

PT KAWASAN INDUSTRI GRESIK
KAWASAN INDUSTRI TUBAN
JI. KARANGDOWO, SOCOREJO, JENU, KAB. TUBAN

**PERATURAN TATA TERTIB
KAWASAN INDUSTRI
(ESTATE REGULATION)**

KAWASAN INDUSTRI TUBAN



2020



KATA PENGANTAR

Pemerintah kembali melakukan terobosan untuk memudahkan para investor yang ingin berinvestasi di Indonesia. Kali ini pemerintah memberikan kemudahan untuk mengurus izin usaha maupun investasi melalui program Kemudahan Investasi Langsung Konstruksi (KLIK) yang dicanangkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) salah satunya diberikan kepada Kawasan Industri Tuban (KIT) yang merupakan pengembangan dari Kawasan Industri Gresik (KIG) yang dikelola oleh PT. Kawasan Industri Gresik (KIG).

Pengelolaan Kawasan Industri dilakukan untuk menjamin bahwa kawasan industri dapat beroperasi secara optimal. Pengelolaan Kawasan Industri meliputi kelembagaan dan struktur organisasi, pelaksanaan sistem manajemen, pelaksanaan tata tertib, layanan kepada investor/*tenant*, pengalihan pengelolaan, pemasaran, pengembangan usaha, pemeliharaan dan pengelolaan infrastruktur dan fasilitas penunjang, pengelolaan lingkungan, kepedulian sosial dan pemberdayaan masyarakat, serta penyusunan dan pelaporan data kawasan industri.


Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perlu disusun peraturan Tata Tertib Kawasan Industri Tuban (*KIT Estate Regulation*) untuk memenuhi petunjuk Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 tahun 2015 tentang Kawasan Industri dan Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri. Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri Tuban (KIT) digunakan sebagai tata tertib kawasan yang mengikat Pengelola Kawasan dan Perusahaan yang berlokasi di Kawasan Industri sesuai hak dan kewajibannya.

Demikian disampaikan, agar menjadi perhatian dan dilaksanakan bagi Pengelola Kawasan, Perusahaan yang berlokasi di Kawasan Industri Tuban (KIT).

Gresik, 3 Januari 2020

Direksi,
PT. Kawasan Industri Gresik




Setyo Nugroho Haribowo
Direktur Utama



Mentari Hedy Swasono
Direktur Operasional



BAB I

PENDAHULUAN

PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) sebagai Perusahaan Kawasan Industri yang menyediakan lahan industri untuk para investor lokal, nasional maupun internasional yang menawarkan beragam lini bisnis seperti lahan industri, pergudangan, bangunan pabrik sesuai standar dan pusat bisnis telah merencanakan pola pengembangan wilayah / *master plan* dan pola perencanaan pembangunan infrastruktur Kawasan Industri yang mampu menunjang totalitas kegiatan yang ada di dalamnya dengan mengembangkan dan membangun Kawasan Industri Tuban (KIT) seluas 233 hektar yang berlokasi di Kabupaten Tuban.

Pengembangan Kawasan Industri Tuban (KIT) didasari atas tersedianya lahan industri dan pertimbangan pengembangan potensi sebagai suatu wilayah kesatuan perencanaan Gresik, Lamongan dan Tuban (Gelangan) yang didukung oleh potensi ekonomis Propinsi Jawa Timur.

Salah satu potensi pengembangan kawasan industri sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tuban berada di wilayah Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban. Potensi tersebut didukung dengan tumbuh dan berkembangnya industri hilir yang memanfaatkan produk Semen Indonesia dan jenis industri lainnya yang cenderung berlokasi di Kabupaten Tuban searah dengan peningkatan sektor industri di Propinsi Jawa Timur pada umumnya.

Saat ini Pemerintah Pusat tengah mengevaluasi tujuh ruas proyek jalan tol prakarsa yang diusulkan oleh badan usaha untuk dibangun. Ketujuh ruas tersebut salah satunya adalah ruas tol Demak – Kudus – Tuban – Gresik yang diusulkan oleh PT. Jasa Marga Tbk, sehingga merupakan nilai tambah bagi Perusahaan yang akan melakukan kegiatannya di Kawasan Industri Tuban (KIT). Selain itu, Kawasan Industri Tuban (KIT) juga telah mengantongi fasilitas Kemudahan Investasi Langsung Konstruksi (KLIK) Tahap II sesuai Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) Nomor 17 Tahun 2017.

Program KLIK ini merupakan terobosan dari Pemerintah Pusat yang dicanangkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) bertujuan untuk memudahkan para investor yang ingin berinvestasi di Indonesia dengan memberikan kemudahan untuk mengurus izin usaha maupun investasi, dimana investor di Kawasan Industri Tuban (KIT) dapat langsung memulai proyek konstruksi sebelum memulai izin konstruksi. Secara paralel, investor mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Lingkungan dan izin terkait lainnya, yang harus diselesaikan sebelum perusahaan memproduksi secara komersial.

Fasilitas KLIK ini dapat dinikmati oleh semua investor karena tidak mensyaratkan batasan minimal nilai investasi atau jumlah tenaga kerja, sepanjang berlokasi di Kawasan Industri yang telah mendapat fasilitas KLIK. Selain untuk kemudahan berinvestasi, KLIK memiliki dua tujuan strategis bagi Indonesia, yaitu sebagai saran pendukung untuk mencapai target realisasi investasi secara nasional yang telah ditetapkan dan sebagai perwujudan koordinasi Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dalam hal regulasi investasi.

Perbaikan-perbaikan regulasi maupun perizinan teknis yang dilakukan pemerintah melalui Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) juga tidak hanya ditujukan bagi investor baru, tetapi juga



berlaku kepada investor lama. Dengan didapatnya fasilitas KLIK di Kawasan Industri Tuban (KIT) ini, diharapkan minat investor untuk berinvestasi di Kawasan Industri Tuban (KIT) semakin meningkat.

Adapun maksud dan tujuan dari Tata Tertib Kawasan Industri ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai peraturan dan tata tertib serta pedoman bagi Perusahaan yang melakukan kegiatan serta tata cara berusaha atau berinvestasi di Kawasan Industri Tuban (KIT) yang disusun, dibuat, dan ditetapkan oleh PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) selaku Pengelola Kawasan Industri Tuban (KIT) berdasarkan / berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal pengelolaan suatu areal Kawasan Industri, yang diberlakukan dan karenanya mengikat bagi seluruh Perusahaan serta pihak-pihak yang melakukan aktifitas dan akan melakukan aktifitas di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT).
2. Ketentuan ini dimaksudkan agar masing-masing pihak yang terkait dalam pengelolaan maupun pemanfaatan Kawasan Industri Tuban (KIT) mengetahui secara terperinci ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini bertujuan untuk menciptakan Kawasan Industri Tuban (KIT) yang tertata dan teratur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Memberikan informasi tentang konsekuensi yang akan diterima terkait dengan pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT).
4. Sebagai pedoman dalam melakukan penegakan dan pemantauan pelaksanaan Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) sekaligus dasar dalam memberikan tindakan yang harus dilakukan oleh PT. Kawasan Industri Gresik (KIG).



BAB II

ISTILAH / PENGERTIAN

Dalam Tata Tertib Kawasan Industri ini yang dimaksud dengan :

1. **Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*)** adalah peraturan yang ditetapkan oleh pengelola kawasan yang mengatur hak dan kewajiban Perusahaan Pengelola Kawasan dan Perusahaan dalam pengelolaan dan pemanfaatan Kawasan Industri sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Wilayah Kabupaten Tuban. Tata Tertib Kawasan ini dapat berubah berdasarkan perubahan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku serta peraturan pengelolaan Kawasan Industri yang akan diterbitkan kemudian, serta mengikat kepada seluruh Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT).
2. **Kawasan Industri** adalah meliputi seluruh Kawasan Industri termasuk Kawasan Komersial yang dikembangkan oleh PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) di Kabupaten Tuban dengan nama Kawasan Industri Tuban (KIT) yang memiliki batas-batas wilayah tertentu yang diperuntukkan sebagai Kawasan Industri berdasarkan keputusan pemerintah, baik pemerintah Republik Indonesia maupun pemerintah Provinsi Jawa Timur.
3. **Perusahaan Kawasan Industri** adalah badan usaha yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) untuk mengelola suatu areal lahan yang memiliki batas-batas wilayah tertentu yang diperuntukkan sebagai kawasan industri. Dalam Tata Tertib Kawasan ini yang dimaksud Perusahaan Kawasan Industri adalah PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) **selanjutnya disebut Pengelola Kawasan** untuk melaksanakan pengelolaan Kawasan Industri Tuban (KIT).
4. **Perusahaan** adalah semua pihak termasuk Perusahaan yang berbadan hukum atau perorangan yang melaksanakan kegiatan usahanya di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT).
5. **Industri** adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
6. **Jenis Industri** adalah bagian suatu cabang industri yang mempunyai ciri khusus yang sama dan/atau hasilnya bersifat akhir dalam proses produksi.
7. **Izin Usaha Industri (IUI)** adalah izin yang diberikan setiap badan hukum untuk melakukan kegiatan usaha industri sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah RI No.107 Tahun 2015 dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. **Hak Guna Bangunan (HGB)** adalah hak atas tanah yang diberikan kepada badan hukum atau perorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
9. **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun, mengubah, mengurangi, memperluas atau merawat bangunan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan.



10. **Izin Lingkungan** adalah izin yang diberikan kepada setiap badan hukum yang melakukan kegiatan dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), atau UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan-Upaya Pemantauan Lingkungan), atau SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan) berdasarkan RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan) Kawasan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, 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.
11. **Site Plan (Rencana Tapak Tanah)** adalah rencana tapak Kawasan Industri yang menunjukkan pola penggunaan lahan dan pola jaringan infrastruktur serta fasilitas penunjang Kawasan Industri yang disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat atas usul Pengelola Kawasan.
12. **Site Plan Kavling (Rencana Tapak Kavling)** adalah rencana peruntukan / penggunaan kavling yang disahkan oleh Pemerintah Daerah atas usul Perusahaan melalui Pengelola Kawasan.
13. **Pelanggaran** adalah suatu tindakan / perbuatan menyimpang yang dilakukan oleh Perusahaan di Kawasan Industri termasuk dan tidak terbatas masyarakat atau pihak-pihak / orang di Kawasan Industri terhadap ketentuan atau peraturan yang ada dan telah ditetapkan oleh pihak PT. Kawasan Industri Gresik (KIG), Pemerintah Daerah, maupun Undang-Undang.



BAB II

KETENTUAN UMUM

1. Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*)

- a. Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) ini mempunyai kekuatan hukum yang sama dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dokumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan/atau Akta Jual Beli (AJB) untuk kavling dan bangunan (Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP), Gudang, Ruko, dan bangunan komersial lainnya), serta Perusahaan dianggap telah memahami dan menyetujui seluruh ketentuan dalam Tata Tertib Kawasan ini.
- b. Pengelola Kawasan berhak untuk membuat kebijakan pengelolaan dan mengubah isi Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) apabila dianggap perlu.
- c. Pengelola Kawasan berhak untuk melaksanakan penerapan dan pemenuhan semua kondisi dan kriteria sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) kepada Perusahaan dan/atau barangsiapa yang menjalankan aktivitas dan kegiatannya di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT).
- d. Perusahaan yang berada di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) berkewajiban melaksanakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) termasuk biaya-biaya yang ditetapkan oleh Pengelola Kawasan, dan peraturan pemerintah serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Perusahaan bertanggung jawab terhadap setiap tuntutan dari pihak-pihak lain (masyarakat, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), Pemerintah, dan pihak-pihak lainnya) atas tidak terpenuhinya Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) dan peraturan pemerintah serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Pengelola Kawasan tidak bertanggung jawab atas semua tuntutan tersebut.

