



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan rahmatNya sehingga Laporan Akhir pekerjaan penyusunan dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman Kota Ternate ini dapat diselesaikan.

Dalam rangka meningkatkan kualitas sektor Perumahan dan kawasan Permukiman Kota Ternate maka dibutuhkan sebuah Penelitian yang terintegratif dan komprehensif. Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah (Bappelitbangda) Kota Ternate bekerjasama dengan Ikatan Arsitek Indonesia Maluku Utara melakukan penyusunan dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman Kota Ternate

Laporan Akhir ini disusun dengan memperhatikan struktur penulisan sehingga didapatkan dokumen laporan yang sistematis, meliputi pendahuluan, Tinjauan Teori Dan Kebijakan, Gambaran Umum Wilayah, Arahan Perencana Pembangunan Dan Pengembangan, Arahan Program Pemanfaatan Ruang serta Penutup yang memuat Kesimpulan dan Saran sebagai akhir dari penulisan.

Dengan tersusunnya Laporan ini, diharapkan mampu mengatasi permasalahan pada bidang perumahan dan kawasan permukiman, serta dapat menjadi sebuah acuan dokumen yang lebih terencana, terarah dan terpadu dengan rencana pembangunan daerah dan rencana tata ruang.

Penyusunan laporan Akhir ini juga tentunya tidak terlepas dari kekurangan sehingga saran dan kritik sangat kami harapkan untuk perbaikan dan penyempurnaan di masa yang akan datang. Kami juga mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak atas kerjasama, bantuan dan kontribusinya sehingga laporan pendahuluan ini dapat diselesaikan penyusunannya.

Kami ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berpartisipasi dalam proses penyusunan laporan ini.

Ternate, November 2023



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	I- 1
B. Maksud, Tujuan Dan Sasaran Kegiatan	I- 3
C. Ruang Lingkup	I- 4
D. Landasan Hukum	I- 6
E. Sistematika Penulisan	I- 10
BAB II TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN	
A. Konsep Penelitian Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	II- 1
B. Permasalahan Perumahan Dan Permukiman	II- 6
C. Konsep Dasar PKP	II- 11
D. KPK Dalam Sistem Perencanaan Pembangunan Dan Tata Ruang	II- 14
E. Kedudukan P3KP Dalam Upaya Pengembangan Dan Pembangunan	II- 17
F. Manfaat Dan Keluaran	II- 18
G. Tahapan Penyusunan Laporan	II- 19
H. Tinjauan UU No.26/2007 Tentang Penataan Ruang	II- 22
I. Tinjauan UU No.1/2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	II- 25

BAB III	GAMBARAN UMUM WILAYAH	
	A. Profil Umum Kota Ternate	III- 1
	B. Rencana Pola Ruang Kota Ternate	III- 2
BAB IV	ARAHAN PERENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN	
	A. Arahkan Pengendalian	IV- 1
	B. Arahkan Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kota Ternate	IV- 4
	C. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Baru	IV- 6
	D. Rencana Peningkatan Kualitas Perumahan Dan Kawasan Permukiman	IV- 18
BAB V	ARAHAN PROGRAM PEMANFAATAN RUANG	
	A. Program Pemanfaatan Ruang	V- 1
	B. Arahkan Peraturan Zonasi	V- 3
	C. Mekanisme Realisasi P3KP	V- 4
	D. Mekanisme Insentif Dan Disinsentif	V- 4
BAB VI	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	VI- 1
	B. Saran	VI- 2



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Kekurangan Rumah	II- 7
Gambar 2.2	Penyebab Permukiman Kumuh	II- 7
Gambar 2.3	Penyebab Permukiman Kumuh	II- 7
Gambar 2.4	Skema Permasalahan PKP	II- 11
Gambar 2.5	Kedudukan PKP Dalam Sistem Perencanaan Pembangunan	II- 13
Gambar 2.6	Kedudukan PKP Dan Penyelenggaraan Tata Ruang	II- 13
Gambar 2.7	Kedudukan PKP Dan Penyelenggaraan Tata Ruang	II- 14
Gambar 2.8	Objek Pengaturan PKP Dalam UU 1/2011	II- 31
Gambar 3.1	Peta Rencana Kawasan Lindung Pola Ruang RTRW 2012-2032	III- 7
Gambar 3.2	Tipologi RTH	III- 27
Gambar 3.3	Peta Rawan Bencana Gempa Bumi Kota Ternate	III- 47
Gambar 3.4	Tipologi Zona Berpotensi Longsor	III- 49
Gambar 3.5	Peta Rawan Bencana Tanah Longsor Kota Ternate	III- 51
Gambar 3.6	Peta Arahkan Bencana Banjir	III- 53
Gambar 3.7	Peta Arahkan Bencana Gunung Berapi	III- 54
Gambar 3.8	Peta Rencana Kawasan Rawan Tsunami	III- 57
Gambar 3.9	Peta Rencana Kawasan Budidaya Pola Ruang RTRW	III- 60
Gambar 4.1	Peta Mekanisme Pelaksanaan Pengembangan Rumah Susun	IV- 15
Gambar 4.2	Peta Model Pengelolaan Pola UPT	IV- 15
Gambar 4.3	Peta Pengelolaan Pola PMN (Penyertaan Modal Negara)	IV- 16
Gambar 4.4	Model Pengelolaan Pola Kemitraan	IV- 17



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Pedoman Penetapan Tingkat Kekritisan Lahan Kawasan Perlindungan Setempat (KPS)	III- 10
Tabel 3.2	Kriteria Penetapan Lebar Sempadan Pantai	III- 12
Tabel 3.3	Garis Sempadan Pantai Di Kota Ternate	III- 17
Tabel 3.4	Sempadan Kali Mati/Barangka Berdasarkan Tipologi	III- 18
Tabel 3.5	Jenis-Jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH)	III- 22
Tabel 3.6	Kepemilikan Ruang Terbuka Hijau (RTH)	III- 25
Tabel 3.7	Luas Kawasan Hutan Menurut Fungsi Hutan Di Kota Ternate Tahun 2016.	III- 59



PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Terwujudnya kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, yang hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat. Persoalan yang dihadapi pun tidak lepas dari aspek yang berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat serta kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan yang ada. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, maka prosesnya dilaksanakan secara bertahap melalui tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pemeliharaan dan pengembangan. Berdasarkan UU No. 23/2014 tentang Pemerintah Daerah, pembangunan perumahan dan permukiman adalah salah satu urusan wajib yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah dalam hal ini pemerintah Kota Ternate. Salah satu peran strategis Pemerintah Pusat dalam upaya percepatan pembangunan perumahan adalah penyediaan berbagai kebijakan, norma, standar, panduan dan manual bagi daerah.

Untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi serta dalam upaya percepatan

pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan di Kota Ternate, maka dibutuhkan suatu dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman strategis terkait pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini, P3KP (Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman) merupakan dokumen acuan bagi kebijakan pengendalian pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Sesuai Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, maksud penyusunan P3KP yang secara terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral pada daerah provinsi dan daerah kabupaten. Pada tingkat Kota, P3KP merupakan arahan kebijakan dan strategi yang dibuat berdasarkan RTRW dan mendukung program kegiatan jangka pendek, menengah dan jangka panjang.

P3KP merefleksikan akomodasi terhadap aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Sedangkan dalam konteks penataan ruang, RP3KP merupakan penjabaran RTRW di sektor perumahan dan permukiman. Muatan pokok RP3KP meliputi:

1. Masalah perumahan :
 - Backlog : Lokasi, Jumlah KK vs Jumlah rumah;
 - Kondisi rumah : baik/sedang/buruk, permanen/non permanen dan PSU;
 - Kawasan kumuh : Lokasi, Luas, Jumlah KK vs Jumlah Rumah, Kondisi PSU
 - Squatter : Lokasi, Luas, Jumlah KK.
2. Jumlah kebutuhan rumah dan kebutuhan lahan :
 - Kebutuhan saat ini;
 - Kebutuhan karena pertumbuhan penduduk (alami, migrasi, adanya pusat kegiatan baru/ekonomi); (Rumah Mewah/

Menengah/Sederhana, Rumah Milik/Sewa, Rumah Tapak/Rusun)

3. Ketersediaan lahan :
 - Kesesuaian dengan rencana tata ruang;
 - Kepemilikan tanah, kondisi lahan, negative list.
4. Program yang sedang berjalan;

Rencana pembangunan oleh Pemerintah (Kasiba/Lisiba BS, rusunami/wa), pengembang/developer, dan masyarakat (swadaya).

5. Indikasi program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman :

Pembangunan Baru : Pemerintah (Kasiba/Lisiba BS, rusunami/wa), pengembang, swadaya oleh masyarakat;

Dokumen P3KP selayaknya merupakan hasil penelitian yang mengacu pada kondisi daerah dan telah disepakati oleh para stakeholder sehingga dapat menjadi acuan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah. Seiring berjalannya waktu maka semakin berkembang pula permasalahan pada bidang perumahan dan kawasan permukiman, oleh karena itu perlu disusun dokumen P3KP untuk memberikan solusi terhadap permasalahan tersebut. Penyusunan dokumen P3KP ini diharapkan dapat menjadi sebuah acuan dokumen yang lebih terencana, terarah dan terpadu dengan rencana pembangunan daerah dan rencana tata ruang.

B. MAKSUD, TUJUAN, SASARAN KEGIATAN

1. MAKSUD

Maksud dilaksanakannya pembuatan dokumen P3KP sebagai pedoman pemerintah daerah dalam menyelenggarakan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selain itu juga sebagai alat untuk mewujudkan keterpaduan prasarana dan sarana untuk mendukung kebijakan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.

2. TUJUAN

Tujuan dari pekerjaan ini adalah agar terwujud rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman secara terkoordinasi, terpadu, lintas sektoral dan lintas wilayah pada Kota Ternate.

3. SASARAN

Secara terperinci, sasaran kegiatan ini adalah :

1. Tersusunnya skenario penyediaan hunian lingkungan perumahan dan kawasan permukiman, sesuai dengan karakteristik pertumbuhan di setiap masing – masing wilayah strategis Kota Ternate seperti yang tertuang dalam dokumen RTRW dalam jangka waktu 20 tahun ke depan dan dijabarkan kedalam tahapan 5 tahun;
2. Tersusunnya indikasi program pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk 5 tahun pertama, khususnya program-program yang membutuhkan intervensi dan peran serta pemerintah baik tingkat nasional, provinsi maupun kabupaten/kota dan peran serta pelaku yang terkait dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
3. Teridentifikasinya arah kebijakan, strategi dan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan berbagai produk rencana pembangunan dan rencana tata ruang yang saling bersinergi dan berkesinambungan;
4. Tersusunnya gagasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Ternate sebagai perwujudan dari tujuan kebijakan penataan ruang kawasan permukiman dengan memperhatikan pertimbangan potensi, peluang, permasalahan dan tantangan yang dimiliki;
5. Terbangunnya koordinasi diantara para stakeholder melalui sinkronisasi program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

C. RUANG LINGKUP

1. RUANG LINGKUP WILAYAH

Kegiatan penyusunan dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P3KP) ini secara administratif berada di wilayah Kota Ternate.

Secara astronomis, Kota Ternate terletak diantara 0025'41,82" – 1021'21,78" Lintang Utara dan antara 12607'32,14" – 127026'23,12" Bujur Timur.

Sedangkan Secara geografis Kota Ternate dibatasi oleh :

- Utara : Laut Maluku
- Selatan : Kota Tidore Kepulauan dan Kabupaten Halmahera Selatan
- Timur : Pulau Halmahera
- Barat : Laut Maluku dan Pulau Sulawesi

2. RUANG LINGKUP KEGIATAN

Tahapan penyusunan P3KP dilakukan dalam 3 tingkatan, yaitu :

- 1) Tahapan persiapan;
- 2) Tahapan penyusunan rencana dan
- 3) Tahapan hasil analisis dan penyusunan rencana program.

Secara garis besar, lingkup pekerjaan Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P3KP) meliputi :

- 1) Identifikasi gambaran umum kondisi perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) Identifikasi hasil review dan pemetaan kebijakan, strategi dan program berbagai produk rencana pembangunan dan rencana tata ruang yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- 3) Inventarisasi data yang meliputi pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui penjangkauan aspirasi masyarakat dan pengenalan kondisi fisik dan sosial ekonomi

wilayah secara langsung melalui kunjungan lapangan. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui pengumpulan dokumen terkait perumahan dan kawasan permukiman, serta pengumpulan peta-peta tematik;

- 4) Identifikasi karakteristik dasar, yang meliputi : analisis karakteristik sosial dan kependudukan, analisis kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
- 5) Identifikasi pembangunan dan pengembangan perumahan kawasan permukiman, serta dukungan potensi wilayah;
- 6) Identifikasi kesesuaian terhadap rencana investasi prasarana dan sarana, dan jaringan utilitas regional atau rencana induk system;
- 7) Identifikasi kesesuaian terhadap rencana pengembangan wilayah secara keseluruhan;
- 8) Perumusan visi, misi, tujuan, kebijakan, dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman
- 9) Identifikasi skala prioritas penanganan kawasan permukiman yang bernilai strategis
- 10) Perumusan arah pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang meliputi :
 - a) Arah pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dengan kawasan fungsional lain dalam suatu wilayah yang bersifat strategis dan wilayah lain.
 - b) Arah pembangunan dan pengembangan terkait keselarasan pembangunan kawasan permukiman terhadap rencana investasi jaringan prasarana dan sarana, jaringan utilitas, serta jaringan infrastruktur lain yang berskala regional.
- 11) Perumusan ketentuan pengendalian pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan.

D.LANDASAN HUKUM

Adapun beberapa peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai acuan referensi dan landasan hukum dalam penyusunan Dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P3KP) Kota Ternate , yaitu sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Undang-undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumberdaya Alam dan Hayati;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang
- 5) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi;
- 6) Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan
- 7) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Ketenagalistrikan;
- 8) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ;
- 9) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- 10) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- 11) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2004 tentang Perikanan;
- 12) Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan
- 13) Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional
- 14) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian;
- 15) Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ;
- 16) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014;
- 17) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
- 18) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan;

- 19) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan;
- 20) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
- 21) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
- 22) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- 23) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya;
- 24) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman;
- 25) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial;
- 26) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 27) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 28) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- 29) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek;
- 30) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai;
- 31) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1993 tentang Angkutan Jalan;
- 32) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan;
- 33) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta untuk Penataan Ruang Wilayah;
- 34) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
- 35) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol;
- 36) Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi;
- 37) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
- 38) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota;
- 39) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 6 tahun 2017 tentang Arsitek;
- 40) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang

- Pengelolaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- 41) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air;
 - 42) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah;
 - 43) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 Tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;
 - 44) Peraturan Pemerintah Nomor 60 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2004 tentang Perlindungan Hutan;
 - 45) Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan;
 - 46) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
 - 47) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
 - 48) Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;
 - 49) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan;
 - 50) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang;
 - 51) PP Nomor 88 Tahun 2014 Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan;
 - 52) Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015 Penyediaan Air Minum;
 - 53) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - 54) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
 - 55) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang RTRWN;
 - 56) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
 - 57) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;

- 58) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2009 tentang Koordinasi Penataan Ruang Nasional;
- 59) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri;
- 60) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
- 61) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41 Tahun 2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;
- 62) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06 Tahun 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
- 63) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota;
- 64) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
- 65) Peraturan Menteri Dalam Negeri 1 Tahun 2008 tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan;
- 66) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah;
- 67) Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan Ruang Wilayah;
- 68) Peraturan Menteri PU Nomor 14 Tahun 2010 Tentang SPM Bidang Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang;
- 69) Permenpera Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten Kota;
- 70) Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan

Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah;

- 71) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Rumah Murah;
- 72) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
- 73) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- 74) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri perumahan Rakyat Nomor 10 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
- 75) Permen PUPR Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum;
- 76) Permen PUPR Nomor 26 Tahun 2016 Tentang Perubahan Permen PUPR Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan bantuan Perolehan Rumah bagi MBR;
- 77) Permen PUPR Nomor 21 Tahun 2016 Tentang Kemudahan bantuan Perolehan Rumah bagi MBR;
- 78) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Pengendalian Kawasan Pengembangan Permukiman Baru pada Wilayah kecamatan Ternate Utara, Tengah dan Ternate Selatan Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota;
- 79) Kepmen PUPR Nomor 865.1-2016 Tentang Tim Teknis Ijin Usaha Perumahan di Perijinan Satu Pintu;
- 80) Kepmen PUPR Nomor 896-KPTS-M-2016 Tentang Komponen Bantuan PSU untuk Perumahan Umum;
- 81) SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan;
- 82) SPM Perumahan Kepmen PU534-2001.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Rangkaian dari Laporan Draft Akhir ini terdiri dari beberapa bagian diantaranya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, tujuan, sasaran, ruang lingkup, serta dasar hukum dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN

Bab ini menguraikan Konsep P3KP, Permasalahan, Konsep Dasar, Sistem Perencanaan Pembangunan dan Tata Ruang, Kedudukan P3KP dalam Upaya Pengembangan, Manfaat dan Keluaran, Tahapan Penyusunan Laporan serta tinjauan UU terhadap P3KP.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH

Bab ini berisikan gambaran umum mengenai wilayah dalam penyusunan dokumen rencana pola ruang pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB IV ARAHAN PERENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN

Bab ini berisi Arahan Pengendalian, Arahan Pembangunan dan Pengembangan, Rencana Pengembangan serta Rencana Peningkatan.

BAB V ARAHAN PROGRAM PEMANFAATAN RUANG

Bab ini berisi Program Pemanfaatan Ruang, Arahan Peraturan Zonasi, Mekanisme Realisasi P3KP serta Mekanisme Insentif Dan Disinsentif.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran yang menjadi bagian akhir dari penyusunan dokumen ini.



TINJAUAN TEORI DAN KEBIJAKAN

A.KONSEP PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Pengertian Istilah

Beberapa pengertian yang dimaksud dalam bab ini adalah istilah yang disertai definisi-definisi terutama yang berkaitan dengan kebijakan pada perumahan dan permukiman. Kebijakan perencanaan kawasan permukiman dan perumahan yang digunakan adalah melalui pendekatan teori dan meriview kebijakan undang-undang, Peraturan pemerintah dan peraturan daerah yang berkaitan dengan kebijakan perumahan, permukiman dan lingkungan hidup. Dalam Manual Penyusunan Penelitian Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (P3KP) ini yang dimaksud dengan:

- 1) Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- 2) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi

lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

- 3) Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
- 4) Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- 5) Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
- 6) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
- 7) Penelitian Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut P3KP adalah dokumen penelitian yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang perumahan dan kawasan permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
- 8) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

- 9) Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
- 10) Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
- 11) Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 12) Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- 13) Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- 14) Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36m² dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
- 15) Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana.
- 16) Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 4 (empat) kali harga jual rumah sederhana.
- 17) Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- 18) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan

untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

- 19) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
- 20) Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
- 21) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian.
- 22) Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
- 23) Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
- 24) Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
- 25) Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
- 26) Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam

penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, sertarencana tata bangunan dan lingkungan.

- 27) Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
- 28) Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 29) Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
- 30) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- 31) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- 32) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
- 33) Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli

sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

- 34) Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
- 35) Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

2. Umum

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pembangunan multisektoral yang penyelenggaraannya melibatkan berbagai pemangku kepentingan. Dalam rangka mewujudkan hunian yang layak bagi semua orang (*adequate shelter for all*), Pemerintah bertanggungjawab untuk memberikan fasilitasi kepada masyarakat agar dapat menghuni rumah yang layak, sehat, aman, terjamin, mudah diakses dan terjangkau yang mencakup sarana dan prasarana pendukungnya.

Pada dasarnya, upaya pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan teratur dapat dilakukan setiap orang dengan cara menyewa, membangun sendiri, ataupun membeli. Namun jumlah dan proporsi penduduk di daerah perkotaan yang semakin lama semakin bertambah, berdampak pula pada semakin berkurangnya ketersediaan lahan dan ruang untuk perumahan dan permukiman yang berakibat pada meningkatnya harga tanah sehingga harga jual rumah menjadi relatif tinggi dan sulit dijangkau oleh sebagian besar penduduk Indonesia khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Amanat UU No 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai

salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif"; dan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Untuk itu pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. UU no 1 Tahun 2011 mengandung beberapa aspek yang harus diperhatikan dan dilaksanakan dalam Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Permukiman oleh Pemerintah yaitu:

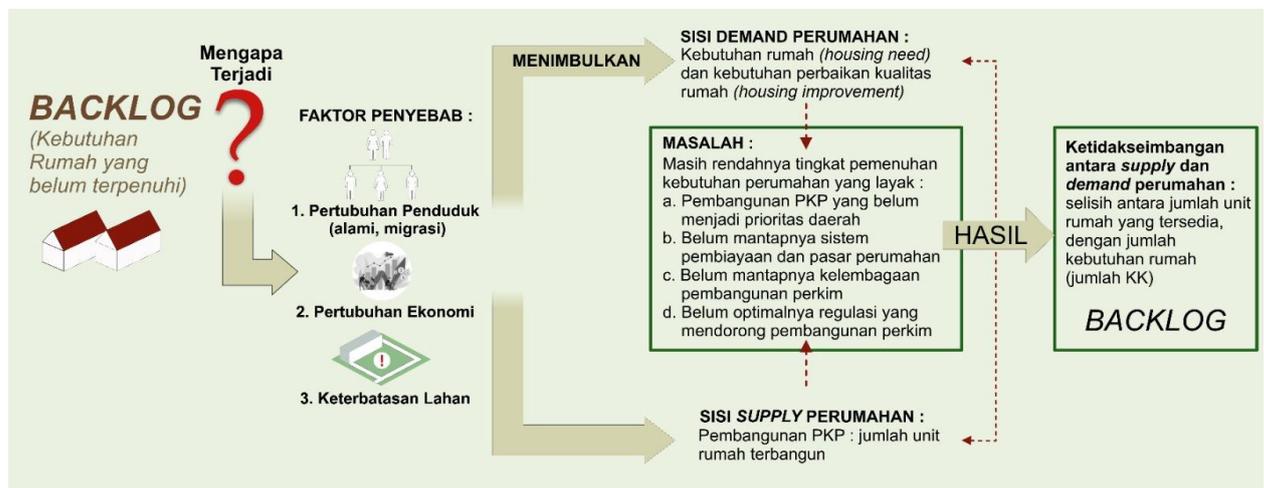
- a. Pembinaan;
- b. Tugas dan wewenang;
- c. Penyelenggaraan perumahan;
- d. Penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. Pemeliharaan dan perbaikan;
- f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. Penyediaan tanah;
- h. Pendanaan dan pembiayaan;
- i. Hak dan kewajiban; dan
- j. Peran masyarakat.

B. PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

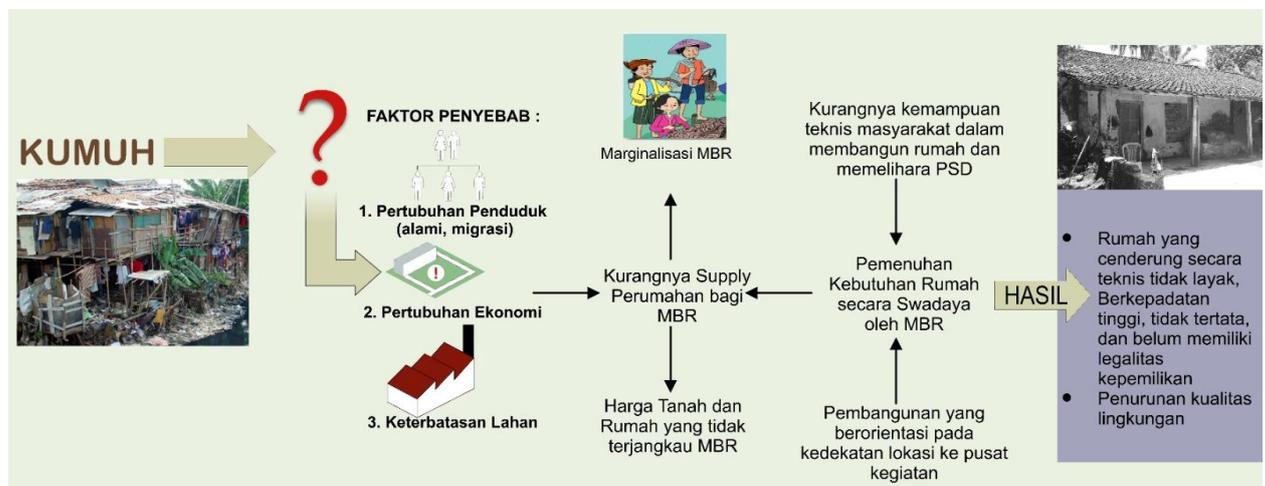
Permasalahan utama PKP yang sering di temukan pada wilayah perkotaan adalah:

- kekurangan rumah (Backlog),
- Kumuh (slum), dan
- penghuni liar yang menempati lahan tanpa legalitas kepemilikan lahan (squatter).

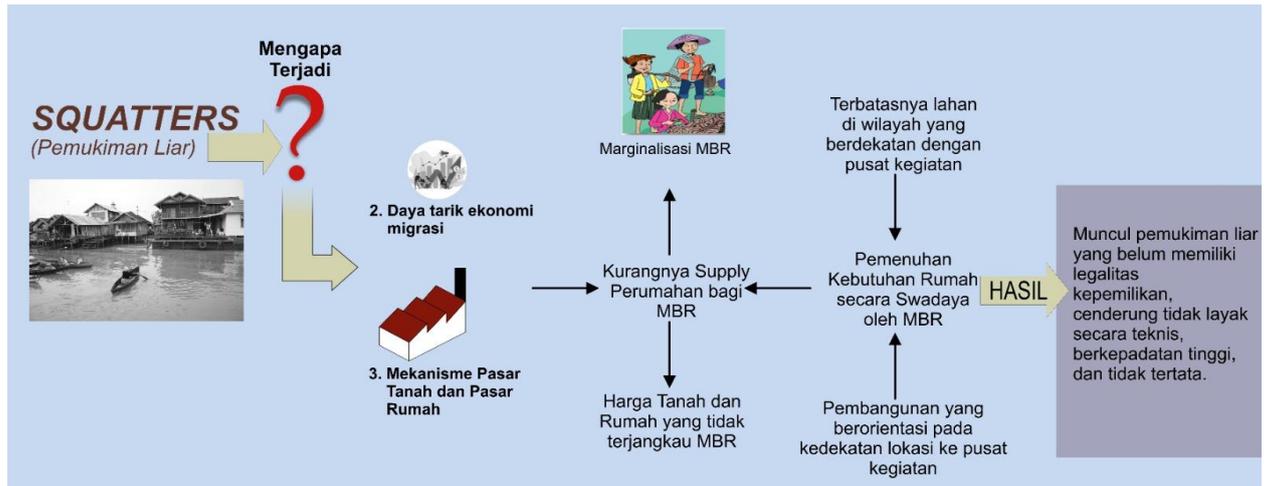
Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada beberapa Gambar di bawah ini yang menjelaskan persoalan perumahan dan kawasan permukiman.



Gambar 2.1 Skema kekurangan Rumah



Gambar 2.2 Penyebab Permukiman Kumuh



Gambar 2.3 Penyebab Permukiman Kumuh

Selain itu, kondisi perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia masih ditandai oleh:

a) Meningkatnya jumlah kekurangan rumah (backlog) dan rendahnya angka pemenuhan rumah, terutama bagi MBR.

Pertumbuhan penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum sepenuhnya mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri.

b) Rendahnya kualitas perumahan.

