



WALI KOTA MEDAN PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN WALI KOTA MEDAN
NOMOR 60 TAHUN 2018

TENTANG

KETENTUAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG RENCANA DETAIL
TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI KOTA MEDAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MEDAN

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 72 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035, perlu dibentuk Peraturan Wali Kota tentang Ketentuan Variansi Pemanfaatan Ruang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan;
- Mengingat: 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Undang-Undang Nomor 8 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
7. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang, Dan Karo;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
9. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 12);
10. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 1);
11. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035 (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2015 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 2);
12. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 15 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kota Medan (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2016 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 5);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG KETENTUAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI KOTA MEDAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Medan
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Medan.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Medan.
4. Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan.
5. Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah yang selanjutnya disingkat BPKAD adalah Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kota Medan.
6. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat DPKPPR adalah Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan.
7. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah Kelompok bersifat *ad-hoc* yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
8. Kompensasi adalah fasilitas publik yang diserahkan oleh masyarakat baik perorangan, badan usaha maupun lembaga kepada Pemerintah Daerah atas pemanfaatan ruang yang diberikan dispensasi berupa kegiatan pembangunan.
9. Pelampauan Koefisien Lantai bangunan yang selanjutnya disebut pelampauan KLB adalah Kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
10. Ketentuan Tata Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah ketentuan tata bangunan sebagaimana telah ditetapkan pada Perda Kota Medan Nomor 2 tahun 2015.
11. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
12. Pemanfaatan Ruang adalah Besaran Ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Daerah hijau, Koefisien Tapak Basement dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
13. Lahan Perencanaan adalah luas lahan efektif yang dikuasai dan /atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk super blok, blok, sub blok dan/atau perpetakan.
14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah serta sesuai Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

15. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk areal kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota dan/atau pengaman jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.
16. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah angka yang tercantum pajak bumi dan bangunan.
17. Fasilitas Publik adalah prasarana, sarana dan utilitas yang dipergunakan untuk kepentingan umum.
18. Nilai indeks adalah satuan dasar yang digunakan untuk menghitung besarnya kompensasi yang harus dibayar.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Wali Kota ini dimaksudkan sebagai dasar hukum dan pedoman dalam pelaksanaan ketentuan variansi pemanfaatan ruang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi.

Pasal 3

Peraturan Wali Kota ini bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum pengenaan ketentuan *minor variance* atau izin untuk bebas dari aturan standar demi menghilangkan kesulitan akibat kondisi fisik lahan, dan ketentuan *non conforming dimension* yaitu kelonggaran berupa dispensasi penambahan ukuran dari yang ditetapkan berupa ketinggian bangunan maksimal dan koefisien lantai bangunan;
- b. membatasi, mengendalikan, mendorong dan menjaga kesesuaian fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi; dan
- c. meningkatkan optimalisasi pemanfaatan ruang dengan mempertimbangkan keterbatasan fisik lahan dan rona kawasan yang telah terbentuk sebelum hadirnya rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi.

BAB III KETENTUAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Ketentuan variansi pemanfaatan ruang adalah bentuk kelonggaran yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi pada suatu persil tanpa perubahan yang signifikan dari peraturan zonasi yang telah ditetapkan.

- (2) Ketentuan variasi pemanfaatan ruang terdiri atas:
 - a. ketentuan *minor variance* atau izin untuk bebas dari aturan standar demi menghilangkan kesulitan akibat kondisi fisik lahan.
 - b. ketentuan *non conforming dimension* atau kelonggaran berupa perubahan ukuran dari yang ditetapkan seperti pelampauan ketinggian bangunan maksimal, pelampauan koefisien lantai bangunan dan pengurangan koefisien dasar hijau.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diterapkan dengan menggunakan teknik pengaturan zonasi berupa pelampauan koefisien lantai bangunan (*incentive zoning*) dan teknik pengaturan zonasi pengalihan hak membangun (*transfer development right*) dan/atau kompensasi lain.

Bagian Kedua
Minor Variance

Pasal 5

- (1) Ketentuan *minor variance* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a dapat diberikan dalam bentuk dispensasi untuk pemenuhan ketentuan tata bangunan dan ketentuan koefisien dasar hijau minimum serta ketentuan khusus kegiatan.
- (2) Ketentuan pelaksanaan *minor variance* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada persil yang memiliki keterbatasan dalam pemenuhan ketentuan tata bangunan.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) hanya dapat diberikan pada zona budi daya dan untuk kegiatan perumahan dan toko/pertokoan.