2. Kawasan Terbatas

- a. Dalam rangka menciptakan lingkungan usaha di Kawasan Industri Tuban (KIT) yang aman, nyaman dan kondusif, maka Pengelola Kawasan menetapkan Kawasan Industri Tuban (KIT) sebagai kawasan terbatas bagi kegiatan industri, bisnis dan logistik, terbatas bagi kendaraan yang akan masuk kawasan yaitu yang hanya mempunyai kepentingan dengan kegiatan-kegiatan tersebut.
- b. Pihak-pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang terdaftar sebagai Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT) beserta tamu-tamunya, *supplier*, dan mitra bisnisnya, aparat keamanan, instansi pemerintah dan penyedia utilitas atau kontraktornya yang bekerjasama dengan Pengelola Kawasan.
- c. Kegiatan-kegiatan yang tidak mempunyai izin dari Pengelola Kawasan tidak diperbolehkan menggunakan lahan di Kawasan Industri Tuban (KIT) termasuk lahan-lahan utilitas, lahan parkir, dan lahan media luar ruang (iklan/promosi) kecuali yang berizin dari Pengelola Kawasan.



- d. Untuk memenuhi kepentingan para pekerja yang sedang bekerja pada pembangunan Perusahaan, makanan / minuman harus dilayani oleh satu atau beberapa warung yang harus berada di dalam area kavling Perusahaan.

3. Jenis Industri

- a. Pada dasarnya Kawasan Industri Tuban (KIT) disediakan bagi industri dan/atau kegiatan usaha mulai dari skala kecil, menengah, maupun industri besar dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di bidang perindustrian dan perdagangan serta lingkungan hidup.
- b. Pengelola Kawasan berhak melakukan penilaian awal terhadap kelayakan lingkungan setiap aplikasi permohonan untuk menjalankan industri dan/atau kegiatan usaha di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
- c. Pengelola Kawasan dapat menolak aplikasi permohonan apabila jenis industri tersebut memiliki potensi yang tinggi terhadap pencemaran lingkungan dan memiliki jenis industri yang sama dengan bisnis Pengelola Kawasan kecuali terdapat kerjasama pengelolaannya dengan PT. Kawasan Industri Gresik (KIG). Industri yang boleh beroperasi di Kawasan Industri Tuban (KIT) meliputi industri kimia dasar, industri mesin & logam dasar, aneka industri serta gudang dan terminal *container*, dan lainnya.
- d. Perusahaan yang menjalankan kegiatan industri di Kawasan Industri Tuban (KIT) berkewajiban menginformasikan dan memberikan keterangan yang diperlukan perihal jenis dan/atau kegiatan industrinya kepada Pengelola Kawasan, dan setiap perubahan jenis dan/atau kegiatan industri harus mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari Pengelola Kawasan.

4. Syarat-syarat Umum Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT)

- a. Setiap Perusahaan yang berminat untuk menjalankan industri dan/atau kegiatan usaha di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) diharuskan berbentuk badan usaha yang didirikan di Indonesia berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dan telah dilengkapi dengan surat-surat perijinan terkait dengan jenis industri dan/atau kegiatan usaha yang bersangkutan.
- b. Perusahaan harus melampirkan aplikasi permohonan untuk dapat menjalankan industri atau kegiatan usaha di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) berupa salinan (*copy*) berkas-berkas sebagai berikut :
 1. Identitas Pemohon / Penanggungjawab :
 - a. Warga Negara Indonesia (WNI) : Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Warga Negara Asing (WNA) : Kartu Izin Tinggal Terbatas (KITAS) atau VISA / Paspor;
 2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Perusahaan;
 3. Surat kuasa di atas kertas bermaterai dan KTP Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
 4. Izin Usaha Industri (IUI);
 5. Nomor Induk Berusaha (NIB) / Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) / Tanda Daftar Perusahaan (TDP);



6. Surat Keterangan Domilisi Usaha (SKDU);
7. Akta Pendirian Perusahaan dan Surat Keputusan (SK) Pengesahan Pendirian dari instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku, antara lain sebagai berikut :
 - a. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham), apabila badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT), *Commanditaire Vennootschap* (CV) / Persekutuan Komanditer dan Yayasan;
 - b. Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah (Kemenkop & UKM), apabila badan usaha berbentuk Koperasi;
8. Akta Perubahan Anggaran Dasar terakhir (apabila ada perubahan) dan Surat Keputusan (SK) dari instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku mengenai perubahan tersebut;
9. Apabila akta-akta tersebut belum memperoleh pengesahan dari instansi yang berwenang, maka diharuskan untuk melampirkan surat keterangan (*covernote*) dari pihak Notaris yang berisi keterangan bahwa akta-akta perusahaan tersebut masih dalam proses pengurusan untuk memperoleh pengesahan;
10. Surat persetujuan penanaman modal, apabila perusahaan yang bersangkutan menggunakan fasilitas Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA);
11. Surat pernyataan kebenaran dan keabsahan dokumen dan data di atas kertas bermaterai;
12. Rekomendasi dokumen lingkungan;
13. Berkas-berkas lain yang terkait yang diperlukan.

5. Ketentuan Sarana dan Prasarana Umum Kawasan

a. Fasilitas dan Sarana Kawasan

- 1) Fasilitas Umum
Untuk menunjang aktivitas dalam lingkungan Kawasan Industri Tuban (KIT) akan dibangun fasilitas-fasilitas yang sifatnya melayani kebutuhan karyawan industri, antara lain :
 1. Kantin;
 2. Tempat ibadah;
 3. Perumahan;
 4. Dan lainnya.
- 2) Instalasi Pengolahan Air Bersih (IPAB) / *Water Treatment Plan* (WTP)
Tahapan pengadaan *supply* air industri untuk menunjang kegiatan industri di Kawasan Industri Tuban (KIT) antara lain berasal dari air tanah dalam dan/atau dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tuban.
- 3) Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) / *Waste Water Treatment Plan* (WWTP)
Pusat pengolahan air limbah terpusat dengan besarnya biaya operasional pengolahan limbah cair sesuai dengan jenis dan kemampuan *Treatment Plant* yang terpasang akan ditetapkan kemudian. Standar atau baku mutu kualitas limbah yang diperbolehkan dibuang ke dalam sistem saluran air limbah kawasan yang dapat diolah di Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) Pengelola Kawasan Industri.



b. Prasarana Kawasan

- 1) Jalan dan Saluran
Untuk menunjang kegiatan dan kelancaran transportasi dalam usaha mendukung peningkatan efisiensi kegiatan proses produksi dari Perusahaan dalam Kawasan Industri Tuban (KIT), dirancang pola jaringan jalan dan lalu lintas ke lingkungannya.
- 2) Lampu Penerangan Jalan
Jalan lingkungan dilengkapi dengan lampu penerangan jalan pada setiap jarak (40 – 50 meter) untuk jalan primer dibangun diatas median, sedangkan untuk jalan sekunder pada bagian salah satu sisi pedestrian.
- 3) Pertamanan / Areal Hijau
Jalur pedestrian dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang disediakan di beberapa lokasi dalam Kawasan Industri Tuban (KIT), diperuntukkan bagi areal hijau, pertamanan, *buffer zone* dan tempat rekreasi areal terbuka. Selain itu Perusahaan diwajibkan untuk melaksanakan penghijauan pada sebagian areal dalam Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- 4) Jaringan Listrik
Instalasi dan jaringan listrik dengan ketentuan jaringan ditentukan oleh Pengelola Kawasan Industri yaitu pada jalan tertentu harus menggunakan jaringan kabel *underground* dan pada jalan lain seperti kabel udara.
- 5) Jaringan Telepon
Instalasi penyediaan dan jaringan distribusi telekomunikasi yang dipersiapkan untuk melayani Perusahaan.
- 6) Jaringan Gas
Pengelola Kawasan Industri menyediakan *supply gas* industri melalui kerjasama dengan perusahaan supplier gas.
- 7) Tempat Parkir
Pengelola Kawasan menentukan tempat parkir untuk truk yang akan melakukan kegiatan dan/atau aktifitas di Kawasan Industri Tuban (KIT).



BAB III

KETENTUAN TEKNIS

Perusahaan berkewajiban untuk mematuhi dan melaksanakan semua ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dibidang bangunan / gedung industri dan/atau pengaturan bangunan setempat. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh Perusahaan berkaitan dengan pembangunan fisik gedung pabrik di Kawasan Industri Tuban (KIT) adalah sebagai berikut :

1. Penggunaan Tanah dan Bangunan

- a. Bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah kavling industri harus sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimiliki dan digunakan sesuai dengan izin usaha tetap dan/atau Izin Usaha Industri yang dikeluarkan oleh Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berwenang serta sebelumnya rencana penggunaan tanah dan bangunan (*site plan*) harus mendapat persetujuan Pengelola Kawasan.
- b. Perusahaan dalam mendirikan bangunan dilarang melanggar ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan tinggi bangunan yang telah ditetapkan oleh Pengelola Kawasan.

2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) / *Building Coverage* dan Taman

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) / *Building Coverage* adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan / tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b. Pengelola Kawasan mewajibkan Perusahaan dalam melakukan pembangunan harus mengikuti besaran nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diatur oleh instansi terkait yang ada di pemerintah daerah setempat. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 % dari total luas tanah.
- c. Luas bangunan di atas tanah dan beratap tidak boleh melebihi 60 % dari luas kavling, sedangkan sisa minimum 40 % masih tersedia ruang terbuka dengan memperhatikan ketersediaan tempat parkir seluruh kendaraan, memungkinkan adanya sirkulasi udara dan akses pemadam kebakaran, pencahayaan, pertamanan, dan lain-lain.

3. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

- a. Ruang terbuka sebagai jarak bebas di muka, di samping kanan, dan kiri serta di belakang bangunan yang harus disediakan untuk sirkulasi udara serta memperhatikan aspek kesehatan, keserasian lingkungan, maupun tidak mengganggu fungsi utilitas dan tujuan-tujuan keamanan, dan keselamatan termasuk diantaranya penyelamatan dari bahaya kebakaran, sehingga mobil pemadam kebakaran dapat leluasa memasuki lingkungan yang bersangkutan. Untuk maksud tersebut dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka ditetapkan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sebagai berikut :



- 1) Kavling
 - a) Untuk kavling yang terletak sepanjang jalan utama :
 - (1) Bagian muka minimum : 10 meter
 - (2) Bagian samping minimum : 6 meter
 - (3) Bagian belakang minimum : 6 meter
 - b) Untuk kavling yang terletak sepanjang jalan sekunder :
 - (1) Bagian muka minimum : 10 meter
 - (2) Bagian samping minimum : 6 meter
 - (3) Bagian belakang minimum : 6 meter
 - c) Khusus untuk kavling yang menghadap lebih dari satu jalan, maka jarak antara dinding bangunan dengan batas kavling, yang menghadap :
 - (1) Jalan utama minimum : 10 meter
 - (2) Jalan sekunder minimum : 10 meter
- b. Di dalam Garis Sempadan Bangunan (GSB) tersebut tidak dibenarkan adanya bangunan, kecuali bangunan-bangunan seperti di bawah ini yang dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Instansi Pemerintah yang berwenang serta sebelumnya mendapatkan pengesahan dan/atau persetujuan *site plan* dan desain dari Pengelola Kawasan, yaitu :
 - 1) Tiang bendera;
 - 2) Pos jaga ± (3 x 3) m²;
 - 3) Bak sampah;
 - 4) Bangunan lain seperti bak air dan sebagainya, dengan ketentuan harus tertanam dan rata dengan permukaan tanah;
 - 5) Papan nama;
 - 6) Menara air maksimal tinggi 1,5 meter;
 - 7) Area parkir beratap namun tidak berdinding.
- c. Khusus untuk pembangunan gardu listrik harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Pengelola Kawasan dan perusahaan penyedia listrik serta dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang.
- d. Untuk melakukan kegiatan pembangunan atas lahan tanah kavling industri, Pengelola Kawasan mewajibkan Perusahaan mengikuti Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang telah ditetapkan oleh Peraturan Daerah Kabupaten Tuban yang berlaku (Garis Sempadan Bangunan (GSB) tetap harus melakukan konfirmasi ke Dinas Tata Ruang Kabupaten Tuban).
- e. Penyimpangan bangunan, serta setiap perubahan peruntukan maupun penambahan bangunan harus mendapat persetujuan dari Pengelola Kawasan.
- f. Pelanggaran atas peraturan yang berlaku, instansi yang berwenang berhak melakukan teguran dan penertiban, maka segala akibat yang ditimbulkan menjadi tanggungjawab Perusahaan.



4. Ketentuan Perluasan Bangunan

- a. Setiap penambahan luas lantai bangunan tidak diperkenankan membebani struktur bangunan *existing* melainkan struktur bangunan tambahan harus berdiri sendiri.
- b. Tidak diperkenankan merubah tampak bangunan tanpa persetujuan Pengelola Kawasan.
- c. Setiap penambahan luas bangunan tidak diperkenankan melebihi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60 % dari total luas tanah, meskipun Garis Sempadan Bangunan (GSB) terpenuhi.
- d. Setiap penambahan bangunan yang berhimpit dengan bangunan disebelahnya harus membuat dinding bangunan tersendiri (terpisah) dan membuat sistem pembuangan air hujannya tersendiri.

5. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) / *Building Coverage Ratio* dan Tinggi dari Bangunan

- a. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) / *Building Coverage Ratio* adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan tinggi bangunan yang diperkenankan sebagai berikut :
 - 1) Untuk bangunan peruntukan Industri :

Jumlah luas lantai bangunan tidak boleh melebihi 150 % dari luas kavling dan maksimum tinggi gedung adalah 20 meter dari permukaan tanah. Untuk bangunan dengan tinggi melebihi 20 meter, maka harus mendapat persetujuan dari Pengelola Kawasan Industri.
 - 2) Untuk bangunan peruntukan Komersial :

Jumlah luas lantai bangunan tidak boleh melebihi 400 % dari luas kavling dan maksimum tinggi gedung adalah 30 meter atau 7 lantai dari permukaan tanah. Untuk tinggi gedung lebih dari 30 meter atau 7 lantai, terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari Pengelola Kawasan dan Instansi Pemerintah Republik Indonesia yang berwenang.

6. Denah Tata Letak (*Lay Out*)

Dalam merencanakan denah tata letak bangunan perusahaan di atas lahan kavling industri disarankan dilengkapi ruangan-ruangan yang cukup untuk :

1. Pagar

Pembuatan pagar kavling harus mengikuti standar di bawah ini :

- a. Bagian yang menghadap jalan (dibuat transparan), tinggi maksimum : 1,75 m
- b. Bagian samping (masif) tinggi maksimum : 3,00 m
(2,50 m dari masif \pm 0,5 m kawat duri)
- c. Bagian belakang (masif) tinggi maksimum : 3,00 m
- d. Untuk bangunan multiguna jenis COB (menghadap jalan ROV < 20) diperkenankan membuat pagar hanya jika sesuai spesifikasi pagar yang ditetapkan Pengelola Kawasan.

2. *Water Reservoir*

Setiap Perusahaan diwajibkan untuk membangun *water reservoir* dengan kapasitas untuk kebutuhan selama 3 (tiga) hari apabila listrik padam atau volume sebesar \pm 40 m³/hari, air produksi juga dapat dipergunakan sebagai *water hydrant* atau sebagai penampungan air.



3. Menara Air
Bangunan menara air dibangun dalam site blok area dengan ketinggian maksimal 3 meter dari tinggi bangunan.
4. Kantor
5. Pos jaga
6. Tiang bendera
7. Papan nama perusahaan
Pemasangan papan nama perusahaan di dalam kavling yang bersangkutan harus mengurus perizinannya kepada Pemerintah Kabupaten Tuban, sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku.
8. Musholla/tempat ibadah
9. Kantin karyawan
Setiap Perusahaan diwajibkan untuk menyediakan kantin untuk kepentingan karyawannya dan melarang setiap pedagang kaki lima yang mangkal didepan pabriknya dengan penanggung jawab Perusahaan.
10. Tempat istirahat dan loker
Setiap Perusahaan disarankan untuk menyediakan ruangan loker untuk pengamanan kegiatan produksi sesuai dengan kebutuhan dan tempat istirahat sopir / operator mesin yang memadai.
11. Tempat bongkar muat barang dan penyimpanan
Perusahaan berkewajiban untuk :
 - a. Menyediakan tempat kegiatan bongkar / muat dan kegiatan penyimpanan / penumpukan barang di dalam lingkungan lahan Kawasan Industri yang bersangkutan, dengan memperhatikan pula aspek estetika lingkungan.
 - b. Kegiatan bongkar / muat dan penyimpanan / penumpukan barang tidak dibenarkan dilakukan di luar lingkungan dari batas lahan kegiatan industrinya atau menggunakan areal badan jalan.
 - c. Kendaraan yang menunggu untuk melakukan kegiatan bongkar muat dilarang parkir di area badan jalan di sekitar lahan yang digunakan.
 - d. Pelanggaran terhadap ketentuan bongkar muat tersebut di atas, Pengelola Kawasan bersama dengan aparat keamanan terkait dapat melakukan teguran dan memindahkan kendaraan ke tempat yang disediakan.
12. Jalan Lingkungan dan tempat parkir
 - a. Guna keperluan kelancaran sirkulasi kendaraan / barang, maka Perusahaan harus menyediakan jalan lingkungan pabrik.
 - b. Perusahaan berkewajiban untuk menyediakan tempat parkir yang luasnya cukup memadai di dalam lingkungan lahan kegiatan industri sesuai dengan peraturan yang berlaku, guna keperluan sirkulasi kendaraan karyawan / tamu dan kendaraan industri, dengan memperhitungkan tingkat penambahan kendaraan dikemudian hari.



- c. Perusahaan tidak diperbolehkan untuk memberikan izin bagi siapapun untuk parkir kendaraan di jalan lingkungan kawasan meskipun berada di halaman depan lahan yang digunakan, kecuali di tempat-tempat yang disediakan oleh Kawasan Industri Tuban (KIT).
13. Taman

Pola perencanaan perkavlingan dari Perusahaan yang bersangkutan harus memperhatikan unsur penghijauan dan keasrian dengan menyediakan taman di dalam batas lahan yang digunakan, sehingga dapat mengurangi tingkat polusi / pencemaran udara akibat aktifitas industri dan mendukung estetika kawasan. Maka dari itu :

 - a. Semua tanah-tanah terbuka yang dapat ditempati bangunan di dalam kavling Perusahaan harus diolah menjadi pertamanan yang rapi dan indah (penghijauan) yang dapat menciptakan suasana sejuk dan nyaman serta masih tersedianya tanah kavling untuk penyerapan air hujan. Luas minimal pertamanan 25% dari ruangan terbuka yang ditentukan atau minimum 7,5% dari total luas lahan.
 - b. Penebangan dan/atau pemindahan pohon yang berada di jalur utilitas kawasan, harus mendapat izin dari Pengelola Kawasan dan dikenakan biaya sesuai tarif yang berlaku.
14. Lahan untuk keperluan utilitas umum

Perusahaan berkewajiban untuk menyediakan lahan di lingkungan industri yang bersangkutan guna keperluan penempatan utilitas umum seperti gardu listrik, tiang listrik, pipa air, gas, dan lain-lain.
15. Tempat Pembuangan Sampah (sementara)

Perusahaan harus menyediakan tempat pembuangan sampah sementara yang terlindung dari pandangan sebelum dibuang ke tempat pembuangan sampah akhir. Perusahaan harus membuang sampah di TPS-nya keluar dari kawasan dan dilarang membuang di area kawasan. Pelanggaran atas ketentuan ini, Pengelola Kawasan berhak melakukan teguran dan penangkapan serta mengenakan sanksi berupa denda sesuai ketentuan yang berlaku dengan mengacu pada peraturan daerah setempat.
16. Tempat Penyimpanan Sementara Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)

Perusahaan wajib menyediakan tempat penyimpanan sementara bahan berbahaya dan beracun (B3) sesuai dengan ketentuan dalam dokumen lingkungan yang dimiliki. Pelanggaran atas ketentuan ini, Pengelola Kawasan berhak melakukan teguran dan penangkapan serta mengenakan sanksi berupa denda sesuai ketentuan yang berlaku dengan mengacu pada peraturan daerah setempat.
17. Pembuangan air hujan dan limbah produksi / instalasi pengolahan air limbah

Pembuangan air hujan dengan saluran terbuka menuju saluran umum Kawasan Industri Tuban (KIT), harus dipisahkan dengan pembuangan limbah produksi dan limbah domestik dengan pipa tertutup dengan dilengkapi bak kontrol (*cek point*) untuk memantau / mengambil sampel air limbah.
18. Genset

Jika dalam kondisi sangat memaksa sehingga Perusahaan perlu menggunakan genset, maka :

 - a. Operasional penggunaan genset harus mendapat izin dari Pengelola Kawasan dan instansi pemerintah yang berwenang;



- b. Menggunakan tipe *super silent* yang dilengkapi dengan *soundproof*, atau diletakkan dalam ruangan bawah tanah sehingga memenuhi ketentuan pemerintah yang berlaku;
 - c. Penempatan genset harus memenuhi ketentuan Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - d. Sebelum pengoperasian genset, harus dilakukan uji coba bersama Pengelola Kawasan sampai dengan memenuhi ketentuan yang berlaku.
19. Alat Pemadam Kebakaran
Setiap Perusahaan (*Tenant*) diwajibkan menyediakan alat pemadam kebakaran baik yang berupa *portable*, *hydrant sprankle* dan lain-lain sesuai dengan jenis kegiatan dan skala luas pabrik.
20. Pencegahan gangguan dengan dilengkapi Sistem Tanggap Darurat Perusahaan (STDP)
Setiap Perusahaan harus menerapkan sistem tanggap darurat pada kondisi darurat pada unit : pengolahan air limbah, penanganan emisi udara, penanganan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), dan aspek lingkungan terkait lainnya untuk menjamin dipenuhinya Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*), peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Persyaratan Cerobong

Cerobong udara harus dibuat dengan mempertimbangkan aspek pengendalian pencemaran udara yang didasarkan pada lokasi dan tinggi cerobong. Pertimbangan kondisi meteorologis dan tata guna tanah merupakan salah satu pertimbangan untuk mendapatkan lokasi dan tinggi cerobong yang tepat, dimana dengan perhitungan modelling pencemaran udara akan dapat ditentukan disperse udara, dari cerobong terhadap kondisi udara sekitarnya. Dari disperse udara, dapat ditentukan konsentrasi udara di atas permukaan tanah yang sesuai dengan standar kualitas udara ambien. Rancang bangun atau desain cerobong disesuaikan kondisi pabrik dengan pertimbangan emisi yang akan dikeluarkan tidak melebihi baku mutu emisi yang ditetapkan.

