



**WALIKOTA TERNATE**  
**PROVINSI MALUKU UTARA**

PERATURAN WALIKOTA TERNATE  
NOMOR 8 TAHUN 2015

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN KOTA BARU KOTA TERNATE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TERNATE,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pengendalian pembangunan di Kawasan Kota Baru Kota Ternate, maka perlu dilakukan strategi pengelolaan sebagai sarana untuk dapat menjalankan fungsi pengarahan dan fungsi kontrol agar pembangunan tertata, terarah dan terkonsep;
- b. bahwa salah satu upaya pengendalian pembangunan di Kawasan Kota Baru adalah melalui perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang merupakan suatu panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka perlu merinci Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate ke dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru Kota Ternate;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru Kota Ternate;
- Mengingat : 1. Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Ternate (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3824);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3934);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam

- Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5185);
  16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
  17. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
  18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Analisis Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi serta Sosial Budaya dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang;
  19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
  21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) di Wilayah Perkotaan / Kawasan Perkotaan;
  22. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup dalam Penataan Ruang Wilayah;
  23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 14 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
  24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18 Tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
  25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
  26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2014 tentang Pedoman Perencanaan, Penyediaan, dan Pemanfaatan Prasarana Dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan;
  27. Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Ternate Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kota Ternate Tahun 2012 Nomor 99, Tambahan Lembaran Daerah Kota Ternate Nomor 112);
  28. Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Ternate Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kota Ternate Tahun 2012 Nomor 100, Tambahan Lembaran Daerah Kota Ternate Nomor 112);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN KOTA BARU KOTA TERNATE.

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Ternate
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Ternate
3. Walikota adalah Walikota Ternate.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Ternate sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Ternate
8. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
10. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpeetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
11. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
12. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan

- kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
13. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
  14. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
  15. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai;
  16. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
  17. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
  18. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
  19. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
  20. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
  21. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
  22. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela didalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

**BAB II**  
**TUJUAN DAN RUANG LINGKUP**  
**Bagian Kesatu**  
**Tujuan**

**Pasal 2**

Tujuan dari RTBL Kawasan Kota Ternate adalah sebagai berikut :

- a. Membuat suatu konsep penataan kawasan dan penguatan karakter kawasan sebagai *Waterfront City* dan pusat perdagangan dan jasa Kota Baru di Kota Ternate;
- b. Menyiapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada koridor jalan utama dan area *Waterfront City* sebagai bagian dari upaya penataan fungsi dan fisik kawasan; dan
- c. Memberikan arahan penataan parkir kawasan, pengembangan ruang terbuka baik Ruang Terbuka Hijau atau non-hijau.

**Bagian Kedua**  
**Ruang Lingkup**

**Pasal 3**

- (1) Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan adalah kawasan Kota Baru.
- (2) Wilayah administrasi terdapat di sebagian Kelurahan Takoma, sebagian Kelurahan Toboko, sebagian Kelurahan Kota Baru dan sebagian Kelurahan Mangga Dua, Kecamatan Ternate Selatan, Kota Ternate.
- (3) Koridor Jalan yang termasuk dalam wilayah perencanaan adalah Jl. Hasan Esa, Jl. Mangga Dua, dan Jalan Baru di sepanjang pantai.
- (4) Materi yang diatur dalam RTBL Kawasan Kota Baru-Kota Ternate meliputi :
  - a. Visi Pengembangan Kawasan;
  - b. Rencana Umum;
  - c. Panduan Rancangan;
  - d. Rencana Investasi
  - e. Ketentuan dan Strategi Pengendalian
  - f. Hak dan Peran Serta Masyarakat;.
  - g. Ketentuan perizinan
- (5) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Kota Baru dilengkapi dengan buku album peta, ilustrasi penataan dan gambar teknis, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (6) Peta batas wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam **Lampiran I** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**BAB III**  
**VISI PENGEMBANGAN**  
**DAN RENCANA UMUM KAWASAN**

**Bagian Kesatu**  
**Visi Pengembangan Kawasan**

**Pasal 4**

Visi pengembangan kawasan adalah “*Terwujudnya Kawasan Koridor Kota Baru sebagai Kawasan Perdagangan Pesisir yang Terkendali*”.

**Bagian Kedua**  
**Rencana Umum**  
**Pasal 5**

Rencana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf (b) meliputi :

- a. Arahan Pembagian Segmen kawasan;
- b. Rencana peruntukan lahan;
- c. Rencana intensitas pemanfaatan lahan;

**Bagian Ketiga**  
**Arahan Pembagian Segmen Kawasan.**  
**Pasal 6**

Arahan Pembagian Segmen kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf (a) meliputi :