Tingginya jumlah masyarakat yang tinggal di rumah yang belum memenuhi standar layak huni menjadi indikasi mengenai kondisi perekonomian masyarakat yang masih rendah, sehingga tidak mampu secara swadaya melakukan perbaikan ataupun peningkatan kualitas atas kondisi rumah tempat tinggalnya. Oleh karena itu, diperlukan intervensi dari pemerintah dalam upaya peningkatan kondisi perumahan dengan mengintegrasikan aspek fisik bangunan, lingkungan dan fasilitas pendukungnya.

c) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) yang belum memadai.

Selain kondisi bangunan, kualitas suatu rumah juga diukur dengan tingkat aksesibilitas terhadap prasarana, sarana, dan utilitas (PSU), seperti ketersediaan air bersih, listrik dan jamban. Badan Pusat Statistik mencatat bahwa banyak rumah tangga di Indonesia yang belum dapat mengakses PSU

PKP. Selain itu, juga terlihat adanya ketidakmerataan pembangunan khususnya di kawasan Indonesia Timur. Ketidakmerataan ini tercermin dari tingkat kekurangan PSU yang masih tinggi pada kawasan timur Indonesia, seperti pada kawasan Nusa Tenggara dan Papua.

- d) Urbanisasi dan Mekanisme pasar perumahan yang kurang terkendali. Pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi, yang menimbulkan tingkat urbanisasi yang tinggi. Tingginya tingkat urbanisasi, diiringi dengan keterbatasan ketersediaan lahan, berimplikasi terhadap tingginya permintaan rumah terutama untuk MBR di pusat kota. Kondisi ini diperparah dengan mekanisme pasar perumahan yang kurang terkendali yang menyebabkan harga rumah melambung tinggi dan semakin tidak terjangkau, terutama bagi MBR.
- e) Luas permukiman kumuh yang cenderung meningkat. Tekanan kebutuhan pembangunan perumahan telah bergeser ke wilayah perkotaan sebagai dampak dari urbanisasi yang tidak terkendali. Jumlah penduduk perkotaan sudah mencapai lebih dari 50% dari total penduduk nasional dengan konsentrasi pertumbuhan di kota-kota besar dan metropolitan.

Luas lahan perkotaan yang terbatas tidak mampu menampung desakan pertumbuhan penduduk dan pada akhirnya kerap memunculkan permukiman yang tidak teratur, kumuh, dan tidak layak huni. Penanganan permukiman kumuh yang belum holistik menyebabkan kondisi kekumuhan tidak dapat diatasi cenderung meningkat luasnya.

- f) Belum kuatnya sistem penyelenggaraan PKP, termasuk sistem kelembagaan dan regulasi di bidang PKP. Implementasi otonomi daerah berdampak pada pembagian wewenang dan tugas pemerintahan antara pemerintah pusat dan daerah, termasuk dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman. Namun demikian, pelaksanaan otonomi daerah tersebut masih belum optimal karena ketidaksiapan kapasitas kelembagaan di berbagai tingkatan baik dari sisi kualitas SDM maupun kapasitas fiskal untuk dapat menyelenggarakan pelayanan di bidang perumahan dan permukiman.

Koordinasi kelembagaan dalam pembangunan perumahan dan permukiman baik di tingkat pusat dan daerah juga belum berjalan dengan baik.

Regulasi dan kebijakan yang ada belum sepenuhnya mendukung terciptanya iklim yang kondusif dalam pembangunan PKP. Sebagai contoh: proses perizinan yang belum memenuhi tiga kriteria, yaitu: mudah, cepat dan murah, menjadi salah satu ganjalan besar terhadap proses pembangunan PKP. Di sisi lain, sistem koordinasi dan sinergi penyelenggaraan PKP, antar wilayah maupun antar sektor pun masih belum optimal.

- g) Keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan menengah-bawah terhadap lahan untuk pembangunan PKP.

Ini yang menyebabkan rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau karena terbatasnya daya dukung ekonomis rakyat untuk membeli rumah.

Paradigma yang berkembang di masyarakat untuk menjadikan lahan sebagai aset investasi menyebabkan munculnya kegiatan spekulasi terhadap harga lahan. Akibatnya, harga lahan melonjak khususnya di daerah pusat perekonomian sehingga akses masyarakat berpenghasilan menengah-bawah terhadap lahan untuk PKP menjadi terbatas. Ketidakmampuan tersebut ditambah penerapan tata ruang yang kurang tegas sehingga menyebabkan pemanfaatan lahan-lahan yang tidak layak dan ilegal di kawasan perkotaan seperti di bantaran sungai, pinggiran rel kereta api, dan daerah rawan bencana atau tinggal di daerah pinggiran kota yang jauh dari lokasi pekerjaan dan berimplikasi pada inefisiensi transportasi, pemborosan bahan bakar, dan peningkatan polusi udara.

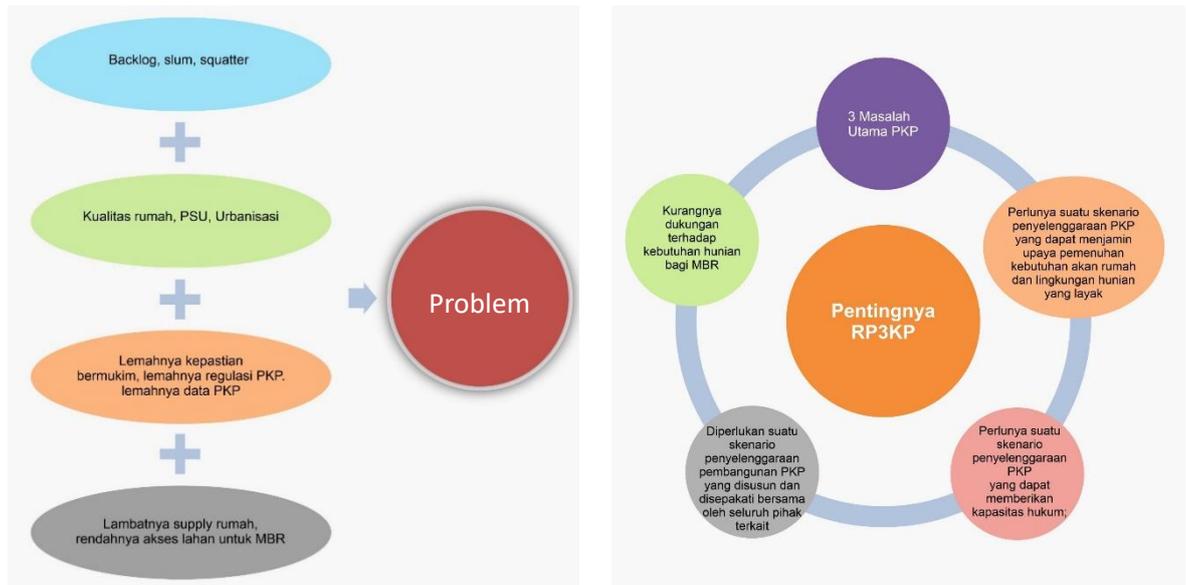
- h) Lemahnya jaminan kepastian bermukim (*secure tenure*).

Di sisi lain, belum optimalnya administrasi pertanahan dan bangunan menyebabkan banyak masyarakat yang belum memiliki kepastian hukum dalam bermukim, sehingga sangat rentan terhadap persengketaan yang dapat berakhir dengan penggusuran secara paksa. Dalam mendapatkan legalitas bermukim tersebut, masyarakat masih menghadapi kendala yang

meliputi tingginya biaya pengurusan, keterbatasan informasi terhadap prosedur sertifikasi dan rencana tata ruang.

- i) Belum optimalnya informasi/data dasar PKP yang dapat memberi gambaran kondisi dan permasalahan PKP di tingkat Provinsi, Kabupaten/Kota.
- j) Penyalahgunaan peruntukan lahan (pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang telah dibuat), yang seringkali menimbulkan masalah lingkungan.
- k) Konflik kepentingan pemanfaatan ruang antara pemerintah, kabupaten/kota, dan masyarakat akibat belum jelasnya petunjuk operasional kawasan lindung dan budidaya.
- l) Supply rumah yang terhambat.

Masalah terhambatnya supply rumah yang dialami para produsen rumah, antara lain terletak pada stok tanah yang terbatas sehingga sulit membuat prediksi produksi rumah untuk tahun-tahun yang akan datang, ketersediaan kredit dengan bunga murah, perizinan dari pemerintah daerah yang masih sering dikeluhkan lama, sulit dan mahal, listrik dan air bersih serta penyediaan sarana dan prasarana serta utilitas yang kurang. Permasalahan PKP merupakan suatu kondisi PKP yang tidak diinginkan. Permasalahan pokok penyelenggaraan PKP yang telah diuraikan di atas, dapat menyebabkan suatu kondisi perkim yang tidak diinginkan. Untuk itu, Pemerintah perlu menyiapkan program-program pembangunan PKP, baik berupa intervensi langsung (provider) maupun melalui penciptaan iklim yang kondusif (enabler) sehingga pembangunan PKP dapat berjalan dengan efisien dan berkelanjutan. Beberapa isu strategis dan pokok permasalahan tersebut merupakan landasan perlunya daerah mempunyai skenario umum penanganan pembangunan dan pengembangan PKP yang tertuang dalam dokumen P3KP.



Gambar 2.4 Skema Permasalahan PKP

C. KONSEP DASAR PKP

Pengembangan PKP diperlukan untuk memuat rencana sektor PKP yang belum “terjawab” dalam RTRW, yaitu antara lain:

- a) Bagaimana merumuskan kebijakan dan strategi PKP?
- b) Pola penanganan PKP apa yang diperlukan, dan dimana lokasi penanganan/ pembangunannya?
- c) Bagaimana mengatur alokasi ruang untuk tiap pola penanganan dan tipologi perumahan dan kawasan permukiman?
- d) Bagaimana mengatur kualitas perumahan?

Sebagai suatu skenario P3KP mempunyai peran penting sebagai satu “alat” yang dapat menyatukan sistem perencanaan pembangunan daerah dan tata ruang wilayah,serta mengintegrasikan kegiatan antara pemerintah dengan pemerintah daerah, antarsektor, antara pemerintahan, serta antara dunia usaha dan masyarakat. Mengapa P3KP disebut sebagai suatu “alat” yang integral karena penyusunan P3KP mengacu pada dokumen kebijakan daerah berupa:

- a) Kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b) Kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi, terutama bagi pemerintah kabupaten/kota;
- c) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD);
- d) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD);
- e) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang mengatur secara khusus ruang untuk perumahan dan kawasan permukiman dan berbagai tindak lanjutnya

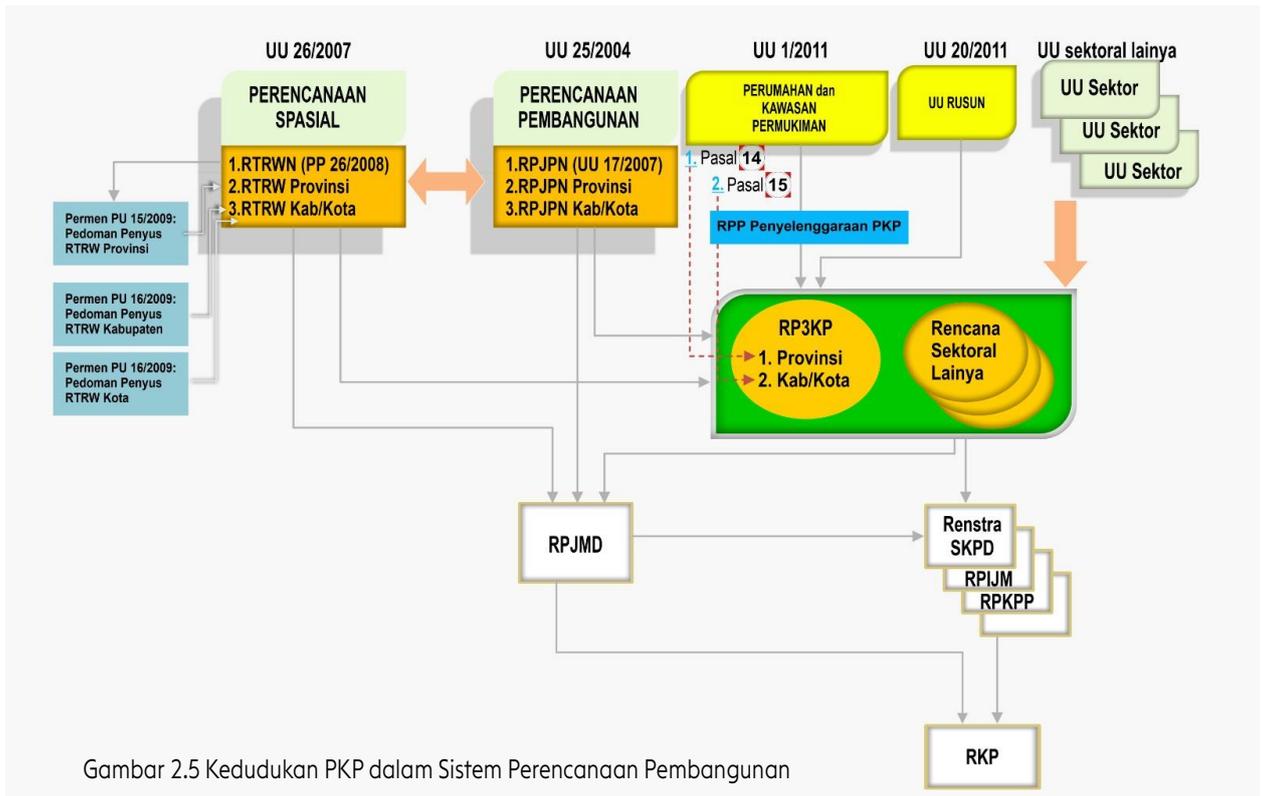
Pada intinya P3KP harus disusun dengan memperhatikan aspek sebagai berikut:

- a) Aspek ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, teknologi, dan pertahanan dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b) Pendekatan pengembangan wilayah terpadu; keterpaduan antara perumahan dan kawasan permukiman dengan lingkungan buatan serta daya dukung lingkungan alami; dan pembiayaan pemenuhan kebutuhan rumah, terutama bagi MBR.
- c) Penyusunan RP3KP dilaksanakan secara terintegrasi antara matra ruang, program dan kegiatan
- d) Keterkaitan antar kawasan perkotaan, antara kawasan perkotaan dengan kawasan perdesaan, dan antar kawasan perdesaan;
- e) Peran dan fungsi kawasan perdesaan;
- f) peran dan fungsi kawasan perkotaan.

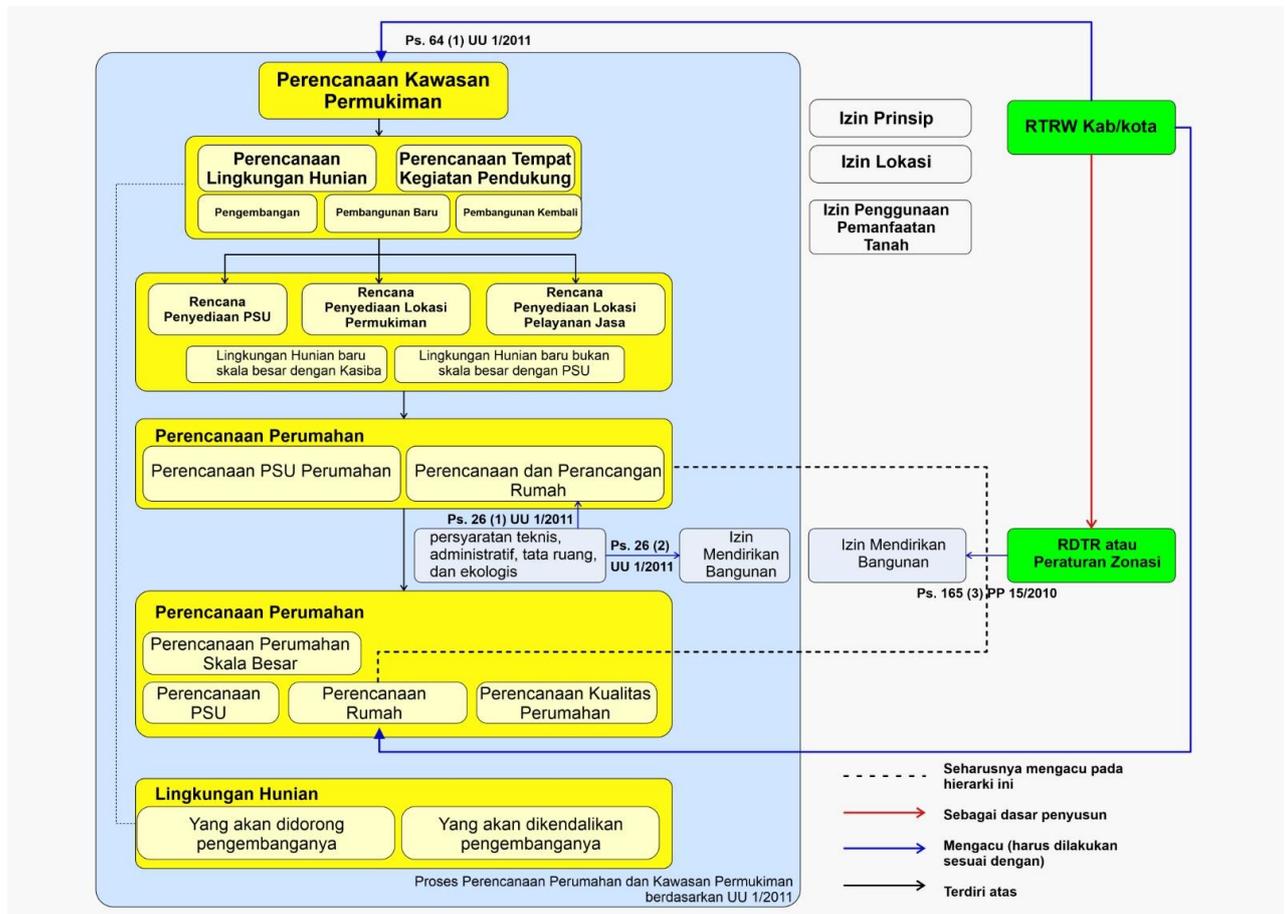
D.PKP DALAM SISTEM PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAN TATA RUANG

Kedudukan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P3KP) dalam sistem perencanaan pembangunan bisa dilihat

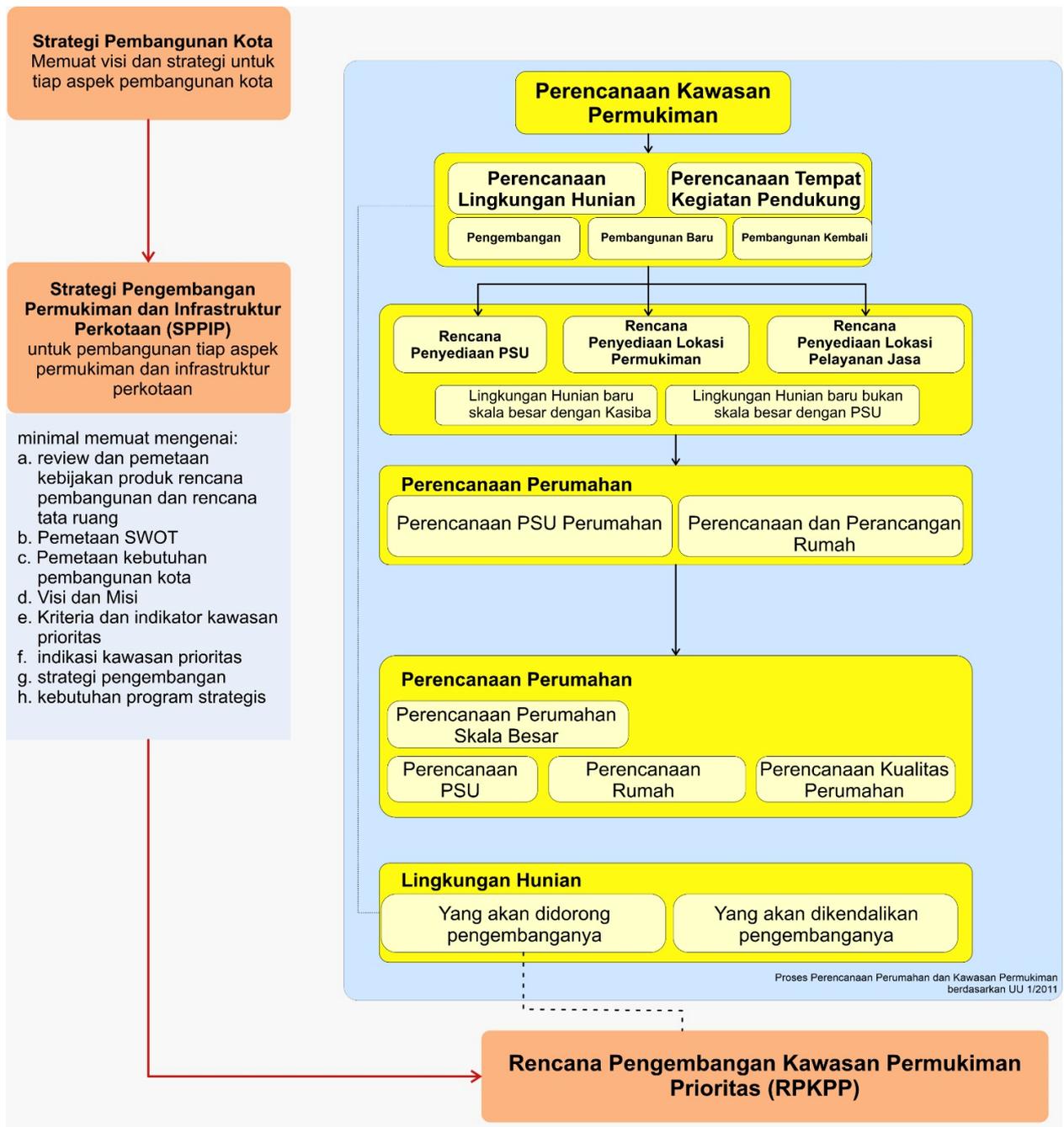
pada diagram di bawah ini:



Gambar 2.5 Kedudukan PKP dalam Sistem Perencanaan Pembangunan



Gambar 2.6 Kedudukan PKP dan Penyelenggaraan Tata Ruang



Gambar 2.7 Kedudukan PKP dan Penyelenggaraan Tata Ruang

Secara singkat peran P3KP dalam sistem pembangunan adalah:

- Melaksanakan koordinasi antar pelaku pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- Menjamin terciptanya integrasi, sinkronisasi, dan sinergi baik antar Daerah, antar ruang, antar waktu, antar fungsi pemerintah maupun antara Pusat dan Daerah dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- Menjamin keterkaitan dan konsistensi antara perencanaan,

- penganggaran, pelaksanaan, dan pengawasan;
- d) Mengoptimalkan partisipasi masyarakat;
 - e) Menjamin tercapainya penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan; dan
 - f) Memberi kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah; permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

E. KEDUDUKAN P3KP DALAM UPAYA PENGEMBANGAN DAN PEMBANGUNAN

Secara umum P3KP dapat digunakan sebagai:

- a) Pedoman pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM) Bidang Perumahan Rakyat sesuai indikator, nilai dan batas waktu pencapaian yang ditetapkan oleh masing-masing pemerintah daerah;
- b) Pedoman di tingkat provinsi dalam mengatur dan mengkoordinasikan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten atau kota, penyelenggaraan fasilitasi dan mediasi, bimbingan dan pembinaan;
- c) Pedoman di tingkat kabupaten/kota, dalam menetapkan strategi pengaturan dan penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, termasuk investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala pelayanan regional;
- d) Pedoman bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan kawasan
- e) Permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatannya masing-masing;
- f) Alat pemberdayaan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- g) Alat dalam pengawasan dan pengendalian terselenggaranya keterpaduan program antar sektor dan antar lokasi perumahan dan kawasan permukiman terhadap kawasan fungsional lainnya.

F. MANFAAT DAN KELUARAN

Secara Umum, manfaat dari P3KP dapat dijabarkan sebagai berikut.

- a) Stakeholder daerah memperoleh gambaran prospek perkembangan PKP di wilayahnya;
- b) Terdapat acuan yang jelas bagi upaya dan prioritas penanganan masalah perumahan dan Kawasan Permukiman di daerah;
- c) Tersedianya suatu landasan strategi penyelenggaraan dan pengelolaan PKP di daerah yang sesuai dengan kebutuhan terkini (prioritas) maupun antisipasi perkembangan wilayah secara lintas sektoral maupun lintas wilayah;
- d) Tersedianya kebijakan penanganan perumahan dan Kawasan Permukiman bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah (MBR) yang diharapkan dapat mengakomodir kebutuhan yang ada maupun potensi perkembangan kebutuhan ditahun-tahun mendatang sebagai bentuk antisipasi permasalahan;
- e) Diperolehnya suatu arahan kebijakan penyelenggaraan PKP yang selanjutnya dapat menjadi acuan dasar bagi penyiapan program-program dan kegiatan terkait bidang perumahan dan Kawasan Permukiman di daerah, baik yang berasal dari Pusat,Provinsi, maupun Kota/ Kabupaten;
- f) Diperolehnya dukungan stakeholder perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah dilibatkan dalam proses sosialisasi dan identifikasi permasalahan perumahan dan Kawasan Permukiman daerahnya.

Keluaran dari kegiatan ini adalah:

- a) Dokumen P3KP yang siap digunakan sebagai dasar acuan dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan PKP di daerah.
- b) Naskah Akademis P3KP yang siap digunakan sebagai dasar acuan dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

G.TAHAPAN PENYUSUNAN LAPORAN

Penyusunan dokumen P3KP, melalui tahapan kegiatan:

1) Persiapan;

Bentuk kegiatan persiapan pelibatan stakeholder pada tahap persiapan, terutama terkait dengan identifikasi kebutuhan pelaksanaan kegiatan, pembentukan tim teknis, dan perumusan langkah kerja bersama

2) Inventarisasi data;

Adalah kegiatan untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penyusunan P3KP, yang mengarah pada upaya bersama dalam identifikasi dan klasifikasi data. Terkait dengan hal tersebut, secara paralel akan menentukan jenis-jenis analisis yang perlu dilakukan beserta keluaran yang harus dihasilkan dalam penyusunan P3KP.

Dalam hal ini perlu diidentifikasi permasalahan, tantangan dan kendala apa saja yang dihadapi dalam pembangunan dan pengembangan perumahan permukiman saat ini. Selain itu perlu diidentifikasi juga isu-isu strategis dalam perkembangan program-program, kebijakan dan kelembagaan PKP yang berlaku saat ini, dan kecenderungan yang akan terjadi di masa yang akan datang. Pendekatan deskriptif ini digunakan sebagai bahan dasar bagi upaya analisis lebih lanjut terhadap penyebab permasalahan tersebut.

3) Analisis data;

Analisis pada bagian ini bertitik tolak dari identifikasi permasalahan dan isu strategis dalam pembangunan PKP. Selanjutnya, secara paralel dilakukan analisis eksplanatori yang menjelaskan mengapa dapat muncul isu, permasalahan, tantangan, kendala yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Analisis penyebab atau penelusuran akar permasalahan tersebut nantinya akan dikaitkan dengan proses yang berlaku saat ini, yang antara lain meliputi penelusuran:

- a) Pranata/ kelembagaan, pembiayaan;
- b) Pihak-pihak yang terlibat, dan

c) Prosedur yang berlaku. Analisis data ini meliputi :

- ❖ Analisis ketersediaan dan kebutuhan sumberdaya meliputi analisis kuantitatif (jumlah/besaran) ketersediaan sumberdaya;
- ❖ Analisis kualitatif ketersediaan sumberdaya (daya dukung lahan, kondisi rumah dan pelayanan PSU);
- ❖ Analisis kebutuhan (standar kebutuhan rumah, standar kebutuhan PSU);
- ❖ Analisis potensi sumber pembiayaan, dan
- ❖ Analisis kebutuhan aspek penunjang implementasi rencana.