Disamping itu, beberapa persyaratan perencanaan cerobong secara umum sebagai berikut :

1. Tinggi cerobong minimal 24 meter sehingga lingkungan sekitarnya tidak terkena turbulensi.
2. Kecepatan aliran gas dari cerobong sebaiknya lebih besar dari 20 m/detik sehingga gas-gas yang keluar dari cerobong akan terhindar dari turbulensi.
3. Gas-gas dari cerobong dengan diameter lebih kecil dari 5 feet dan tinggi kurang dari 200 feet akan mengakibatkan konsentrasi di bagian bawah akan menjadi tinggi.
4. Konsentrasi maksimum bagian permukaan tanah dari cerobong gas-gas (agar terjadi difusi) biasanya terjadi pada jarak 5 – 10 kali tinggi cerobong *downwind*.
5. Konsentrasi maksimum zat pencemar berkisar antara 0,001 – 1 % dari konsentrasi zat pencemar dalam cerobong.
6. Konsentrasi di permukaan dapat dikurangi dengan menggunakan cerobong yang tinggi. Variasi konsentrasi pencemar pada permukaan akan berbanding terbalik dengan kuadrat tinggi cerobong efektif.
7. Warna cerobong harus mencolok sehingga mudah terlihat.
8. Cerobong dilengkapi dengan pelat penahan angin yang melingkari cerobong secara memanjang kearah ujung atas.
9. Puncak cerobong sebaiknya terbuka, jika pihak industri menganggap perlu untuk memberi penutup (biasanya cerobong kecil/rendah) maka penutup berbentuk segitiga terbalik (terbuka ke atas).



10. Setiap cerobong diberi nomor dan dicantumkan dalam denah industri.

8. Pengambilan Air Tanah

Setiap Perusahaan di dalam Kawasan Industri wajib memelihara daya dukung lingkungan di sekitar Kawasan Industri, dan tidak boleh melakukan pengambilan air tanah berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

9. Pencurian Air

Setiap Perusahaan dilarang mengambil air bersih dari jalur pipa milik Pengelola Kawasan Industri tanpa izin. Pelanggaran atas ketentuan ini akan diperlakukan sebagai kasus tindak pidana.

10. Pembuangan Air Hujan

- a. Setiap Perusahaan wajib melakukan pemanfaatan air hujan dengan cara membuat kolam pengumpul air hujan, sumur resapan dan/atau lubang resapan biopori sesuai dengan standar yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Perusahaan wajib menyelesaikan program/rencana permanen pengelolaan air hujan sebagai bagian upaya pemulihan tata air pada lingkungan hidup
- c. Pembuangan air hujan dari kavling Perusahaan harus dialirkan melalui saluran yang terbuat dari pasangan batu/beton, menuju ke sistem saluran air hujan kawasan yang berada sepanjang jalan kawasan, serta perencanaan sitem. Untuk konstruksi pembuangan air hujan yang berbeda dengan ketentuan di atas maka spesifikasi dan teknis pelaksanaannya harus mengikuti persyaratan dan ketentuan yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan.

11. Pencegahan Gangguan

Umum

Di dalam perencanaan harus sudah dipikirkan tindakan - tindakan pencegahan terhadap kemungkinan gangguan-gangguan seperti: debu, asap, bau, kebisingan, getaran, suara, kebakaran dan sebagainya.

Perusahaan harus menerapkan sistem tanggap darurat pada kondisi darurat pada unit: pengolahan air limbah, penanganan emisi udara, penanganan limbah B3 dan aspek lingkungan terkait lainnya untuk menjamin dipenuhinya Tata Tertib Kawasan dan peraturan pemerintah yang berlaku.

12. Tanah Bekas Galian

Apabila terdapat kelebihan tanah bekas galian, maka kelebihan tanah tersebut dapat dibuang ke luar kawasan atau di dalam kawasan dengan lokasi ditentukan oleh Pengelola Kawasan. Untuk pembuangan di dalam kawasan, maka tanah harus dipadatkan dan diratakan. Sebelum dimulainya pekerjaan, maka kontraktor pelaksana harus mendapat izin Pengelola Kawasan.

13. Kontraktor

Kontraktor pelaksana pembangunan Perusahaan harus memiliki surat ijin usaha jasa konstruksi dari instansi berwenang. Sebelum dimulainya pekerjaan fisik, maka kontraktor pelaksana harus menghubungi Pengelola Kawasan untuk mendapatkan izin kerja di dalam kawasan. Pengelola



berhak menghentikan pekerjaan apabila tidak mempunyai izin atau menyalahi izin yang diberikan.

14. Perencanaan Pembangunan

Perusahaan perencana untuk pembangunan perusahaan harus memiliki Surat izin sesuai ketentuan yang berlaku. Sebelum dimulainya pekerjaan perencanaan, diwajibkan untuk konsultasi dengan Pengelola Kawasan untuk menyesuaikan dengan Ketentuan yang berlaku.

15. Pelaksanaan Pembangunan

Sebelum pelaksanaan pembangunan, perusahaan diwajibkan menghubungi Pengelola Kawasan untuk menyelesaikan beberapa persyaratan sebagai berikut :

- 1) Mengajukan Permohonan Surat Ijin Kerja (SIK).
- 2) Untuk kavling baru harus dilengkapi Berita Acara Penetapan Batas Kavling dan Berita Acara Serah Terima (BAST) Lahan.
- 3) Terkait dengan kewajiban pengurusan IMB, maka pelaksanaan pembangunan akan mengikuti peraturan perundangan yang berlaku .
- 4) Pengamanan selama pelaksanaan proyek pembangunan, harus berkoordinasi dengan Pengelola Kawasan.

16. Pemasukan Tanah ke Dalam Kawasan

Apabila terdapat kekurangan tanah, maka pemasukan tanah dari luar kawasan harus seizin Pengelola Kawasan dengan memenuhi ketentuan yang berlaku. Dan apabila terjadi pengotoran dan/atau kerusakan jalan maka menjadi tanggung jawab Perusahaan yang sedang melaksanakan pembangunan.

17. Bangunan Sementara

Bangunan sementara / semi permanen yang dipergunakan dalam pelaksanaan pembangunan, maka setelah proyek tersebut selesai, bangunan sementara / semi permanen tersebut harus dibongkar dan membuang sisa-sisa bangunan ke luar kawasan dalam waktu 14 hari.

18. Perkenan Masuk Kavling dan/atau Bangunan

Perusahaan berkewajiban untuk memperkenalkan petugas-petugas Pengelola Kawasan / Instansi yang terkait untuk masuk ke dalam kavling dan/atau bangunan, dalam rangka menunaikan tugasnya.

19. Pemeliharaan Kavling

Perusahaan di dalam kawasan, yang meliputi kavling kosong, kavling yang telah dibangun dan bangunan pergudangan dan pabrik siap pakai harus memelihara kerapian dan kebersihannya, yaitu dengan memotong rumput atau semak-semak yang tumbuh, termasuk untuk pencegahan bahaya kebakaran, yang dampaknya akan menjadi tanggung jawab Perusahaan.



20. Kondisi Darurat

- 1) Dalam keadaan darurat, petugas yang berwenang dan atau Pengelola Kawasan dapat memasuki kavling/bangunan perusahaan tanpa ijin ataupun memberitahukan terlebih dahulu, baik dalam keadaan ditempati atau dalam keadaan kosong.
- 2) Yang dimaksud keadaan darurat adalah tidak terbatas pada bilamana terdapat kobaran api (kebakaran) atau bencana alam, terjadi keributan/perkelahian, perbuatan tindak kejahatan / pidana, atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai sebagai perbuatan tindak pidana / kejahatan.
- 3) Dalam keadaan darurat tertentu, misalnya terjadi kebakaran, petugas-petugas pertolongan dapat memasuki bangunan industri yang bersebelahan, atau di muka / di belakangnya.

21. Kehilangan, Kecelakaan, Kahar dan Bencana

- 1) Pengelola Kawasan tidak bertanggung jawab terhadap kejadian atau segala keadaan yang diakibatkan peristiwa termasuk namun tidak terbatas pada kehilangan / kerusakan / kecelakaan (pohon / pagar / tiang listrik / rambu / baliho / papan reklame roboh, menabrak ternak, dan kecelakaan lainnya), musnahnya harta-benda milik Perusahaan dan/atau hilangnya jiwa yang disebabkan oleh kebakaran, kecurian, perampokan, kekeringan, banjir, petir, gempa bumi, kerusakan, pemogokan, wabah penyakit atau bencana alam lainnya dan diberlakukannya peraturan atau keputusan atau kebijakan dari pemerintah / instansi berwenang lainnya yang merupakan kejadian di luar kehendak / kekuasaan / kemampuan Pengelola Kawasan.
- 2) Barangsiapa bilamana sedang berada di dalam Kawasan Industri mengalami peristiwa atau kejadian seperti yang dimaksud dalam butir 1 di atas, maka baik sebagian maupun seluruhnya menjadi tanggung jawab dan resiko masing-masing serta membebaskan Pengelola Kawasan dari segala bentuk tanggung jawab dalam bentuk apapun.
- 3) Perusahaan sangat dianjurkan untuk mengasuransikan jiwa, bangunan dan seluruh benda miliknya untuk jenis pertanggungan asuransi yang memberikan perlindungan lengkap terhadap kerugian dan/atau kerusakan, hal itu dapat memberikan rasa tenang dan dapat memberikan perlindungan Perusahaan bilamana terjadi kejadian atau segala keadaan sebagaimana disebutkan dalam butir 1 di atas.

22. Tertib Batas Wilayah

Perusahaan di dalam kawasan tidak diperbolehkan merubah batas-batas wilayah Desa, Kecamatan baik berupa batas alam ataupun batas-batas yang ditetapkan oleh Pemerintah.

23. Pemberdayaan Masyarakat Lingkungan

Perusahaan di dalam kawasan dalam melaksanakan kegiatannya perlu memperhatikan keikutsertaan, pemberdayaan dan dukungan masyarakat sekitar baik dalam kegiatan industri maupun kegiatan yang bersifat kemasyarakatan lainnya, sebagai bentuk tanggungjawab sosial lingkungan Perusahaan untuk mendukung pembangunan dan/atau kegiatan Perusahaan yang berkelanjutan (*sustainable development*).