Bagian Ketiga
Non Conforming Dimension

Pasal 6

- (1) Ketentuan *non conforming dimension* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. pelampauan koefisien lantai bangunan;
 - b. pelampauan ketinggian bangunan maksimal; dan
 - c. pengurangan koefisien dasar hijau.
- (2) Pelampauan koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan persil yang dikuasai.

- (3) Pelampauan ketinggian bangunan maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah kelebihan nilai ketinggian bangunan maksimal terhadap lahan persil yang dikuasai.
- (4) Pengurangan koefisien dasar hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah pengurangan nilai luasan maksimum dasar hijau terhadap lahan persil yang dikuasai.

Pasal 7

Ketentuan *non conforming dimension* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 hanya dapat diberikan pada:

- a. zona perdagangan dan Jasa kecuali untuk kegiatan rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret, rumah dinas, rumah kos, panti sosial, sekolah tingkat dasar dan menengah, serta kegiatan peribadatan;
- b. zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) kecuali untuk kegiatan rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret, rumah dinas, rumah kos, panti sosial, sekolah tingkat dasar dan menengah, serta kegiatan peribadatan.

Bagian Keempat Lokasi Penerapan

Pasal 8

- (1) Lokasi penerapan *minor variance* dapat diberikan pada:
 - a. bangunan cagar budaya berupa dispensasi ukuran lebar, panjang, luas lantai dasar minimal bangunan, dan standar kebutuhan parkir;
 - b. kawasan yang telah memiliki peta blad sebelum adanya ketentuan rencana tata ruang berupa dispensasi ukuran lebar bangunan, panjang bangunan, luas lantai dasar minimal bangunan, koefisien dasar hijau minimum, dan sempadan samping bangunan dengan berpedoman pada peta blad;
 - c. kawasan yang memiliki bentuk dan ukuran lahan yang teratur atau terbatas besarnya berupa dispensasi sempadan samping bangunan dengan lebar bangunan minimal 8 meter dan lebar persil maksimal 9,4 meter;
 - d. kawasan yang memiliki rencana tata bangunan dan lingkungan berupa dispensasi dari ketentuan tata bangunan pada Rencana Detail Tata Ruang dan sebagai penggantinya mengacu pada Ketentuan Tata Bangunan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 - e. rumah susun pemerintah dan rumah susun swasta /apartemen dapat diberikan dispensasi ketentuan lebar rencana jalan dan berlaku ketentuan lebar jalan yang ada (eksisting) jika telah mendapat persetujuan dari warga sekitar;
 - f. ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak berlaku untuk bangunan baru;

- g. ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf b, pada blad yang tidak memiliki situasi pembagian persil yang jelas berpedoman pada ukuran yang terdapat dalam sertifikat yang terbit sebelum tahun 1992 pada lokasi tersebut; dan
 - h. ketentuan huruf b dan g hanya berlaku dengan lebar bangunan minimal 4 meter.
- (2) Lokasi penerapan *non conforming dimension* dapat diberikan pada lokasi yang merupakan:
- a. pusat pelayanan kota; dan
 - b. sub pusat pelayanan kota.
- (3) Pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. Kecamatan Medan Polonia;
 - b. Kecamatan Medan Maimun;
 - c. Kecamatan Medan Baru (Kelurahan Darat dan Petisah Hulu);
 - d. Kecamatan Medan Petisah (Kelurahan Petisah Tengah dan Kelurahan Sekip);
 - e. Kecamatan Medan Barat (Kelurahan Kesawan dan Kelurahan Silalas);
 - f. Kecamatan Medan Timur (Kelurahan Gang Buntu);
 - g. Kecamatan Medan Kota (Kelurahan Pusat Pasar, Kelurahan Pasar Baru, dan Kelurahan Mesjid); dan
 - h. Bagian Utara Kota Medan yaitu disekitar Mesjid Raya Labuhan dan Kelurahan Pekan Labuhan.
- (4) Sub pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. Sub pusat pelayanan kota Medan Belawan ditetapkan di Kecamatan Medan Belawan, tepatnya di stasiun kereta api Pelabuhan Belawan Lama;
 - b. Sub pusat pelayanan kota Medan Labuhan tepatnya di persimpangan jalan Marelan Raya dan Jalan Yos Sudarso, diantara Kelurahan Pekan Labuhan dengan Kelurahan Martubung;
 - c. Sub pusat pelayanan kota Medan Marelan tepatnya dipersimpangan Jalan Marelan Raya dan Jalan Rahmad Budin di Kelurahan Terjun;
 - d. Sub pusat pelayanan kota Medan Perjuangan ditetapkan di Kecamatan Medan Tembung tepatnya disekitar aksara;
 - e. Sub pusat pelayanan kota Medan Area ditetapkan di Kecamatan Medan Amplas tepatnya di sekitar persimpangan terminal Amplas;
 - f. Sub pusat pelayanan kota Medan Helvetia ditetapkan di Kecamatan Medan Helvetia tepatnya di Jalan Asrama, antara rel Kereta Api dan Jalan Gaperta;
 - g. Sub pusat pelayanan kota Medan Selayang ditetapkan di Kecamatan Medan Selayang tepatnya di sekitar simpang Pemda;