Selain itu, pada tahap analisis ini perlu dilakukan juga standar perhitungan backlog, dan perhitungan terkait kebutuhan pembangunan dan pengembangan PKP, serta format peta wilayah yang diperlukan dan digunakan dalam penyusunan P3KP.

4) Perumusan rencana;

Bagian ini memuat rencana dan konsep-konsep apa saja yang harus ada dalam produk P3KP beserta kedalaman materinya. Perumusan konsep pengembangan dan pembangunan PKP dalam Manual RP3KP memuat formula penanganan permasalahan, tantangan dan kendala dalam pembangunan PKP berdasarkan identifikasi penyebabnya. Perumusan konsep pengembangan dan pembangunan PKP ini antara lain meliputi perumusan prioritas, pentahapan, dan perencanaan pembangunan PKP, guna mencapai kondisi yang diinginkan selama 20 tahun ke depan.

Hasil perumusan prioritas, pentahapan, dan perencanaan tersebut nantinya akan menjadi dasar perumusan strategi, program, kegiatan, penguatan/pengembangan kelembagaan, dan perumusan sistem pembiayaan dalam pembangunan PKP.

5) Konsultasi public

Peran masyarakat dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Forum ini mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut:

- a) Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
- b) Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c) Meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
- d) Memberikan masukan kepada Pemerintah;
- e) Melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Forum terdiri dari unsur:

- a) Instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b) Asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c) Asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- d) Asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e) Pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f) Akademisi dengan disiplin ilmu yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- g) Lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

6) Legalisasi;

Guna pemanfaatan dan implementasi P3KP secara optimal, maka Pemerintah Daerah perlu melegalisasi produk P3KP secara bertahap, melalui alternatif pilihan proses legalisasi berikut:

- a) Penetapan Surat Keputusan (SK) Kepala Daerah; atau
- b) Penetapan Peraturan Daerah (Perda) yang disahkan oleh lembaga legislatif setempat (DPRD).

H. TINJAUAN UU No.26/2007 TENTANG PENATAAN RUANG

Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berdasarkan Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007, perencanaan penataan ruang adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan rencana tata ruang wilayah Provinsi mengacu pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - b. Pedoman bidang penataan ruang; dan
 - c. Rencana pembangunan jangka panjang daerah
2. Penyusunan rencana tata ruang wilayah Provinsi harus memperhatikan:
 - a. perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang Provinsi;
 - b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi Provinsi;
 - c. keselarasan aspirasi pembangunan Provinsi dan pembangunan kabupaten/kota;
 - d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - f. rencana tata ruang wilayah Provinsi yang berbatasan;
 - g. rencana tata ruang kawasan strategis Provinsi; dan
 - h. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota
3. Dalam penataan ruang tingkat Provinsi pemerintah memiliki wewenang

- dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
- a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah Provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis Provinsi dan kabupaten/kota;
 - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah Provinsi;
 - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis Provinsi; dan
 - d. kerja sama penataan ruang antar Provinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.
4. Wewenang pemerintah daerah Provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah Provinsi meliputi:
- a. perencanaan tata ruang wilayah Provinsi;
 - b. pemanfaatan ruang wilayah Provinsi; dan
 - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Provinsi.
5. Dalam penataan ruang kawasan strategis Provinsi pemerintah daerah Provinsi melaksanakan:
- a. penetapan kawasan strategis Provinsi;
 - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis Provinsi;
 - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis Provinsi; dan
 - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis Provinsi
6. Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis Provinsi dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan.
7. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah Provinsi, pemerintah daerah Provinsi dapat menyusun petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang pada tingkat Provinsi dan kabupaten/kota.
8. Dalam pelaksanaan wewenang poin nomor 1-5, pemerintah daerah Provinsi:
- a. menyebarkan informasi yang berkaitan dengan:
 - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah Provinsi;

- 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem Provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Provinsi; dan
 - 3) petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang;
- b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
9. Dalam hal pemerintah daerah Provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- a. Dalam pemanfaatan ruang wilayah nasional, Provinsi, dan kabupaten/kota dilakukan:
- 1) perumusan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis;
 - 2) perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis; dan
 - 3) pelaksanaan pembangunan sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis.
- b. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan strategis operasional rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis ditetapkan kawasan budi daya yang dikendalikan dan kawasan budi daya yang didorong pengembangannya.
- c. Pelaksanaan pembangunan dilaksanakan melalui pengembangan kawasan secara terpadu.
- d. Pemanfaatan ruang dilaksanakan sesuai dengan:
- 1) standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
 - 2) standar kualitas lingkungan; dan
 - 3) daya dukung dan daya tampung lahan.
- e. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

- f. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- g. Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.

I. TINJAUAN UU No. 1/2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Penataan perumahan dan pemukiman menurut Undang-Undang perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan pada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, koefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Penataan perumahan dan kawasan permukiman memiliki tujuan sebagai berikut:

- (a) Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman guna memenuhi kebutuhan rumah;
- (b) Mendukung penataan dan penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian;
- (c) Meningkatkan hasil sumber daya guna alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan;
- (d) Memberdayakan pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- (e) Menunjang pembangunan bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- (f) Menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dengan lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan keberlanjutan. Menurut peraturan perundang-undangan, perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman dengan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas umum. Untuk kawasan

permukiman merupakan bagian dari lingkungan di luar kawasan lindung sebagai lingkungan hunian.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah wajib melakukan pembinaan yang meliputi menetapkan kebijakan tentang pemanfaatan hasil teknologi bidang perumahan dan kawasan permukiman, pengelolaan Kasiba dan Lisiba, memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi, mendorong penelitian pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, melakukan sertifikasi dan administrasi lainnya terhadap badan penyelenggaraan perumahan, dan menyelenggarakan pelatihan bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan meliputi:

(a) Perencanaan perumahan, yang terdiri dari :

- Perencanaan dan perancangan rumah, baik rumah komersial, umum, swadaya, khusus, dan rumah negara guna menciptakan rumah yang layak huni, mendukung upaya pemebuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, dan meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- Perencanaan prasarana, sarana, sarana, utilitas umum yang meliputi rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman dan rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Penyediaan kavling tanah untuk meningkatkan hasil guna tanah bagi kavling siap bangun.

(b) Pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan skala besar terdiri dari hunian berimbang seperti rumah sederhana, menengah, dan mewah. Tanggung jawab pemerintah diberikan kepada pembangunan rumah umum, khusus, dan Negara melalui lembaga yang ditugaskan.

Pembangunan perumahan meliputi :

- Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- Peningkatan kualitas perumahan.
 - Pengembangan teknologi dan rancang bangunan yang ramah lingkungan.
- (c) Pemanfaatan perumahan yang meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan dan pelestarian prasarana dan sarana perumahan, dan pelestarian perumahan.
- (d) Pengendalian perumahan
- Untuk penyelenggara kawasan permukiman berfungsi untuk memenuhi hak orang atas tinggal dan mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian sesuai rencana tata ruang. Penyelenggara kawasan permukiman di perkotaan maupun pedesaan dapat melalui:
- (e) Pengembangan yang telah ada dengan meningkatkan potensi lingkungan hunian melalui fungsi kota, meningkatkan pelayanan lingkungan hunian, keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, tanpa menambah tumbuhnya lingkungan hunian yang tidak terencana atau permukiman kumuh.
- (f) Pembangunan lingkungan hunian baru melalui penyediaan lokasi permukiman, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pembangunan kembali berfungsi untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian perkotaan dan pedesaan sesuai rencana tata ruang dengan persyaratan sebagai berikut :
- Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.
 - Kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 - Kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni.
 - Tingkat kepadatan bangunan.
 - Kualitas bangunan.
 - Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

(g) Pembangunan kembali dapat dilakukan dengan rehabilitasi, rekonstruksi, dan peremajaan.

Untuk melakukan penanganan terhadap perumahan dan kawasan permukiman kumuh dapat dilakukan melalui peningkatan kualitas dan pencegahan. Pencegahan yang dilakukan berfungsi untuk mengendalikan kepadatan bangunan, penurunan kualitas perumahan, permukiman, sarana, dan prasarana serta pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pencegahan dapat dilakukan melalui pengawasan dan pemberdayaan masyarakat.

Untuk peningkatan kualitas terhadap perumahan dan kawasan permukiman kumuh dapat dilakukan melalui:

- Pemugaran menjadi permukiman yang layak huni,
- Peremajaan untuk mewujudkan kondisi perumahan dan kualitas permukiman yang lebih baik atau meningkatkan kualitas rumah dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat yang terdampak.
- Permukiman kembali yang dilakukan untuk memindahkan masyarakat yang terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dengan lokasi yang telah ditetapkan pemerintah

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan,

kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

- 1) Pemerintah Provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:
 - (a) Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat Provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
 - (b) Merumuskan dan menetapkan kebijakan Provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi dibidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
 - (c) Merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan KASIBA dan LISIBA lintas kabupaten/kota;
 - (d) Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat Provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - (e) Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan Provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
 - (f) Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota;
 - (g) Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
 - (h) Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
 - (i) Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR; dan
 - (j) Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat Provinsi.

- 2) Pemerintah Provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:
 - (a) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan

- permukiman pada tingkat Provinsi;
- (b) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
 - (c) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
 - (d) Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
 - (e) Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
 - (f) Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
 - (g) Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
 - (h) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat Provinsi;
 - (i) Mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat Provinsi;
 - (j) Menetapkan kebijakan dan strategi daerah Provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional; dan
 - (k) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat Provinsi antara pemerintah Provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

3) Jenis dan Bentuk Rumah

- Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:
 - (a) Rumah komersial; diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
 - (b) Rumah umum; diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Dan mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
 - (c) Rumah swadaya; diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Dan dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
 - (d) Rumah khusus; dan diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Dan disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
 - (e) Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.
- Bentuk rumah
 - (a) Dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan.
 - (b) Bentuk rumah meliputi: a. rumah tunggal; b. rumah deret; dan c. rumah susun.
 - (c) Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

4) Perencanaan Perumahan

- (a) Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah.
- (b) Perencanaan perumahan terdiri atas:
 - Perencanaan dan perancangan rumah; dan
 - Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.
- (c) Perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan

permukiman.

- (d) Perencanaan perumahan mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

5) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

- (a) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

- Rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
- Rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

- (b) Rencana penyediaan kaveling tanah digunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

- (c) Rencana penyediaan kaveling tanah dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.

- (d) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis.

- (e) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

- (f) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:

- Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

6) Pembangunan Perumahan

- (a) Pembangunan perumahan meliputi:

- Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

dan/atau

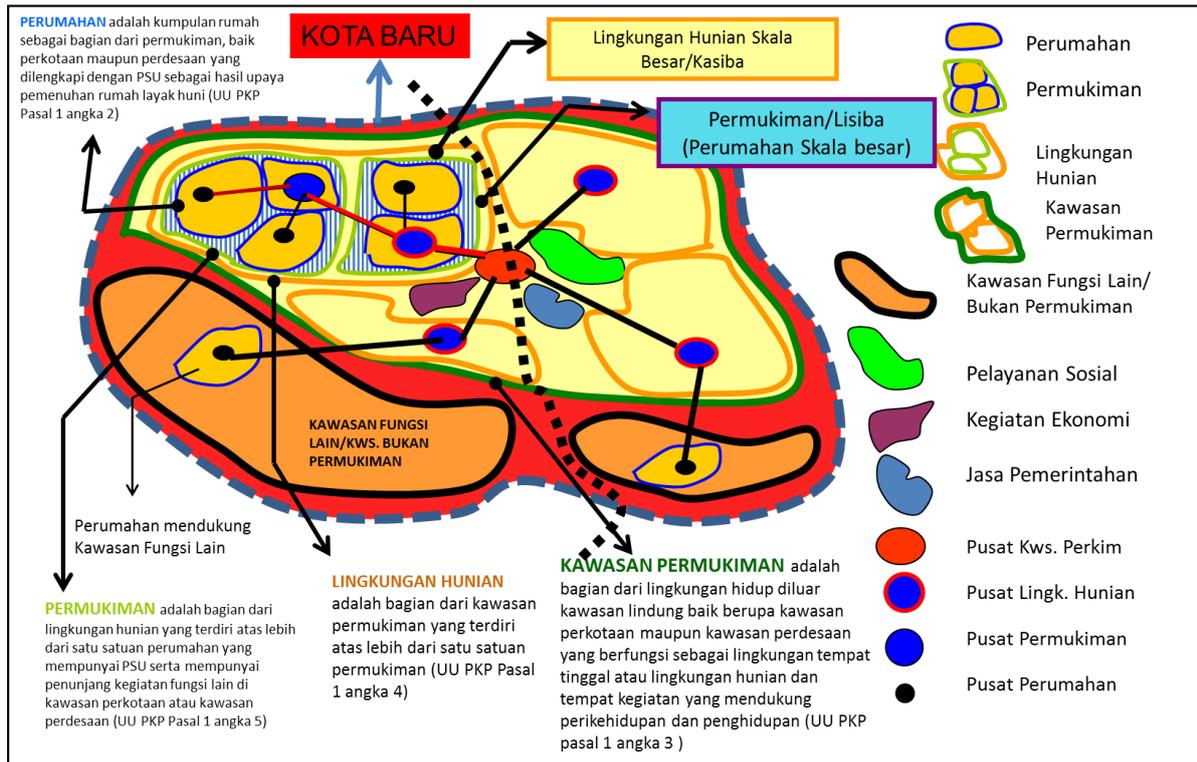
- Peningkatan kualitas perumahan.
- (b) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (c) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.
- (d) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
- (e) Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
- (f) Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.
- (g) Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- (h) Kewajiban sebagaimana dimaksud dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.
- (i) Dalam hal pembangunan perumahan, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.
- (j) Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
- (k) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus

dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.

- (l) Pembangunan rumah umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
 - (m) Kemudahan akses diatur dengan peraturan daerah.
 - (n) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- 7) Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR
- (a) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
 - (b) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
 - (c) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa:
 - Subsidi perolehan rumah;
 - Stimulan rumah swadaya;
 - Insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - Perizinan;
 - Asuransi dan penjaminan;
 - Penyediaan tanah;
 - Sertifikasi tanah; dan/atau
 - Prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - (d) Pemberian kemudahan dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.
- 8) Perencanaan Kawasan Permukiman
- (a) Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - (b) Perencanaan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana kawasan permukiman sebagai pedoman bagi

seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan kawasan permukiman.

- (c) Pedoman digunakan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hunian dan digunakan untuk tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (d) Perencanaan kawasan permukiman dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang.
- (e) Dokumen rencana kawasan permukiman ditetapkan oleh bupati/walikota.
- (f) Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:
 - Peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan; dan
 - Mitigasi bencana;
- (g) penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (h) Perencanaan kawasan permukiman terdiri atas perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan serta perencanaan tempat kegiatan pendukung perkotaan dan perdesaan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.



Gambar 2.8 Objek Pengaturan PKP Dalam UU 1/2011



GAMBARAN UMUM WILAYAH

A. PROFIL UMUM KOTA TERNATE

Kota Ternate adalah sebuah kota yang berada di bawah kaki gunung api Gamalama di Pulau Ternate, provinsi Maluku Utara, Indonesia. Kota Ternate pernah menjadi ibu kota sementara provinsi Maluku Utara secara *de facto* dari tahun 1999 hingga 2010.

Kondisi topografi Kota Ternate dengan sebagian besar daerah bergunung dan berbukit, terdiri atas pulau vulkanis dan pulau karang dengan kondisi jenis tanah Rogusal (Pulau Ternate, Pulau Hiri, dan Pulau Moti) dan Rensika (Pulau Mayau, Pulau Tifure, Pulau Maka, Pulau Mano dan Pulau Gurida). Gunung Gamalama merupakan gunung api yang masih aktif yang terletak di tengah Pulau Ternate. Pemukiman masyarakat secara intensif berkembang di sepanjang garis pantai pulau. Memiliki kelerengan fisik terbesar di atas 40% yang mengerucut ke arah puncak gunung Gamalama. Di daerah pesisir rata-rata kemiringan 2% sampai 8%. Kondisi topografi Kota Ternate juga ditandai dengan keberagaman ketinggian dan permukaan laut dari rendah: berkisar antara 0-499 mdpl, sedang: berkisar antara 500-699 mdpl, sampai tinggi: berkisar lebih dari 700 mdpl.

Wilayah Kota Ternate didominasi oleh laut, maka kondisi iklimnya sangat dipengaruhi oleh iklim laut dan siklus dua musim yakni musun Utara-Barat dan musun Timur-Selatan yang sering kali diselingi dengan dua kali masa pancaroba disetiap tahunnya.

Kedalaman lautnya bervariasi. Pada beberapa lokasi di sekitar Pulau Ternate terdapat tingkat kedalaman yang tidak terlalu dalam, sekitar 10 meter sampai pada jarak sekitar 100 meter dari garis pantai, tetapi pada bagian lain tingkat kedalamannya cukup besar dan berjarak tidak jauh dari garis pantai

Secara astronomis, Kota Ternate terletak diantara 0025'41,82" – 1021'21,78" Lintang Utara dan antara 12607'32,14" – 127026'23,12" Bujur Timur. Sedangkan Secara geografis Kota Ternate dibatasi oleh :

- Utara : Laut Maluku
- Selatan : Kota Tidore Kepulauan dan Kabupaten Halmahera Selatan
- Timur : Pulau Halmahera
- Barat : Laut Maluku dan Pulau Sulawesi

Luas Kota Ternate adalah 5.709,72 Km², yang terdiri dari daratan 162,17 Km² dan lautan 5.547,55 Km². Kota Ternate merupakan kota kepulauan yang terdiri dari 3 pulau besar dan 5 pulau kecil. Ibukota Kota Ternate adalah Ternate Tengah dengan wilayah administratif terdiri dari 8 kecamatan dan 78 kelurahan. Pusat Pemerintahan berada di pulau terbesarnya yakni Pulau Ternate. Pada Pulau Ternate terdapat 5 kecamatan yang berada di sana yakni Pulau Ternate, Ternate Selatan, Ternate Tengah, Ternate Utara, dan Ternate Barat.

Kota Ternate sebelumnya merupakan Kota Administratif yang berada di bawah binaan Daerah Maluku Utara. Kemudian, melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1999 bersamaan dengan pembentukan Provinsi Maluku Utara Kota Ternate dinaikkan statusnya menjadi Kotamadya. Sejak berdiri dari Kota Administratif hingga meningkat status menjadi Kotamadya, secara administratif Kota Ternate terdiri dari 3 Kecamatan dan 58 Kelurahan. Pada tahun 2001 dimekarkan menjadi 4 kecamatan selanjutnya tahun 2009 dimekarkan kembali menjadi 7 kecamatan. Pada tahun 2018 melalui Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 1 Tahun 2018, Kota Ternate berkembang menjadi 8 kecamatan dengan kecamatan Ternate Barat sebagai kecamatan baru pemekaran dari Kecamatan Pulau Ternate.

B. RENCANA POLA RUANG KOTA TERNATE

Rencana Pola ruang adalah rencana distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya. Bentuk kawasan yang memiliki merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Sedangkan bentuk kawasan yang memiliki peruntukan ruang untuk fungsi budidaya adalah kawasan budidaya. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Rencana pola pemanfaatan ruang diarahkan untuk mengumpulkan informasi yang dibutuhkan dalam proses alokasi pemanfaatan ruang untuk memperoleh manfaat optimal bagi pengembangan wilayah Kota Ternate dengan tetap memperhatikan kepentingan masa depan.

Metode-metode yang digunakan atau dikembangkan untuk maksud tersebut mengacu pada dua azas utama penataan ruang, yaitu : azas kesesuaian dan azas kelestarian lingkungan. Berdasarkan kedua azas tersebut, maka pemanfaatan ruang untuk suatu kegiatan tertentu seyogyanya dipertimbangkan dari sudut kesesuaiannya baik dari segi agro-ekologis (fisik), ekonomi, maupun sosial.

Berdasarkan penjelasan pasal 26 ayat (1) poin (c) Undang - Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya kabupaten yang juga berlaku mutatis mutandis untuk wilayah kota.

Pemanfaatan ruang di satu wilayah harus dilakukan berdasarkan fungsinya, yaitu fungsi lindung dan fungsi budidaya. Pada dasarnya kedua kawasan ini tidak terpisahkan satu dengan yang lain, karena penetapan satu kawasan untuk berfungsi lindung didasarkan pada pertimbangan untuk menjaga agar

kawasan budidaya tetap dapat berfungsi menyediakan peluang bagi pemenuhan kebutuhan manusia, baik secara langsung, maupun secara tidak langsung. Pemanfaatan Ruang Kota Ternate berdasarkan fungsi utamanya secara makro terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budidaya. Penetapan kawasan lindung di Kota Ternate pada dasarnya dijadikan titik tolak di dalam pengembangan tata ruang wilayah yang berlandaskan pada prinsip pembangunan berkelanjutan. Dalam pengertian ini deliniasi kawasan lindung diintegrasikan dengan tata ruang wilayah secara keseluruhan. Setelah kawasan lindung ditetapkan sebagai limitasi dan atau kendala di dalam pengembangan wilayah, barulah kemudian dapat direkomendasikan arahan kawasan budidaya untuk mengakomodasikan kebutuhan ruang baik bagi kegiatan budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian.

1. Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung

Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber alam, sumber daya buatan, dan nilai sejarah serta budaya bangsa, guna kepentingan pembangunan berkelanjutan. Kawasan ini dipertahankan sebagai kawasan lindung sesuai fungsinya untuk menjaga tata air kawasan bawahnya terutama hutan lindung di Pulau Ternate, Pulau Hiri, Pulau Moti, Pulau Mayau dan Pulau Tifure.

Kawasan lindung di Kota Ternate direncanakan berupa :

- ❖ Kawasan Hutan Lindung
- ❖ Kawasan Yang Memberi Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya
- ❖ Kawasan Perlindungan Setempat.
- ❖ Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota
- ❖ Kawasan Rawan Bencana Alam
- ❖ Kawasan Cagar Budaya

1) Kawasan Hutan Lindung

Hutan Lindung adalah kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan system penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut dan memelihara kesuburan tanah (UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang kehutanan).

Kawasan hutan lindung adalah kawasan hutan yang memiliki sifat khas yang mampu memberikan perlindungan kepada kawasan sekitarnya maupun kawasan bawahannya sebagai pengatur tata air, pencegah banjir dan erosi serta memelihara kesuburan tanah. Kriteria penetapan kawasan lindung adalah :

- Kawasan hutan dengan faktor-faktor lereng lapangan, jenis tanah, curah hujan yang melebihi nilai skor 175;
- Kawasan hutan yang mempunyai lereng lapangan 40% atau lebih; dan
- Kawasan hutan yang mempunyai ketinggian di atas permukaan laut 1000- 2000 meter/dpl.

Perlindungan terhadap kawasan hutan lindung dilakukan untuk mencegah terjadinya erosi, bencana banjir, sedimentasi, dan menjaga fungsi hidrologis tanah untuk menjamin ketersediaan unsur hara tanah, air tanah, dan air permukaan.

Keberadaan hutan lindung di wilayah Kota Ternate tersebar di seluruh pulau. Berdasarkan SK Menteri Kehutanan Nomor 415/Kpts-II/1999 tentang peta hutan dan perairan kawasan Provinsi Maluku, luas hutan lindung ditetapkan pada masing-masing pulau adalah sebagai berikut ; Pulau Ternate 1999,476 Ha, Pulau Hiri 663,007 Ha, Pulau Moti 622,043 Ha, Pulau Tafure 534,426 Ha, dan Pulau Mayau 2422,736 Ha. Total Hutan lindung di Kota Ternate adalah 2662,483 Ha. Hal ini tidak sesuai dengan kondisi eksisting. Berdasarkan SK Menteri Kehutanan nomor 415/Kpts-II/1999 tersebut, Pulau Hiri, Tafure dan Pulau Mayau ditetapkan seluruh wilayahnya adalah hutan lindung. Namun berdasarkan SK Menteri Kehutanan Nomor SK.490/menhut-II/2012

tentang perubahan peruntukan kawasan hutan menjadi bukan kawasan hutan seluas ± 273.361 Ha, perubahan fungsi kawasan hutan seluas ± 92.222 Ha dan penunjukan bukan kawasan hutan menjadi kawasan hutan seluas ± 5.081 Ha. Sehingga kawasan hutan lindung di Kota Ternate berubah pada masing- masing pulau adalah sebagai berikut ; Pulau Ternate 1.932,19 Ha, Pulau Hiri 346,73 Ha, Pulau Moti 459,15 Ha dan Pulau Mayau 838,56 Ha. Dari hasil analisa citra satelit terkini, luas hutan lindung eksisting yang ada di Kota Ternate adalah sebagai berikut : Pulau Ternate 2323 Ha, Pulau Hiri 512,84 Ha, Pulau Moti 588,69 Ha, Pulau Tafure - Ha, dan Pulau Mayau 590,87 Ha. Total Hutan lindung eksisting di Kota Ternate adalah 4015,4 Ha.