24. Perizinan

Pelaksanaan pembangunan fisik gedung pabrik dan sarana pendukungnya, sebelumnya harus sudah dilakukan pengurusan perizinan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- 1) Pelaksanaan pembangunan fisik gedung pabrik baru, harus mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang dan/atau sesuai peraturan Pemkab Tuban.
- 2) Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas gedung / bangunan pabrik dilakukan oleh setiap Perusahaan yang bersangkutan ke instansi terkait dengan terlebih dahulu memperoleh surat rekomendasi dari Pengelola Kawasan.
- 3) Dalam jangka waktu 2 tahun sejak penandatanganan surat perjanjian pengikatan jual beli lahan, maka setiap Perusahaan harus sudah memulai aktifitas pembangunan fisik gedung / bangunan pabrik.
- 4) Apabila Perusahaan tidak melakukan aktifitas pembangunan fisik gedung / pabrik dalam jangka waktu tersebut di atas, maka konsekuensinya sebagaimana disebutkan dalam Perikatan Jual Beli (PJB).
- 5) Setiap Perusahaan tidak dibenarkan untuk menimbun atau meletakkan bahan / material di luar batas tanah kavling industrinya.
- 6) Setiap Perusahaan tidak dibenarkan untuk membuat *deep well* (sumur bor) di kawasan.
- 7) Setiap Perusahaan atau kontraktor yang bekerja untuk Perusahaan harus segera membongkar *bowkeet* dan bangunan darurat lainnya setelah pembangunan selesai.
- 8) Seluruh biaya yang ditimbulkan atas papan nama perusahaan sebagai identitas tersebut menjadi tanggungjawab Perusahaan termasuk biaya pajaknya.



BAB IV

LAYANAN DAN PRODUK KAWASAN

1. Layanan Kawasan

- 1) Pengelola Kawasan berhak memberikan rekomendasi Surat Keterangan Domisili yang dibutuhkan oleh setiap Perusahaan, berlaku selama 3 bulan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan ditetapkan oleh Pengelola Kawasan.
- 2) Pengelola Kawasan sebagai pemegang dokumen AMDAL Kawasan, akan memberikan rekomendasi dokumen lingkungan bagi Perusahaan yang akan melakukan pengurusan dokumen lingkungan ke instansi terkait.
- 3) Pengelola Kawasan memberikan rekomendasi kepada Perusahaan yang akan melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) di Kawasan Industri Tuban (KIT) setelah Perusahaan menyelesaikan kewajiban perpanjangan sesuai dengan ketentuan dan tata cara yang berlaku.
- 4) Pengelola Kawasan membantu dan mengarahkan perencanaan *site plan* rencana bangunan pabrik sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dengan mempertimbangkan kondisi peruntukan / *lay out* dan pengguna lahan sekitarnya, dan setiap penambahan bangunan harus mendapatkan persetujuan dari pengelola Kawasan Industri Tuban (KIT), sedangkan untuk fungsi pengawasan berada pada pemerintah daerah setempat.
- 5) Pengelola Kawasan membantu pengurusan penyambungan utilitas baik sambungan baru, sambungan tambahan maupun perbaikan dengan mengkoordinasikan cara dan waktu pelaksanaan penyelesaian dengan instansi terkait.
- 6) Pengelolaan fasilitas Kawasan Industri Tuban (KIT) dilakukan oleh Pengelola Kawasan yang meliputi jalan, saluran drainase, taman, *berm*, pedestrian, lahan, penerangan jalan umum, instalasi air bersih, instalasi air limbah, dan lainnya.
- 7) Apabila terjadi kerusakan sarana dan prasarana, maka dibedakan berdasarkan kriteria kerusakan, antara lain :
 - a) Kerusakan yang disebabkan oleh kegiatan atau yang disebabkan oleh kesalahan konstruksi, usia sarana dan prasarana yang disebabkan oleh bencana alam adalah menjadi tanggung jawab Pengelola Kawasan.
 - b) Kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian ataupun kesengajaan dari Perusahaan atau pihak lainnya yang mempunyai hubungan kerja dengan pihak Perusahaan menjadi tanggung jawab setiap Perusahaan yang bersangkutan, sesuai dengan tabel sebagai berikut :

Tabel 1. Jenis Kerusakan

No.	Jenis Kerusakan	Volume
1.	Jalan dan kastin	M ² / M ¹
2.	Saluran	M ²
3.	Pedestrian / rumput	M ²
4.	Pohon / pelindung	Batang
5.	Trotoar	M ²



6.	Pagar	M ²
7.	Tiang lampu listrik	Tiang
8.	Lampu penerangan jalan umum (PJU)	Unit
9.	Jaringan pipa air bersih	M ¹
10.	Jaringan kabel listrik	M ¹
11.	Jaringan kabel telepon	M ¹
12.	Panel lampu jalan	Unit
13.	Dan lain-lain	

- c) Biaya kerusakan dihitung atas volume dan tingkat kerusakan yang besarnya akan ditetapkan kemudian.
- d) Biaya disesuaikan dengan harga yang berlaku pada saat terjadinya kerusakan.
Agar perawatan kerusakan sarana dan prasarana dapat berfungsi dengan baik, maka kepada setiap Perusahaan yang ada di Kawasan Industri Tuban (KIT) dibebankan Biaya Pemeliharaan Standar (BPS) / *Maintenance Fee* yang dipergunakan untuk merawat kerusakan sarana dan prasarana yang diakibatkan oleh pemakaian Perusahaan serta pihak ketiga yang mempunyai hubungan kerja dengan Perusahaan tersebut agar tetap dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

2. Kavling / Bangunan Industri

Menyediakan tanah kavling industri siap bangun untuk menampung kegiatan usaha industri ringan dan industri menengah dari ukuran 2.000 m² sampai dengan 1 hektar atau ukuran kelipatannya.



BAB V

KETENTUAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN

A. KEWAJIBAN PENYUSUNAN DOKUMEN LINGKUNGAN

Setiap Perusahaan dalam memenuhi ketentuan peraturan lingkungan hidup Kawasan Industri Tuban (KIT) wajib dilengkapi dengan dokumen lingkungan yang dibutuhkan seperti UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan-Upaya Pemantauan Lingkungan), atau SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan) yang berdasarkan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan) Pengelola Kawasan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang telah memperoleh pengesahan / persetujuan dari instansi yang berwenang. Maka dari itu, setiap Perusahaan yang menjalankan kegiatan industri / kegiatan usaha di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) mempunyai kewajiban sebagai berikut :

- a. Setiap Perusahaan, wajib menyusun dokumen lingkungan yaitu : UKL-UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan-Upaya Pemantauan Lingkungan), atau SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan) berdasarkan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), RKL (Rencana Pengelolaan Lingkungan) dan RPL (Rencana Pemantauan Lingkungan) Kawasan dan/atau wajib memenuhi aturan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Setiap Perusahaan dalam Kawasan Industri, dikecualikan dari perizinan yang menyangkut Izin Gangguan dan Izin Lokasi.
- c. Pengelola Kawasan memberikan surat rekomendasi kepada setiap Perusahaan guna pengurusan pengesahan / persetujuan dokumen lingkungan (UKL-UPL atau SPPL) tersebut kepada instansi yang berwenang dan/atau sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum dokumen lingkungan tersebut diajukan pengesahan / persetujuannya kepada instansi yang berwenang, maka terlebih dahulu dokumen UKL dan UPL tersebut diberikan kepada Pengelola Kawasan guna dilakukan pemeriksaan kesesuaiannya terhadap AMDAL, RKL, dan RPL Kawasan Industri.

B. UPAYA PENCEGAHAN PENCEMARAN LINGKUNGAN

Setiap Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT) harus mencegah terjadinya pencemaran lingkungan (air, udara, dan tanah) dalam bentuk apapun, baik dalam bentuk cair (*water pollution*) maupun padat (*solid waste*).

1. Pencemaran Udara dan Kebisingan

a) Emisi

- 1) Setiap Perusahaan yang menghasilkan limbah emisi berupa gas, bau, debu, uap, dan sebagainya, wajib melakukan pengelolaan termasuk memasang alat pengendali pencemaran



udara sehingga dapat memenuhi baku mutu udara yang ditetapkan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang berlaku dan mengikuti ketentuan yang lebih ketat, serta harus menyampaikan laporan kepada instansi terkait dan kepada Pengelola Kawasan Industri sesuai keputusan Bappeda dan/atau peraturan perundangan yang berlaku.

- 2) Setiap Perusahaan yang dalam produksinya menghasilkan limbah berupa gas / partikel wajib memiliki cerobong untuk gas / partikel yang dihasilkan (emisi bergerak dan emisi tidak bergerak) dengan standar ketinggian sesuai dengan aturan yang berlaku.
- 3) Setiap Perusahaan wajib melakukan pengukuran udara emisi dan udara ambien sesuai dengan dokumen UKL / UPL.
- 4) Apabila kualitas udara yang dihasilkan oleh Perusahaan melebihi ambang batas yang ditentukan maka Perusahaan harus memperbaiki sistem pengendalian pencemaran udaranya, sehingga kualitas buangnya memenuhi baku mutu yang ditentukan.
- 5) Pengelola Kawasan akan memberikan peringatan tertulis kepada Perusahaan yang kualitas udara buangnya tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan apabila peringatan tertulis tersebut tidak mendapatkan respon dari Perusahaan, maka Pengelola Kawasan akan melaporkan ke instansi yang berwenang.

b) Kebauan

Setiap Perusahaan di dalam Kawasan Industri harus mengendalikan dan memonitor tingkat kebauan sesuai dengan standar yang ditetapkan dalam keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup dan/atau peraturan perundangan yang berlaku.

c) Getaran

Setiap Perusahaan di dalam Kawasan Industri harus mengendalikan dan memonitor tingkat getaran sesuai dengan standar yang ditetapkan dalam keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup dan/atau peraturan perundangan yang berlaku.

d) Kebisingan

Setiap Perusahaan yang menimbulkan kebisingan yang ditimbulkan agar tidak dilampaui batas-batas kebisingan seperti yang tersebut dalam peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat dan/atau peraturan daerah yang berlaku dengan mengikuti ketentuan yang lebih ketat.

e) Penanggulangan Dampak

Penanggulangan dampak akibat dari pencemaran udara dan getaran / kebisingan terhadap lingkungan sekitar menjadi tanggung jawab Perusahaan.

f) Sanksi

Apabila terjadi pelanggaran yang diakibatkan oleh Perusahaan, maka Pengelola Kawasan berhak memberikan sanksi kepada Perusahaan tersebut sesuai dengan Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) dan peraturan perundangan yang berlaku.