- h. Sub pusat pelayanan kota Medan Timur ditetapkan di Kecamatan Medan Timur tepatnya disekitar jembatan layang Pulo Brayan; dan
- i. Batas sub pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf h adalah lokasi yang berjarak maksimal radius 300 meter.

Pasal 9

Ketentuan pengalihan terhadap hak membangun berlaku pada kawasan dengan nilai indeks yang sama, dan/atau pada kawasan dengan nilai indeks yang lebih kecil.

BAB IV PENGENAAN KOMPENSASI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 10

- (1) Dalam pelaksanaan ketentuan variasi pemanfaatan ruang dapat diberikan atau diterima kompensasi baik berupa fisik maupun non fisik.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Bentuk Kompensasi

Pasal 11

- (1) Kompensasi berupa non fisik diberikan dalam bentuk penyerahan dana ke Kas Daerah.
- (2) Kompensasi berupa fisik diberikan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik.
- (3) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan bentuk menyediakan fasilitas publik antara lain:
 - a. menyediakan lahan dan/atau membangun Ruang Terbuka Hijau publik;
 - b. menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun;
 - c. menyediakan lahan dan/atau membangun waduk atau situ;
 - d. menyediakan infrastruktur;
 - e. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan

- f. menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.
- (4) Bentuk penyediaan infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d antara lain:
- a. infrastruktur transportasi;
 - b. infrastruktur jalan;
 - c. infrastruktur sumber daya air, irigasi dan pengendalian banjir;
 - d. infrastruktur air minum;
 - e. infrastruktur sistem pengolahan air limbah terpusat;
 - f. infrastruktur sistem pengelolaan persampahan;
 - g. infrastruktur telekomunikasi dan informatika;
 - h. infrastruktur ketenagalistrikan;
 - i. infrastruktur minyak dan gas bumi dan energi terbarukan;
 - j. infrastruktur fasilitas energi;
 - k. infrastruktur fasilitas perkotaan;
 - l. infrastruktur fasilitas pendidikan;
 - m. infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana olah raga, serta kesenian;
 - n. infrastruktur kawasan;
 - o. infrastruktur pariwisata;
 - p. infrastruktur kesehatan;
 - q. infrastruktur lembaga masyarakat;
 - r. infrastruktur perumahan rakyat;
 - s. infrastruktur pertamanan;
 - t. infrastruktur pemerintahan;
 - u. infrastruktur lingkungan hidup; dan
 - v. infrastruktur perekonomian.

Pasal 12

- (1) Penyediaan Fasilitas Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) termasuk perbaikan dan/atau penyediaan fasilitas penunjang.
- (2) Penyediaan Fasilitas publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) diutamakan pada lahan/aset milik pemerintahan daerah atau pada lahan yang wajib diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai dengan prioritas kebutuhan pemerintah daerah.
- (3) Penyediaan Fasilitas Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) harus memenuhi ketentuan antara lain;
- a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan/atau lahan perencanaan;
 - b. tidak melanggar Rencana Detail Tata Ruang dan peraturan zonasi yang ditetapkan dalam pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang;
 - c. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukung;

- d. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum;
 - e. bukan merupakan kewajiban yang ditetapkan atau direkomendasikan atas dasar permohonan perizinan pemanfaatan ruang lainnya dari permohonan Koefisien Lantai Bangunan;
 - f. bukan merupakan komponen kegiatan yang dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD); dan
 - g. apabila merupakan perbaikan dan/atau penyediaan fasilitas maka surat keterangan aset sarana utilitas publik pada lahan /aset milik pemerintah Daerah harus mencantumkan Kartu Inventaris Barang (KIB).
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf f harus sesuai dengan pernyataan dari Organisasi Perangkat Daerah pengusul.

