Gelanggang Renang	T
Restoran, Pusat Jajan dan Bakeri	I
Kedai Kopi	I
<b>LAIN-LAIN</b>	
Kantor Lembaga Sosial dan Organisasi Kemasyarakatan	T
TPS-3R	B
TPST dan ITF (Tempat Pengolahan Antara)	B
Instalasi Pengolahan Air Limbah	I
Instalasi Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja	B
Instalasi Pengolahan Air Minum	I
Pembangkit listrik	I
Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi	I

Kegiatan Lain di KPI	Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
Kolam Retensi	I
Rumah pompa	I
Hutan kota	T
Taman Kota	T

Keterangan:

I : pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan

T : pemanfaatan bersyarat secara terbatas

B : pemanfaatan bersyarat tertentu

Kegiatan yang tidak disebutkan di atas termasuk dalam pemanfaatan yang tidak diizinkan.

## BAB VI

### PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENETAPAN DAN PENGEMBANGAN KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Kriteria Teknis KPI merupakan amanah Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017. Pedoman ini akan menjadi acuan bagi para pemangku kepentingan terutama Pemerintah Daerah dalam menentukan KPI. Bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan Industri ini akan ditetapkan dalam RTRW dan RDTR dengan mempertimbangkan arahan dalam pedoman. Peran Pemerintah Daerah dalam menetapkan dan mengembangkan KPI juga disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

#### A. Peran Pemerintah Daerah dalam Penetapan KPI

1. mengidentifikasi lokasi KPI;
2. menjamin daya dukung dan daya tampung lingkungan berdasarkan peruntukannya;
3. memastikan kesesuaian dengan rencana tata ruang; dan
4. memetakan dan identifikasi lahan yang sudah dimiliki Industri serta Industri eksisting yang sudah beroperasi sebelum peraturan daerah mengenai RTRW ditetapkan, namun lokasinya belum termasuk dalam KPI.

#### B. Peran Pemerintah Daerah dalam Pengembangan KPI

1. menjamin penyediaan infrastruktur Industri bersama Pemerintah dan/atau badan usaha;
1. menjamin keselarasan penetapan KPI di dalam rencana tata ruang provinsi/kabupaten/kota;
2. mengembangkan KPI sesuai dengan karakteristik dan potensi wilayah;
3. menerbitkan perizinan sesuai dengan kewenangannya;
4. meningkatkan peluang investasi dalam rangka peningkatan pendapatan daerah; dan
5. menjaga kestabilan harga lahan di lokasi rencana KPI.

## BAB VII

### PENUTUP

Pengembangan KPI memerlukan komitmen semua pihak, baik Pemerintah, Pemerintah Daerah, maupun dunia usaha dimana KPI tersebut berada. Pedoman Teknis KPI ini diharapkan dapat menjadi instrumen serta acuan operasional bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah (provinsi/kabupaten/kota), serta pihak-pihak terkait dalam menentukan KPI yang sesuai dengan tata ruang peruntukannya sekaligus menarik investasi, sehingga mampu mendorong pengembangan wilayah. Pada gilirannya, KPI diharapkan dapat mewujudkan dan meningkatkan daya saing Industri nasional serta mempercepat penyebaran dan pemerataan pembangunan Industri ke seluruh NKRI.