2. Limbah Cair (Industri dan Domestik)

Limbah cair adalah limbah cair domestik dan limbah industri. Air limbah yang dihasilkan setiap Perusahaan, wajib dibuang ke sistem saluran air limbah kawasan melalui *service manhole* yang disediakan oleh Pengelola Kawasan Industri. Pipa saluran yang dipakai harus pipa tertutup tertanam di bawah tanah dan dari jenis pipa yang cocok untuk saluran air limbah. Terbuangnya air limbah di



luar sistem saluran limbah Kawasan Industri Tuban (KIT) dapat menyebabkan kasus pencemaran lingkungan yang harus dipertanggungjawabkan oleh setiap Perusahaan. Kelancaran aliran air limbah internal sampai dengan di *service manhole* merupakan tanggung jawab dari masing-masing setiap Perusahaan. Maka dari itu :

- 1) Perusahaan yang membuang limbahnya melalui IPAL Kawasan Industri akan dikenakan biaya pemasangan dan pengolahan.
- 2) Biaya atas pengolahan air limbah yang masuk ke saluran IPAL kawasan akan didasarkan atas penggunaan 50% dari pemakaian air bersih.
- 3) Kualitas air limbah yang dihasilkan oleh Perusahaan harus memenuhi Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan.
- 4) Kualitas air limbah yang dihasilkan oleh Perusahaan harus dipantau dan dilaporkan secara berkala kepada Pengelola Kawasan dan/atau dipantau oleh Pengelola Kawasan bekerjasama dengan Laboratorium Lingkungan dan biaya yang timbul dibebankan kepada Perusahaan yang bersangkutan.

3. Limbah Padat

- 1) Pengelola Kawasan menyediakan Tempat Penyimpanan Sementara (TPS) untuk limbah lingkungan kawasan.
- 2) Perusahaan wajib menyediakan Tempat Penyimpanan Sementara (TPS) limbah padat di dalam internal lingkungan Perusahaannya.
- 3) Limbah B3 yang dihasilkan Perusahaan harus dibuang ke perusahaan pengolahan limbah B3 yang memiliki izin.
- 4) Perusahaan berkoordinasi dan melaporkan kepada Pengelola Kawasan terkait pembuangan limbah.
- 5) Limbah padat akan didaur ulang apabila memungkinkan atau diangkut ke tempat penampungan atau dibawa oleh pihak lain yang dapat menggunakan limbah tersebut, sampah akan dikumpulkan ditempat pembuangan sementara dan kemudian secara berkala akan diangkut ke tempat pembuangan akhir yang akan ditunjuk oleh Pemerintah Daerah atau tempat pengolahan sampah yang mungkin akan dikelola oleh swasta.
- 6) Sampah / limbah padat yang boleh dibuang adalah limbah padat yang bersumber dari kegiatan perkantoran, rumah tangga dan limbah industri non B3 dengan kriteria yang dipisahkan antara limbah basah dan limbah kering sebagai berikut :
 - (a). Sampah yang berasal dari kegiatan dapur dan rumah tangga lainnya.
 - (b). Sampah yang berasal dari kegiatan perkantoran.
 - (c). Sampah yang berasal dari kegiatan perawatan/pembersihan halaman, tanaman dan kegiatan pertamanan lainnya.
 - (d). Limbah yang berasal dari kegiatan industri Non B3.

4. Pengolahan Air Limbah Pendahuluan (*Pre Treatment*)

Apabila air limbah Perusahaan belum memenuhi Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan, maka Perusahaan yang bersangkutan harus membangun dan mengoperasikan pengolahan pendahuluan (*pretreatment plant*) untuk air limbahnya, sehingga hasil pengolahan pendahuluan tersebut memenuhi standar air limbah Influent IPAL kawasan. Apabila kualitas air limbah masih



belum memenuhi Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan, maka Perusahaan harus memperbaiki sistem pengolahan pendahulunya (*pretreatment*).

5. Pembuangan Air Limbah

Air limbah Perusahaan baik yang berasal dari kegiatan domestik maupun industri yang telah memenuhi Standar Kualitas Air Limbah Kawasan, dibuang ke sistem saluran air limbah kawasan melalui *service manhole* yang disediakan oleh Pengelola Kawasan. Pipa saluran yang dipakai harus pipa tertutup tertanam di bawah tanah dan dari jenis pipa yang cocok untuk saluran air limbah. Terbuangnya air limbah di luar sistem saluran air limbah Kawasan Industri Tuban (KIT) dapat menyebabkan kasus pencemaran lingkungan yang harus dipertanggungjawabkan Perusahaan secara perdata maupun pidana. Kelancaran aliran air limbah internal sampai dengan di *service manhole* merupakan tanggung jawab dari masing-masing Perusahaan.

6. Sistem Saluran Air Limbah

Dilarang untuk membuang ke dalam sistem saluran air limbah hal-hal / bahan-bahan yang tersebut di bawah ini :

- 1) Air hujan dari talang maupun dari halaman;
- 2) Bahan-bahan yang mudah terbakar dan/atau meledak;
- 3) Bahan-bahan radio aktif;
- 4) *Calcium carbida*;
- 5) Ter, aspal, minyak tanah atau *hydro karbon* lainnya, karbon sulfide, *hydro sulfide*;
- 6) Bahan pewarna yang tidak dapat diolah secara biologis;
- 7) Pestisida, fungisida, herbisida, insektisida;
- 8) *Sludge*/lumpur air limbah;
- 9) Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);
- 10) Sampah / limbah padat.

7. Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan

Air limbah yang akan dialirkan ke sistem saluran air limbah kawasan wajib memenuhi Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan yang berlaku menurut ketentuan di bawah ini :

NO.	TEST DESCRIPTION	REGULATOR LIMIT	UNIT
1	Temperature	40	°C
2	Total Dissolved Solids (TDS)	2000	mg/L
3	Total Suspended Solids (TSS)	400	mg/L
4	Colour	300	Pt/Co
5	pH	6 - 9	pH units
6	Fe (Besi)	30	mg/L
7	Mn (Mangan)	10	mg/L



8	Ba (Barium)	1	mg/L
9	Cu (Tembaga)	5	mg/L
10	Zn (Zinc)	5	mg/L
11	Cr(VI) (Kromium hexavalent)	2	mg/L
12	Cd (Kadmium)	1	mg/L
13	Hg (Raksa)	0,005	mg/L
14	Pb (Timbal)	3	mg/L
15	As (Arsen)	1	mg/L
16	Se (Selenium)	1	mg/L
17	Ni (Nikel)	2	mg/L
18	Co (Cobalt)	1	mg/L
19	CN (Sianida)	1	mg/L
20	F (Fluoride)	30	mg/L
21	Cl ₂ (Clorint)	1	mg/L
22	NH ₃ -N (Ammonia bebas)	20	mg/L
23	NO ₃ -N (Nitrat bebas)	50	mg/L
24	NO ₂ -N (Nitrit bebas)	5	mg/L
25	BOD (Biological Oxygen Demand)	1500	mg/L
26	COD (Chemical Oxygen Demand)	3000	mg/L
27	MBAS (Surfaktan)	5	mg/L
28	Phenol (Fenol)	2	mg/L
29	Oil and Greases (Minyak dan Lemak)	30	mg/L
30	Chloride, Cl ⁻	500	mg/L

Standar Kualitas Air Limbah Influent IPAL Kawasan diatas dapat berubah sewaktu waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



8. Pengelolaan Sampah Non B3

- 1) Setiap Perusahaan tidak dibenarkan untuk menimbun dan membakar sampah di dalam kavling dan harus membuang limbah sampah Non B3 ke luar kawasan di tempat pembuangan yang diizinkan oleh instansi berwenang.
- 2) Untuk sampah non B3 yang bernilai ekonomis apabila Perusahaan melakukan kerjasama pengelolaan dengan pihak ketiga harus berkoordinasi/berkonsultasi dengan Pengelola Kawasan Industri/Pemerintah Daerah setempat agar sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak menimbulkan dampak negatif.

9. Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3)

- 1) Setiap Perusahaan yang menurut Ketentuan Pemerintah termasuk industri penghasil limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), wajib untuk memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Setiap perusahaan yang menurut ketentuan Pemerintah termasuk industri penghasil limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), wajib untuk mengurus dokumen lingkungan (AMDAL, RKL, RPL) tersendiri untuk melengkapi dokumen lingkungan yang dimiliki kawasan (AMDAL,RKL,RPL) sesuai dengan aturan yang berlaku.

10. Pencegahan Kebakaran

Setiap Perusahaan wajib menghindarkan / mencegah kemungkinan-kemungkinan terjadinya kebakaran di pabrik maupun di tanah kavling industrinya dan mengasuransikan bangunan di area lahan yang digunakan.

Sehubungan dengan hal tersebut, setiap Perusahaan wajib menerapkan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) untuk mencegah terjadinya kebakaran :

- 1) Menyusun sistem pengendalian / pencegahan kebakaran yang baik sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- 2) Menyiapkan dan menyediakan alat-alat pemadam kebakaran dengan jumlah / volume yang cukup dan menempatkan alat-alat pemadam kebakaran di lokasi yang strategis untuk menghadapi kemungkinan terjadinya kebakaran.
- 3) Mengadakan pemeriksaan secara teratur terhadap kualitas, jumlah / volume, lokasi alat-alat pemadam kebakaran, sehingga kondisi alat-alat pemadam kebakaran tersebut benar-benar dalam keadaan siaga dan dapat berfungsi sebagaimana mestinya sewaktu-waktu diperlukan.
- 4) Menunjuk / menetapkan petugas-petugas yang tetap untuk merawat, memeriksa dan mempergunakan alat-alat pemadam kebakaran.
- 5) Mengadakan latihan pemadam kebakaran secara berkala terhadap petugas-petugas tetap.
- 6) Memelihara kondisi tata letak bangunan sehingga bangunan-bangunan pabrik dapat terjangkau oleh mobil pemadam kebakaran.
- 7) Mencegah dan menghindari keadaan pabrik yang memicu timbulnya kebakaran.

Sehubungan dengan butir-butir tersebut di atas, maka setiap Perusahaan harus :

- 1) Mentaati dan mengikuti peraturan / syarat / ketentuan mengenai pencegahan pencemaran lingkungan.



- 2) Menyusun Dokumen Lingkungan.
- 3) Mengimplementasikan Dokumen Lingkungan dan melaporkan secara berkala.
- 4) Segera melakukan perbaikan alat pengendali pencemaran, apabila kualitas buangan (*output*) dari alat tersebut tidak memenuhi baku mutu yang ditetapkan.

11. Sistem Utilitas

- 1) Di dalam perencanaan harus sudah diperhitungkan macam utilitas yang dibutuhkan untuk melayani kebutuhan proses produksi, karyawan, dan lain-lain. Tempat penyambungan untuk air industri, air limbah harus menyesuaikan dengan lokasi dari sambungan/*connection* yang disiapkan oleh Pengelola Kawasan.
- 2) Guna penyambungan, pemasangan dan pemeliharaan utilitas, yang dilaksanakan oleh petugas-petugas Pengelola Kawasan Industri, maka petugas Pengelola Kawasan Industri diberi hak untuk masuk di dalam kavling untuk melaksanakan tugasnya. Dilarang mendirikan bangunan menempatkan barang di atas *service manhole* air limbah dan/atau titik penyambungan meter air bersih.
- 3) Pengelola Kawasan hanya akan memberikan bantuan pengurusan terkait dengan akses listrik dan telekomunikasi sesuai dengan yang disebutkan dalam Perjanjian Jual beli.