Pasal 13

Dalam hal penyediaan fasilitas publik dalam bentuk penyediaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), belum dapat dilaksanakan sesuai rencana kota, maka lahan harus difungsikan sebagai ruang terbuka hijau dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.

Bagian Ketiga

Persyaratan dan Tata Cara Pengajuan Variansi Pemanfaatan Ruang *Non Conforming Diminsion*

Pasal 14

- (1) Permohonan pemberian kompensasi *Non Conforming Diminsion* harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Wali Kota c/q Kepala DPKPPR dengan mencantumkan sekurang kurangnya:
- a. fotokopi dokumen izin mendirikan bangunan yang pernah diterbitkan atau yang pernah dimohonkan;
 - b. proposal rencana pembangunan;
 - c. kompensasi yang akan diberikan;
 - d. gambar arsitektur dan konstruksi bangunan; dan
 - e. fotokopi alas hak katas tanah yang dilegalisir untuk permohonan yang menggunakan.
- (2) Proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit meliputi:
- a. maksud dan tujuan;
 - b. alasan pengajuan pelampauan;
 - c. kepemilikan tanah/lahan;
 - d. kesesuaian Rencana Kota (Intensitas);
 - e. kondisi eksistising bangunan; dan
 - f. usulan rencana kegiatan/penggunaan lahan.

Bagian Keempat
Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Kompensasi

Pasal 15

- (1) Permohonan pengenaan kompensasi harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Wali Kota c/q Kepala DPKPPR dengan mencantumkan sekurang kurangnya:
 - a. seluruh persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14;
 - b. fotokopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
 - c. fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan (apabila diperlukan);
 - d. persyaratan teknis (apabila diperlukan); dan
 - e. pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan dalam bentuk akta notaris.

- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d antar lain:
 - a. kajian dampak lingkungan;
 - b. kajian dampak lalu lintas;
 - c. izin Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP); dan
 - d. kajian teknis lainnya yang diperlukan.

- (3) Kajian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit meliputi:
 - a. pemenuhan air bersih;
 - b. pemenuhan daya listrik;
 - c. pengelolaan limbah dan drainase;
 - d. pengendalian kebersihan lingkungan;
 - e. pengendalian penghijauan; dan
 - f. pengendalian penurunan muka tanah.

- (4) Kajian dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, paling sedikit meliputi:
 - a. kondisi jaringan jalan, lalu lintas dan angkutan jalan;
 - b. bangkitan/tarikan lalu lintas dan angkutan jalan akibat pembangunan/pelampauan koefisien lantai bangunan;
 - c. distribusi perjalanan;
 - d. pemilihan moda;
 - e. pembebanan perjalanan;
 - f. simulasi kinerja lalu lintas akibat pembangunan/pelampauan; dan
 - g. persyarat sarana dan prasarana penanganan dampak lalu lintas akibat pembangunan/pelampauan yang dimohonkan.

- (5) Izin Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. analisa ketinggian bangunan terhadap jalur penerbangan; dan
 - b. rekomendasi dari Instansi Perhubungan dan Otoritas penerbangan.

Pasal 16

- (1) Terhadap pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) selanjutnya dikaji terlebih dahulu oleh DPKPPR sebelum diajukan dan dibahas dalam Rapat pimpinan Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah dan/atau forum rapat pimpinan pemerintah kota untuk mendapat persetujuan Wali Kota.
- (2) DPKPPR dalam melakukan pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengusulkan penetapan nilai kompensasi apabila diperlukan berkoordinasi dengan:
 - a. Dinas Lingkungan Hidup terkait Kajian dampak lingkungan
 - b. Dinas Perhubungan terkait Kajian dampak lalu lintas;
 - c. Otoritas Penerbangan; dan
 - d. Organisasi Perangkat Daerah/UTPD terkait lainnya.
- (3) Penyerahan nilai yang ditetapkan sebagai bentuk kompensasi harus direalisasikan dan/atau diserahkan oleh pemohon.