- (1) Pembagian Segmen di dasarkan pada beberapa kesamaan fungsi utama dominan di dalam kawasan;
- (2) Arahan pembagian Segmen pada kawasan perencanaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf (a) meliputi :
  - a. Segmen 1, koridor Jalan Hasan Esa dengan fungsi utama perdagangan dan jasa skala regional, dengan arahan penggunaan lahan :
    1. Kegiatan perdagangan dan jasa skala regional, direncanakan untuk pengembangan ruko, bengkel, warnet dan Bank;
    2. Sarana Pelayanan Umum dipertahankan pada lokasi yang sudah ada, berupa Polres, Masjid dan Kantor Kelurahan.
  - b. Segmen 2, koridor Jalan Mangga Dua dengan fungsi perdagangan jasa skala regional, dengan arahan penggunaan lahan :
    1. Kegiatan perdagangan dan jasa skala regional, direncanakan untuk pengembangan ruko, bengkel, warnet dan Bank;
    2. Sarana Pelayanan Umum dipertahankan pada lokasi yang sudah ada, berupa Rumah Sakit, Masjid dan Sekolah.
  - c. Segmen 3, koridor Jalan Boulevard dengan fungsi kawasan dermaga dan konservasi, dengan arahan penggunaan lahan:
    1. Penataan permukiman nelayan;
    2. Penataan Ruang Terbuka Hijau Mangrove;
    3. Pengembangan Ruang Terbuka Hijau dan penataan di area industri dan pergudangan PERTAMINA.
    4. Pengembangan dan penataan sarana prasarana penunjang Dermaga *Speed Boat*;
    5. Penataan Ruang Terbuka Hijau di koridor jalan.
  - d. Segmen 4, koridor Jalan Boulevard dengan fungsi utama perdagangan dan jasa skala regional. Dengan arahan penggunaan lahan:
    1. Penataan kualitas lingkungan dan bangunan kawasan permukiman;
    2. Penatan RTH sebagai area wisata;
    3. Rencana Pengembangan Ruko;
    4. Rencana pengembangan hotel.
  - e. Segmen 5, koridor Jalan Boulevard dengan fungsi utama perdagangan dan jasa skala regional. Dengan arahan penggunaan lahan:

1. Koridor Jalan Baru (Jl. Boulevard) area *waterfront city* direncanakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa skala kota, yaitu penataan pasar ikan dan pengembangan ruko;
  2. Rencana pembangunan hotel;
  3. Penatan RTH sebagai area wisata.
- (3) Peta rencana Arahannya pembagian Segmen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam **Lampiran II** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## **Bagian Keempat**

### **Rencana Peruntukan Lahan Mikro**

#### **Pasal 7**

- (1) Rencana peruntukan lahan pada kawasan perencanaan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf (b) meliputi :
  - a. Peruntukan lahan yang diijinkan;
  - b. Peruntukan lahan yang diijinkan namun bersyarat; dan
  - c. Peruntukan lahan yang tidak diijinkan (dilarang).
- (2) Peruntukan lahan yang diijinkan di kawasan perencanaan meliputi :
  - a. Jalan Utama (Jalan Hasan Esa, Jalan Mangga Dua, dan Jalan Boulevard (jalan baru))
    - 1) Perdagangan, meliputi:
      1. Toko Pakaian,
      2. Voucher dan perlengkapan HP,
      3. roti dan kue,
      4. barang plastik,
      5. toko perlengkapan listrik,
      6. toko kelontong,
      7. peralatan rumah tangga;
      8. kios; dan
      9. warung kopi
    - 2) Jasa :
      1. Jasa fotokopi;
      2. Salon kecantikan;
      3. Laundry;
      4. Penjahit;
      5. Potong rambut;
      6. Studio Foto; dan
      7. Persewaan komputer, DVD.
  6. Peruntukan lahan yang diijinkan tetapi bersyarat di kawasan perencanaan yaitu :
    - a. Jalan Utama (Jalan Hasan Esa, Jalan Mangga Dua, dan Jalan Boulevard (jalan baru)), meliputi :
      - 1) Fasilitas umum, meliputi :
        1. Fasilitas pendidikan (TK, SD, SMP, SMU dan pendidikan yang sederajat);
        2. Fasilitas peribadatan Masjid, Musholla, Gereja, Wihara, Pura; dan
        3. Fasilitas kesehatan (Klinik/Balai kesehatan, Rumah Sakit)
      - 2) Perdagangan, meliputi :

1. Plaza;
  2. Pasar;
  3. Minimarket, Swalayan;
  - 3) Jasa, meliputi :
    1. Bengkel sepeda motor;
    2. Bank skala Pusat dan Cabang;
    3. Kantor organisasi;
    4. Jasa Properti;
    5. Hotel, Losmen; dan
    6. Praktek Bidan dan/atau Dokter.
    7. Peruntukan lahan yang tidak diijinkan di kawasan perencanaan yaitu :
      - a. Jalan Utama (Jalan Hasan Esa, Jalan Mangga Dua), meliputi :
        - 1) Toko : grosir bahan bangunan, agen perancangan;
        - 2) Industri dan Gudang;
        - 3) SPBE;
        - 4) SPBU;
        - 5) Perdagangan jasa skala regional sepertimatahari.
      - b. Jalan Boulevard (jalan baru) meliputi:
        - 1) Toko : grosir bahan bangunan, agen perancangan;
        - 2) Bank skala Pusat dan Cabang;
        - 3) SPBE;
        - 4) SPBU;
        - 5) Fasilitas Umum (SMP, SMA); dan
        - 6) Rumah Sakit dan Klinik Kesehatan.
- (3) Peta rencana peruntukan lahan dan tabel Arahan peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam **Lampiran III** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## **Bagian Kelima**