Berdasarkan Pengelolaan pada kawasan hutan lindung dimaksudkan untuk membatasi beberapa kegiatan budidaya yang sudah terlanjur dilakukan di kawasan hutan lindung, seperti permukiman masyarakat dan kegiatan pariwisata agar tidak merusak kawasan lindung. Arah pengelolaan berikut diberlakukan pada kawasan lindung yang memiliki kegiatan budidaya terbatas (di dalam kawasan lindung juga terdapat aktifitas manusia, tetapi dalam jumlah yang relatif sangat sedikit dan melakukan kegiatan budidaya yang sangat terbatas):

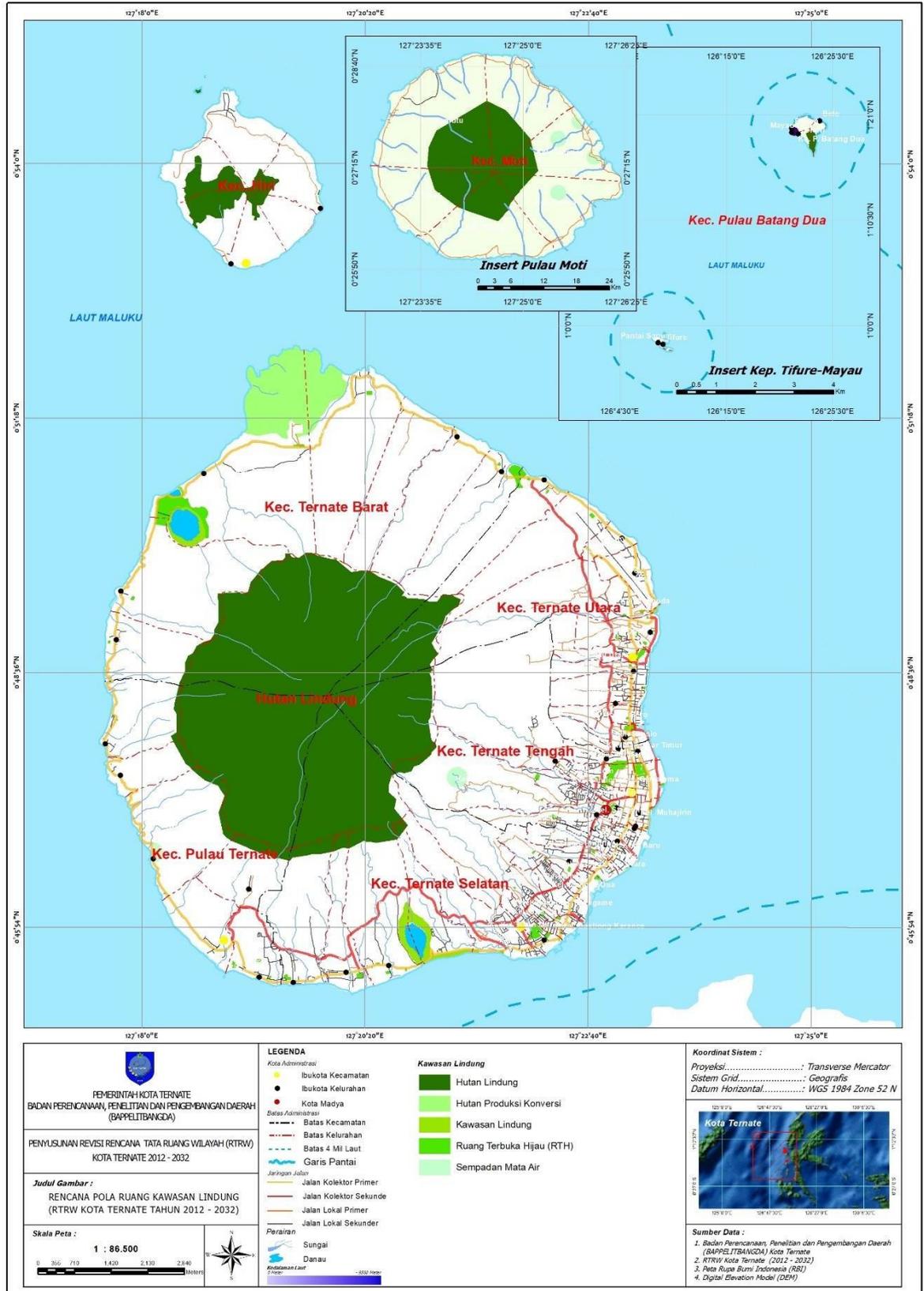
- Hutan Lindung dijaga kelestariannya dengan kegiatan pemantauan dan pemeliharaan hutan melalui program monitoring dan rehabilitasi serta penghijauan kembali hutan lindung;
- Pelarangan bagi pengembangan kegiatan budidaya di Hutan Lindung;
- Kawasan Lindung dalam bentuk kelompok pohon Bakau (mangrove) juga diarahkan sebagai pelindung garis pantai dan sebagai habitat biota laut tertentu;
- Hutan Lindung difungsikan juga sebagai kawasan resapan air, pengendali iklim perkotaan dan habitat satwa tertentu dengan memanfaatkan potensi vegetasi, udara dan tanahnya;
- Lahan Hutan Lindung dijaga struktur fisik tanahnya dari resiko

longsor dan abrasi (khusus yang terletak di kawasan pesisir);

- Percepatan rehabilitasi lahan yang mengalami kerusakan;
- Peningkatan fungsi lahan melalui pengembangan hutan rakyat yang memberikan nilai ekonomi melalui pengambilan hasil buah bukan kayu;
- Mengatur jenis-jenis kegiatan yang dapat dilakukan dan harus berwawasan lingkungan;
- Pengembangan permukiman untuk penduduk lokal terbatas, artinya lahan untuk permukiman dibatasi sesuai dengan daya dukung lingkungan setempat (sesuai hasil survey dan perhitungan yang harus segera dibuat);
- KDB maksimum 5%;
- Bentuk rumah penduduk harus permanen; dan
- Kegiatan pariwisata yang sudah ada dipertahankan sedangkan untuk penambahan diperlukan studi dan perizinan tambahan.

Hutan lindung sendiri ditunjuk oleh pemerintah untuk dirawat bukan tanpa alasan. Hutan lindung memiliki banyak sekali manfaat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya, antara lain :

- Menjadi sistem penyangga kehidupan;
- Mengatur tata air;
- Mencegah terjadinya erosi;
- Mencegah banjir;
- Menjadi tempat wisata;
- Tempat untuk relaksasi dan melepaskan penat;
- Menjadi lebih dekat dengan alam;
- Membentuk ekosistem secara utuh;
- Sumber udara bersih;
- Sebagai tempat mencari nafkah;
- Sebagai kawasan untuk belajar;
- Mengurangi pemanasan global;
- Melindungi fauna atau hewan khas suatu wilayah; dan
- Mencegah terjadinya kepunahan.



Gambar 3.1 Peta Rencana Kawasan Lindung Pola Ruang RTRW 2012 - 2032
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

- 2) Kawasan yang Memberi Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya.

Arahan Pengelolaan kawasan berfungsi lindung khususnya kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, bertujuan untuk mengatur pemanfaatan ruang sehingga tidak terjadi kegiatan yang dapat merusak lingkungan kawasan yang perlu untuk dilindungi. Kawasan yang memberi perlindungan kawasan bawahannya meliputi kawasan resapan air.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 02 Tahun 2013, tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air; Kawasan Resapan Air adalah Kawasan yang memiliki variabel /parameter penciri kawasan resapan air seperti curah hujan, tekstur tanah, kemiringan lahan dan penggunaan lahan dengan karakteristik tertentu.

Kawasan konservasi dan resapan air adalah kawasan dengan angka kemiringan lahan $> 25\%$. Pada kawasan konservasi dan resapan air yang bukan merupakan hutan lindung diwujudkan sebagai ruang hijau atau budidaya pertanian. Kegiatan mengubah kemiringan lahan di kawasan resapan air dapat dilakukan dengan menempuh prosedur perijinan yang diatur tersendiri dengan pengendalian yang ketat. Pengelolaan pada kawasan resapan air dilakukan untuk memberikan perlindungan yang intensif pada zona-zona yang memiliki kemampuan menyerap air tanah dengan baik sehingga debit mata air disekitarnya dapat terjaga.

Daerah resapan air pada hakikatnya adalah sebuah daerah yang disediakan untuk masuknya air dari permukaan tanah ke dalam zona jenuh air sehingga membentuk suatu aliran air di dalam tanah. Fungsi dari daerah resapan air sendiri adalah untuk menampung debit air hujan yang turun di daerah tersebut. Secara tidak langsung daerah resapan air memegang peran penting sebagai pengendali banjir dan kekeringan di musim kemarau. Dampak yang terjadi bila alih fungsi

lahan yang terjadi tak terkendali diantaranya adalah banjir. Banjir terjadi karena tidak adanya tanah yang menampung air hujan. Dampak yang lain yakni kekeringan di waktu musim kemarau. Ini terjadi karena air hujan yang turun di musim hujan tidak tertampung di dalam tanah akibatnya air tanah sedikit bahkan tak ada lagi.

Kawasan resapan air di wilayah Kota Ternate terdapat di kecamatan Pulau Ternate kurang lebih 1810,72 Ha, kecamatan Ternate Utara kurang lebih 1180,42 Ha, kecamatan Ternate Selatan kurang lebih 1133,17 Ha, kecamatan Ternate Tengah kurang lebih 646,45 Ha, kecamatan Pulau Hiri kurang lebih 58,48 Ha, kecamatan Moti kurang lebih 546,99 Ha dan kecamatan Pulau Batang Dua kurang lebih 1365,62 Ha. Arahan Pengelolaan pada kawasan resapan air ini berupa :

- Pengaturan KDB yang mengatur tentang luasan tanah yang dapat ditutupi oleh setiap pemilik tanah agar kemampuan tanah dalam menyerap air dapat terjaga;
- Kewajiban setiap pemilik lahan untuk melakukan penghijauan, penanaman vegetasi yang dapat menyimpan air, dan memeliharanya;
- Penerapan teknologi sumur-sumur resapan air di beberapa titik lokasi permukiman kota untuk menambah cadangan air tanah;
- Pemantapan kawasan resapan air melalui pengukuhan dan penataan batas di lapangan untuk memudahkan pengendalian;
- Pengendalian kegiatan budidaya yang telah ada atau berlangsung lama;
- Pengendalian fungsi hidrologi kawasan hutan di kawasan resapan air dan telah mengalami kerusakan melalui langkah rehabilitasi dan konservasi;
- Pencegahan kegiatan budidaya di kawasan resapan air kecuali kegiatan yang tidak mengganggu fungsi kawasan lindung;
- Pemantauan terhadap kegiatan yang di perbolehkan berlokasi di kawasan resapan air seperti kegiatan penelitian, eksplorasi

mineral dan air tanah, dan lain-lain agar tidak mengganggu fungsi lindung; dan

- Pengendalian, pencegahan dan pemantauan kawasan resapan air di wilayah Kota Ternate dilakukan guna menjaga kelestarian kandungan air tanah Kota Ternate.

3) Kawasan perlindungan setempat

Kawasan perlindungan setempat berfungsi untuk melindungi kelestarian suatu manfaat atau suatu fungsi tertentu, baik yang merupakan bentuk alami maupun buatan, disekitar wilayah perairan yaitu meliputi sempadan pantai, Sempadan Kali Mati, Sempadan danau dan sekitar mata air. Kriteria dalam menetapkan kelas atau skor pada Kawasan Perlindungan Setempat dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.1 Pedoman penetapan tingkat kekritisan lahan Kawasan Perlindungan Setempat (KPS)

No	Kriteria / Bobot	Kelas	Besaran	Skor	Keterangan
1	Penutupan lahan oleh pohon (50)	Sangat baik	>80%	5	Penilaian berdasarkan presentase penutupan tajuk pohon dan tumbuhan bawah
		Baik	61 – 80%	4	
		Sedang	41 – 60%	3	
		Buruk	21 – 40%	2	
		Sangat Buruk	<20%	1	
2	Penutupan lahan oleh tumbuhan bawah (20)	Sangat baik	>80%	5	
		Baik	61 – 80%	4	
		Sedang	41 – 60%	3	
		Buruk	21 – 40%	2	
		Sangat Buruk	<20%	1	
3	Erosi (20)	Ringan	Terdapat erosi alur pada jarak > 50 m	5	
		Sedang	Terdapat erosi alur pada jarak 20 – 50 m	4	
		Berat	Terdapat erosi parit dengan jarak 20 – 50 m	3	
		Sangat Berat	Terjadi erosi parit dengan jarak < 20 m dan atau > 75% lapisan tanah bawah hilang	2	

4	Manajemen tata batas	Baik	Lengkap*	5	* tata batas kawasan ada - Pengamanan dan pengawasan dilakukan - Penyuluhan dilakukan
		Sedang	Tidak lengkap	3	
		Buruk	Tidak ada	1	
5	Manajemen lokasi garapan/tindakan konservasi tanah	Baik	Penerapan teknologi konservasi tanah dan air lengkap dan sesuai dengan petunjuk teknis	5	
		Sedang	Tidak lengkap atau tidak terpelihara	3	
		Buruk	Tidak ada	1	

Sumber : SK Dirjen RLPS No.S.296/V-SET/2004

a. Pengelolaan Kawasan Sempadan Pantai Kota Ternate

Menurut Keputusan Menteri Kelautan dan Perikanan No. 10 Tahun 2002 Tentang Pengelolaan sempadan pantai adalah daerah sepanjang pantai yang diperuntukkan bagi pengamanan dan pelestarian pantai. Kawasan sempadan pantai berfungsi untuk mencegah terjadinya abrasi pantai dan melindungi pantai dari kegiatan yang dapat mengganggu/merusak fungsi dan kelestarian kawasan pantai.

Daerah sempadan pantai hanya diperbolehkan untuk tanaman yang berfungsi sebagai pelindung dan pengaman pantai, penggunaan fasilitas umum yang tidak merubah fungsi lahan sebagai pengaman dan pelestarian pantai. Berdasarkan Kepres No. 32 Tahun 1990, tentang pengelolaan Kawasan Lindung telah ditentukan bahwa :

- Perlindungan terhadap sempadan pantai dilakukan untuk melindungi wilayah pantai dari kegiatan yang mengganggu kelestarian fungsi pantai (pasal 13); dan
- Kriteria sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian

yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi kearah darat (pasal 14).

Kondisi penggunaan lahan di kawasan sempadan pantai saat ini (eksisting) per kecamatan:

- Kecamatan Ternate Utara : Berupa pemukiman, prasarana umum, jasa perdagangan, Bandar Udara dan Pelabuhan;
- Kecamatan Ternate Tengah: Berupa pemukiman, prasarana umum, jasa perdagangan, Bandar Udara dan Pelabuhan;
- Kecamatan Ternate Selatan: Berupa permukiman, prasarana umum, jasa perdagangan, pelabuhan, semak belukar, kebun campuran;
- Kecamatan Pulau Ternate: Berupa permukiman, hutan sekunder, semak belukar, kebun campuran
- Kecamatan Hiri : berupa permukiman, hutan sekunder, semak belukar, kebun campuran, prasarana umum, dermaga;
- Kecamatan Moti : berupa permukiman, hutan sekunder, semak belukar, kebun campuran, prasarana umum, dermaga;
- Kecamatan Batang Dua berupa permukiman, hutan sekunder, semak belukar, kebun campuran, prasarana umum, dermaga;

Penetapan kawasan sempadan pantai dapat mengacu pada Pedoman pemanfaatan ruang tepi pantai di Kawasan Perkotaan, Dirjen Penataan Ruang, Kemeterian PUPR.

Tabel 3.2 Kriteria Penetapan Lebar Sempadan Pantai.

No	Jenis Aktivitas	Bentuk Pantai	Kondisi FisikPantai	Lebar Sempadan (meter)
1	Kawasan Permukiman	Landai dengan gelombang < 2m	Stabil dengan pengendapan	30

			Stabil dengan pengendapan	50
			Stabil dengan pengendapan	50
			Stabil dengan pengendapan	75
		Landai dengan gelombang > 2m	Stabil dengan pengendapan	50
			Stabil dengan pengendapan	75
			Stabil dengan pengendapan	75
			Stabil dengan pengendapan	100
2	Kawasan Non Permukiman	Landai dengan gelombang < 2m	Stabil dengan pengendapan	100
			Stabil dengan pengendapan	150
			Labil dengan pengendapan	150
			Labil dengan pengendapan	200
		Landai dengan gelombang > 2m	Stabil dengan pengendapan	150
			Stabil dengan pengendapan	200
			Labil dengan pengendapan	200
			Labil dengan pengendapan	250
		Curam dengan gelombang < 2m	Stabil	200
			Labil	250
		Curam dengan gelombang > 2m	Stabil	250
			Labil	300

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ternate 2012 - 2032

Keterangan :

Kawasan permukiman

= kawasan perumahan

Kawasan non permukiman

= kawasan industri, kawasan

perdagangan & jasa, kawasan pariwisata, kawasan pelabuhan.

Berdasarkan fungsi umum ruang wilayah, kawasan lindung sempadan pantai di Kota Ternate dikelompokkan dalam tiga kategori:

(1). Kawasan Sempadan Pantai Permukiman

Pemanfaatan sempadan pantai permukiman perkotaan diarahkan untuk menjadi ruang transisi dan interkoneksi antara ruang darat dengan ruang laut. Ruang sempadan pantai

menjadi ruang publik yang memberi peluang bagi publik untuk memanfaatkannya sebagai tempat rekreasi, olahraga dan kegiatan lainnya yang ramah lingkungan. Diarahkan pembangunan jalan sejajar pantai sebagai pembatas antara ruang publik yang sekaligus menjadi sempadan pantai dengan ruang pribadi halaman rumah-rumah.

Ketentuan lebar sempadan pantai untuk kawasan sempadan pantai permukiman adalah:

- Bentuk pantai landai dengan gelombang < 2 meter, lebar sempadan 30 - 75 Meter; dan
- Bentuk pantai landai dengan gelombang > 2 meter, lebar sempadan 50 - 100 meter.

Orientasi kegiatan penghuni permukiman pantai diarahkan juga ke perairan pantai agar terwujud pola pikir dan perilaku pentingnya hubungan simbiosis mutualistis antara darat dan perairan serta pentingnya menjaga kesehatan, estetika dan kebersihan perairan. Bila memungkinkan dibangun bangunan pengaman pantai yang berfungsi sebagai prasarana pengaman fungsi pantai. Referensi perancangan water front city yang berwawasan lingkungan dapat dipilih kota-kota pantai seperti Permukiman Pantai Mutiara di Jakarta Utara, Singapura, Delft dan Amsterdam di Belanda, Brughe dan Gent di Belgia, serta Venesia di Italia. Selain dari pada itu dinamika ombak dan fluktuasi permukaan air laut harus diantisipasi dengan kemungkinan desain rumah panggung dan atau pembangunan tanggul atau konstruksi penahan ombak dan dampak abrasi pantai.

Dalam hal ini, apabila kemungkinan penggunaan teknologi dalam menahan ombak dan pencegahan abrasi maupun pencemaran air lebih memungkinkan dibangun maka fungsi sempadan pantai permukiman perkotaan sebagai ruang publik

lebih diutamakan untuk menentukan ukuran sempadan pantai. Pada kawasan pantai yang masih berkarakter perdesaan seperti sebagian pulau Ternate, Pulau Hiri, Moti dan Batang Dua kental dengan kehidupan nelayan dan petani. Sempadan pantai pada kawasan ini biasanya dimanfaatkan untuk menyimpan dan memperbaiki perahu dan peralatan tangkap ikan, serta menjemur hasil tangkapan atau panen seperti ikan dan hasil laut lainnya serta dimanfaatkan sebagai kebun.

(2). Kawasan Sempadan Pantai non Permukiman

(a) Kawasan Jasa dan Perdagangan

Kawasan perdagangan merupakan kawasan yang hiruk pikuk dengan moda transportasi kendaraan umum maupun kendaraan pribadi pengangkut orang. Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa memiliki fungsi antara lain :

- Memfasilitasi kegiatan transaksi perdagangan dan jasa antar masyarakat yang membutuhkan dan masyarakat yang menjual jasa; dan
- Menyerap tenaga kerja di perkotaan dan memberikan kontribusi yang dominan terhadap PDRB;

Kawasan perdagangan dan jasa berdasarkan kesesuaian lahan, seharusnya tidak terletak di kawasan lindung, tetapi kegiatan perdagangan lebih memungkinkan orang yang datang ke kawasan ini juga sekaligus menikmati pantai, oleh karena itu sempadan pantai lebih tepat dikembangkan menjadi ruang publik. Agar pengendalian pembangunan gedung di sempadan pantai ini mudah dikendalikan, maka diarahkan dikembangkan jalan sejajar pantai untuk memisahkan sempadan pantai dengan halaman-halaman gedung perdagangan. Penghijauan berupa pohon peneduh sangat diperlukan bagi masyarakat dalam menikmati keindahan dan melakukan kegiatan di ruang sempadan pantai. Kawasan perdagangan yang biasanya padat

gedung juga banyak memproduksi limbah sehingga memerlukan prasarana pengolahan limbah baik oleh masing-masing gedung atau secara kluster beberapa gedung atau merupakan waste water treatment plant tersentralisir untuk seluruh kawasan.

(b) Kawasan Wisata Pantai

Pantai adalah wilayah perbatasan antara daratan dan perairan laut. Batas pantai ini dapat ditemukan pengertiannya dalam UU No. 27 Tahun 2007, yang dimaksud dengan sempadan (batas) pantai adalah daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Pantai terdiri atas pantai landai dan pantai curam. Pantai landai adalah pesisir atau tepi laut yang daratannya menurun sedikit demi sedikit ke arah laut.

Pengembangan kawasan wisata pantai merupakan kegiatan yang memiliki aktivitas yang berkaitan dengan kelautan, baik kegiatan yang dilakukan diatas permukaan laut maupun dibawah permukaan laut. Faktor penting yang dalam pengembangan wisata pantai antara lain adalah kondisi alam yang masih alami, keanekaragaman flora dan fauna serta ekosistem pantai tersebut. Kondisi alam yang masih alami tersebut akan menjadi daya tarik tersendiri bagi pantai tersebut. Wisata pantai merupakan bagian dari wisata pesisir yang memanfaatkan pantai sebagai objek wisata. Dahuri et. al (2004) mendefinisikan wisata pantai sebagai kegiatan rekreasi yang dilakukan di sekitar pantai. Kota Ternate adalah salah satu kota yang berbatasan dengan pantai, sehingga banyak aktivitas masyarakat yang lebih mengarah ke kawasan pantai, salah satunya kegiatan wisata. Kawasan wisata pantai berdasarkan kondisi

geologis dan hidrologis berupa lahan kering berpasir ada pula berupa lahan berbatu yang terjadi akibat peristiwa vulkanologi gunung api gamalama. Kawasan ini relatif tidak banyak memproduksi limbah cair maupun padat. Sempadan pantai dapat lebih lebar dibanding sempadan untuk kawasan perdagangan dan permukiman.

Kawasan wisata pantai ini dapat ditemukan hampir di setiap pesisir pantai yang ada di Kota Ternate, seperti Pantai Sulamadaha, Pantai Jikomalamo, dan masih banyak lagi.

- (c) Kawasan Sempadan Pantai Khusus Untuk Pelabuhan
- Pengertian Garis Sempadan Pantai (GSP) menurut UU Nomor 1 Tahun 2014 ini adalah "daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat".

Garis batas ini adalah bagian dari usaha pengamanan pantai yang dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dari bahaya gelombang pasang tinggi (rob), abrasi, menjamin adanya fasilitas sosial dan fasilitas umum di sekitar pantai, menjaga pantai dari pencemaran, serta pendangkalan muara sungai. GSP juga berfungsi sebagai: pengatur iklim, sumber plasma nutfah, dan benteng wilayah daratan dari pengaruh negatif dinamika laut.

Sisi legalitas urgensi sempadan pantai sudah tersedia dalam berbagai perangkat peraturan, yaitu: UU No. 26/2007 tentang Penataan Ruang. UU No. 6/1996 tentang Perairan Indonesia. UU No. 23/1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup. UU No. 7/2004 tentang Sumber Daya Air. UU No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah. UU No. 28/2004 tentang Bangunan Gedung. UU No. 32/2004 tentang Pemerintahan Daerah. UU No. 38/2004 tentang Jalan. PP

No. 26/2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Kepres No. 32/1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung dan berbagai Keputusan Menteri Sektor/Teknis lainnya.

Kawasan pelabuhan merupakan kawasan khusus yang menghendaki interkoneksi transportasi laut dengan transportasi darat. Pada kawasan pelabuhan kontainer kegiatan keterlibatan orang tidak banyak, tetapi pada pelabuhan penumpang banyak penumpang, penjemput dan pengantar yang melakukan kegiatan di kawasan ini. Ruang sempadan pantai dimanfaatkan untuk sirkulasi kendaraan dan barang pada pelabuhan kontainer, sedangkan pada pelabuhan penumpang sempadan pantai dimanfaatkan untuk sirkulasi orang. Pada pelabuhan penyeberangan kapal Fery, sempadan digunakan baik oleh kendaraan maupun manusia.

Besarnya garis sempadan pantai di Kota Ternate ditetapkan berdasarkan bentuk arahan pengembangan atas kegiatan-kegiatan eksisting yang tidak sesuai dengan arahan pola ruang akan dikaji secara lebih rinci dikaitkan dengan aspek sosial, ekonomi dan budaya masyarakat terkait. Lebih jelas dapat dilihat pada table 4.3

Tabel 3.3 Garis Sempadan Pantai di Kota Ternate

No	Fungsi Ruang/Kategori	Jarak Sempadan	Keterangan
1	Kawasan Sempadan Pantai Permukiman Perkotaan	Akan ditetapkan lebih lanjut dalam SK Walikota.	Area kawasan dibatasi dengan bangunan pengaman pantai, jalur hijau, trotoar, badan jalan, drainase, dan halaman rumah

2	Kawasan Sempadan Non Permukiman <ul style="list-style-type: none"> • Jasa dan perdagangan • Kawasan Wisata • Pelabuhan 	Akan ditetapkan lebih lanjut dalam SK Walikota.	
---	---	---	--

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ternate 2012-2032

Pemerintah Kota Ternate, Maluku Utara (Malut) mengintensifkan pengembangan kawasan wisata dengan membangun terminal dan pelabuhan mini di Dufa-dufa, Sulamadaha, Bastiong, dan Sasa.

Selain sebagai upaya mewujudkan keseimbangan pertumbuhan antarkawasan, langkah tersebut menandai tahap pertama peta jalan (roadmap) menuju segita emas - Halmahera Barat, Kota Tidore Kepulauan, dan Kota Ternate.

b. Pengelolaan Kawasan Sempadan Kali Mati

Kali Mati/Barangka adalah istilah lokal untuk menyebutkan saluran primer alami yang secara fisik menyerupai bentuk sungai. Perbedaannya dengan sungai, barangka/kali mati tidak memiliki komponen mata air dan volume air hanya berasal dari air hujan serta air buangan dari limbah cair rumah tangga. Dengan demikian maka barangka/kali mati dapat didefinisikan sebagai saluran drainase primer sehingga perlakuan teknis dan administrasi menyangkut sempadannya berbeda dengan sempadan sungai pada umumnya.

Sementara itu pengertian sungai adalah tempat-tempat dan wadah serta jaringan air mulai dari mata air sampai muara dengan dibatasi kanan dan kirinya serta sepanjang pengalirannya oleh garis sempadan (PP 35 Tahun 1991 Tentang Sungai). Sedangkan definisi sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang

mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai. Dengan melihat kondisi eksisting di Kota Ternate maka jelas bahwa kali mati/barangka bukanlah sungai, saluran irigasi primer maupun kanal. Melainkan lebih tergolong pada jenis saluran drainase primer.

Dengan demikian maka arahan sempadan yang diberlakukan pada kali mati/barangka lebih ditujukan untuk pemeliharaan fungsi saluran drainase primer dan memberi perlindungan terhadap permukiman di sekitar kali mati/barangka

Tabel 3.4 Sempadan Kali Mati/Barangka Berdasarkan Tipologi

No.	Tipologi Kali Mati/Barangka	Lebar Sempadan	Keterangan
1.	Bertanggung dengan lebar 2 – 5 m	1,5 m	Jalan Setapak dan Jalur Hijau
2.	Bertanggung dengan Lebar > 5 m	3 m	Jalan inspeksi dan Jalur Hijau
3.	Tidak bertanggung dengan lebar 2 – 5 m	3 m	Jalur Hijau
4.	Tidak bertanggung dengan lebar > 5 m	5 m	Jalur Hijau

Sumber : Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Ternate 2012-2032

c. Pengelolaan Kawasan Sekitar Mata Air

Pengelolaan pada kawasan sekitar mata air bertujuan untuk menjaga sumber air agar dapat mencukupi kebutuhan suplai air bersih bagi warga Kota Ternate dan sekitarnya. Pengelolaan pada kawasan sekitar mata air, juga mendukung fungsi kawasan sebagai daerah resapan air.

Adapun mata air di Kota Ternate yakni mata air Tege - Tege di Kelurahan Marikurubu, mata air Ake ga'ale di Kelurahan Sangadji, mata air Santosa di Kelurahan Salero, dan mata air Akerica di Kelurahan Rua, mata air Jebubu di Kelurahan Tafaga, mata air Ake boki dan Ake Hula Kelurahan Tadenas (Moti). Kawasan Sekitar Mata Air ditetapkan sebagai garis melingkari mata air dengan radius 200

meter (PP tentang Sungai dan Danau Tahun 2004). Namun kondisi eksisting Kota Ternate ada beberapa sumber mata air terletak pada kawasan sudah berkembang (pemukiman) untuk itu sulit menetapkan sempadan berdasarkan aturan di atas, sehingga perlu diatur lebih lanjut dalam SK. WaliKota Ternate.