Pasal 17

- (1) Terhadap permohonan yang telah mendapat persetujuan, perhitungan nilai kompensasi dan bentuk kompensasi atas perubahan *non conforming dimension* dibuat dalam bentuk perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi yang dicatatkan dalam akta notaris.
- (2) Setelah perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah disetujui, DPKPPR memproses dan menerbitkan persetujuan prinsip penetapan dan pelaksanaan bentuk kompensasi.

Bagian Kelima

Perhitungan Pengenaan Kompensasi Non Fisik *Non Conforming Dimension*

Pasal 18

Kompensasi berupa non fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), dibayarkan secara tunai sebagai nilai kompensasi fisik *non conforming demension* melalui penyetoran ke Kas Daerah sebelum penerbitan IMB.

Bagian Keenam
Serah Terima Kompensasi

Pasal 19

- (1) Bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 wajib diserahkan kepemilikannya kepada pemerintah daerah untuk dicatat menjadi aset pemerintah daerah.
- (2) Proses penyerahan bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan pemeriksaan fisik oleh DPKPPR dengan didampingi Organisasi Perangkat Daerah teknis sesuai tugas dan fungsi yang dituangkan dalam berita acara penelitian teknis dan berita acara pemeriksaan fisik.
- (3) Berita acara penelitian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Organisasi Perangkat Daerah/UTPD sesuai tugas dan fungsi.
- (4) Berita acara pemeriksaan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh DPKPPR.

Pasal 20

- (1) Atas bentuk kompensasi yang akan diserahkan, dilakukan penilaian terlebih dahulu oleh Kantor Jasa Penilai Publik yang diusulkan pemohon.
- (2) DPKPPR menugaskan Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menghitung nilai kompensasi yang akan dilaksanakan.
- (3) Apabila kompensasi berupa penyediaan lahan, maka perhitungannya berdasarkan NJOP lahan tahun berjalan yang diusulkan sebagai kompensasi.
- (4) Setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon mengajukan permohonan serah terima kepada DPKPPR dan dituangkan dalam bentuk Berita Acara Serah Terima.
- (5) Apabila setelah dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) masih terdapat kekurangan nilai kompensasi, maka kekurangan nilai tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk kompensasi lain yang disetujui oleh Kepala DPKPPR.
- (6) Bentuk kompensasi yang lain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditindaklanjuti dengan perjanjian tambahan (Addendum) yang dikoordinasikan oleh DPKPPR.

- (7) Jika terjadi perselisihan terhadap penilaian kompensasi berupa kekurangan atau kelebihan, maupun permasalahannya fisik dan perselisihan hukum, penyelesaiannya dikoordinasikan oleh DPKPPR bersama dan Organisasi Perangkat Daerah terkait bersama Wali Kota.

Pasal 21

- (1) DPKPPR menyampaikan berkas Berita Acara Serah Terima bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4) kepada Sekretaris Daerah untuk dilakukan serah terima berkas kepada BPKAD yang dituangkan dalam berita acara.
- (2) Berita Acara Serah Terima bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar pengurangan atas nilai kompensasi yang telah dicatat sebagai piutang oleh BPKAD.

Pasal 22

- (1) Berita Acara Serah Terima bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (4) dilaporkan oleh Sekretaris Daerah kepada Wali Kota melalui BPKAD untuk diberikan kode registrasi.
- (2) Atas laporan Berita Acara Serah Terima bentuk kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BPKAD memproses penerbitan kode registrasi inventaris barang serta mempersiapkan keputusan Wali Kota mengenai penggunaan barang.