### **Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan**

#### **Pasal 8**

Rencana intensitas pemanfaatan lahan pada wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf (c), meliputi :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), yaitu angka desimal perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai; dan
- c. Koefisien Daerah Hijau (KDH), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/ penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

## Pasal 9

- (1) Rencana koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf (a), meliputi :
  - a. Perdagangan dan Jasa skala besar (Pasar), KDB maksimal 60%(enam puluh persen) ;
  - b. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (pertokoan lama), KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
  - c. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (ruko baru), KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
  - d. Perdagangan dan Jasa di jalan pendukung (skala lingkungan), KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
  - e. Perkantoran pemerintah, KDB maksimal 60%(enam puluh persen);
  - f. Perkantoran swasta, KDB maksimal 60-70% (enam puluh - tujuh puluh persen);
  - g. Fasilitas umum skala kota/kecamatan, KDB maksimal 60% (lima puluh persen);
  - h. Fasilitas umum skala lingkungan, KDB maksimal 60% (enam puluh persen);
  - i. Permukiman kavling kecil, KDB maksimal 80% (delapan puluh persen); dan
  - j. Permukiman kavling sedang dan besar, KDB maksimal 70-80% (tujuh puluh - delapan puluh persen)
- (2) Rencana koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf (b), meliputi :
  - a. Perdagangan dan Jasa skala besar (Pasar), KLB maksimal 2,4 (dua koma empat);
  - b. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (pertokoan lama), KLB maksimal 2,8 (dua koma delapan);
  - c. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (ruko), KLB maksimal 0,6-2,4 (nol koma enam hingga dua koma empat);
  - d. Perdagangan dan Jasa di jalan pendukung (skala lingkungan), KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);
  - e. Perkantoran pemerintah, KLB maksimal 0,6-1,2(nol koma enam hingga satu koma dua);
  - f. Perkantoran swasta, KLB maksimal 0,6-1,2(nol koma enam hingga satu koma dua);
  - g. Fasilitas umum skala kota/kecamatan, KLB maksimal 0,6-2,4 (nol koma enam hingga dua koma empat);
  - h. Fasilitas umum skala lingkungan, KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);
  - i. Permukiman kavling kecil, KLB maksimal 1,2 (satu koma dua) ; dan
  - j. Permukiman kavling sedang dan besar, KLB maksimal 0,6-2,4 (nol koma enam hingga dua koma empat).
- (3) Rencana koefisien dasar hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf (c), meliputi :
  - a. Perdagangan dan Jasa skala besar (Pasar), KDH minimum 40% (empat puluh persen) ;
  - b. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (pertokoan lama), KDH minimum 10% (sepuluh persen);
  - c. Perdagangan dan Jasa di jalan utama (ruko baru), KDH minimum 30% (tiga puluh persen);
  - d. Perdagangan dan Jasa di jalan pendukung (skala lingkungan), KDH minimum 10% (sepuluh persen);

- e. Perkantoran pemerintah, KDH minimum 40% (empat puluh persen);
  - f. Perkantoran swasta, KDH minimum 30% (tiga puluh persen);
  - g. Fasilitas umum skala kota/kecamatan, KDH minimum 40% (empat puluh persen);
  - h. Fasilitas umum skala lingkungan, KDH minimum 40% (empat puluh persen);
  - i. Rumah Susun, KDH minimum 40 % (empat puluh persen);
  - j. Permukiman kavling kecil, KDH minimum 20% (dua puluh persen); dan
  - k. Permukiman kavling sedang dan besar, KDH minimum 20% (dua puluh persen)
- (4) Peta rencana intensitas pemanfaatan lahan tercantum dalam **Lampiran IV** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**BAB IV**  
**PANDUAN RANCANGAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**  
**Pasal 10**

Panduan Rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf (c) meliputi :

- a. Rencana tata bangunan;
- b. Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
- c. Rencana ruang terbuka hijau;
- d. Rencana identitas lingkungan;
- e. Rencana penataan reklame;
- f. Rencana penataan PKL;
- g. Rencana penataan *street furniture*; dan
- h. Rencana penataan utilitas.

