



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.