Bagian Ketujuh

Perhitungan Pengenaan Kompensasi Fisik *Non Conforming Dimension*

Pasal 23

- (1) Dalam melaksanakan *non conforming demension* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), dapat dilakukan dengan teknik pengalihan hak membangun (*Transfer Development Right*).
- (2) Pengaturan zonasi pengalihan hak membangun atau *Transfer Development Right* sebagaimana dimaksud ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan:
- a. pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu persil ke persil lainnya dengan zona yang sama hanya diperkenankan pada lokasi yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2);
 - b. terhadap lahan yang telah melakukan pengalihan luas lantai dan menerima pengalihan luas lantai tidak diperkenankan melakukan ketentuan *non conforming dimension* atau Pengalihan hak membangun hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali; dan

- c. dalam hal suatu lahan perencanaan telah melakukan pengalihan luas lantai kemudian ditetapkan koefisien lantai bangunan baru untuk lahan perencanaan tersebut, maka selisih tidak dapat dialihkan.

Pasal 24

- (1) Pengenaan terhadap pengalihan hak membangun dilakukan dengan pertimbangan minimal telah menggunakan 60 % (enam puluh persen) dari nilai koefisien dasar bangunan;
- (2) Pemohon yang menguasai lahan/persil pemberi dan penerima pengalihan, Nilai yang berhak dialihkan adalah 50 % (lima puluh persen) dari selisih nilai koefisien lantai bangunan dan ketinggian bangunan maksimal yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi pada persil lahan pemberi pengalihan hak membangun.

Pasal 25

- (1) Pengenaan terhadap pengalihan hak pembangunan dapat dilakukan terhadap pemenuhan ketentuan koefisien dasar hijau pada persil lahan yang dikuasai.
- (2) Pengalihan hak pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada persil lahan pemberi ke persil lahan penerima, dengan selisih nilai yang wajib dipenuhi.
- (3) Nilai lahan persil penerima tidak boleh lebih kecil dari besaran selisih nilai yang wajib dipenuhi lahan persil pengalihan.

Pasal 26

- (1) Perhitungan pengenaan kompensasi terhadap perlampauan koefisien lantai bangunan sebagai berikut:
 - a. besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus:

$$K = I \times \left(\frac{L}{KLB_{\text{Dasar}}} \times NJOP \right)$$

Keterangan :

K = Nilai Kompensasi (Rp)

I = Indeks

L = Besaran luas lantai bangunan yang dilampaui (m²)

Koefisien Lantai Bangunan_{dasar} = nilai koefisien lantai bangunan sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak Lahan Yang Akan dibangun (Rp)

- b. apabila pada lahan yang dilampaui terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan besaran NJOP yang digunakan untuk perhitungan nilai kompensasi dihitung dari NJOP tertinggi;
- c. apabila pada lahan yang diserahkan/pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3), terdapat beberapa nilai NJOP, maka penentuan nilai kesetaraan kompensasi dihitung dari NJOP rata-rata;
- d. rumus menghitung NJOP rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf c sebagai berikut:

$$\mathbf{NJOP_R} = \frac{(NJOP1 \times L1) + (NJOP2 \times L2) + \dots + (NJOPn \times Ln)}{(L1 + L2 + \dots + Ln)}$$

Keterangan :

NJOP_R = Nilai Jual Objek Pajak Rata-Rata (Rp)

NJOP_n = Nilai Jual Objek Pajak Ke n (Rp)

L_n = Luas Lahan (m²) ke n

- e. besaran NJOP sebagaimana dimaksud huruf d akan ditinjau kembali apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak penetapan dalam hasil rapat Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah dan/atau forum rapat pimpinan daerah tidak ditindaklanjuti dengan perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi atas pelampauan nilai Koefisien Lantai Bangunan dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Wali Kota.
- (2) Indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dijabarkan perlokasi kawasan yang dimungkinkan untuk pelampauan Koefisien Lantai Bangunan dengan kompensasi, meliputi:
- a. Indeks 0,9 :
 - Kecamatan Medan Deli,
 - Kecamatan Medan Labuhan;
 - Kecamatan Medan Marelan;
 - Kecamatan Medan Belawan.
 - b. Indeks 1,2 :
 - Kecamatan Medan Timur;
 - Kecamatan Medan Helvetia;
 - Kecamatan Medan Sunggal;
 - Kecamatan Medan Selayang;
 - Kecamatan Medan Tuntungan.
 - Kecamatan Medan Johor;
 - Kecamatan Medan Amplas;
 - Kecamatan Medan Denai;
 - Kecamatan Medan Tembung;
 - Kecamatan Medan Barat (Kelurahan Pulo Brayon Kota, Kelurahan Karang Berombak).
 - c. Indeks 1,5 :
 - Kecamatan Medan Barat;
 - Kecamatan Medan Perjuangan;
 - Kecamatan Medan Area;