**Bagian Kedua**  
**Rencana Tata Bangunan**  
**Pasal 11**

- (1) Rencana tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (a) bertujuan untuk :
- a. Menentukan garis sempadan, *setback* bangunan dan jarak bebas antar bangunan;
  - b. Menentukan kepadatan (*bulk*) bangunan;
  - c. Menentukan besar sosok serta proporsi massa bangunan;
  - d. Menentukan ketinggian bangunan;
  - e. Merekomendasikan ambang volume bangunan (*building envelope*);
  - f. Merekomendasikan tata letak bangunan dari segi orientasi, ekologi dan iklim; dan
  - g. Mengupayakan keterpaduan konsep arsitektural yang selaras antara kinerja dan fungsi.
- (2) Rencana tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (a) meliputi :
- a. Garis sempadan bangunan;

- b. Peil Bangunan;
- c. Orientasi Bangunan;
- d. Arsitektur Bangunan; dan
- e. Fasade Bangunan;

## **Pasal 12**

- (1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (a) meliputi :
  - a. Garis sempadan muka bangunan;
  - b. Garis sempadan belakang bangunan; dan
  - c. Garis sempadan samping bangunan.
- (2) Garis Sempadan Muka Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) merupakan jarak yang dihitung dari pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan, ditentukan berdasarkan klasifikasi jalan ditetapkan minimal berjarak 6 (enam) meter dari pagar untuk jalan utama kawasan yaitu Jalan Hasan Esa, Jalan Mangga Dua, Jalan A.Yani dan 4 (empat) meter untuk jalan lokal atau jalan pendukung .
- (3) Khusus untuk Bangunan dengan fungsi Fasilitas Umum, GSB minimum adalah 6 (enam) meter baik pada Jalan utama atau Jalan pendukungnya.
- (4) Garis sempadan Belakang Bangunan merupakan jarak pagar dan dinding terluar bangunan sisi belakang, ditetapkan minimal 2 (dua) meter dari dinding bangunan bagian belakang terluar, diukur dari atas tanah bagian belakang.
- (5) Garis Sempadan Samping Bangunan merupakan jarak antara pagar samping dengan dinding samping terluar. ditetapkan minimal 1,5 (satu koma lima) meter dari dinding bangunan.
- (6) Pemberlakuan ketentuan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diberlakukan bagi izin bangunan baru dan untuk bangunan eksisting diperbolehkan mempertahankan GSB yang ada sekarang.
- (7) Khusus pemberlakuan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) diberlakukan pada bangunan yang memiliki luas lebih dari 1.000 m<sup>2</sup>.
- (8) Gambar simulasi penerapan Garis Sempadan Bangunan ini tercantum dalam **Lampiran V** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## **Pasal 13**

- (1) Peil bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf (b) merupakan ketinggian minimum lantai bangunan dari elevasi as jalan, ditetapkan sekurang-kurangnya 50 cm dari elevasi atau Peil Banjir.
- (2) Tujuan Peil Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah untuk mengantisipasi adanya genangan air akibat banjir atau sebab lainnya sehingga tidak masuk ke dalam bangunan.
- (3) Apabila kawasan perencanaan tidak mempunyai data dan peta peil atau batas maksimal ketinggian air akibat banjir, ditetapkan *peil* bangunan adalah minimal 50 Cm diatas *peil* jalan atau jembatan terdekat.

#### **Pasal 14**

- (1) Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (c) ditetapkan atas pertimbangan estetika lingkungan, desain ruang yang diinginkan, serta faktor kultural yang mengikat.
- (2) Orientasi bangunan pada kawasan perencanaan meliputi :
  - a. Untuk bangunan mesjid dan musholla menghadap kearah kiblat;
  - b. Untuk Bangunan pendidikan diutamakan berorientasi kedalam sehinggadapat membentuk ruang fungsional bagi arena bermain pada halamantengah;
  - c. Bangunan dengan posisi dipojok pertigaan atau perempatan jalan, bangunan diarahkan berorientasi pada dua sisi jalan;
  - d. Untuk bangunan lainnya diarahkan untuk berorientasi dan tegak lurus dengan jalan terdekat; dan
  - e. Gambar simulasi penerapan Orientasi Bangunan ini tercantum dalam **Lampiran VI** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### **Pasal 15**

Arsitektur Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (d) adalah Langgam Arsitektur pada kawasan perencanaan diarahkan kepadalanggam Arsitektur tropis dan modern dengan tetap mengedepankan bentuk dan tampilan khas lokal yaitu Langgam Fala Soa.

#### **Pasal 16**

- (1) Fasade bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (e) merupakan tampak atau wajah bangunan dimana pada masing-masing fungsi bangunan harus serasi antara bangunan satu dengan bangunan sekitarnya
- (2) Fasade Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki ketentuan sebagai berikut :
  - a. Bangunan perkantoran fasadnya harus berkesan formal dengan bukaan memadai pada bagian koridor serta pemakaian elemen-elemen arsitektural tropis
  - b. Bangunan perdagangan dan jasa (toko, ruko) sepanjang jalan utama kotadisarankan mempunyai kesan menarik, fungsional dengan tetap memperhatikan keserasian dengan bangunan sekitamya.
  - c. Bangunan Fasilitas Umum dan sejenisnya, fasadnya harus berkesan formal dengan bukaan memadai pada bagian koridor serta memberikan ruang terbuka bagi pergerakan seperti selasar pada bagian depan bangunan.
  - d. Bahan bangunan pada fasade diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap perubahan cuaca, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan. Diutamakan adalah bahan lokal dari Kota Ternate.