Arahan umum kawasan sekitar mata air adalah sebagai berikut:

- Sebagai kawasan perlindungan bagi berfungsinya aliran air dari mata air;
- Sebagai fasilitas penunjang transmisi untuk pengolahan air bersih; dan
- Kawasan sempadan mata air dijaga dalam bentuk ruang hijau.

d. Pengelolaan Sempadan Danau dan Telaga

Danau adalah cekungan besar di permukaan bumi yang digenangi air, baik air asin ataupun air tawar, yang seluruh cekungan tersebut dikelilingi oleh daratan. Danau sering dijumpai di daerah pegunungan dan umumnya merupakan air tawar. Danau sering dijadikan tempat untuk berwisata karena panorama yang tersaji biasanya cukup indah. Danau terbentuk karena beberapa peristiwa, diantaranya sebagai berikut:

- Penurunan muka bumi akibat pergeseran lempeng atau pun patahan;
- Aktivitas gunung berapi;
- Pembentukan lembah sungai akibat aliran lava saat erupsi;
- Pelarutan tanah kapur; dan
- Mencairnya es di daerah yang awalnya merupakan daerah yang berupa es.

Karena danau merupakan kumpulan air yang sangat besar, banyak manfaat atau fungsi yang bias digunakan manusia dari keberadaan danau khususnya di Kota Ternate. Beberapa manfaat atau fungsi dari danau adalah sebagai berikut :

- Sebagai sumber persediaan air bersih;

- Untuk sarana irigasi;
- Sebagai kendali terhadap bencana alam;
- Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA);
- Menjadi habitat flora dan fauna; dan
- Sebagai objek wisata.

Garis Sempadan Danau adalah garis batas luar pengaman danau (Glosarium Perkim 2004). Pada kawasan danau dimana fungsi danau Tolire dan Laguna sebagai penyeimbang ekosistem air, untuk itu wilayah danau dan sekitarnya merupakan wilayah lindung dengan mempertimbangkan estetika ekologis dan planologis. Garis sempadan danau, sekurang kurangnya 50 meter keliling danau diukur dari titik pasang tertinggi kearah darat. Daerah sempadan danau difungsikan sebagai ruang hijau, dan mendukung pengelolaan danau agar terhindar dari permasalahan seperti erosi, sedimentasi dan perembesan.

4) Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota

Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagai infrastruktur hijau perkotaan adalah bagian dari ruang-ruang terbuka (open spaces) suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan/atau tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH dalam kota tersebut yaitu keamanan, kenyamanan, kesejahteraan, dan keindahan wilayah perkotaan tersebut. Sedangkan secara fisik RTH dapat dibedakan menjadi RTH alami yang berupa habitat liar alami, kawasan lindung dan taman-taman nasional, maupun RTH non-alami atau binaan yang seperti taman, lapangan olah raga dan kebun bunga.

Ruang terbuka hijau adalah adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara

alamiah maupun yang sengaja ditanam. (Permen PU No. 05/PRT/M/2008).

Green Open Space atau Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area atau jalur dalam kota/wilayah yang penggunaannya bersifat terbuka. Dikatakan 'hijau' karena RTH menjadi tempat tumbuh tanaman, baik secara alamiah ataupun yang sengaja ditanami.

a. Fungsi dan Peranan Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Secara umum, RTH dibangun secara merata di perkotaan untuk memenuhi fungsi dari berbagai segi sebagai berikut:

- Segi sosial, ekonomi, dan budaya, bahwa RTH merupakan tempat rekreasi, pendidikan, interaksi sosial masyarakat;
- Segi Fisik, bahwa RTH berfungsi sebagai pengatur iklim, penyerapan air tanah, produsen oksigen, peneduh, penghalang angin, habitat satwa;
- Segi ekosistem perkotaan, RTH merupakan bagian dari usaha pangan, produsen oksigen, tanaman berbunga, dan lain-lain; dan
- Segi estetis, bahwa RTH berperan untuk meningkatkan nilai keindahan dan kenyamanan kota. Dapat menciptakan keseimbangan dan keserasian antara berbagai bangunan, taman kota, jalur hijau jalan, jalur biru kali dan bantaran rel kereta api (Direktorat Jendral Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, 2006).

b. Manfaat Ruang Terbuka Hijau

Menurut Hakim dan Utomo (2004) bahwa manfaat RTH di wilayah perkotaan antara lain sebagai berikut :

- Menciptakan kenyamanan, kesehatan dan keindahan lingkungan sebagai paru-paru kota;
- Menciptakan lingkungan yang bersih dan sehat bagi masyarakat kota;
- Memberikan hasil produksi berupa kayu, daun, bunga, dan buah;
- Sebagai tempat tumbuh tumbuhan dan hidup satwa;
- Berfungsi sebagai area resapan air untuk mengurangi aliran air, menangkap dan menyimpan air, menjaga keseimbangan tanah untuk menjamin kesuburan tanah serta sebagai area sirkulasi udara perkotaan; dan
- Sebagai tempat sarana dan prasarana untuk kegiatan rekreasi perkotaan

RTH di perkotaan dapat dikatakan sangat penting karena manusia memerlukan tempat- tempat yang nyaman, aman, dan indah. Pentingnya RTH terhadap manusia yaitu agar manusia memiliki tempat untuk berkumpul atau bersosialisasi.

c. Jenis-Jenis Ruang Terbuka Hijau

Jenis-jenis ruang terbuka hijau perkotaan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3.5 Jenis-Jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH)

No	Jenis RTH	Fungsi	Aktivitas
1	Taman Kota	<ul style="list-style-type: none"> • Paru-paru kota;dan • Konservasi air tanah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rekreasi
2	Taman Wisata Alam	<ul style="list-style-type: none"> • Pelestarian tumbuhan dan hewan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rekreasi
3	Taman Rekreasi	<ul style="list-style-type: none"> • Sarana rekreasi tanpa di batasi oleh bangunan 	<ul style="list-style-type: none"> • Olahraga • Bermain • Bersantai
4	Taman Lingkungan Perumahan/Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> • Peredam kebisingan; • Area interaksi sosial;dan • Area bermain dan olahraga. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bersosialisasi masyarakat; • Berkumpul,bersantai;dan • Bermain,olahraga.
5	Taman Lingkungan Perkantoran	<ul style="list-style-type: none"> • Taman untuk beristirahat;dan • Sirkulasi udara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Upacara • Olahraga • Area paker

6	Taman Hutan Raya	<ul style="list-style-type: none"> • Pelestarian tumbuhan dan hewan; • Untuk kepentingan penelitian; dan • Area pariwisata. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rekreasi • Penelitian
7	Hutan Kota	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat satwa liar; dan • Menciptakan lingkungan sehat, nyaman dan sejuk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kehidupan satwa liar
8	Hutan Lindung	<ul style="list-style-type: none"> • Mencegah banjir; • Mengatur kualitas air; dan • Kesuburan tanah. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan dijaga ketat
9	Bentang Alam	<ul style="list-style-type: none"> • Pengaman kawasan lindung perkotaan, pengendali air. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat rekreasi, tempat mendaki
10	Cagar Alam	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan penelitian dan pengembangan ilmu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meneliti
11	Kebun Raya	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan hijau untuk penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> • Meneliti
12	Kebun Binatang	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat rekreasi; dan • Sebagai area penelitian 	<ul style="list-style-type: none"> • Atraksi hewan peliharaan • Rekreasi • Meneliti
13	Pemukaman Umum	<ul style="list-style-type: none"> • Area pemakaman; dan • Area penghijauan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemakaman Berzarah
14	Lapangan Olahraga	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat bermain; • Area olahraga; dan • Meningkatkan kualitas lingkungan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bersosialisasi • Berolahraga Berkumpul
15	Lapangan Upacara	Area upacara	Kegiatan upacara
16	Parkir Terbuka	Sirkulasi kota	Parkir
17	Lahan Pertanian Perkotaan	Sebagai area pangan	<ul style="list-style-type: none"> • Penanaman • Pengolahan Distribusi Pangan
18	Jalur Tegangan Tinggi	Jalur pengaman tegangan tinggi	Penghijauan

19	Sempadan	<ul style="list-style-type: none"> • Area penyerapan; • Area penghijauan; dan • Area perlindungan dari bencana. 	Penghijauan
20	Jalur Pengaman Jalan	Pengaman ruang disamping lalu lintas	Pedestrian
21	Jalur Hijau	Budidaya tanaman	Penghijauan
22	Daerah Penyangga	<ul style="list-style-type: none"> • Peredam kebisingan; dan • Melindungi area sekitar apabila terjadi bencana. 	Penghijauan
23	Taman Atap	<ul style="list-style-type: none"> • Atap bangunan; • Peneduh; dan • Mengurangi kebisingan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Penghijauan Taman di atap bangunan

Sumber : Peraturan Menteri No 1 Tahun 2007

Jenis-jenis Ruang Terbuka Hijau, berdasarkan tipenya dibedakan menjadi:

(1). Ruang Terbuka Hijau Lindung (RTHL)

Ruang terbuka hijau lindung adalah ruang atau kawasan yang lebih luas, baik dalam bentuk areal memanjang/jalur atau mengelompok dimana penggunaannya lebih bersifat terbuka/ umum, didominasi oleh tanaman yang tumbuh secara alami atau tanaman budi daya. Kawasan hijau lindung terdiri dari cagar alam di daratan dan kepulauan, hutan lindung, hutan wisata, daerah pertanian, persawahan, hutan bakau, dan sebagainya.

(2). Ruang Terbuka Hijau Binaan (RTHB)

Ruang terbuka hijau binaan adalah ruang atau kawasan yang lebih luas, baik dalam bentuk areal memanjang/jalur atau mengelompok, dimana penggunaannya lebih bersifat terbuka/ umum, dengan permukaan tanah didominasi oleh perkerasan buatan dan sebagian kecil tanaman.

Kawasan/ruang hijau terbuka binaan sebagai upaya menciptakan keseimbangan antara ruang terbangun dan ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai paru-paru kota, peresapan air, pencegahan polusi udara dan perlindungan terhadap flora seperti koridor jalan, koridor sungai, taman, fasilitas olah raga, play ground.

(3). Koridor Hijau Jalan

Koridor hijau jalan yang berada di kanan kiri jalan dengan pepohonan di di dalamnya akan memberikan kesan asri bagi jalan tersebut dan memberikan kesan teduh. Koridor hijau jalan dengan pepohonan akan memberikan kesejukan bagi pengguna jalan dengan penggunaan pepohonan pada koridor jalan diharapkan dapat mengurangi polusi udara, memberi kesan asri, serta dapat menyerap air hujan (resapan air).

(4). Koridor Hijau Sungai

Koridor Hijau sungai yang berada di sepanjang bantaran sungai yang berupa tanaman akan memberikan fungsi yang beraneka ragam antara lain pencegah erosi daerah sekitar dan penyerapan ait hujan lebih banyak. Koridor sungai juga berfungsi menjaga kelestarian sumber air sebagai batas antara sungai dengan daerah sekelilingnya. Koridor sungai dapat memberikan keindahan visual dengan penataan yang sesuai dan pemanfaatan tumbuh-tumbuhan yang ada serta penambahan tumbuh-tumbuhan berwarna-warni.

(5). Taman

Taman adalah wajah dan karakter lahan atau tapak dari bagian muka bumi dengan segala kehidupan dan apa saja yang ada didalamnya, baik yang bersifat alami maupun buatan manusia yang merupakan bagian atau total lingkungan hidup manusia beserta mahluk hidup lainnya,

d. Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau Berdasarkan Kepemilikan

Dari segi kepemilikan, RTH dibedakan ke dalam RTH publik dan RTH privat. Pembagian jenis-jenis RTH publik dan RTH privat dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3.6 Kepemilikan Ruang Terbuka Hijau (RTH)

No	Jenis	RTH Publik	RTH Privat
1	RTH Pekarangan : <ul style="list-style-type: none"> • Pekarangan rumah Tinggal; • Halaman perkantoran, pertokoan dan tempat usaha; dan • Taman atap bangunan. 		√ √ √
2	RTH Taman dan Hutan Kota : <ul style="list-style-type: none"> • Taman RT; • Taman RW; • Taman Kelurahan; • Taman Kecamatan; • Taman Kota; • Hutan Kota; dan • Sabuk Hijau (Green Belt) 	√ √ √ √ √ √ √	√ √ √ √
3	RTH Jalur Hijau Jalan: <ul style="list-style-type: none"> • Pulau jalan dan median jalan; • Jalur pejalan kaki; • Ruang dibawah jalan layang; 	√ √ √	√ √
4	RTH Fungsi Tertentu : <ul style="list-style-type: none"> • RTH sempadan rel kereta api; • Jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi; • RTH sempadan sungai; • RTH sempadan pantai; • RTH pengamanan sumber air baku/mata air; dan • Pemakaman . 	√ √ √ √ √ √	

Sumber : Peraturan Menteri No 05/PRT/M/2008

e. Tipologi Ruang Terbuka Hijau

Tipologi Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah sebagai berikut:

- Fisik : RTH dapat dibedakan menjadi RTH alami berupa

habitat liar alami, kawasan lindung dan taman-taman nasional serta RTH non alami atau binaan seperti taman, lapangan olahraga, pemakaman atau jalur-jalur hijau jalan.

- Fungsi : RTH dapat berfungsi ekologis, sosial budaya, estetika, dan ekonomi.
- Struktur ruang : RTH dapat mengikuti pola ekologis (mengelompok, memanjang, tersebar), maupun pola planologis yang mengikuti hirarki dan struktur ruang perkotaan.
- Kepemilikan : RTH dibedakan ke dalam RTH publik dan RTH privat

Berikut ini tipologi RTH sebagai arahan dalam penentuan jenis RTH dapat dilihat pada Gambar 4.2 berikut :



Gambar 3.2 Tipologi RTH

Baik RTH publik maupun privat memiliki beberapa fungsi utama seperti fungsi ekologis serta fungsi tambahan seperti estetis, ekonomi, arsitektural, dan sosial budaya. Khusus untuk RTH dengan fungsi sosial seperti tempat istirahat, sarana olahraga dan atau area bermain, maka RTH ini harus memiliki aksesibilitas yang baik untuk semua orang, termasuk aksesibilitas bagi penyandang cacat.

f. Tipologi Ruang Terbuka Hijau

Penyediaan RTH di Kawasan Perkotaan dapat didasarkan pada:

(1) Luas wilayah

Penyediaan RTH berdasarkan luas wilayah di perkotaan adalah sebagai berikut:

- Ruang terbuka hijau di perkotaan terdiri dari RTH Publik dan RTH privat;
- Proporsi RTH pada wilayah perkotaan adalah sebesar minimal 30% yang terdiri dari 20% ruang terbuka hijau publik dan 10% terdiri dari ruang terbuka hijau privat;
- Apabila luas RTH baik publik maupun privat di kota yang bersangkutan telah memiliki total luas lebih besar dari peraturan atau perundangan yang berlaku, maka proporsi tersebut harus tetap dipertahankan keberadaannya; dan
- Proporsi 30% merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan keseimbangan mikro iklim, maupun sistem ekologis lain yang dapat meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota.

(2) Jumlah penduduk

Untuk menentukan luas RTH berdasarkan jumlah penduduk, dilakukan dengan mengalikan antara jumlah penduduk yang dilayani dengan standar luas RTH per kapita sesuai peraturan yang berlaku.

- 250 jiwa : Taman RT yang berada di tengah lingkungan RT;
- 2500 jiwa : Taman RW yang berada di pusat kegiatan RW;
- 30.000 jiwa : Taman Kelurahan, dikelompokan dengan sekolah/ pusat Kelurahan
- 120.000 jiwa : Taman kecamatan, dikelompokan dengan sekolah/ pusat kecamatan; dan

- 480.000 jiwa : Taman Kota di Pusat Kota, Hutan Kota (di dalam/kawasan pinggiran), dan Pemakaman (tersebar).

(3) Kebutuhan fungsi tertentu

Fungsi RTH pada kategori ini adalah untuk perlindungan atau pengamanan, sarana dan prasarana misalnya melindungi kelestarian sumber daya alam, pengaman pejalan kaki atau membatasi perkembangan penggunaan lahan agar fungsi utamanya tidak terganggu.

RTH kategori ini meliputi jalur hijau sempadan rel kereta api, jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi, RTH kawasan perlindungan setempat berupa RTH sempadan sungai, RTH sempadan pantai, dan RTH pengamanan sumber air baku/mata air.

g. Kawasan Ruang Terbuka Hijau di Kota Ternate

Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang disyaratkan dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yaitu sebesar 30% dari luas wilayah kota yang terbagi atas RTH Privat 10% dan RTH Publik 20%. Mengingat kondisi tersebut maka pengembangan ruang terbuka hijau di Kota Ternate diarahkan untuk memenuhi presentase standar yang telah ditetapkan.

Keberadaan RTH di Kota Ternate memiliki fungsi sebagai taman, estetika, kawasan penyangga, konservasi, resapan air, rekreasi, tempat untuk bersantai, tempat sosialisasi, dan lain-lain. Secara umum, pengembangan RTH di Kota Ternate meliputi: Pengembangan jalur hijau di Kota Ternate pada jalan kolektor dan jalan lokal yang difungsikan sebagai RTH yang mempunyai fungsi utama sebagai paru-paru kota, sebagai resapan air, dan sebagai estetika kota. Sehingga keberadaanya perlu dimanfaatkan secara maksimal, seperti dengan penanaman bunga dan pepohonan yang mempunyai nilai seni dan lain-lain;

- Untuk ruang pejalan kaki /pedestrian yang memiliki RTH

- diarahkan untuk peningkatan kenyamanan bagi pejalan kaki;
- Untuk kawasan konservasi yang ada di Sempadan Kalimati/barangka, sempadan danau, sempadan pantai, pengamanan sumber air baku/ mata air dimanfaatkan sebagai RTH secara maksimal, yang berfungsi sebagai penahan intrusi air laut, erosi, abrasi, tiupan angin kencang, resapan air dan hutan kota;
 - Untuk lapangan olah raga direncanakan penyebarannya ke tiap Sub Pusat Pelayanan Kota/BWP selain mempertahankan keberadaan lapangan olahraga yang sudah ada juga untuk menghindari adanya peralihan fungsi sebagai kawasan terbangun, dan hanya difungsikan untuk RTH baik berupa taman, tempat olah raga, maupun sebagai daerah resapan air;
 - Tempat pemakaman difungsikan sebagai RTH untuk resapan air;
 - Pembuatan buffer zone (kawasan penyangga) di kawasan TPA, industri, pergudangan serta kawasan bandara;
 - Pengembangan hutan kota, hutan wisata dan agrowisata; dan
 - Pengendalian kawasan konservasi dan resapan air yaitu kawasan dengan angka kemiringan lahan diatas 25%.
- h. Arahan Pengembangan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota Ternate
- (1) Arahan Penyediaan RTH Privasi
- a) RTH Pekarangan Bangunan Perumahan

Pekarangan adalah lahan di luar bangunan, yang berfungsi untuk berbagai aktivitas. Luas pekarangan disesuaikan dengan ketentuan koefisien dasar bangunan (KDB) di kawasan perkotaan, seperti tertuang di dalam PERDA mengenai RTRW di masing-masing kota. Untuk memudahkan di dalam mengklasifikasikan pekarangan maka ditentukan kategori pekarangan sebagai:

- Pekarangan Rumah Besar
Ketentuan penyediaan RTH untuk pekarangan rumah besar adalah sebagai berikut:
 - Kategori yang termasuk rumah besar adalah rumah dengan luas lahan di atas 500 m²;
 - Ruang terbuka hijau minimum yang diharuskan adalah luas lahan (m²) dikurangi luas dasar bangunan (m²) sesuai peraturan daerah setempat; dan
 - Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 3 (tiga) pohon pelindung ditambah dengan perdu dan semak serta penutup tanah dan atau rumput.

- Pekarangan Rumah Sedang
Ketentuan penyediaan RTH untuk pekarangan rumah sedang adalah sebagai berikut:
 - Kategori yang termasuk rumah sedang adalah rumah dengan luas lahan antara 200 m² sampai dengan 500 m²;
 - Ruang terbuka hijau minimum yang diharuskan adalah luas lahan (m²) dikurangi luas dasar bangunan (m²) sesuai peraturan daerah setempat; dan
 - Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 2 (dua) pohon pelindung ditambah dengan tanaman semak dan perdu, serta penutup tanah dan atau rumput.

- Pekarangan Rumah Kecil
Ketentuan penyediaan RTH untuk pekarangan rumah kecil adalah sebagai berikut :
 - Kategori yang termasuk rumah kecil adalah rumah dengan luas lahan dibawah 200 m²;
 - Ruang terbuka hijau minimum yang diharuskan adalah luas lahan (m²) dikurangi luas dasar bangunan (m²)

sesuai peraturan daerah setempat; dan

- Jumlah pohon pelindung yang harus disediakan minimal 1 (satu) pohon pelindung ditambah tanaman semak dan perdu, serta penutup tanah dan atau rumput.

Keterbatasan luas halaman dengan jalan lingkungan yang sempit, tidak menutup kemungkinan untuk mewujudkan RTH melalui penanaman dengan menggunakan pot atau media tanam lainnya.

RTH pada rumah dengan pekarangan luas dapat dimanfaatkan sebagai tempat utilitas tertentu (sumur resapan) dan dapat juga dipakai untuk tempat menanam tanaman hias dan tanaman produktif (yang dapat menghasilkan buah-buahan, sayur, dan bunga).

Untuk rumah dengan RTH pada lahan pekarangan yang tidak terlalu luas atau sempit, RTH dapat dimanfaatkan pula untuk menanam tanaman obat keluarga/apotek hidup, dan tanaman pot sehingga dapat menambah nilai estetika sebuah rumah. Untuk efisiensi ruang, tanaman pot dimaksud dapat diatur dalam susunan/bentuk vertikal.

b) RTH Halaman Perkantoran, Pertokoan dan Tempat Usaha

RTH halaman perkantoran, pertokoan, dan tempat usaha umumnya berupa jalur trotoar dan area parkir terbuka. Penyediaan RTH pada kawasan ini adalah sebagai berikut:

- Untuk dengan tingkat KDB 70%-90% perlu menambahkan tanaman dalam pot;
- Perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB diatas 70%, memiliki minimal 2 (dua) pohon kecil atau sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter diatas 60 cm; dan

- Persyaratan penanaman pohon pada perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB dibawah 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH pekarangan rumah, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan.

RTH pada halaman perkantoran, pertokoan, dan tempat usaha, selain tempat utilitas tertentu, dapat dimanfaatkan pula sebagai area parkir terbuka, carport, dan tempat untuk menyelenggarakan berbagai aktivitas di luar ruangan seperti upacara, bazar, olah raga, dan lain-lain.

c) RTH Lingkungan

- RTH Taman Rukun Tetangga

Taman Rukun Tetangga (RT) adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam lingkup 1 (satu) RT, khususnya untuk melayani kegiatan sosial di lingkungan RT tersebut. Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 70% - 80% dari luas taman. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman, juga terdapat minimal 3 (tiga) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang, juga terdapat minimal 3 (tiga) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang.

Taman Rukun Tetangga (RT) dapat dimanfaatkan penduduk sebagai tempat melakukan berbagai kegiatan sosial di lingkungan RT tersebut. Untuk mendukung aktivitas penduduk di lingkungan tersebut, fasilitas yang harus disediakan minimal bangku taman dan fasilitas mainan anak-anak. Selain sebagai tempat untuk melakukan aktivitas sosial, RTH Taman Rukun Tetangga dapat pula dimanfaatkan sebagai suatu community garden dengan menanam tanaman obat keluarga/

apotik hidup, sayur, dan buah-buahan yang dapat dimanfaatkan oleh warga.

- RTH Taman Rukun Warga

RTH Taman Rukun Warga (RW) dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RW, khususnya kegiatan remaja, kegiatan olahraga masyarakat, serta kegiatan masyarakat lainnya di lingkungan RW tersebut.

Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 70% - 80% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 10 (sepuluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang.

RTH Rukun Warga (RW) dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan remaja, kegiatan olahraga masyarakat, serta kegiatan sosial lainnya di lingkungan RW tersebut.

Fasilitas yang disediakan berupa lapangan untuk berbagai kegiatan, baik olahraga maupun aktivitas lainnya, beberapa unit bangku taman yang dipasang secara berkelompok sebagai sarana berkomunikasi dan bersosialisasi antar warga, dan beberapa jenis bangunan permainan anak yang tahan dan aman untuk dipakai pula oleh anak remaja.

- RTH Kelurahan

RTH Kelurahan dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu Kelurahan. Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80% - 90% dari luas tamannya, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat

melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 25 (dua puluh lima) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman aktif dan minimal 50 (lima puluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif. RTH Kelurahan dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan penduduk dalam satu Kelurahan. Taman ini dapat berupa taman aktif, dengan fasilitas utama lapangan olahraga (serba guna), dengan jalur trek lari di seputarnya, atau dapat berupa taman pasif, dimana aktivitas utamanya adalah kegiatan yang lebih bersifat pasif misalnya duduk atau bersantai sehingga lebih didominasi oleh ruang hijau dengan pohon-pohon tahunan.

- RTH Kecamatan

RTH kecamatan dapat disediakan dalam bentuk taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan. Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) minimal seluas 80% - 90% dari luas taman, sisanya dapat berupa pelataran yang diperkeras sebagai tempat melakukan berbagai aktivitas. Pada taman ini selain ditanami dengan berbagai tanaman sesuai keperluan, juga terdapat minimal 50 (lima puluh) pohon pelindung dari jenis pohon kecil atau sedang untuk taman aktif dan minimal 100 (seratus) pohon tahunan dari jenis pohon kecil atau sedang untuk jenis taman pasif.

RTH kecamatan dapat dimanfaatkan oleh penduduk untuk melakukan berbagai aktivitas di dalam satu kecamatan. Taman ini dapat berupa taman aktif dengan fasilitas utama lapangan olahraga, dengan jalur trek lari di seputarnya, atau dapat berupa taman pasif untuk

kegiatan yang lebih bersifat pasif, sehingga lebih didominasi oleh ruang hijau.

(2) Arahan Penyediaan RTH Publik

a) RTH Taman Kota

RTH Taman Kota adalah Taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota. Taman ini melayani minimal 480.000 penduduk dengan standar minimal 0,3 m² per penduduk kota, dengan luas taman minimal 144.000 m². Taman ini dapat berbentuk sebagai RTH (lapangan hijau), yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan olah raga, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 80% - 90%. Semua fasilitas tersebut terbuka untuk umum. Jenis vegetasi yang dipilih berupa pohon tahunan, perdu, dan semak ditanam secara berkelompok atau menyebar berfungsi sebagai pohon pencipta iklim mikro atau sebagai pembatas antar kegiatan. RTH Taman Kota dapat dimanfaatkan penduduk untuk melakukan berbagai kegiatan sosial pada satu kota atau bagian wilayah kota. Taman ini dapat berbentuk sebagai RTH (lapangan hijau), yang dilengkapi dengan fasilitas rekreasi, taman bermain (anak/balita), taman bunga, taman khusus (untuk lansia), fasilitas olah raga terbatas, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 30%. Semua fasilitas tersebut terbuka untuk umum.

b) RTH Taman Lingkungan

Taman lingkungan merupakan salah satu ruang terbuka hijau yang berada pada kawasan lingkungan masyarakat dalam skala lebih kecil seperti lingkungan pengukiman, lingkungan perkantoran. Bentuk taman lingkungan ini sangat tergantung pada pola dan susunan massa bangunan pada lingkungan pemukiman atau perkantoran.