Kecamatan Medan Kota;
 Kecamatan Medan Petisah;
 Kecamatan Medan Baru; dan
 Kecamatan Medan Timur (Kelurahan Glugur Darat II,
 Kelurahan Perintis, Kelurahan Sidodadi, Kelurahan Gaharu,
 Kelurahan Durian).

d. Indeks 1,8 :

Kecamatan Medan Maimun;
 Kecamatan Medan Polonia;
 Kecamatan Medan Baru (Kelurahan Darat dan Kelurahan
 Petisah Hulu);
 Kecamatan Medan Petisah (Kelurahan Petisah Tengah dan
 Kelurahan Sekip);
 Kecamatan Medan Barat (Kelurahan Kesawan dan Kelurahan
 Silalas);
 Kecamatan Medan Timur (Kelurahan Gang Buntu); dan
 Kecamatan Medan Kota (Kelurahan Pusat Pasar, Kelurahan
 Pasar Baru, dan Kelurahan Mesjid).

- (3) Besaran kompensasi yang dihitung dengan rumusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan besaran minimum nilai kompensasi yang harus dilaksanakan.
- (4) Peta indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran peraturan Wali Kota ini.

Pasal 27

Biaya yang dapat diperhitungkan sebagai bagian dari pemenuhan nilai kompensasi, antara lain:

- a. biaya pembangunan fisik;
- b. biaya konsultan perencana, pengawas dan penilai;
- c. pajak-pajak terkait tetapi tidak terbatas hanya atas pajak pertambahannya nilai (PP_n) dan pajak penghasilan (PP_h); dan
- d. biaya terkait lainnya sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang diusulkan oleh Organisasi Perangkat Daerah terkait.

Bagian Kedelapan

Pencatatan Piutang dan Pelaksanaan Bentuk Kompensasi

Pasal 28

- (1) Nilai kompensasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dicatat sebagai piutang daerah pada BPKAD.
- (2) Nilai kompensasi sebagai Piutang, harus disertai jaminan yang dikeluarkan oleh lembaga perbankan atas nama pemohon yang ditujukan kepada Pemerintah Daerah.

- (3) Sebelum dilakukan pencatatan piutang daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan serah terima berkas perjanjian pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dari DPKPPR kepada Sekretaris Daerah yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 29

- (1) Setelah Perjanjian Pemenuhan Kewajiban Kompensasi ditandatangani sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2), DPKPPR menyampaikan nota dinas dengan melampirkan fotocopy perjanjian pemenuhan kewajiban kepada BPKAD.
- (2) DPKPPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas:
 - a. pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan termasuk proses rekomendasi Keterangan Rencana Kota dan Rencana Teknis Bangunan; dan
 - b. kesesuaian hasil pelaksanaan pembangunan dengan nilai kesetaraan kompensasi pelampauan Koefisien Lantai Bangunan.
- (3) Pengendalian teknis pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a termasuk mengkoordinasikan proses rekomendasi Keterangan Rencana Kota dan Rencana Teknis Bangunan yang dibutuhkan pihak pemohon.
- (4) Jangka waktu pelaksanaan bentuk kompensasi merupakan hasil Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah atau dengan persetujuan Wali Kota dan akan dituangkan dalam perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi antara pemerintah daerah dengan pemohon kompensasi.
- (5) Terhadap pelaksanaan monitoring dan penagihan bentuk kompensasi yang telah disepakati/ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan DPKPPR.

BAB V PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 30

Pengendalian terhadap pelaksanaan Peraturan Wali Kota ini dilaksanakan oleh DPKPPR.

Pasal 31

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Wali Kota ini dilaksanakan oleh Organisasi Perangkat Daerah/UPTD teknis terkait dengan melibatkan peran serta masyarakat.

- (2) Hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah setiap 1 (satu) tahun sekali atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.

BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 32

- (1) Pemegang Persetujuan Kompensasi perubahan intensitas pemanfaatan ruang dan atau ketentuan tata bangunan yang tidak melaksanakan kewajiban bentuk kompensasi akan dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa;
 - a. surat peringatan pertama
 - b. surat peringatan kedua;
 - c. surat peringatan ketiga;
 - d. pembekuan izin; dan/ atau
 - e. pencabutan izin.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b dan huruf c diterbitkan oleh DPKPPR.
- (4) Pembekuan izin dan pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e dilaksanakan oleh DPMPTSP.