12. Pemeliharaan dan Perbaikan Fasilitas Kawasan

- 1) Pemeliharaan dan perbaikan semua fasilitas kawasan, seperti jalan, saluran, trotoar, penerangan jalan, pertamanan dan pengamanan umum di dalam kawasan dilaksanakan oleh Pengelola Kawasan. Untuk pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan fasilitas tersebut di atas, maka setiap Perusahaan untuk setiap bulannya akan dikenakan biaya pemeliharaan (*maintenance charge*) sesuai dengan tarif yang berlaku dan wajib dibayar oleh Perusahaan tepat pada waktunya. Setiap keterlambatan pembayaran akan dikenakan sanksi sesuai peraturan sesuai Tata Tertib Kawasan (*Estate Regulation*) ini.
- 2) Apabila terjadi kerusakan pada sarana dan prasarana umum, antara lain jalan, taman, rumput, rambu, sanitasi, utilitas dan lain-lainnya yang disebabkan kelalaian / kesengajaan Perusahaan dan tamu Perusahaan atau kontraktornya, maka Perusahaan wajib membiayai perbaikan atas kerusakan tersebut.
- 3) Apabila Perusahaan tidak dapat memperbaiki kerusakan sebagaimana dimaksud pada butir 2 di atas, maka Pengelola Kawasan dan petugas yang ditunjuk oleh Pengelola Kawasan akan melakukan perbaikan dengan seluruh biaya harus dibayar atau ditanggung oleh Perusahaan dimaksud.

13. Pemeliharaan Bangunan dalam Perusahaan

Pemeliharaan dari segala sesuatu yang berdiri dan berada di dalam kavling Perusahaan menjadi beban dari masing-masing Perusahaan. Semua bangunan, taman, saluran, pagar wajib dipelihara dengan baik.

14. Keamanan Perusahaan

Untuk mewujudkan kondisi yang aman dan rasa nyaman di lingkungan kawasan maka Perusahaan sepakat untuk melaksanakan hal-hal sebagai berikut :



- 1) Pengamanan adalah merupakan tanggung jawab bersama yang dalam pelaksanaannya disesuaikan dengan ruang lingkungannya masing-masing.
- 2) Perusahaan melaksanakan pengamanan sesuai dengan ruang lingkungannya yaitu: meliputi area internal Perusahaan atau properti beserta segala isinya dan batas halamannya dan apabila mengalami gangguan keamanan segera melaporkan kepada petugas keamanan terkait agar mendapatkan bantuan sebagaimana mestinya. Perusahaan bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh apapun juga.
- 3) Dalam kondisi keamanan yang bersifat khusus (darurat), Perusahaan dan aparat keamanan terkait akan siaga dan menghadapinya untuk menyelesaikan secara bersama-sama.
- 4) Untuk bantuan keamanan menghubungi posko keamanan atau aparat terkait.
- 5) Perusahaan apabila menggunakan jasa keamanan pihak ketiga harus berkoordinasi dengan Pengelola Kawasan.



BAB VI

KEAMANAN DAN KETERTIBAN KAWASAN INDUSTRI TUBAN (KIT)

A. Keamanan Kawasan Industri Tuban (KIT)

Keamanan Kawasan Industri Tuban (KIT) diluar lahan Perusahaan yaitu pengamanan tanah, kendaraan lalu lintas, keamanan orang / tenaga kerja, keamanan sarana dan prasarana Kawasan Industri Tuban (KIT) secara umum menjadi tanggungjawab Satuan Pengamanan (Satpam) Pengelola Kawasan.

1. Pengamanan tanah

- 1) Pengelola Kawasan mempunyai kewajiban untuk mengamankan lahan-lahan atau tanah dari pihak-pihak yang tidak berhak menggunakannya dan/atau penyerobotan tanah di Kawasan Industri Tuban (KIT).
- 2) Pengelola Kawasan berhak melakukan eksekusi pengamanan atas lahan yang disalahgunakan bekerjasama dengan aparat terkait termasuk lahan yang telah dilakukan perjanjian (baik PJB maupun sewa) namun belum dimanfaatkan (lahan tempat kegiatan industri kosong) oleh Perusahaan.
- 3) Perusahaan yang dengan sengaja memanfaatkan tanah-tanah aset Pengelola Kawasan tanpa persetujuan dari Pengelola Kawasan, maka satpam Pengelola Kawasan bekerjasama dengan aparat terkait berhak untuk melakukan pengosongan atau pembongkaran bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Pengamanan lalu lintas

- 1) Pengelola Kawasan mempunyai kewajiban untuk mengamankan kendaraan yang melintas di jalan-jalan Kawasan Industri Tuban (KIT) baik dari sisi keamanan pengendara maupun dari pengendara yang lain yang dapat membahayakan jiwa seseorang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 2) Pengelola Kawasan berhak menghentikan dan menolak kendaraan yang melanggar ketentuan batas tonase baik dari segi kapasitas berat maupun kapasitas tinggi serta lebar yang ditetapkan demi keselamatan dari pengguna lalu lintas jalan di Kawasan Industri Tuban (KIT).
- 3) Pengelola Kawasan berhak menghentikan dan memeriksa kendaraan yang mencurigakan yang melintas di jalan Kawasan Industri Tuban (KIT).
- 4) Pengelola Kawasan berhak melakukan teguran atas kendaraan yang melintas dengan kecepatan yang melebihi ketentuan yang ditetapkan.

3. Pengamanan orang / tenaga kerja

- 1) Tiap karyawan dari Perusahaan harus memiliki tanda pengenal dari perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja.
- 2) Setiap pelanggaran yang dilakukan oleh karyawan dari Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT) merupakan tanggungjawab dari perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja.
- 3) Satpam Pengelola Kawasan dan aparat keamanan terkait berhak menangkap atau mengamankan pekerja atau pihak-pihak yang menjadi provokator yang mengarah anarkis termasuk demonstrasi karyawan dan/atau yang mengganggu keamanan dan ketertiban di Kawasan Industri Tuban (KIT).



4. Pengamanan fasilitas, sarana dan prasarana kawasan

- 1) Satpam Pengelola Kawasan wajib menjaga dan mengamankan fasilitas, sarana dan prasarana kawasan dari kejahatan pihak-pihak lain yang bermaksud melakukan tindakan pengrusakan maupun pencurian.
- 2) Pengerusakan yang disebabkan kendaraan yang melintas di jalan-jalan Kawasan Industri Tuban (KIT) yang menimbulkan hilangnya atau rusaknya fasilitas, sarana dan prasarana yang ada di Kawasan, maka Pengelola Kawasan berhak menahan pengemudi kendaraan tersebut dan bekerjasama dengan aparat keamanan setempat untuk memproses atas pelanggaran yang dilakukan sesuai peraturan yang berlaku.
- 3) Perusakan atas fasilitas, sarana dan prasarana kawasan yang disebabkan oleh kegiatan demo massa dari Perusahaan, maka Perusahaan yang bersangkutan bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh kegiatan demo karyawan perusahaannya kepada Pengelola Kawasan.
- 4) Setiap kendaraan yang berada di dalam kawasan harus mengikuti aturan rambu-rambu di Kawasan Industri Tuban (KIT).

5. Ketertiban Kawasan Industri Tuban (KIT)

Ketertiban di area luar kavling atau diluar bangunan Perusahaan menjadi tanggungjawab Pengelola Kawasan yang meliputi ketertiban parkir, pedagang kaki lima, ketertiban jaringan-jaringan utilitas, ketertiban lalu lintas di dalam kawasan.

1) Ketertiban Parkir

- a. Perusahaan wajib menyediakan ruang parkir sesuai dengan ketentuan yang diatur dengan menyesuaikan luas bangunan.
- b. Perusahaan dilarang menggunakan badan jalan sebagai parkir kendaraan bagi karyawan, tamu atau kendaraan operasionalnya.
- c. Pelanggaran atas butir b di atas, Pengelola Kawasan dapat melakukan pemblokiran badan jalan dan kerusakan yang terjadi atas kendaraan yang parkir di badan jalan menjadi tanggungjawab pemilik kendaraan.
- d. Setiap kendaraan yang berada di dalam kawasan harus mengikuti aturan rambu-rambu di Kawasan Industri Tuban (KIT).
- e. Pengelola Kawasan bekerjasama dengan aparat terkait dapat melakukan penilangan kendaraan yang melanggar lalu lintas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Ketertiban Jaringan Utilitas

- a. Penyedia utilitas yang akan melakukan kegiatan pembangunan, pemasangan dan perbaikan harus mengajukan permohonan dan persetujuan dari Pengelola Kawasan.
- b. Penyedia utilitas saat melakukan pembangunan, pemasangan dan perbaikan jaringan utilitas harus menjaga keamanan dan keselamatan serta menjaga kerapian dan keindahan kawasan



BAB VII

BIAYA PEMELIHARAAN STANDAR (*MAINTENANCE FEE*) DAN BIAYA LAINNYA

1. Biaya Pemeliharaan Standar (*Maintenance Fee*)

Biaya Pemeliharaan Standar (*Maintenance Fee*) adalah biaya-biaya yang harus dibayar oleh Perusahaan sebagai *service charge*, dengan besaran biaya yang secara periodik akan ditinjau dan ditetapkan oleh Pengelola Kawasan, antara lain :

- 1) Perawatan jalan dan saluran;
- 2) Perawatan lampu penerangan jalan;
- 3) Perawatan taman dan penghijauan;
- 4) Keamanan lingkungan Kawasan Industri;
- 5) Kebersihan lingkungan Kawasan Industri.

Biaya Pemeliharaan Standar (BPS) / *Maintenance Fee* yang harus dibayarkan secara rutin oleh Perusahaan dengan tarif mengikuti Daftar Tarif yang berlaku di Kawasan Industri Tuban (KIT) yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan.

2. Ketentuan Biaya Pemeliharaan Standar (*Maintenance Fee*)

- 1) Perusahaan di Kawasan Industri Tuban (KIT) berkewajiban membayar *Maintenance Fee* sesuai dengan yang diatur dalam surat perjanjian dan/atau peraturan kawasan.
- 2) Pembayaran *Maintenance Fee* dilakukan setiap bulan.

3. Biaya Operasional Lainnya

Biaya Operasional-Pengelolaan Air Bersih (BO-PAB) adalah biaya air bersih yang besarnya ditentukan atas jumlah pemakaian air setiap bulan berdasarkan atas hasil pembacaan meter air yang dilakukan secara bersama antara Perusahaan dengan Pengelola Kawasan dengan tarif sesuai Daftar Tarif yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan Industri.

Biaya Operasional-Instalasi Pengolahan Air Limbah (BO-IPAL) adalah biaya air limbah (domestik dan industri) yang dibuang berdasarkan atas besarnya pemakaian air bersih dikalikan 0,5 (index air limbah) yang dibayarkan setiap bulan bersamaan dengan pembayaran air bersih dengan tarif sesuai Daftar Tarif yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan.

Biaya Pengangkutan Sampah adalah biaya pengangkutan sampah yang dikenakan bagi Perusahaan yang memanfaatkan pembuangan sampah dari Pengelola Kawasan yang besarnya ditentukan kemudian sesuai dengan pemeriksaan lapangan oleh Pengelola Kawasan dan disepakati bersama oleh Perusahaan dengan Pengelola Kawasan dengan tarif sesuai Daftar Tarif yang dikeluarkan oleh Pengelola Kawasan Industri.