Taman lingkungan pemukiman merupakan bagian dari

permukiman dalam lingkungan itu sendiri. Sejarah transformasi adanya bentuk dan letak ruang terbuka menunjukkan bahwa ruang terbuka pada awalnya berada di dalam kawasan terbatas, yang dipagari tembok tinggi di sekeliling unit kelompok rumah tersebut, menjadi suatu kompleks pembangunan permukiman berbentuk 'cluster' dimana ruang terbuka dibangun bersama. Kemudian ruang terbuka ini menjadi lebih luas dan dikeluarkan dari rumah-rumah individual yang berada dalam suatu lingkaran tertutup (Cul De Sac) menjadi ruang terbuka hijau permukiman untuk keperluan pemanfaatan secara kolektif pula.

Menurut Peraturan Menteri No. Tahun 2008 Taman lingkungan adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain pada tingkat lingkungan.

c) RTH Hutan Kota

Hutan kota merupakan suatu kawasan dalam kota yang didominasi oleh pepohonan yang habitatnya dibiarkan tumbuh secara alami. Pengertian alami disini bukan berarti hutan yang tumbuh menjadi hutan besar atau rimba melainkan tidak terlalu diatur seperti taman. Lokasi hutan kota umumnya didaerah pinggiran. Ini dimungkinkan karena kebutuhan lokasi permukiman atau perkantoran daerah tersebut tidak terlalu besar. Hutan kota dibuat sebagai daerah penyangga kebutuhan air, lingkungan alami, serta pelindung flora dan fauna di perkotaan (Nazaruddin, 1996). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2002 menyebutkan bahwa hutan kota adalah suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah Negara

maupun tanah hak yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat yang berwenang. Luas hutan kota dalam satu hamparan kompak paling sedikit 0,25 hektar. Persentase luas hutan kota paling sedikit 10 % (sepuluh perseratus) dari wilayah perkotaan dan atau disesuaikan dengan kondisi setempat. Penunjukan lokasi dan luas lahan hutan kota didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- Luas wilayah;
- Jumlah penduduk;
- Tingkat pencemaran; dan
- Kondisi fisik kota

Struktur hutan kota dapat terdiri dari :

- Hutan kota berstrata dua, yaitu hanya memiliki komunitas tumbuh-tumbuhan pepohonan dan rumput;
- Hutan kota berstrata banyak, yaitu memiliki komunitas tumbuh-tumbuhan selain terdiri dari pepohonan dan rumput, juga terdapat semak dan penutup tanah dengan jarak tanam tidak beraturan.

Luas ruang hijau yang diisi dengan berbagai jenis vegetasi tahunan minimal seluas 90% dari luas total hutan kota. Hutan kota dapat dimanfaatkan sebagai kawasan konservasi dan penyangga lingkungan kota (pelestarian, perlindungan dan pemanfaatan plasma nuffah, keanekaragaman hayati).

Hutan kota dapat juga dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas sosial masyarakat (secara terbatas, meliputi aktivitas pasif seperti duduk dan beristirahat dan atau membaca, atau aktivitas yang aktif seperti jogging, senam atau olahraga ringan lainnya), wisata alam, rekreasi, penghasil produk hasil hutan, oksigen, ekonomi (buah-buahan, daun, sayur), wahana pendidikan dan penelitian. Fasilitas yang harus disediakan disesuaikan

dengan aktivitas yang dilakukan seperti kursi taman, sirkulasi pejalan kaki/jogging track. Idealnya hutan kota merupakan ekosistem yang baik bagi ruang hidup satwa misalnya burung, yang mempunyai peranan penting antara lain mengontrol populasi serangga. Untuk itu diperlukan introduksi tanaman pengundang burung pada hutan kota.

d) RTH Jalur Hijau Jalan

Untuk jalur hijau jalan, RTH dapat disediakan dengan penempatan tanaman antara 20–30% dari ruang milik jalan (rumija) sesuai dengan kelas jalan. Untuk menentukan pemilihan jenis tanaman, perlu memperhatikan 2 (dua) hal, yaitu fungsi tanaman dan persyaratan penempatannya. Disarankan agar dipilih jenis tanaman khas daerah setempat yang disukai oleh burung-burung, serta tingkat evapotranspirasi rendah. Jalur tanaman tepi jalan atau pulau jalan selain sebagai wilayah konservasi air, juga dapat dimanfaatkan untuk keindahan/estetika kota. Median jalan dapat dimanfaatkan sebagai penahan debu dan keindahan kota.

e) RTH Ruang Pejalan Kaki

Ruang pejalan kaki adalah ruang yang disediakan bagi pejalan kaki pada kiri- kanan jalan atau di dalam taman. Ruang pejalan kaki yang dilengkapi dengan RTH harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- Kenyamanan, adalah cara mengukur kualitas fungsional yang ditawarkan oleh sistem pedestrian yaitu:
 - Orientasi, berupa tanda visual (landmark, marka jalan) pada lansekap untuk membantu dalam menemukan jalan pada konteks lingkungan yang lebih besar; dan
 - Kemudahan berpindah dari satu arah ke arah lainnya

yang dipengaruhi oleh kepadatan pedestrian, kehadiran penghambat fisik, kondisi permukaan jalan dan kondisi iklim. Jalur pejalan kaki harus aksesibel untuk semua orang termasuk penyandang cacat.

- Karakter fisik, meliputi:
 - Kriteria dimensional, disesuaikan dengan kondisi sosial dan budaya setempat, kebiasaan dan gaya hidup, kepadatan penduduk, warisan dan nilai yang dianut terhadap lingkungan; dan
 - Kriteria pergerakan, jarak rata-rata orang berjalan di setiap tempat umumnya berbeda dipengaruhi oleh tujuan perjalanan, kondisi cuaca, kebiasaan dan budaya. Pada umumnya orang tidak mau berjalan lebih dari 400 m.

RTH jalur pejalan kaki dapat dimanfaatkan sebagai fasilitas untuk memungkinkan terjadinya interaksi sosial baik pasif maupun aktif serta memberi kesempatan untuk duduk dan melihat pejalan kaki lainnya.

RTH jalur pejalan kaki berfungsi juga sebagai penyeimbang temperatur, kelembaban, tekstur bawah kaki, vegetasi, emisi kendaraan, vegetasi yang mengeluarkan bau, sampah yang bau dan terbengkalai, faktor audial (suara) dan faktor visual.

f) RTH Tempat Pemakaman Umum

Penyediaan ruang terbuka hijau pada areal pemakaman disamping memiliki fungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah juga memiliki fungsi ekologis yaitu sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat di sekitar seperti sumber pendapatan.

Untuk penyediaan RTH pemakaman, maka ketentuan bentuk pemakaman adalah sebagai berikut:

- Ukuran makam 1 m x 2 m;
- Jarak antar makam satu dengan lainnya minimal 0,5 m;
- Tiap makam tidak diperkenankan dilakukan penembokan/perkerasan;
- Pemakaman dibagi dalam beberapa blok, luas dan jumlah masing-masing blok disesuaikan dengan kondisi pemakaman setempat;
- Batas antar blok pemakaman berupa pedestrian lebar 150-200 cm dengan deretan pohon pelindung disalah satu sisinya;
- Batas terluar pemakaman berupa pagar tanaman atau kombinasi antara pagar buatan dengan pagar tanaman, atau dengan pohon pelindung; dan
- Ruang hijau pemakaman termasuk pemakaman tanpa perkerasan minimal 70% dari total area pemakaman dengan tingkat liputan vegetasi 80% dari luas ruang hijaunya.

Pemilihan vegetasi di pemakaman disamping sebagai peneduh juga untuk meningkatkan peran ekologis pemakaman termasuk habitat burung serta keindahan.

Pemakaman memiliki fungsi utama sebagai tempat pelayanan publik untuk penguburan jenazah. Pemakaman juga dapat berfungsi sebagai RTH untuk menambah keindahan kota, daerah resapan air, pelindung, pendukung ekosistem, dan pemersatu ruang kota, sehingga keberadaan RTH yang tertata di kompleks pemakaman dapat menghilangkan kesan seram pada wilayah tersebut.

g) RTH Sempadan Pantai

Ruang Terbuka Hijau (RTH) perkotaan pada kawasan pantai adalah bagian dari ruang-ruang terbuka (open spaces) suatu wilayah perkotaan dan kawasan pantai yang diisi oleh tumbuhan, tanaman dan vegetasi (endemik maupun introduksi) guna mendukung manfaat ekologis, sosial-budaya dan arsitektural yang dapat memberikan manfaat ekonomi (kesejahteraan) bagi masyarakatnya dalam wilayah tersebut.

RTH sempadan pantai memiliki fungsi utama sebagai pembatas pertumbuhan permukiman atau aktivitas lainnya agar tidak mengganggu kelestarian pantai. RTH sempadan pantai merupakan area pengaman pantai dari kerusakan atau bencana yang ditimbulkan oleh gelombang laut seperti intrusi air laut, erosi, abrasi, tiupan angin kencang dan gelombang tsunami. Lebar RTH sempadan pantai minimal 100 m dari batas air pasang tertinggi ke arah darat. Luas area yang ditanami tanaman (ruang hijau) seluas 90% - 100%. RTH sempadan pantai selain sebagai area pengaman dari kerusakan atau bencana yang ditimbulkan gelombang laut, juga dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan yang diizinkan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Tidak bertentangan dengan Keppres No. 32 tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
- Tidak menyebabkan gangguan terhadap kelestarian ekosistem pantai, termasuk gangguan terhadap kualitas visual;
- Pola tanam vegetasi bertujuan untuk mencegah terjadinya abrasi, erosi, melindungi dari ancaman gelombang pasang, wildlife habitat dan meredam angin kencang;

- Pemilihan vegetasi mengutamakan vegetasi yang berasal dari daerah setempat; dan
- Khusus untuk kawasan pantai berhutan bakau harus dipertahankan sesuai ketentuan dalam Keppres No. 32 Tahun 1990.

h) Konsep Pengembangan RTH di Kota Ternate

Rencana pengembangan Ruang Terbuka Hijau di Kota Ternate terdiri dari:

(1) RTH Jalur Hijau Jalan

Konsep pengembangan RTH jalur jalan adalah dengan mengacu pada fungsi RTH sebagai pelindung, sebagai fungsi ekologi (penyangga air), dan estetika. Penataan RTH secara hierarki sesuai dengan kelas jalan dan fungsi kawasan jalan. Penyebaran RTH dilakukan secara merata di seluruh kawasan Kota Ternate, sedangkan perbaikan RTH yang telah ada antara lain dengan memberikan ruang pada RTH yang ada disesuaikan dengan kondisi di lapangan, memberikan ruang untuk resapan air pada kawasan RTH, jenis tanaman yang dipilih adalah jenis yang memiliki fungsi ekologi dan klimatologi, serta memiliki fungsi sebagai pelindung dengan kriteria berakar kuat dan berdaun lebat.

RTH jalur jalan di Kota Ternate terbagi dalam jalan Kolektor primer, kolektor sekunder, lokal primer dan lokal sekunder, dengan minimal lebar RTH di tepi kanan- kiri jalan selebar 1 m, sedangkan untuk jalan yang memiliki median, lebar median menyesuaikan lebar median yang telah ada. RTH jalur jalan adalah jalur hijau yang memiliki fungsi sebagai peneduh pada jalur-jalur jalan dan penempatannya mengikuti pola jalur jalan yang ada.

i) RTH Sempadan Pantai, Kalimati, Danau dan Mata Air

Kota Ternate merupakan salah satu kota yang berbatasan langsung dengan air, atau kota tepian air sehingga banyak terdapat pantai, kalimati, danau dan mata air. Untuk itu diperlukan konsep kegiatan untuk pengembangan RTH Sempadan di Kota Ternate, yaitu

- RTH Bantaran Kalimati adalah lahan yang ada di tepi kanan kiri kalimati/barangka. Lahan tersebut merupakan ruang terbuka hijau yang lebarnya diatur sesuai dengan garis sempadan kalimati yang ditentukan. Bentuk bantaran kalimati adalah memanjang lurus atau berbelok mengikuti bentuk kalimati dari hulu sampai ke hilir. RTH bantaran kalimati adalah ruang terbuka hijau yang memiliki fungsi sebagai pengaman terhadap longsornya tanah di daerah aliran Kalimati, melindungi kawasan permukiman dari erosi air/banjir dan berfungsi sebagai daerah resapan air. Pengembangan RTH Kalimati/Barangka di Ternate disesuaikan dengan penetapan sempadan Kalimati/Barangka;
- Pengembangan RTH untuk sumber mata air di tempatkan pada radius 200 m dari sumber mata air, fungsi RTH ini guna melindungi dan melestarikan sumber mata air yang ada, agar kebutuhan air Kota Ternate dapat terkontrol dan terjaga, sehingga diharapkan dimasa mendatang tidak akan terjadi krisis air bersih di Kota Ternate.
- Pengembangan RTH sempadan Danau; dan
- RTH terletak pada garis sempadan yang ditetapkan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter dari titik

pasang tertinggi ke arah darat.

j) RTH untuk Fasilitas Umum Lainnya

Program pengembangan RTH halaman rumah dan fasilitas umum Kota Ternate diperhitungkan berdasarkan kebutuhan perumahan dan fasilitas umum. Dengan berpedoman pada kebijakan pengaturan KDB dan KLB bangunan, untuk perumahan diwajibkan menyediakan RTH

Dalam perencanaan RTH untuk halaman rumah dan halaman fasilitas umum, maka dibuat ketentuan sebagai berikut:

- Bangunan perumahan diwajibkan menyediakan RTH sebesar 30 % dari ruang terbuka yang harus di penuhi;
- Bangunan pendidikan, kesehatan dan fasilitas umum lainnya minimal menyediakan RTH sebesar 20 % dari ruang terbuka yang harus disediakan;
- Bangunan perdagangan dan jasa minimal menyediakan RTH sebesar 10 % dari ruang terbuka yang harus disediakan; dan
- Jenis tanaman menyesuaikan dengan ruang yang tersedia dan selera pemiliknya.

5) Kawasan Rawan Bencana Alam

Yang dimaksud dengan kawasan rawan bencana adalah suatu wilayah yang memiliki kondisi atau karakteristik geologis, biologis, hidrologis, klimatologis, geografis, sosial, budaya, politik, ekonomi, dan teknologi yang untuk jangka waktu tertentu tidak dapat atau tidak mampu mencegah, meredam, mencapai kesiapan sehingga mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk bahaya tertentu. Oleh karena itu, penyelenggaraan penataan ruang secara keseluruhan haruslah merupakan upaya intervensi terhadap kerentanan wilayah dan meningkatkan kondisi ketahanan

ruang wilayah terhadap kemungkinan adanya bahaya yang terjadi.

Kawasan rawan bencana merupakan kawasan lindung yakni kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan Rawan Bencana antara lain adalah kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi, kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir.

Karakteristik wilayah yang rawan bencana antara lain:

➤ Kawasan Perbukitan

Daerah perbukitan memiliki kemiringan lereng yang agak landai dimana daerah perbukitan ini biasanya bencana yang sering terjadi antara lain: kebakaran, longsor, gempa, letusan gunung api.

➤ Kawasan Dataran

Secara periodik bentuk lahan dataran dapat digenangi oleh banjir karena luapan sungai di dekatnya atau dari akumulasi aliran permukaan bebas maupun hujan lokal, topografi datar dengan elevasi yang rendah. Selain itu letak dataran yang berada sisi kiri dan kanan sungai sebagai akibat dari luapan air secara periodik maka sedimen yang terangkut dalam jumlah yang besar diendapkan akibatnya secara berangsur bertambah tinggi dan lebar. Dengan demikian ini dapat menjadi indikator bahwa daerah sekitar rentan terhadap banjir.

➤ Kawasan Pesisir

Merupakan kawasan yang terletak dengan pesisir pantai yang dipengaruhi oleh pasang surut air laut sehingga daerah ini sangat mudah untuk terjadi genangan air. Wilayah pesisir/pantai adalah suatu area yang lebarnya bervariasi, mencakup tepi laut (shore) yang meluas ke arah daratan hingga batas pengaruh marin masih dirasakan. Bencana yang lebih

dominan terjadi pada daerah ini diantaranya seperti tsunami setelah gempa, gelombang pasang/badai, abrasi air laut, banjir rob.

Untuk mengidentifikasi kawasan rawan bencana di Ternate, perlu dilakukan pengamatan terhadap kondisi geologi yang menunjukkan adanya daerah rawan terhadap bencana, agar dapat ditetapkan sebagai kawasan lindung untuk mencegah terjadinya kerugian yang besar akibat adanya bencana. Rencana kawasan rawan bencana Kota Ternate meliputi :

- Kawasan rawan bencana gempa terdapat di seluruh wilayah Kota Ternate yaitu Kecamatan Ternate Utara, Kecamatan Ternate Tengah, Kecamatan Ternate Selatan, dan Kecamatan Pulau Ternate, Kecamatan Hiri, Kecamatan Moti dan Kecamatan Batang Dua;
- Kawasan rawan tanah longsor di Kota Ternate, terdapat pada pulau Ternate dengan total Luas 40,58 Ha di Kel. Afetaduma, Kel. Dorpedu, Kel. Togafu, Kel. Kalumata (rumah walikota & galian C), Kel. Ngade, Kel. Tabona, Kel. Dufa Dufa Bagian Barat, Kel. Akehuda Bagian Barat dan Kel. Kayu Merah Bagian Barat. Untuk Pulau Hiri dengan luas 6,4 Ha di Kel. Tafraka dan Kel. Mado-Faudu-Tomajiko;
- Kawasan rawan banjir terdapat di Kelurahan Mangga Dua yaitu jalan raya Mangga Dua kurang lebih 0,11 Ha, Kelurahan Bastiong Talangame yaitu kawasan terminal dan pasar Bastiong kurang lebih 0,21 Ha, Kelurahan Bastiong Karance yaitu jalan Raya Bastiong dan jalan Pelabuhan Fery kurang lebih 0,45 Ha, Kelurahan Gamalama yaitu jalan Pahlawan Revolusi dan jalan Busoiri kurang lebih 1,25 ha, Kelurahan Jati yaitu jalan depan Grand Dafam Bella Hotel kurang lebih 0,24 ha, Kelurahan Santiong yaitu di Kawasan Kuburan Cina kurang lebih 0,12 ha. Mangga Dua kurang lebih 0,04 Ha;

- Kawasan rawan bencana gunung berapi meliputi daerah rawan-I, rawan-II dan rawan- III.
 - Kawasan rawan bencana terhadap aliran masa, berupa lahar/banjir, kemungkinan perluasan awan panas serta aliran lava dan rawan bencana terhadap hujan abu, tanpa memperhatikan arah tiupan angin dan kemungkinan lontaran batu (pijar) dengan radius 4.5 Km. Kawasan rawan bencana gunung berapi kategori rawan I terdapat di Kelurahan Dufa-dufa, Tabam, Tubo, Kulaba, Bula, Tobololo, Takome, Lotto, dan Kelurahan Togafo. Khusus untuk Kelurahan Kulaba, harus diwaspadai terhadap bahaya banjir pada musim penghujan. Disamping itu, pemukiman yang juga harus waspada terhadap kemungkinan perluasan lahar adalah Kelurahan Taduma, Dorpedu, Kastela dan Kelurahan Toboko dengan luas kurang lebih 1028,29 Ha.
 - Kawasan rawan bencana gunung berapi kategori rawan II terdapat di sungai/barangka tepatnya di Kelurahan Sulamadaha hingga bagian timur laut yang berbatasan dengan Sungai Togorara. Alur sungai yang termasuk kedalam kawasan ini adalah sungai Togorara, sungai Kulaba, sungai Sosoma, sungai Ruba, sungai Kelawa, sungai Tareba, sungai Piatoe, sungai Taduma dan sungai castela. Pemukiman yang mungkin terancam terhadap bahaya lahar adalah Kelurahan Tubo, Tafure, Kulaba, Tobololo, Takome dan Kelurahan Loto, rawan bencana terhadap lontaran batu (pijar), Hujan abu lebat adalah Kelurahan Foramadiyahi, Marikurubu (lingk. Air Tege-Tege, Lingk. Tongole), Buku Bendera dan Kelurahan Moya dengan luas kurang lebih 1525,18 Ha.
 - Kawasan bencana III adalah kawasan yang letaknya terdekat dengan sumber bahaya dan sering terlanda awan

panas, lontaran atau guguran batu (pijar) dan aliran lava. Berhubung sangat tinggi tingkat kewaspadaannya maka kawasan ini tidak diperkenankan untuk hunian tetap. Sebagian alur sungai utama yang termasuk ke dalam daerah ini dan merupakan sarana air untuk material letusan yang bersifat aliran adalah : Sungai Piatoe, Sungai Tareba dan Sungai Takome, sungai Sososma, Sungai Ruba, Sungai Kulaba, serta sungai Togorara.

- Sedangkan untuk daerah sangat rawan terhadap material lontaran atau guguran batu (pijar) meliputi daerah puncak dengan radius 2.5 km dari pusat letusan. Di dalam kawasan rawan bencana III ini tidak terdapat pemukiman.
- Kawasan rawan gelombang pasang dan tsunami di sepanjang tepian pantai Kota Ternate; dan
- Kawasan rawan tsunami terdapat di Kecamatan Ternate Utara, Kecamatan Ternate Tengah, Kecamatan Ternate Selatan, dan Kecamatan Pulau Ternate, Kecamatan Hiri, Kecamatan Moti dan Kecamatan Batang Dua.

Secara umum, pengelolaan risiko bencana dapat dilakukan secara:

- Pengaturan ruang
- Pendekatan pengaturan ruang dilakukan melalui cara berupa pemetaan daerah rawan bencana, alokasi pembangunan berintensitas tinggi yang diarahkan ke luar area rawan bencana, pengaturan ruang yang tepat dan optimal.
- Pendekatan rekayasa keteknikan.
- Pendekatan ini dilakukan terhadap lahan, bangunan, dan infrastruktur yang disesuaikan dengan kondisi, keterbatasan dan ancaman bencana yang mungkin timbul.
- Pemberdayaan/peningkatan kapasitas masyarakat
- Peningkatan kapasitas masyarakat untuk mengurangi tingkat kerawanannya perlu dilakukan. Mengingat permasalahan

bencana cukup rumit dan sering menimpa kawasan dengan kondisi masyarakat yang cukup rentan terhadap kemiskinan, kurangnya kewaspadaan dan ketidakberdayaan serta berlokasi jauh dari pusat pemerintahan dan sulit dicapai. Untuk merealisasikan diperlukan langkah-langkah berikut :

- Perlunya tokoh penggerak;
- Konsep yang jelas;
- Sasaran kegiatan yang jelas;
- Kepedulian masyarakat setempat;
- Bahasa komunikasi yang tepat sesuai dengan kondisi setempat; dan
- Informasi yang mudah diakses tiap saat.

➤ Kelembagaan

Beberapa hal yang harus dipenuhi dalam pengelolaan bencana, yaitu:

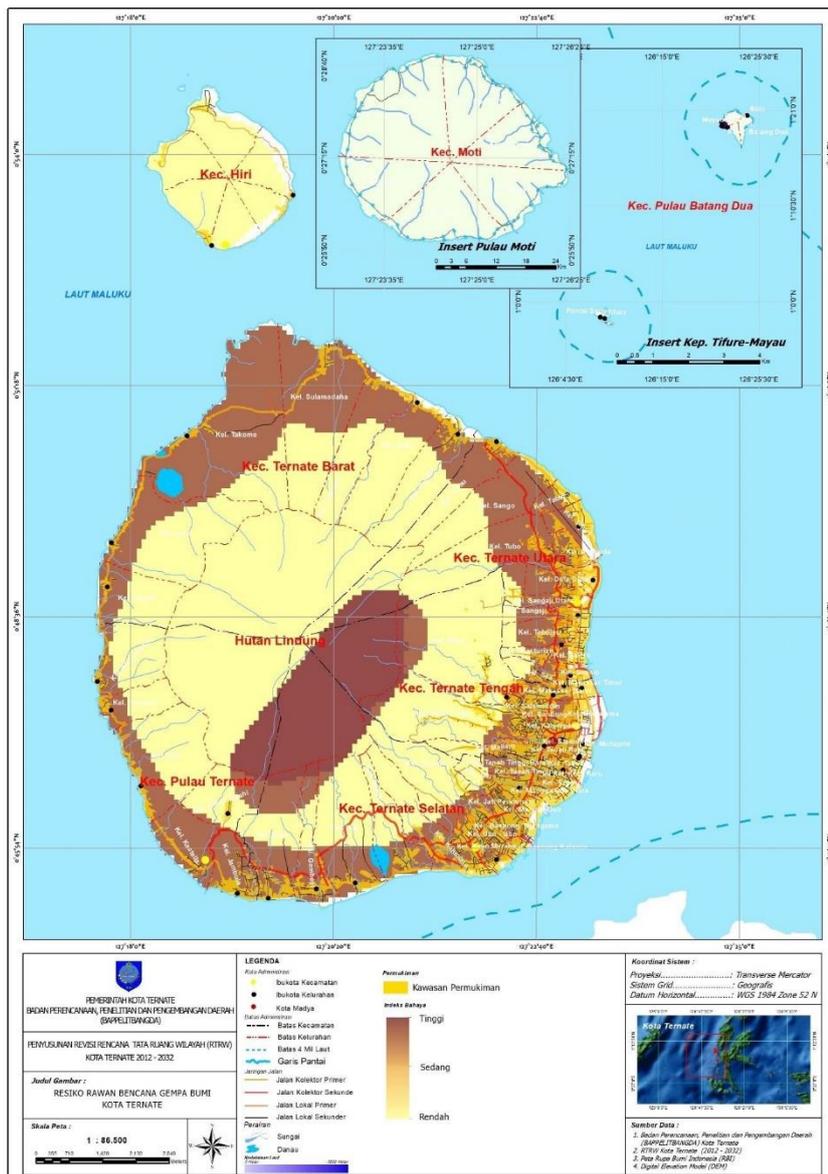
- Tersedianya kelembagaan, organisasi dan tata cara yang jelas;
- Perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan berjalan sesuai dengan fungsinya; dan
- Tersedianya sumber daya manusia, keuangan, perlengkapan dan sumber daya lainnya.

Untuk mewujudkan manajemen risiko bencana secara optimal diperlukan konsep mitigasi bencana yang baik serta kerjasama berbagai institusi yang bersinergi antara Badan Penanggulangan Bencana Daerah Kota Ternate dengan Badan Penanggulangan Bencana Nasional sebagai mana tugas pokok, fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana.

a) Bencana Gempa Bumi

Gempa bumi adalah getaran atau getar-getar yang terjadi di permukaan bumi akibat pelepasan energi dari dalam secara

tiba-tiba yang menciptakan gelombang seismik. Gempa Bumi biasa disebabkan oleh pergerakan kerak Bumi (lempeng Bumi). Frekuensi suatu wilayah, mengacu pada jenis dan ukuran gempa Bumi yang dialami selama periode waktu. Berdasarkan peta zona seismic (isoseisma) untuk konstruksi bangunan, pulau Ternate termasuk ke dalam wilayah gempa bumi dengan percepatan 0,05-0,15 (Beca caeterHolling and farner Ltd, 1976), sedangkan berdasarkan peta wilayah rawan Bencana Gempa bumi Indonesia (E.k.Kertapati.A.Soehaemi, A.djuanda I.E dan E.Patranto, 2001) termasuk kedalam daerah yang berintensitas gempa sedang hingga tinggi atau setara dengan skala MMI VI - VII yang meliputi sekitar Pulau Ternate, Pulau Tidore dan sebagian Pulau Halmahera.