Pasal 33

- (1) Surat peringatan pertama sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (2) huruf a diberikan terhadap pemegang persetujuan prinsip kompensasi yang tidak melaksanakan bentuk kompensasi sesuai dalam perjanjian pemenuhan kewajiban.
- (2) Apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak surat peringatan pertama diterima, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip kompensasi dikenakan surat peringatan kedua.
- (3) Apabila dalam 3 (tiga) hari kerja sejak surat peringatan kedua diterima, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip kompensasi dikenakan surat peringatan ketiga.
- (4) Apabila dalam 1 (satu) hari kerja sejak surat peringatan ketiga diterima, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip kompensasi dikenakan sanksi berupa pembekuan izin.

- (5) Apabila dalam 1 (satu) hari kerja sejak pembekuan perizinan, bentuk kompensasi belum dipenuhi, maka pemegang persetujuan prinsip kompensasi dikenakan pencabutan izin.
- (6) Pembekuan dan/atau pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) meliputi:
 - a. Persetujuan Prinsip perubahan ketentuan intensitas dan tata bangunan;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan;
 - c. Sertifikat Laik Fungsi; dan
 - d. izin lainnya.
- (7) Pembekuan/pencabutan izin dapat ditinjau kembali dengan penetapan perhitungan nilai kompensasi berdasarkan NJOP tahun berjalan setelah adanya persetujuan Wali Kota dalam rapat Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini, dengan penempatannya dalam berita Daerah Kota Medan.

Ditetapkan di Medan
Pada tanggal 9 Oktober 2018

WALI KOTA MEDAN,

ttd

DZULMI ELDIN S

Diundangkan di Medan
pada tanggal 9 Oktober 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN,

ttd

SYAIFUL BAHRI

BERITA DAERAH KOTA MEDAN TAHUN 2018 NOMOR 60.

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM SEKRETARIAT
DAERAH KOTA MEDAN,


BAMBANG, SH
Penata Tingkat I
NIP. 19620515 199011 1 001



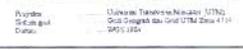
PEMERINTAH KOTA MEDAN

**KETENTUAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN
PERATURAN ZONASI KOTA MEDAN**

PETA INDEKS



Skala 1:50,000



Proyeksi: UTM
Datum: WGS 1984
Datum: SAMS 1984

Dukungan Teknik dan Nelayan (UTN)
Garis lintang dan garis UTM Zona 41 N
SAMS 1984

DAFTAR LOKASI



□ Lokasi Yang Diteliti

KETERANGAN

Administrasi

- Distrik Perintis
- Distrik Kembang Kota
- Distrik Karaman
- Distrik Purnawan
- Batas Kelurahan/Kota
- Batas Kecamatan/SDP
- Batas Kelurahan/SDP
- Batas Blok Perumahan

Pesiran

- Pantai
- Dangkal
- Sungai Perairan

Jaringan Jalan

- Jalan Struktur
- Jalan Karet Api Sebelah
- Jalan Karet Api Samping
- Jalan Karet Api Belakang

Indeks

- INDEKS 0,4
- INDEKS 1,1
- INDEKS 1,2
- INDEKS 1,4

SUMBER DATA

- Peta Dasar: Basis Data Geospasial Kota Medan dan Peta 1:50,000, Survey Hasil Survei
- Foto Udara: Foto Aerial Medan 1:50,000, Tahun 2011
- RAPPET KOTA MEDAN

CATATAN

- Sama Administrasi, Sama Fungsi, Sama Kepadatan/Kapasitas, Sama Luas Lahan dan Sama Kualitas Lingkungan, Sama Indikator

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA MEDAN
NOMOR 44 TAHUN 2013
TENTANG
KETENTUAN VARIANSI PEMANFAATAN RUANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN
PERATURAN ZONASI KOTA MEDAN

WALI KOTA MEDAN

td

DZULMI ELDIN S

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA MEDAN,

RAMBRANG, SH
PENATA TINGKAT I
NIP. 19620515 199011 1 001