**Bagian Ketiga**  
**Rencana Sistem Sirkulasi**  
**Dan Jalur Penghubung**  
**Pasal 17**

- (1) Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (b), meliputi :
  - a. Klasifikasi Jaringan jalan;
  - b. Perparkiran; dan
  - c. Jalur pejalan kaki.
- (2) Rencana klasifikasi jaringan jalan pada wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a), meliputi :
  - a. Jalan Kolektor sekunder meliputi Jl. Hasan Esa, Jalan Mangga Dua;
  - b. Jalan Lokal primer meliputi Jl. Boulevard
- (3) Peta rencana klasifikasi jaringan jalan tercantum dalam **Lampiran VII** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (4) Rencana perparkiran pada wilayah perencanaan meliputi :
  - a. Pelarangan parkir di koridor Jalan utama;
  - b. Penataan parkir di pasar baru;
  - c. Penataan Parkir di jalan lokal primer;
  - d. Penataan parkir di area *waterfront city*.
- (5) Rencana jalur pejalan kaki pada wilayah perencanaan meliputi :
  - a. Jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor blok perencanaan, baik koridor jalan utama atau jalan pendukung dan di area *waterfront city*;
  - b. Pelebaran Trotoar 1 (satu) meter ke arah jalan (pada Jl. Hasan Esa) ;
  - c. Mengakomodasi penyandang cacat dengan membuat desain trotoar yang bisa dilewati oleh kursi roda dengan membuat sistem ramp yang kemiringannya tidak boleh melewati 10° (derajat) atau 7 % (persen);
  - d. Material untuk pedestrian tidak licin, mudah perawatan, kuat, dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
  - e. Pedestrian ini bersifat menerus, sehingga bukaan-bukaan menuju fasilitas di dalam kaveling harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna trotoar dan tidak diperbolehkan memutus jalur pejalan kaki;
  - f. Jaringan trotoar juga didukung dengan fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian way seperti tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup; dan
  - g. Penggantian material jalan pada kawasan Permukiman dari Beton menjadi Paving atau bahan lain yang bisa menyerap air ke dalam tanah.

**Bagian Keempat**  
**Rencana Ruang Terbuka Hijau**

**Pasal 18**

Rencana ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (c) adalah :

- a. RTH pada area Permukiman;
- b. Pengembangan RTH di area industri dan pergudangan;
- c. Penambahan Pot Bunga pada Jalur Sirkulasi;
- d. Pengembangan taman pasif pada area sempadan sungai dan sempadan pantai;
- e. Penambahan taman pasif pada fasilitas umum dan parkir;

- f. Pengembangan RTH pada area *waterfront city*; dan
- g. Mempertahankan Vegetasi yang ada.

**Bagian Kelima**  
**Rencana Identitas Lingkungan**  
**Pasal 19**

- (1) Rencana identitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (d) meliputi :
  - a. Rencana *Landmark*, yaitu plaza tepi pantai dan dermaga *speed boat*;
  - b. Rencana *Path*, yaitu semua jalan;
  - c. Rencana *Nodes*, yaitu *Waterfront City* dan Pasar Ikan;
  - d. Rencana *District*, yaitu kawasan wisata dan pesisir Kota Baru;
- (2) Peta rencana identitas lingkungan tercantum dalam **Lampiran VIII** yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**Bagian Keenam**  
**Rencana Penataan Reklame**  
**Pasal 20**

- (1) Rencana penataan reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (e) meliputi :
  - a. Jenis reklame yang dibolehkan;
  - b. Penempatan reklame; dan
  - c. Pengaturan reklame.
- (2) Jenis reklame yang dibolehkan pada masing-masing koridor sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf (a) meliputi :
  - a. Reklame baliho
  - b. Reklame tiang atau *Billboard*;
  - c. Reklame kain;
  - d. Reklame *sign net*; dan
  - e. Reklame pada bangunan
- (3) Penempatan reklame yang diizinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) meliputi :
  - a. Diizinkan pada Kawasan Perdagangan Jasa;
  - b. Median Jalan / *Separator* jalan;
  - c. Tiang Lampu Penerangan jalan ;
  - d. Kaveling Kosong; dan
  - e. Dinding atau di atas bangunan.
- (4) Pengaturan reklame pada wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (c) yaitu :
  - a. Penempatan Reklame Tiang pada koridor jalan tidak boleh melewati badan jalan;
  - b. Tinggi reklame tiang pada persimpangan harus sesuai dengan tinggi dan ukuran reklame sekitarnya;
  - c. Penempatan reklame pada separator jalan menjadi satu dengan *street furniture*, tidak boleh berdiri sendiri;
  - d. Penempatan reklame pada *street furniture* (Tinggi maksimal : 1/3(satu pertiga)tinggi *street furniture*);

- e. Penempatan reklame baliho pada persimpangan tidak boleh menutupi bangunan dibelakangnya; dan
- f. Penempatan reklame pada bangunan tidak boleh melebihi tinggi fasade bangunan.