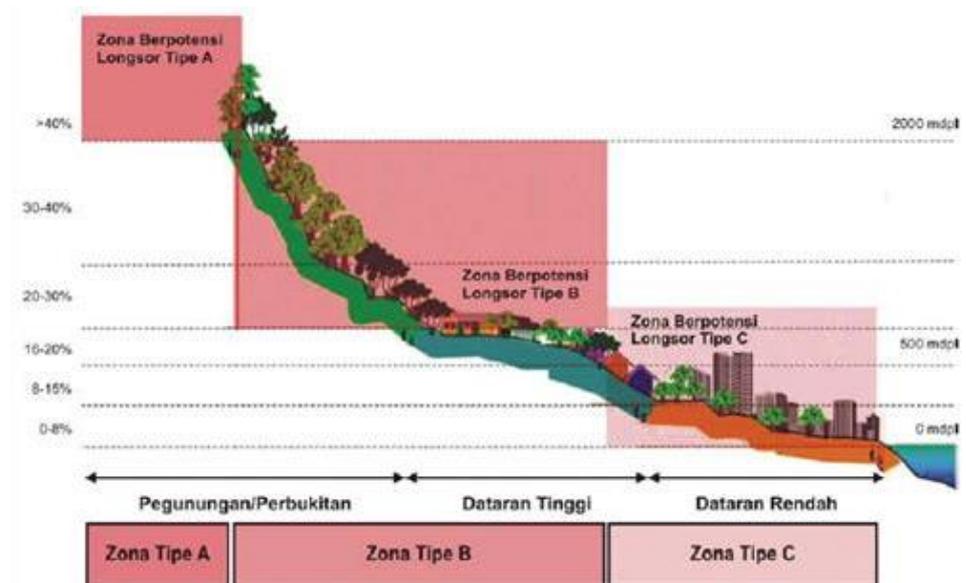
Gambar 3.3 Peta Rawan Bencana Gempa Bumi Kota Ternate
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

b) Bencana Tanah Longsor

Secara geografis sebagian besar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana alam dan salah satu bencana alam yang sering terjadi adalah bencana longsor. Sejalan dengan proses pembangunan berkelanjutan perlu diupayakan pengaturan dan pengarahan terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan dengan prioritas utama pada penciptaan keseimbangan lingkungan. Salah satu upaya yang diambil adalah melalui pelaksanaan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana alam agar dapat ditingkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan masyarakat terutama di kawasan rawan bencana longsor.

Longsor terjadi karena proses alami dalam perubahan struktur muka bumi, yakni adanya gangguan kestabilan pada tanah atau batuan penyusun lereng. Gangguan kestabilan lereng ini dipengaruhi oleh kondisi geomorfologi terutama faktor kemiringan lereng, kondisi batuan ataupun tanah penyusun lereng, dan kondisi hidrologi atau tata air pada lereng. Meskipun longsor merupakan gejala fisik alami, namun beberapa hasil aktifitas manusia yang tidak terkendali dalam mengeksploitasi alam juga dapat menjadi faktor penyebab ketidakstabilan lereng yang dapat mengakibatkan terjadinya longsor, yaitu ketika aktifitas manusia ini beresonansi dengan kerentanan dari kondisi alam yang telah disebutkan diatas. Faktor-faktor aktifitas manusia ini antara lain pola tanam, pemotongan lereng, pencetakan kolam, drainase, konstruksi bangunan, kepadatan penduduk dan usaha mitigasi. Dengan demikian dalam upaya pembangunan berkelanjutan melalui penciptaan keseimbangan lingkungan diperlukan pedoman penataan ruang kawasan rawan bencana longsor.

Mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M/2007 bahwa penetapan kawasan rawan bencana longsor dan zona berpotensi longsor didasarkan pada hasil pengkajian terhadap daerah yang diindikasikan berpotensi longsor atau lokasi yang diperkirakan akan terjadi longsor akibat proses alami. Sedangkan pada tahap berikutnya dalam menetapkan tingkat kerawanan dan tingkat risikonya di samping kajian fisik alami yang lebih detail, juga dilakukan kajian berdasarkan aspek aktifitas manusianya. Berdasarkan tingkat kerawanan ditetapkan 2 (dua) kelompok kriteria, yakni kelompok kriteria berdasarkan aspek fisik alami dan kelompok kriteria berdasarkan aspek aktifitas manusia. Berdasarkan hidrogeomorfologinya dibedakan menjadi tiga tipe zona sebagaimana diilustrasikan pada gambar sebagai berikut



Gambar 3.4 Tipologi Zona Berpotensi Longsor
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

- Zona Tipe A : Zona berpotensi longsor pada daerah lereng gunung, lereng pegunungan, lereng bukit, lereng perbukitan, dan tebing sungai dengan
- Zona Tipe B : Zona berpotensi longsor pada daerah kaki gunung, kaki pegunungan, kaki bukit, kaki perbukitan,

dan tebing sungai dengan kemiringan lereng berkisar antara 21% sampai dengan 40%, dengan ketinggian 500 meter sampai dengan 2000 meter di atas permukaan laut; dan

- Zona Tipe C : Zona berpotensi longsor pada daerah dataran tinggi, dataran rendah, dataran, tebing sungai, atau lembah sungai dengan kemiringan lereng berkisar antara 0% sampai dengan 20%, dengan ketinggian 0 sampai dengan 500 meter di atas permukaan laut.

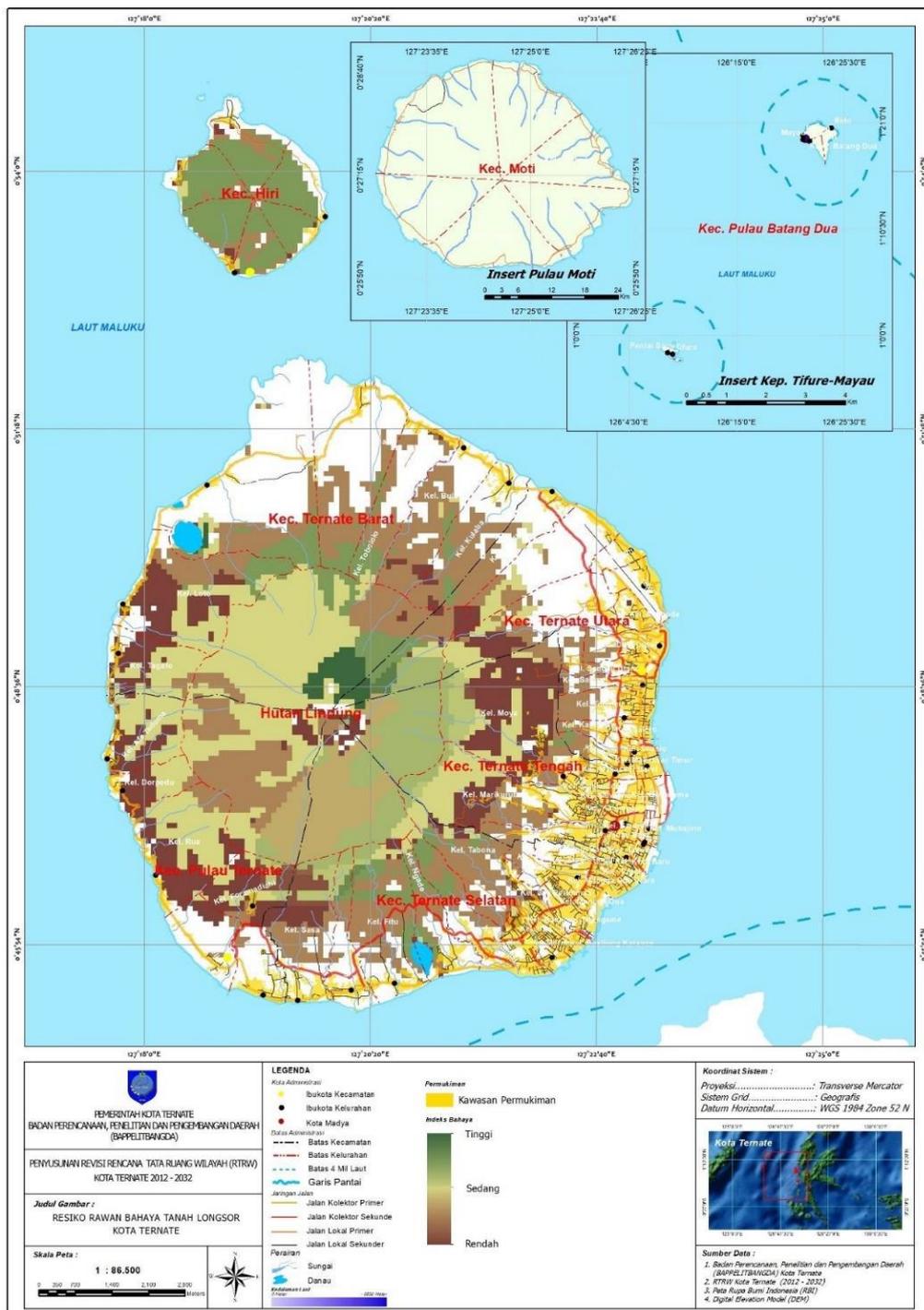
Dalam menganalisis kawasan rawan longsor di Kota Ternate dilakukan terhadap beberapa titik/kawasan yang dianggap rawan terhadap bahaya longsor/gerakan tanah yang berpotensi memberikan dampak pada penggunaan lahan di kawasan sekitarnya. Pembatasan lokasi studi ini terkait dengan kesediaan data dan waktu penyusunan RTRW maupun kedalaman materi dalam RTRW. Diharapkan kedepan akan dilakukan kajian teknis yang merupakan turunan RTRW ini terkait kawasan Rawan Longsor di Kota Ternate. Berikut merupakan beberapa spot di kawasan permukiman di Kota Ternate yang memiliki kemiringan yang cukup terjal dan beresiko longsor antara lain terdapat di Kelurahan Kalumata bagian Barat, Ngade, Kayumerah bagian barat, Tabona, Dufa-Dufa bagian Barat, Akehuda bagian barat, Afetaduma-Togafo dan Pulau Hiri Kelurahan Tafraka, Mado-Faudu- Tomajiko.

Diperlukan pengkajian lebih mendetail dan menyeluruh untuk menetapkan kawasan-kawasan rawan longsor di Kota Ternate. Arah Pengelolaan untuk kawasan ini meliputi :

- Pengendalian terhadap kegiatan yang sifatnya hunian, karena dapat menimbulkan kerugian fisik dan materi

yang lebih luas;

- Mengadakan penghijauan dan pemeliharaan vegetasi pada daerah-daerah rawan, agar dapat mengurangi terjadinya longsor karena gesekan akibat curah hujan; dan
- Melarang kegiatan penggalian di kawasan rawan longsor, yakni kawasan non lindung dengan kemiringan diatas 25% yang beresiko rawan longsor dan membahayakan lingkungan sekitarnya.



Gambar 3.5 Peta Rawan Bencana Tanah Longsor Kota Ternate
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

c) Bencana Banjir

Kawasan rawan banjir di Kota Ternate terutama pada kawasan sekitar kalimati/barangka dan kawasan lainnya dalam Kota Ternate seperti di jalan Pahlawan Revolusi (samping kantor pos Ternate dan samping BRI Ternate), depan SD Islamiah Mangga Dua, depan kantor Pos Bastiong, kawasan pasar Bastiong, depan Masjid Bastiong (jalan masuk pelabuhan Fery). Untuk itu diperlukan langkah-langkah pengelolaan bencana secara menyeluruh seperti berikut :

(1) Manajemen Resiko Banjir Melalui Pengaturan Ruang/Spasial :

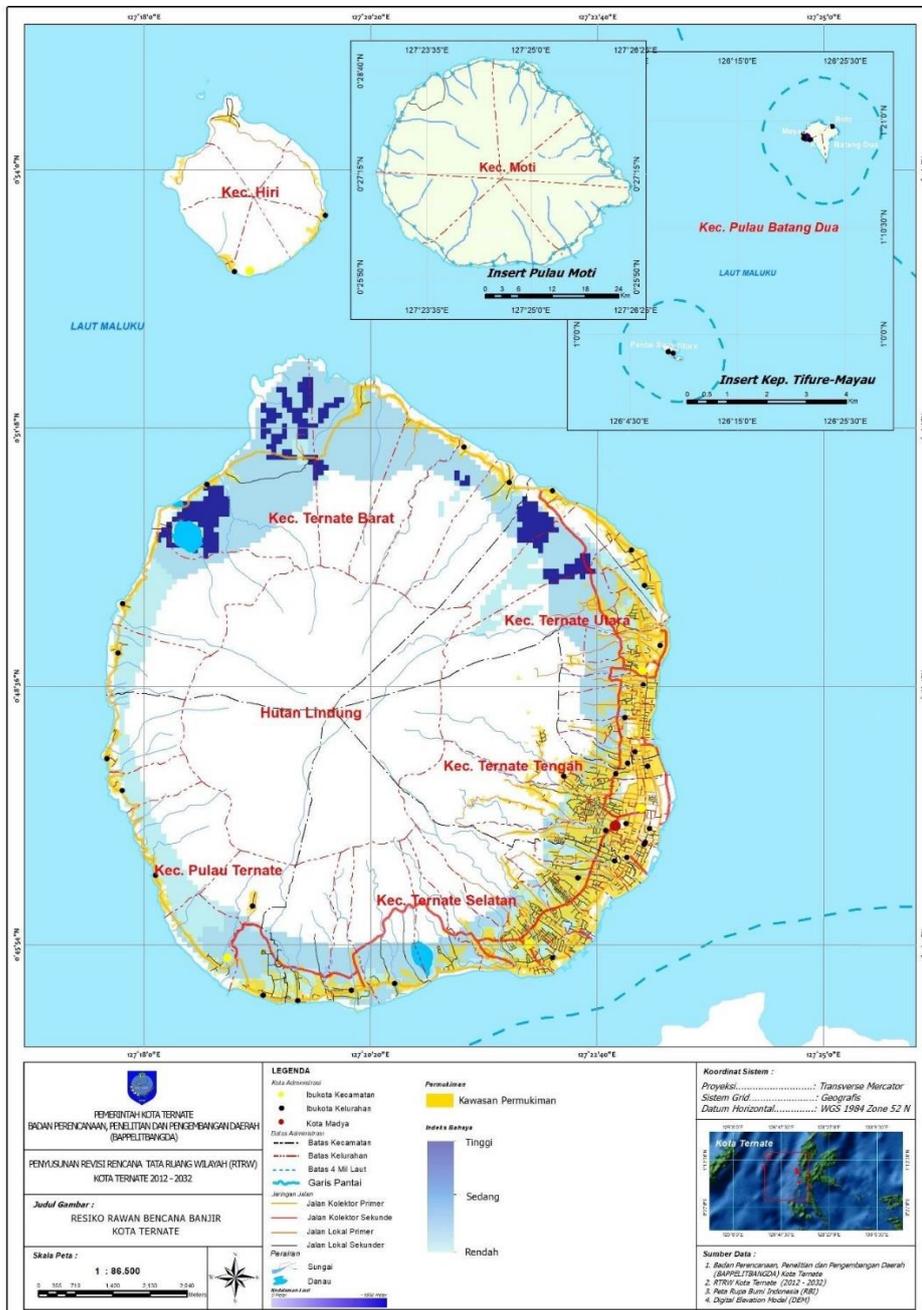
- Melakukan pemetaan daerah rawan banjir, mengarahkan pembangunan menghindari daerah rawan banjir (kecuali untuk taman dan fasilitas olah raga), dan dilanjutkan dengan kontrol penggunaan lahan;
- Melakukan diversifikasi pertanian seperti penanaman tanaman pangan yang tahan terhadap banjir;
- Penghijauan kembali; dan
- Penyediaan jalur evakuasi apabila terjadi banjir.

(2) Manajemen Resiko Banjir Melalui Sistem Informasi dan Keteknikan :

- Melengkapi dengan sistem peringatan dan deteksi/peramalan banjir;
- Menggunakan media untuk menyebarkan peringatan, melalui radio, televisi, dan sirine;
- Perlindungan vegetasi dari kebakaran hutan dan penebangan liar;
- Melakukan pembersihan sedimen dan puing-puing dari kalimati/barangka;
- Pembelokan banjir, meliputi tanggul dan cek dam. tanggul dan cek dam dibuat dengan

memperhitungkan tingkat-tingkat air yang maksimum sehingga tidak jebol oleh volume air yang besar maupun gempa bumi;

- Jarak bangunan disesuaikan dengan sempadan kalimati/barangka;
- Dasar sungai distabilkan dengan bangunan konstruksi dari beton, terutama yang berada dekat jembatan; dan
- Peraturan tentang material bangunan, yang menghindari bangunan- bangunan dari kayu dan yang berkerangka ringan pada zona-zona tertentu;



Gambar 3.6 Peta Arahkan Rawan Bencana Banjir
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

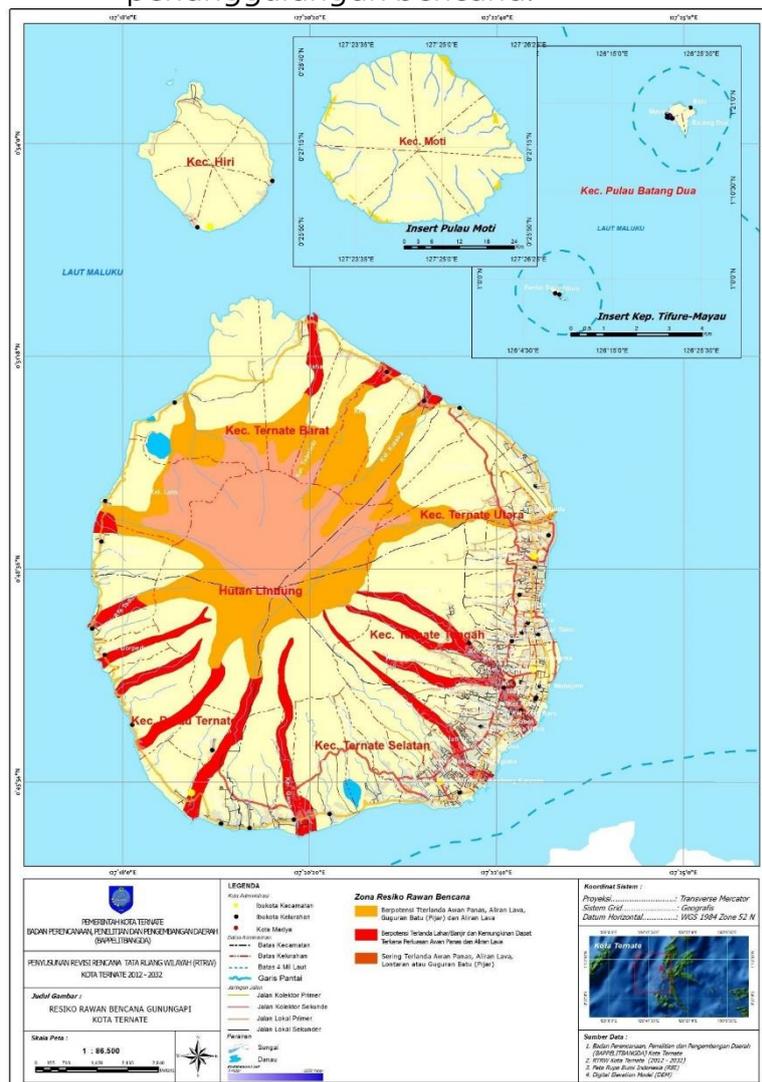
d) Bencana Gunung Berapi

Pulau Ternate secara langsung memiliki kerentanan terhadap bencana gunung berapi, dimana pulau Ternate terbentuk dari proses pembentukan gunungapi Gamalama yang muncul dari dasar laut. Menurut berita berkala Volkanologi edisi khusus bahaya gunung Gamalama tahun 1990. Gunung Gamalama adalah salah satu gunungapi sangat aktif di Indonesia, dalam sejarah pencatatannya sudah sebanyak 76 kali terjadi letusan dimulai tahun 1538-1990 (Kusumadinata, 1970, Suratman, 1980, Wittiri, 1983, Supanji, 1988, Smaithsonian Intsitution, 1988, dan Paryanto et.al, 1990). Letusan berjangka pendek dalam waktu beberapa hari saja dan terjadi di kawasan pusat. Jarak letusan satu dengan berikutnya bervariasi dari 1 tahun hingga 50 tahun, tetapi umumnya kurang dari 10 tahun. Gunung Gamalama berbentuk gunungapi strato, tersusun oleh bahan vulkanik berupa lava, piroklastik dan lahar, pemantauan kegiatan gunung ini dilakukan dari pos pengamatan di Kelurahan Marikurubu yang dilakukan secara visual maupun menggunakan seismograf electromagnet Hosuka. Korban manusia tercatat pada letusan tahun 1673, 1775, 1838 dan 1871, pada tahun 1775 sebanyak 141 jiwa hilang di Kelurahan Takome, disebabkan oleh letusan freatik yang membentuk Maar Tolire kecil (Bronto et,al 1982).

Letusan Gunung Gamalama pada umumnya diikuti semburan bom – bom vulkanik membara, lapili serta material lepas lainnya dan kadang – kadang diikuti pula oleh aliran lava tetapi tidak pernah diikuti luncuran awan panas. Bahaya letusan utama (primer) adalah lontaran material (pijar) berukuran abu hingga bongkah, aliran lava serta awan panas (aliran piroklastik), sedangkan bahaya kedua (Sekunder) adalah lahar hujan. Walau pun dalam catatan sejarah letusan

tidak pernah terjadi luncuran awan panas, namun tidak menutup kemungkinan dalam suatu letusan yang akan datang dapat terbentuk awan panas, sehingga bahayanya tetap harus diperhitungkan di dalam peta kawasan rawan bencana gunungapi.

Kawasan rawan bencana gunung api adalah kawasan yang pernah terlanda atau diidentifikasi berpotensi terancam bahanya letusan baik secara langsung maupun tidak langsung. Pembuatan peta kawasan rawan bencana gunungapi diantaranya berdasarkan pada sifat letusan yang terakhir, analisa morfologi/ topografi, sejarah letusan serta data letusan lainnya. Peta ini menjelaskan tentang jenis dan sifat bahanya gunungapi, kawasan rawan bencana, arah/ jalur penyelamatan diri, lokasi pengungsian dan pos penanggulangan bencana.



Gambar 3.7 Peta Arah Rawan Bencana Gunung Berapi
Sumber : RTRW
Kota Ternate 2012 - 2032

e) Bencana Tsunami

Tsunami adalah gelombang pasang air laut di atas muka air laut normal yang disebabkan gejala geologi, akibat adanya gempa dari proses tektonik, vulkanik dan adanya runtuhnya material/batuan di dasar laut. Hasil penelitian sifat gerakan kulit bumi di Indonesia menunjukkan bahwa terdapat dominasi gerakan tertentu pada setiap segmen daerah lemah. Gerakan kulit bumi ke arah atas (up thrusting) pada umumnya terjadi di zona subduksi, yaitu tempat pembenturan kerak bumi, zona ini relatif rawan terhadap kemungkinan timbulnya tsunami. Kerawanan tersebut dapat terjadi apabila gempa tektonik yang terjadi lebih besar dari 6,2 skala richter, gerakan bumi ke arah atas (up thrusting) dan kedalaman gempa bumi kurang dari 80 kilometer. Tsunami dapat pula terjadi akibat letusan gunung api besar yang mampu meruntuhkan dinding kawah dan meluncur ke dasar laut secara cepat seperti yang terjadi ketika letusan Gunung Krakatau pada tahun 1883.

Selama kurun waktu 1885 – 1992 Indonesia termasuk salah satu dari 10 wilayah di Cekungan Pasifik yang sering mengalami tsunami. Indonesia secara umum termasuk wilayah (region) 3, kecuali Irian Jaya yang termasuk wilayah 2. Dari 65 kejadian tsunami yang telah tercatat di Indonesia, terdapat 17 kejadian (25%) yang memiliki gelombang rump lebih tinggi dari 1,5 meter. Kejadian itu di luar dari tsunami Krakatau yang sangat terkenal merusak. Dari tahun 1984 sampai sekarang tak kurang dari 5 tsunami merusak terjadi di berbagai tempat di Indonesia, seperti di Seram, Halmahera, Flores, Banyuwangi, Aceh, Pangandaran (Jawa Barat) dan Kebumen (Jawa Tengah). Kemungkinan Pulau Ternate terlanda tsunami dapat dianalisa dari struktur lempeng bumi yang terdapat di Selat atau Laut Maluku, di laut ini terdapat 2

lempeng yang arahnya sejajar memanjang berarah hampir utara – selatan dan gerakannya saling berhadapan. Data kejadian tsunami yang merusak di Wilayah Maluku Utara tercatat telah 9 kali terjadi tsunami, yaitu mulai tahun 1673, 1771, 1846, 1848, 1854, 1859, 1860, 1900 dan terakhir 1994. Diperlihatkan zona penunjaman lempeng samudera di Indonesia, nampak di barat Kepulauan Maluku Utara terdapat dua zona penunjaman yang berarah utara – selatan, adanya zona tersebut diduga sebagai sumber gempa tektonik di dasar laut yang terjadi selama tahun – tahun tersebut di atas.

Prediksi kemungkinan Pantai Barat Ternate yang rawan tsunami, karena letaknya di Laut Maluku yang terdapat 2 zona penunjaman lempeng samudera dari catatan sejarah terjadinya tsunami diperkirakan tinggi landaan tsunami bisa mencapai 5 meter. Pantai timur Ternate kemungkinan akan terkena imbasnya jika ada tsunami yaitu akan terjadi pasang laut, dari data peta wilayah rawan tsunami (vulkanologi) kemungkinan < 5 meter.



Gambar 3.8 Peta Rencana Kawasan Rawan Tsunami

Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

2. Rencana Pola Ruang Kawasan Lindung

Kawasan Budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan yang digunakan atau

diambil manfaatnya untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kawasan Budidaya tersebut diklasifikasikan menjadi 9 (sembilan) kawasan berdasarkan peruntukannya yaitu : kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, dan kawasan pertahanan keamanan.

Kawasan budidaya yang telah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten/Kota harus dikelola dalam rangka optimalisasi implementasi rencana. Di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa yang termasuk dalam kawasan budidaya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

1. Kawasan Hutan Produksi

Berdasarkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 1990 pasal 1 angka 2 definisi hutan adalah suatu kesatuan ekosistem berupa hamparan lahan berisi sumber daya alam hayati yang didominasi pepohonan dalam persekutuan alam lingkungannya, yang satu dengan lainnya tidak dapat dipisahkan. Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap (Pasal 1 angka 3 UU No. 41 Tahun 1999 dan Putusan MK No. 45/PUU-IX/2011 tanggal 21 Pebruari 2012).

Berdasarkan kategori fungsi hutan, hutan dibagi menjadi Hutan produksi dan hutan lindung. Hutan produksi terdiri dari hutan produksi terbatas, hutan produksi tetap/biasa dan hutan produksi yang dapat dikonversi. Kawasan hutan di Kota Ternate produksi terdiri dari

(a) Kawasan Hutan Produksi Tetap

Hutan Produksi Tetap adalah kawasan hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-

masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai di bawah 125, di luar kawasan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman burung. Hutan produksi tetap adalah kawasan hutan yang secara ruang digunakan untuk budidaya hutan alam. Kawasan Hutan produksi tetap di Kota Ternate terdapat di Pulau Tafure dan Pulau Gurida.

(b) Kawasan Hutan Produksi yang Dapat di Konversi

Hutan produksi yang dapat dikonversi adalah kawasan hutan yang secara ruang dicadangkan untuk digunakan bagi pembangunan di luar kegiatan kehutanan seperti untuk pengembangan transmigrasi, permukiman, pertanian dan perkebunan.