BAB VIII LAIN-LAIN

1. Ketenagakerjaan

- 1) Dalam rangka membangun hubungan industrial yang harmonis, dinamis dan berkeadilan maka setiap perusahaan yang melakukan kegiatan di Kawasan Industri Tuban (KIT) harus taat dan tunduk kepada peraturan perundang-undangan ketenagakerjaan.
- 2) Setiap Perusahaan yang menjalankan usahanya di Kawasan Industri Tuban (KIT), dalam mengadakan pemenuhan tenaga kerjanya sebaiknya menggunakan tenaga-tenaga lokal di sekitar Kawasan Industri Tuban (KIT) selama persyaratan-persyaratan keahlian dan keterampilan dipenuhi, sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Perlakuan terhadap tenaga kerja dan masalah ketenagakerjaan harus sesuai dengan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

2. Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3)

Setiap Perusahaan, melakukan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) Perusahaan sesuai dengan Undang-Undang Tentang Keselamatan Kerja yang berlaku.

3. Komunikasi dan Informasi

Dalam rangka meningkatkan koordinasi dan komunikasi antara PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) dan Perusahaan, maka PT. Kawasan Industri Gresik (KIG) menyediakan saluran komunikasi dan informasi yang dapat memberikan segala layanan dan berbagai macam keluhan, kebutuhan dan pertanyaan serta ketentuan-ketentuan yang berlaku di Kawasan Industri Tuban (KIT). Beberapa media yang disediakan, antara lain :

- a. Pelayanan *off line* di *Customer Focus* :
 - Kantor PT. Kawasan Industri Gresik (KIG)
Jl. Tridharma No.3, Kebomas, Gresik, Jawa Timur
 - Kantor Pemasaran Kawasan Industri Tuban (KIT)
Komplek Kawasan Industri Tuban Blok AA, Socorejo, Jenu, Tuban, Jawa Timur
- b. Pelayanan *on line* *Customer Care* :
marketing@kig.co.id, kig@kig.co.id
- c. Informasi *on line* :
Website : www.kig.co.id
- d. Hotline service : 031 – 3984 472

4. Pelaporan

Setiap Perusahaan yang berada dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) wajib :

- 1) Melaporkan perkembangan industri meliputi :
 - a. Jumlah produksi;
 - b. Ekspor impor;
 - c. Tenaga kerja yang disampaikan secara periodik minimal 1 (satu) kali dalam 6 (enam) bulan, yang disampaikan kepada Pengelola Kawasan dan Dinas Tenaga Kerja Kabupaten Tuban.



- 2) Melaporkan pelaksanaan dokumen lingkungan yang disampaikan secara periodik minimal 1 (satu) kali dalam 6 (enam) bulan, yang disampaikan kepada Pengelola Kawasan.
- 3) Perusahaan wajib memberikan informasi kepada Pengelola Kawasan atas kebutuhan data sebagai kelengkapan data Pengelola Kawasan.

5. Pengawasan

Perusahaan yang berada di dalam Kawasan Industri Tuban (KIT) wajib melaksanakan :

- 1) Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri (*Estate Regulation*);
- 2) Peraturan perundangan mengenai Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- 3) Peraturan-peraturan lainnya yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perusahaan juga membantu pelaksanaan dilapangan sehubungan Pengawasan ketaatan Izin Lingkungan, Dokumen Lingkungan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan lainnya yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

6. Sanksi Tata Tertib

Sanksi Administratif

1. Kawasan Industri menetapkan sanksi administrasi kepada penanggung jawab usaha jika dalam pengawasan ditemukan pelanggaran terhadap dalam pelaksanaan IMB, Dokumen Lingkungan, Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri Tuban (*KIT Estate Regulation*), dan lainnya.
2. Sanksi Administrasi :
 - 1) Surat teguran;
3. Tindakan penegakan atas sanksi yang dimaksud berupa :
 - 1) Penutupan fasilitas oleh Pengelola Kawasan Industri Tuban (KIT);
 - 2) Pembongkaran;
 - 3) Penyitaan terhadap barang atau alat yang berpotensi menimbulkan pelanggaran;

Sanksi Pidana

Ketentuan pidana akan diberlakukan sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku serta tindakan pelanggaran yang dilakukan seperti :

- 1) Semua Pihak yang dengan sengaja melakukan perbuatan lalai dan mengakibatkan dilampauinya baku mutu udara ambien, baku mutu air, baku mutu emisi atau baku mutu gangguan, baku mutu air laut, atau kriteria baku kerusakan lingkungan hidup lainnya.
- 2) Semua Pihak yang melakukan pengelolaan dan menghasilkan limbah B3 tanpa izin.
- 3) Semua Pihak yang melakukan usaha dan/atau kegiatan tanpa memiliki izin lingkungan dan dokumen lingkungan.
- 4) dan kegiatan yang melanggar Peraturan yang berlaku di Negara Republik Indonesia.

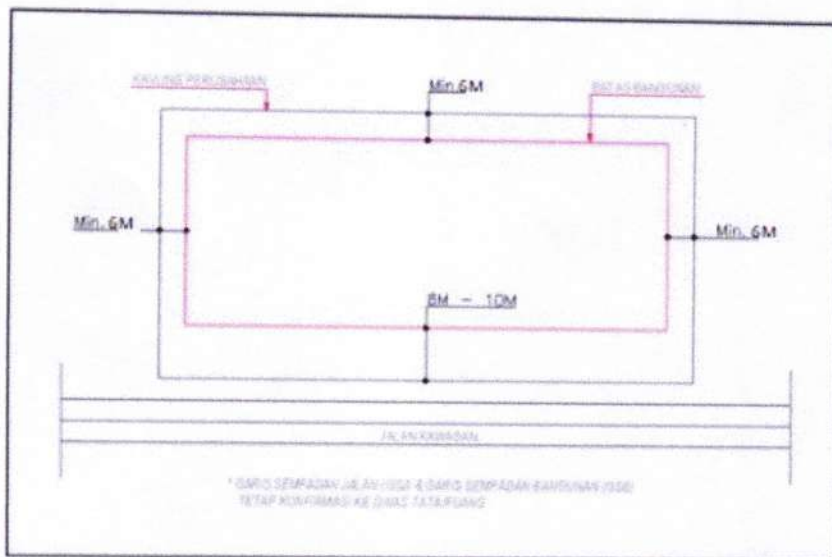


Lampiran :

A. Standar Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Garis Sempadan Jalan (GSJ)

Penentuan GSB dan GSJ tetap mengacu pada Dinas Tata Ruang / Peraturan Daerah setempat.

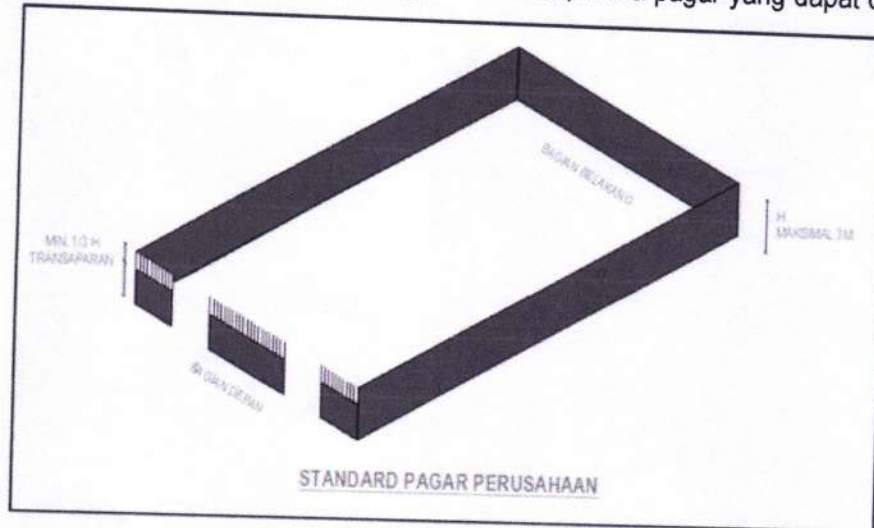
Di dalam Garis Sempadan Bangunan (GSB) tersebut **tidak dibenarkan** adanya bangunan, kecuali bangunan antara lain tiang bendera, pos jaga, bak sampah, papan nama, bangunan lainya seperti bak air dan sebagainya, dengan ketentuan harus tertanam dan rata dengan permukaan tanah.





B. Standar Pagar Perusahaan

- Untuk menjaga keamanan di dalam kavling perusahaan, maka pagar yang dapat dibangun tertutup oleh



perusahaan maksimal dengan ketinggian 3,0 meter.

- Khusus untuk bagian depan perusahaan tidak diperkenankan membangun pagar
- perusahaan tertutup keseluruhan, minimal 1/3 dari tinggi pagar harus terbuka dan dapat terlihat dari jalan.
- Khusus kavling perusahaan yang terletak di hook maka harus memperhitungkan jarak pandang bebas kendaraan.



C. Peraturan perundangan yang terkait

Dalam penyusunan dokumen Peraturan Tata Tertib Kawasan Industri Tuban (*KIT Estate Regulation*) ini, dilandasi oleh beberapa peraturan perundangan yang terkait, yakni :

a. Undang-Undang (UU)

1. UU No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian;
2. UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

b. Peraturan Pemerintah (PP)

1. PP No. 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik;
2. PP No. 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri;
3. PP No. 107 Tahun 2015 tentang Izin Usaha Industri;
4. PP No. 101 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);
5. PP No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

c. Peraturan Presiden (Perpres) / Keputusan Presiden (Keppres)

1. Perpres No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
2. Perpres No. 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

d. Peraturan Menteri (Permen)

1. Permen LH No. 38 Tahun 2019 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
2. Permen LH No. 5 Tahun 2014 tentang Baku Mutu Air Limbah;
3. Permen LH No.8 Tahun 2013 tentang Tata Laksana Penilaian dan Pemeriksaan Dokumen Lingkungan Hidup serta Penerbitan Izin Lingkungan;



4. Permen LH No.12 Tahun 2009 tentang pemanfaatan air hujan.
5. Permen LH No. 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup;
6. Permenperin No. 30/M-IND/PER/7/2017 tentang Jenis-Jenis Industri Dalam Pembinaan Direktorat Jenderal dan Badan di Lingkungan Kementerian Perindustrian;
7. Permenperin No. 40/M-IND/PER/6/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri;
8. Permenperin No. 39/M-IND/PER/7/2016 tentang Tata Cara Pemberian Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI) dan Izin Perluasan Kawasan Industri;
9. Permenaker No. 26 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Penilaian Penerapan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja;
10. Permendagri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

e. Peraturan Gubernur (Pergub)

1. Pergub. Jatim No.80 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Pengendalian Ketat Skala Regional di Provinsi Jawa Timur;
2. Pergub. Jatim No. 52 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Jawa Timur No. 72 Tahun 2013 tentang Baku Mutu Air Limbah Bagi Industri dan/atau Kegiatan Usaha Lainnya;
3. Pergub. Jatim No. 10 Tahun 2009 tentang Baku Mutu Udara Ambien dan Emisi Sumber Tidak Bergerak di Jawa Timur.

f. Peraturan Daerah (Perda) / Peraturan Bupati (Perbup)

1. Perda Kab. Tuban No.10 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Sampah;
2. Perda Kab. Tuban No. 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung;
3. Perbup. Tuban No. 41 Tahun 2014 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perizinan kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Tuban;
4. Perda Kab. Tuban No. 9 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2012 – 2032;
5. Perda Kab. Tuban No.6 Tahun 2011 tentang Retibusi Izin Mendirikan Bangunan;
6. Perda Kab. Tuban No.3 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.