**Bagian Ketujuh**  
**Rencana Penataan Pedagang Kaki Lima**  
**Pasal 21**

Rencana penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (f) meliputi :

- a. Penataan PKL di Pusat perdagangan area *waterfront city*;
- b. Penataan PKL pada area Dermaga Mangga Dua;
- c. Penataan PKL pada area Pasar Ikan; dan
- d. Pelarangan PKL di Jalur Sirkulasi.

**Bagian Kedelapan**  
**Rencana Penataan Street Furniture**  
**Pasal 22**

Rencana penataan *street furniture* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf (g) meliputi :

- a. Pengantian lampu Jalan Kawasan Kota Baru;
- b. Penataan Halte;
- c. Penataan Bak Sampah; dan
- d. Gerbang Masuk Permukiman di koridor Jalan Hasan Esa.

**Bagian Kesembilan**  
**Rencana Penataan Utilitas**  
**Pasal 23**

Rencana penataan utilitas sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 10 huruf (h) meliputi :

- a. Normalisasi saluran drainase yang ada di kanan-kiri jalan.
- b. Pembuatan Sumur Resapan untuk menangani Area genangan pada kawasan permukiman;
- c. Pengembangan *Toilet Portable* pada area Plaza dan Pasar;
- d. Pembuatan IPAL di Pasar dan Plaza;
- e. Penanggulangan kebakaran di lokasi permukiman padat dengan peralatan khusus yang berukuran kecil; dan
- f. Penyediaan alat pemadam kebakaran pada area perdagangan dan fasilitas umum.

**BAB V**  
**RENCANA INVESTASI**

**Pasal 24**

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Kota Baru dilakukan oleh pemerintah Kota Ternate dan masyarakat Kota Ternate.

- (2) Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Ternate.
- (3) Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

#### **Pasal 25**

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 5 (lima) Area;

- a. Area I : Segmen area/kawasan pengembangan *waterfront city*
- b. Area II : Segmen Area Kawasan Pasar Ikan
- c. Area III : Segmen Area konservasi (*mangrove*)
- d. Area IV : Koridor jalan utama dan pendukung
- e. Area V : Kawasan untuk fungsi permukiman dibelakang koridor.

#### **Pasal 26**

- (1) Skenario rencana investasi pada Area I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (a) meliputi :
  - a. penataan area/kawasan *waterfront city*;
  - b. penataan jalur pedestrian, RTH dengan fasilitas pendukungnya; dan
  - c. penataan kawasan sebagai pusat perdagangan.
- (2) Pendukung Skenario rencana investasi pembangunan pada Area I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (a) berupa *street furniture* meliputi :
  - a. lampu jalan;
  - b. papan penunjuk arah dan informasi (signage);
  - c. tempat sampah;
  - d. halte kendaraan umum; dan
  - e. Aspek lain yang direncanakan perbaikan.
- (3) Aspek lain yang direncanakan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi :
  - a. sistem drainase kawasan;
  - b. reklame dan bando jalan; dan
  - c. lansekap kawasan.
- (4) Lansekap kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat 3 huruf (c) juga menjadi bagian yang penting dalam penataan kawasan. Penataan yang dilakukan meliputi :
  - a. pembangunan bak-bak bunga dan tanaman hias disepanjang koridor Jalan Boulevard; dan
  - b. pembangunan taman pasif di area depan plaza pantai.

#### **Pasal 27**

- (1) Skenario rencana investasi kegiatan pembangunan pada Area II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (b) meliputi :
  - a. penataan area Pasar;
  - b. penyediaan area parkir kendaraan bermotor;
  - c. penataan lalu lintas kendaraan;
  - d. penataan jalur pedestrian;
  - e. penataan PKL;

- f. perbaikan sistem drainase kawasan; dan
  - g. penataan reklame dan bando jalan;
- (2) Pendukung Skenario rencana investasi/Komponen kegiatan pembangunan pada Area II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. penataan lansekap berupa bak-bak bunga dan tanaman perlu pada jalur pejalan kaki;
  - b. penyediaan ruang publik di area permukiman; dan
  - c. jalur penghubung antara permukiman dan pusat perdagangan.

### **Pasal 28**

- (1) Skenario rencana investasi/Komponen kegiatan pembangunan pada Area III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (c) meliputi :
- a. penataan area parkir pendukung koridor Jl. Hasan Esa, Jalan Mangga Dua dan Jl. Boulevard
  - b. penataan PKL terpadu dengan fasilitas pendukungnya;
  - c. penataan jalur pedestrian; dan
  - d. penataan kawasan sebagai ruang terbuka hijau berupa jalur hijau kota.

### **Pasal 29**

- (1) Skenario rencana investasi/ Komponen kegiatan pembangunan pada Area IV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf (d) meliputi :
- a. penataan lalu lintas kendaraan;
  - b. penataan jalur pedestrian dengan fasilitas pendukungnya.
- (2) Pendukung Skenario rencana investasi/Komponen kegiatan pembangunan pada Area IV sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf a dan huruf b, berupa *street furniture* meliputi :
- a. lampu jalan;
  - b. papan penunjuk arah dan informasi (signage);
  - c. tempat sampah; dan
  - d. halte kendaraan umum; dan
  - e. Aspek lain yang direncanakan perbaikan.
- (3) Aspek lain yang direncanakan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, meliputi :
- a. sistem drainase kawasan;
  - b. reklame dan bando jalan.

### **Pasal 30**

- (1) Skenario rencana investasi/Komponen kegiatan pembangunan pada Area V sebagaimana dimaksud pada Pasal 25 huruf (e) meliputi :
- a. penataan jalur sirkulasi manusia di dalam permukiman;
  - b. gerbang penanda masuk ke kawasan permukiman;
  - c. penghijauan di kawasan permukiman padat dengan program kampung hijau;
  - d. perbaikan jalur drainase;
  - e. area permukiman yang berupa cekungan dibuatkan sumur resapan; dan
  - f. pengadaan alat pawang geni sebagai bagian dari penanggulangan bencana kebakaran.

- (2) Tabel Indikasi Program dan pentahapan pembangunan RTBL Kawasan Kota Baru Kota Ternate yang terlampir dalam **Lampiran IX** merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini

### **Pasal 31**

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru, Pemerintah Kota Ternate dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB VI**

### **KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN**

#### **Pasal 32**

- (1) Ketentuan Pengendalian Pelaksanaan dilakukan melalui beberapa mekanisme, diantaranya :
- a. Pengawasan;
  - b. Penertiban;
  - c. Perijinan Bangunan; dan
  - d. Insentif dan Disinsentif.
- (2) Obyek pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) adalah perubahan pemanfaatan ruang (kegiatan pengembangan fisik) yang terjadi, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana beserta besaran-besaran perubahannya. Pengawasan ini dapat dilakukan dengan tindakan-tindakan meliputi:
- a. Pelaporan, berupa kegiatan pemberian informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang di kawasan, baik yang sesuai dengan RTBL atau Peraturan Bangunan setempat jenis pelaporan apapun harus ditanggapi (ditampung, dicermati dan ditindaklanjuti) terutama laporan yang mengindikasikan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan;
  - b. Pemantauan (monitoring). Pemantauan merupakan kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Langkah pemantauan ini merupakan kewenangan Pemerintah Daerah Kota Ternate Kegiatan ini memungkinkan dilakukan bersama-sama dengan masyarakat dengan tetap mengikuti proses dan prosedur yang berlaku; dan
  - c. Evaluasi. Evaluasi merupakan kegiatan menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang secara keseluruhan setelah terlebih dahulu dilakukan kegiatan pelaporan dan pemantauan
- (3) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif (dapat dikenakan pada aparat pemerintah atau masyarakat umumnya), sanksi perdata (pengenaan denda atau ganti rugi), maupun sanksi pidana (penahanan atau kurungan)

- (4) Perijinan Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (c) adalah dengan adanya RTBL Kawasan Kota Baru ini, pemberian ijin didasarkan pada kelengkapan sumber informasi (dalam hal ini ketentuan yang ditetapkan untuk setiap bloknya) dokumen RTBL. Konsepsi penertiban pembangunan di kawasan ini merumuskan prinsip-prinsip sebagai berikut :
- a. Dihindarkan tindakan pembongkaran pada bangunan yang sudah memiliki IMB;
  - b. Penerbitan ijin baru mengacu pada RTBL yang menjadi arahan Peraturan Pembangunan;
  - c. Penerapan ketentuan perijinan di kawasan perencanaan, diberlakukan hal sebagai berikut ini :
    - 1) Pemanfaatan ruang/bangunan yang sesuai aturan tapi tidak berijin, harus segera mengurus perijinan;
    - 2) Pemanfaatan yang tidak sesuai aturan ini, tapi telah mempunyai ijin dapat tetap dipertahankan asal tidak ada perubahan fisik bangunan;
    - 3) Pemanfaatan yang yang tidak sesuai aturan dan ada perubahan fisik bangunan, harus mengacu pada aturan ini; dan
    - 4) Pemanfaatan ruang/bangunan yang tidak sesuai aturan ini dan tidak mempunyai ijin dapat ditertibkan dengan: pencabutan ijin, pembongkaran bangunan, perlengkapan perijinan, denda atau kurungan.
- (5) Penerapan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (d) digunakan untuk mendorong tercapainya perlindungan terhadap kawasan perencanaan. Bentuk insentif ini antara lain :
- a. Kemudahan pemberian ijin baik dalam administrasi, waktu maupun biaya untuk pemanfaatan yang sesuai dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis yang sudah ditetapkan.
  - b. Lebih memberi peluang pemanfaatan yang berfungsi lindung dengan penyediaan dukungan sarana maupun prasarana.
  - c. Kompensasi, imbalan pada masyarakat yang tidak merubah pemanfaatan yang yang sesuai dengan ketentuan kebijakan operasional ini/berfungsi lindung.
  - d. Perangkat insentif untuk pemanfaatan bangunan bertujuan untuk memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang yang telah ditetapkan seperti berikut ini :
    1. Insentif ketinggian bangunan di dalam suatu segmen;
    2. Ketinggian bangunan dapat diperkenankan lebih tinggi dan ketentuan yang sudah ditetapkan, apabila batasan KLB tidak dilampaui dan batasan KDB harus diturunkan pola sifat lingkungannya, atau sebesar 15 % (lima belas persen) untuk jenis bangunan tunggal atau 20 % (dua puluh persen) untuk bangunan rapat/deret. Pelampauan ketinggian tersebut tidak dikenakan retribusi; dan
    3. Insentif pembangunan rumah susun pada peruntukan perumahan dan fasilitasnya. Terhadap pengadaan dan pembangunan rumah susun hunian diberikan kelonggaran peningkatan KLB, ketinggian bangunan dan keluwesan penggunaan tanah, tanpa dikenakan retribusi tambahan.
- (6) Penerapan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (d) pada kawasan perencanaan digunakan sebagai pengekang terhadap kecenderungan perubahan pemanfaatan ruang:

- a. pembatasan sarana dan prasarana hanya sesuai dengan kebutuhan arahan fungsi utama. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari perubahan fungsi yang telah ditetapkan.
- b. perubahan kegiatan pemanfaatan bangunan yang tidak sesuai rencana tata ruang yang ditetapkan dikenakan retribusi dengan tujuan mengembalikan kegiatan bangunan sesuai dengan fungsi pemanfaatan ruangnya.
- c. pengenaan denda atau pembatalan izin pada pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
- d. kompensasi pembangunan sarana dan prasarana kawasan oleh pihak yang melanggar sebagai bagian dari denda yang telah diberikan.
- e. kewajiban pengembang untuk menanggung biaya dampak pembangunan; dan
- f. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai.

**BAB VII**  
**HAK DAN PERAN SERTA MASYARAKAT**  
**Pasal 33**

Dalam kegiatan penataan Kawasan RTBL Kota Baru masyarakat berhak:

- a. berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. mengetahui secara terbuka Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru;
- c. Menikmati manfaat ruang dan atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat daripenataan ruang atau penataan bangunan dan lingkungan;
- d. Memperoleh penggantian yang layak atas-kondisi yang dialaminya sebagaiakibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tataruang

**Pasal 34**

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan Kawasan Kota Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu dan ketentuan mengenai penataan ruang yang ditetapkan dengan peraturan perundang undangan;
- (2) Kaidah dan aturan pemanfaatan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat ditetapkan sepanjang memperhatikan faktor-faktor daya dukung lingkungan, estetika lingkungan, lokasi, dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

**Pasal 35**

Dalam pemanfaatan ruang Kawasan Kota Baru, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

- (1) Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang di kawasan perdesaan dan perkotaan;
- (2) Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru;
- (3) Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;
- (4) Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru;
- (5) Pemberian masukan untuk penetapan lokasi pemanfaatan ruang dan atau kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

### **Pasal 36**

- (1) Tata cara peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Kota Baru sebagaimana dimaksud Pasal 33, dilakukan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dikoordinasi oleh Walikota termasuk pegaturannya pada tingkat kecamatan sampai dengan Kelurahan;
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertib sesuai dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Baru.

### **Pasal 37**

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

- (1) pengawasan terhadap pemanfaatan ruang Kawasan Kota Baru, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang dan atau
- (2) bantuan pemilikan atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan ruang dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang.

### **Pasal 38**

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang Kota Baru disampaikan secara lisan atau tertulis mulai dari tingkat Kelurahan se-Kecamatan kepada Walikota dan pejabat yang berwenang.

## **BAB VIII PERIZINAN**

### **Pasal 39**

- (1) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4) huruf (g) adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.
- (2) Dalam hal kegiatan perizinan mencakup kegiatan:
  - (a) izin prinsip
  - (b) izin lokasi
  - (c) Izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT)
  - (d) izin mendirikan bangunan; dan

- (e) izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penjabaran dari setiap butir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan diatur dalam Keputusan Kepala Daerah secara tersendiri.

## **BAB IX KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 40**

- (1) RTBL Kawasan Kota Baru, Kota Ternate berlaku selama 5 (lima) tahun.
- (2) RTBL Kawasan Kota Baru, Kota Ternate sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali setelah 3 (tiga) tahun.
- (3) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan atau perubahan batas dan atau wilayah Daerah yang ditetapkan dengan Undang-Undang, evaluasi atau revisi rencana detail tata ruang zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditinjau kembali kurang dari 5 (lima) tahun.

### **Pasal 41**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Walikota, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.

### **Pasal 42**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Ternate.

Ditetapkan di Ternate  
pada tanggal 17 Maret 2015

**WALIKOTA TERNATE,**

ttd

**BURHAN ABDURAHMAN**

Diundangkan di Ternate  
pada tanggal 18 Maret 2015

**SEKRETARIS DAERAH KOTA TERNATE,**

ttd

**M. TAUHID SOLEMAN**

BERITA DAERAH KOTA TERNATE TAHUN 2015 NOMOR 221