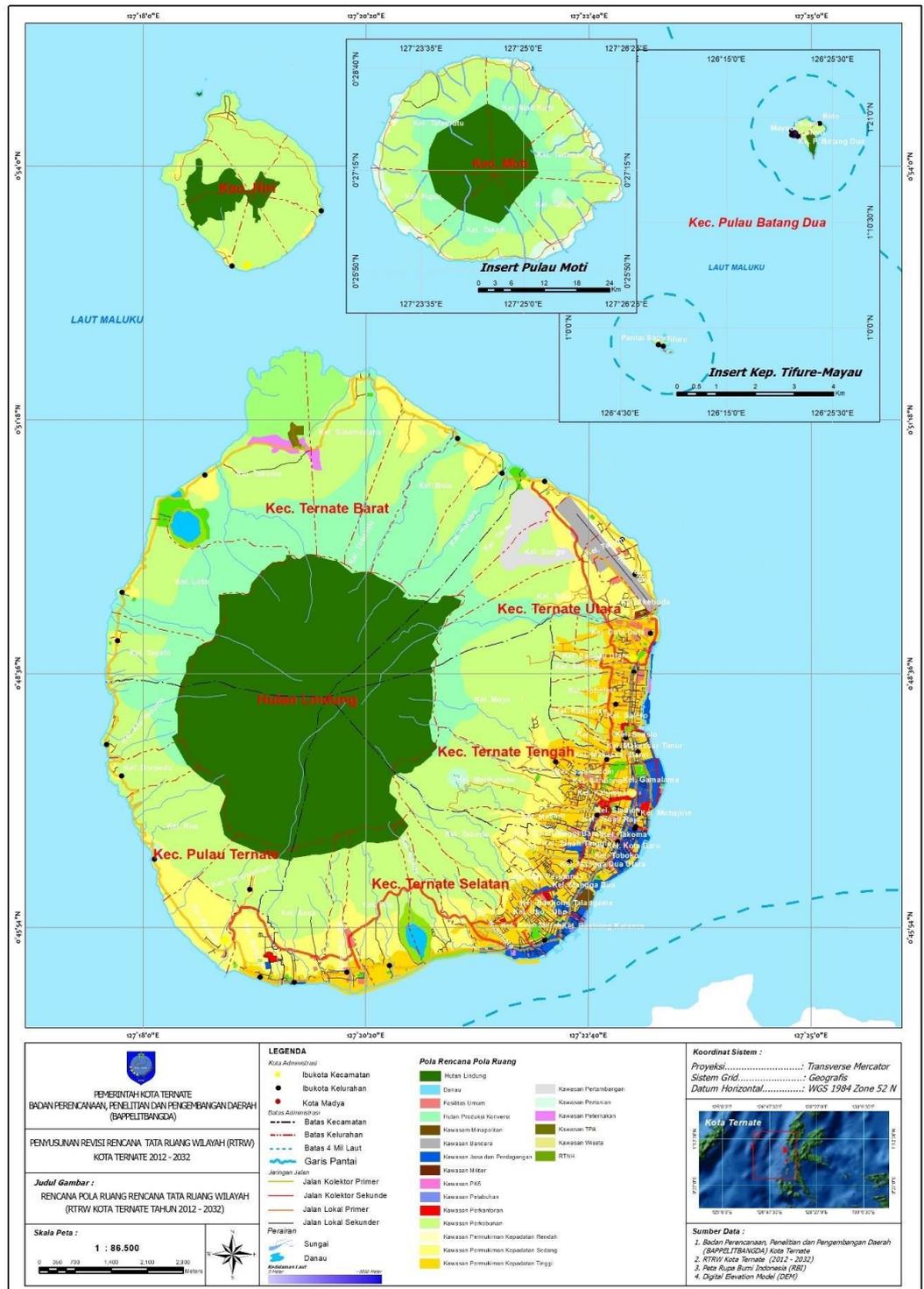
Kawasan Hutan Produksi Konversi Kota Ternate Terdapat di Pulau Ternate, Pulau Moti, Pulau Hiri dan Pulau Mayau. Berikut adalah Luas hutan berdasarkan SK Menteri Kehutanan nomor 490/Menhut-II/2012, yang ada di kawasan Kota Ternate.

Tabel 3.7 Luas Kawasan Hutan Menurut Fungsi Hutan di Kota Ternate Tahun 2016

No	Nama Kecamatan	Hutan Produksi Tetap (Ha)	Hutan Produksi yang dapat Konversi (Ha)	Hutang Lindung (HA)
1	Pulau Ternate	-	4079.36	2378.24
2	Pulau Hiri	-	71,29	425.15
3	Pulau Moti	-	1247,55	530.55
4	Pulau Tafure	-	-	1033.26
5	Pulau Mayau	359.67	-	-
6	Kec Ternate Barat	-	-	-
Total		359,67	5398,2	4367,2

Sumber : Monografi Kota Ternate, Tahun 2017

Pengembangan kawasan hutan produksi konversi diantaranya dengan Rencana perluasan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Buku Deru-Deru di Kelurahan Takome Kecamatan Ternate Barat. Perluasan lahan TPA ini mengakibatkan sebagian lahannya masuk ke dalam kawasan Hutan Produksi Konversi sekitar 11.359 Ha sehingga akan dilakukan perubahan fungsi hutan konversi menjadi arah penggunaan lain (APL)



Gambar 3.9 Peta Rencana Kawasan Budidaya Pola Ruang RTRW 2012 - 2032
 Sumber : RTRW Kota Ternate 2012 - 2032

2. Perumahan/Kawasan Pemukiman

a. Fungsi dan Manfaat Kawasan Pemukiman

Kawasan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Fungsi utama

kawasan permukiman: Sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan masyarakat sekaligus menciptakan interaksi sosial. Perumahan sebagai bagian dari permukiman berfungsi sebagai kumpulan tempat hunian dan tempat berteduh keluarga serta sarana bagi pembinaan keluarga.

Kriteria dan norma-norma pemanfaatan :

- ❖ Pemanfaatan ruang untuk kawasan perumahan harus sesuai dengan daya dukung tanah setempat dan harus dapat menyediakan lingkungan yang sehat dan aman dari bencana alam serta dapat memberikan lingkungan hidup yang sesuai bagi pengembangan masyarakat, dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- ❖ Penggunaan lahan 40-60% untuk pengembangan perumahan baru dari luas lahan yang ada, dan untuk kawasan-kawasan tertentu disesuaikan dengan karakteristik serta daya dukung lingkungan;
- ❖ Untuk pengembangan kawasan lingkungan perumahan tidak bersusun sedang, kepadatan rumah tidak kurang dari 40 rumah/Ha (dengan luas kaveling antara 90-
- ❖ 200 m²), kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 50 bangunan rumah/ha;
- ❖ Kawasan perumahan harus memiliki prasarana jalan dan terjangkau oleh sarana transportasi umum;
- ❖ Pemanfaatan dan pengelolaan kawasan perumahan harus didukung oleh ketersediaan fasilitas fisik atau utilitas umum (sarana air bersih, persampahan, penanganan limbah dan drainase) dan Pelayanan umum (kesehatan, pendidikan, agama);
- ❖ Tidak mengganggu fungsi lindung yang ada;
- ❖ Tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumber daya alam;

- ❖ Dalam rangka mewujudkan kawasan perkotaan yang tertata dengan baik, perlu dilakukan peremajaan permukiman kumuh; dan
- ❖ Karakteristik lokasi dan kesesuaian lahan :
 - Topografi datar sampai bergelombang (kelerengan lahan 0-25%);
 - Tersedia sumber air, baik air tanah maupun air yang diolah oleh penyelenggara dengan jumlah yang cukup. Untuk air PDAM suplai air antara 60 L/org/hari – 100 L/org/hari;
 - Tidak berada pada daerah rawan bencana ;
 - Drainase baik sampai sedang;
 - Tidak berada pada wilayah sempadan kalimati/pantai/mata air; dan
 - Tidak berada pada kawasan lindung.

Penataan perumahan bertujuan untuk :

- Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional; dan
- Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Kawasan peruntukan permukiman memiliki fungsi antara lain:

- ❖ Sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan masyarakat sekaligus menciptakan interaksi sosial; dan
- ❖ Sebagai kumpulan tempat hunian dan tempat berteduh keluarga serta sarana bagi pembinaan keluarga.

Permukiman merupakan bagian dari lingkungan di luar kawasan lindung, baik dalam lingkup ruang perkotaan maupun pedesaan,

dan juga memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat hunian serta tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Wilayah permukiman di perkotaan yang sering disebut sebagai daerah perumahan, memiliki keteraturan bentuk fisik. Sebagian besar rumah pada daerah perumahan menghadap secara teratur ke arah kerangka jalan yang ada dan sebagian besar terdiri dari bangunan permanen, berdinding tembok, dan dilengkapi dengan penerangan listrik. Kerangka jalannya ditata secara bertingkat mulai dari jalan raya, penghubung hingga jalan lingkungan atau lokal (Koestoer, 1997).

b. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman di Kota Ternate

Kawasan peruntukan permukiman : kawasan yang diperuntukan untuk tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung bagi perikehidupan dan penghidupan

Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan/Permukiman di Kota Ternate seluas 1.508,25 Ha, yang terdiri dari :

1) Perumahan/Permukiman Berkepadatan tinggi (Kepadatan > 60 Unit rumah /Ha)

Perumahan dan permukiman berkepadatan tinggi terdapat di pusat kota yang merupakan kawasan perumahan perkotaan dengan pola kegiatan perekonomian yang dominan adalah sektor perdagangan modern, serta tersedia pusat pelayanan pemerintahan dan fasilitas pelayanan umum skala kota. Perumahan kawasan pusat kota merupakan perumahan padat serta memiliki kelengkapan fasilitas dan utilitas. Perumahan dengan kepadatan tinggi di Kota Ternate tersebar di Kelurahan dalam Kecamatan Ternate Utara, Ternate Tengah dan Ternate Selatan.

Perumahan dan permukiman berkepadatan tinggi lainnya yang cenderung kumuh dan minim fasilitas umum, dapat dijumpai di beberapa lokasi di Kecamatan Ternate Utara, Ternate Tengah dan Ternate Selatan. Kawasan ini tersebar khususnya pada

bagian pesisir pantai dari Kelurahan-Kelurahan seperti Mangga Dua, Mangga Dua Utara, Toboko, Bastiong Karance, Bastiong Talangame, Kayu Merah, Kalumata, Makassar Timur, Soasio, Salero, Kasturian, Sangaji dan Kelurahan Dufa-dufa . Kepadatan pada kawasan-kawasan ini berkisar antara 60- 143 unit rumah/Ha.

Pada kawasan permukiman berkepadatan bangunan tinggi yang cenderung kumuh, tentu saja tidak dapat serta merta dilakukan pembongkaran, tetapi harus ditempuh cara yang lebih arif, antara lain :

- ❖ Dilakukan pembinaan terhadap aspek penyehatan lingkungan perumahan dan permukiman, untuk menghindari atau mencegah terjadinya proses kekumuhan kawasan. Program yang dilakukan misalnya dalam bentuk KIP (Kampung Improvement Program), pendekatan dengan metode Tri Daya (pemberdayaan masyarakat, ekonomi dan infrastruktur), PNPM Mandiri serta peremajaan kawasan atau sejenisnya;
- ❖ Pengendalian terhadap aspek KDB (Koefisien Dasar Bangunan), dimana dilakukan pengawasan terhadap upaya perluasan bangunan secara horisontal agar tidak menambah tingkat kepadatan, sebaliknya diarahkan pembangunan secara vertikal misalnya dengan pembangunan Rumah Susun Sewa (RUSUNAWA) dan Rumah Susun Milik (RUSUNAMI);
- ❖ Penetapan Kawasan permukiman kumuh di Kota Ternate melalui Surat Keputusan Walikota berdasarkan hasil survey komprehensif;
- ❖ Dilakukan pengkajian yang lebih mendetail yaitu melalui penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) kawasan permukiman kumuh; dan

- ❖ Memaksimalkan daya tampung lahan efektif yang masih tersisa pada Kelurahan-Kelurahan lain.

2) Perumahan dan Permukiman Berkepadatan Sedang (30 - 60Unit rumah/Ha)

Lingkungan perumahan dan permukiman berkepadatan sedang tersebar pada seluruh kecamatan di Kota Ternate. Untuk Kecamatan Ternate Utara, Tengah dan Kecamatan Ternate Selatan dapat dijumpai pada kawasan yang terletak bagian atas dengan tingkat kemiringan lereng 15% hingga 25%. Untuk Kecamatan Pulau Ternate.

Rencana pengembangan perumahan berkepadatan sedang di Kota Ternate yaitu:

- ❖ Pengembangan kawasan Kota Baru sebagai pusat pertumbuhan baru wilayah kota, kedepan akan menjadi andalan lokasi pengembangan perumahan dan permukiman skala menengah / besar yang dikembangkan dalam bentuk pembangunan perumahan terencana dengan pola real estate ataupun Lisiba BS, Rusunawa / Rusunami. Pengembangan kawasan kota baru meliputi Kelurahan Fitu, Gambesi, Sasa dan Jambula serta kawasan pendukung di Kelurahan Kastela, Rua dan Kelurahan Foramadiahi. Konsep real estate yang di gunakan yaitu dengan tipe perumahan terjangkau serta dapat dimiliki sepenuhnya oleh masyarakat, guna pemenuhan kebutuhan perumahan perkotaan; dan

- ❖ Pengembangan perumahan swadaya masyarakat dalam artian di bangun oleh masyarakat sendiri dengan mengacu pada KDB dan KLB yang telah ditetapkan.

3) Perumahan Berkepadatan Rendah (<30 Unit rumah/Ha)

Kawasan perumahan berkepadatan rendah di Kota Ternate bercirikan perdesaan dengan pola kegiatan perekonomian yang dominan adalah sektor pertanian / perkebunan dan merupakan

kawasan produksi pertanian / perkebunan. Lingkungan perumahan dan permukiman berkepadatan rendah tersebar di Kecamatan Pulau Ternate, Pulau Hiri, Moti dan Kecamatan Pulau Batang Dua.

Rencana pengembangan pada kawasan yang berkepadatan rendah meliputi :

- ❖ Mengarah pada pola perubahan fungsi lahan dari lahan tidur menjadi ruang perumahan serta sebagian konversi lahan pertanian/perkebunan tetapi tetap dibatasi pada kelas kelerengan 25 %; dan
- ❖ Di Kecamatan Pulau Ternate, Moti, Hiri dan kecamatan Batang Dua dimungkinkan terjadi peluang konversi lahan pertanian/perkebunan pada kelas lereng dibawah 25% menjadi ruang perumahan/permukiman.

Rencana pengelolaan kawasan peruntukan perumahan antara lain meliputi :

- ❖ Setiap kawasan permukiman dilengkapi dengan sarana dan prasarana permukiman sesuai hirarki dan tingkat pelayanan masing-masing;
- ❖ Permukiman perdesaan yang berlokasi di pegunungan dikembangkan dengan berbasis perkebunan dan hortikultura;
- ❖ Permukiman pusat kota diarahkan dalam penyediaan hunian yang layak dan dilayani oleh sarana dan prasarana permukiman yang memadai;
- ❖ Pengembangan kawasan kumuh disesuaikan dengan peraturan perundang- undangan dibidang perumahan dan permukiman;
- ❖ Membentuk cluster-cluster permukiman untuk menghindari penumpukan dan penyatuan antar kawasan permukiman, dan diantara cluster permukiman disediakan ruang terbuka hijau; dan

❖ Pengembangan permukiman pusat kota dilakukan melalui pembentukan pusat pelayanan kecamatan.

Seperti yang telah diuraikan diatas bahwa di Kota Ternate terdapat kawasan-kawasan permukiman berkepadatan tinggi perkotaan dimana dibutuhkan suatu kebijakan pendistribusian penduduk sehingga akan tercipta suatu keseimbangan kepadatan atau menekan tingkat kepadatan pada kawasan kepadatan tinggi yang ada saat ini atau mencegah timbulnya kawasan berkepadatan tinggi baru dimasa akan datang.

Berdasarkan proyeksi jumlah penduduk Kota Ternate hingga tahun 2031 sekitar 251.376 jiwa yang tersebar tidak merata di seluruh wilayah Kota Ternate yang tentunya memerlukan tempat tinggal/hunian. Untuk kebutuhan jumlah rumah diasumsikan 1 kepala keluarga (KK) terdiri dari 5 orang anggota keluarga dan membutuhkan 1 unit rumah. Perbandingan masing-masing klasifikasi rumah beserta luas tipe kapling diuraikan sebagai berikut :

- Untuk kapling tipe A (besar) dengan luasan 600 m² (20 x 30);
- Untuk kapling tipe B (sedang) dengan luasan 300 m² (15 x 20); dan
- Untuk kapling tipe C (kecil) dengan luasan 150 m² (10 x 15).

Perbandingan jumlah rumah untuk masing-masing tipe kapling adalah 1 : 3 : 6, dengan asumsi 10% untuk tipe A, 30% untuk tipe B dan 60% untuk tipe C. Berdasarkan asumsi tersebut, maka dapat diperkirakan kebutuhan sarana permukiman dan perumahan di kawasan perkotaan adalah kurang lebih 50.275 unit dengan luas lahan keseluruhan kurang lebih 1.508,25 Ha.



BAB
IV

ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN

A.ARAHAN PENGENDALIAN

1. Arahannya Penelitian

Pengembangan fungsi kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan sosial budaya, yaitu antara lain:

- Tempat pelestarian dan pengembangan adat istiadat atau budaya;
- Prioritas peningkatan kualitas sosial dan budaya;
- Aset yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- Tempat perlindungan peninggalan budaya;
- Tempat yang memberikan perlindungan terhadap keanekaragaman budaya;
- Tempat yang memiliki potensi kerawanan terhadap konflik sosial;
- Hasil karya cipta budaya masyarakat yang dapat menunjukkan jati diri maupun penanda (*vocal point, landmark*) budaya daerah; dan/atau
- Kriteria lainnya yang dikembangkan sesuai dengan kepentingan pembangunan wilayah.

Melihat dari kepentingan dalam pengembangan fungsi kawasan Kesultanan Ternate di atas, maka perlu adanya arahan pengembangan yang memberikan perlindungan aset-aset cagar budaya yang perlu dilestarikan guna memberikan eksistensi secara fisik dan sosial serta dapat dikembangkan untuk memberikan nilai tambah pada ekonomi kawasan.

Arahan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan

kawasan permukiman di kawasan strategis sosial dan budaya Kota Ternate yang tercantum di dokumen P3KP Provinsi Maluku Utara yaitu pengelolaan kawasan strategis harus melibatkan berbagai pihak dengan pembagian peran dan kepentingan yang jelas, yakni pihak yang berkepentingan terhadap nilai seni/budayanya (benda/objeknya), terhadap wilayahnya (ruang spasial), dan terhadap investasi ekonomi (bisnis pariwisata).

Melihat dari arahan tersebut, kawasan strategis Kesultanan Ternate melalui peningkatan fungsi kawasan dapat dikembangkan sebagai kawasan wisata cagar budaya. Berikut adalah arahan pengembangan wisata melalui sistem zona di kawasan Kesultanan Ternate, yaitu :

- 1) Menetapkan batas-batas keluasaan & pemanfaatan ruang
 - Kawasan utama kegiatan wisata (Zona Inti) Kawasan ini merupakan daya tarik utama yaitu Komplek bangunan kadaton Kesultanan Ternate.
 - Kawasan pendukung langsung kegiatan wisata (Zona Penyangga) Kawasan ini merupakan kawasan yang secara langsung mendukung kegiatan wisata cagar budaya yang merupakan pusat dari fasilitas pelayanan kegiatan pariwisata yang dibutuhkan oleh masyarakat dan juga wisatawan seperti perdagangan jasa, sarana akomodasi dan sarana pendukung wisata serta berbagai sarana penunjang lainnya. Kawasan ini berada di sekitar zona inti.
 - Kawasan pendukung tidak langsung kegiatan wisata (Zona Pendukung) Kawasan ini merupakan daerah yang masih terkena pengaruh atau dampak dari adanya kegiatan wisata cagar budaya, baik yang berupa kegiatan perdagangan dan aktivitas masyarakat maupun berupa daya tarik wisata lain yang dijadikan sebagai pendukung selain berkunjung ke kawasan cagar budaya.
- 2) Pemanfaatan untuk tujuan rekreatif, edukatif, apresiatif, religi.
- 3) Pemugaran, untuk mengembalikan kondisi fisik yang rusak:
 - Rekonstruksi: mengembalikan sebatas kondisi yang diketahui dg tetap mengutamakan prinsip keaslian bahan, teknik pengerjaan dan tata

letak, termasuk dalam menggunakan bahan baru sebagai pengganti bahan asli.

- Konsolidasi: perbaikan untuk memperkuat konstruksi dan menghambat proses kerusakan lebih lanjut.
- Rehabilitasi: perbaikan dan pemulihan yang kegiatannya dititikberatkan pada penanganan parsial.
- Restorasi: serangkaian kegiatan untuk mengembalikan keaslian bentuk yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

4) Revitalisasi, menata kembali fungsi ruang, nilai budaya, dan penguatan informasi

5) Adaptasi, dengan cara:

- mempertahankan nilai-nilai yang melekat
- menambah fasilitas sesuai dengan kebutuhan
- mengubah susunan ruang secara terbatas
- mempertahankan gaya arsitektur, konstruksi asli, dan keharmonisan estetika lingkungan di sekitarnya.

2. Arahan P3KP pada Kawasan Industri Pertanian Kota Ternate

Berikut arahan kawasan perumahan dan kawasan permukiman di Kawasan Strategis dari segi kepentingan ekonomi Kota Ternate sebagai berikut :

- 1) Kawasan penunjang ekonomi dalam skala besar umumnya berupa kawasan perkotaan, terutama yang memiliki fungsi: perumahan, perdagangan-jasa, industri, transportasi dan berbagai peruntukan lainnya yang menunjang ekonomi wilayah. pada kawasan ini harus ditunjang sarana dan prasarana yang memadai sehingga menimbulkan minat investasi yang besar;
- 2) Pada setiap bagian dari kawasan strategis ekonomi ini harus diupayakan untuk mengefisienkan perubahan fungsi ruang untuk kawasan terbangun melalui arahan bangunan vertikal sesuai kondisi kawasan masing-masing; Pada kawasan strategis secara ekonomi ini harus dialokasikan ruang atau zona secara khusus untuk industri, perdagangan – jasa dan jasa wisata perkotaan sehingga secara keseluruhan menjadi kawasan yang menarik.

Pada zona dimaksud harus dilengkapi dengan ruang terbuka hijau untuk memberikan kesegaran ditengah kegiatan yang intensitasnya tinggi serta zona tersebut harus tetap dipertahankan; zona tersebut harus tetap dipertahankan;

- 3) Pada kawasan strategis ekonomi ini boleh diadakan perubahan ruang pada zona yang bukan zona inti (untuk pergadangan – jasa, dan industri) tetapi harus tetap mendukung fungsi utama kawasan sebagai penggerak ekonomi dan boleh dilakukan tanpa merubah fungsi zona utama yang telah ditetapkan;
- 4) Perubahan atau penambahan fungsi ruang tertentu pada ruang terbuka di kawasan ini boleh dilakukan sepanjang masih dalam batas ambangpenyediaan ruang terbuka (tetapi tidak boleh untuk RTH kawasan perkotaan);
- 5) Dalam pengaturan kawasan strategis ekonomi ini zona yang dinilai penting tidak boleh dilakukan perubahan fungsi dasarnya;
- 6) Pada kawasan yang telah ditetapkan sebagai permukiman bila didekatnya akan diubah menjadi fungsi lain yang kemungkinan akan mengganggu (misalnya industri) permukiman harus disediakan fungsi penyangga sehingga fungsi zona tidak boleh bertentangan secara langsung pada zona yang berdekatan;
- 7) Untuk menjaga kenyamanan dan keamanan pergerakan maka pada kawasan terbangun tidak boleh melakukan kegiatan pembangunan diluar area yang telah ditetapkan sebagai bagian dari rumija atau ruwasja, termasuk melebihi ketinggian bangunan seperti yang telah ditetapkan;

B. ARAHAN PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KOTA TERNATE

Berdasarkan analisis terkait pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, terdapat permasalahan yang

didapatkan yakni backlog rumah, rumah tidak layak huni, permukiman kumuh dan liar, permukiman rawan bencana, dan ketersediaan infrastruktur di Kota Ternate. Adapun klasifikasi penanganan dari permasalahan tersebut dapat terbagi menjadi 3 yakni pembangunan perumahan baru, peningkatan kualitas kawasan permukiman serta pengembangan kawasan permukiman khusus. Berikut adalah penjelasannya :

1. Arahana Kebutuhan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Baru.

Di beberapa kawasan di wilayah Kota Ternate berpotensi dikembangkan sebagai kawasan pengembangan baru karena kawasan ini mempunyai potensi alam, bukit, dan pesisir pantai yang indah serta untuk memenuhi kebutuhan lahan perumahan akibat pertumbuhan jumlah penduduk kawasan itu sendiri pada umumnya.

Pengembangan permukiman dikembangkan pada setiap pusat-pusat permukiman, baik skala besar yang mengaglomerasi di dekat pusat aktivitas maupun pusat-pusat permukiman skala kecil.

a. Permukiman Kepadatan Rendah

Permukiman kepadatan rendah mempunyai tingkat kepadatan 5-10 jiwa/ha. Bentuk permukiman ini diarahkan di kawasan WP Utara dan WP Tengah yang mempunyai potensi bentang alam, view, dan merupakan peruntukan pengembangan perumahan dengan kontur yang agak curam. Permukiman ini merupakan real estate dengan kawasan dengan kapling tipe-tipe besar dan sedang dengan kemampuan keuangan penghuninya yang kuat, berada di :

- Kelurahan Ngade (Kecamatan Ternate Selatan);
- Kelurahan Sangaji Utara (Kecamatan Ternate Utara);
- Kelurahan Maliaro (Kecamatan Tengah);

b. Permukiman Kepadatan Sedang

Permukiman dengan kepadatan sedang ini diarahkan pada kawasan dengan faktor kendala fisik lahan yang rendah yang berada di setiap kecamatan. Bentuk kawasan permukiman dengan kepadatan sedang ini

dibagi dalam 3 tipe meliputi :

- Permukiman swadaya;
- Permukiman yang dibangun masal oleh pengembang (developer); dan
- Permukiman industri untuk mendukung rencana pengembangan di tiga kecamatan

Berikut adalah Arahan kebutuhan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baru di Kota Ternate, yaitu :

(1). Pembangunan Rumah oleh Masyarakat (Swadaya)

Pembangunan perumahan swadaya oleh masyarakat Kota Ternate yang diarahkan pada lahan-lahan yang masih relatif kosong dan berfungsi sebagai perumahan dan permukiman pada Rencana Tata Ruang. Jumlah unit rumah yang akan dibangun oleh masyarakat secara swadaya hingga tahun 2038 adalah sekitar 60% backlog rumah Kota Ternate.

Kecenderungan pembangunan perumahan secara swadaya oleh masyarakat Kota Ternate ini adalah pembangunan rumah baru disekitar pusat kegiatan Kabupaten dengan luasan kavling yang berbeda-beda dengan asumsi 3 : 2 : 1 yakni Konsep Hunian Berimbang, dengan luas masing-masing type kecil 72 m², menengah 150 m² dan type besar 200 m².

(2). Pembangunan Rumah oleh Developer/Pemerintah

Sedangkan pembangunan perumahan baru oleh developer/ pemerintah Kota Ternate diarahkan pada wilayah pengembangan baru Kota Ternate berfungsi sebagai perumahan dan permukiman pada Rencana Tata Ruang. Jumlah unit rumah yang akan dibangun hingga tahun 2038 adalah 40 % dari kebutuhan perumahan. Pembangunan perumahan pada kawasan perkotaan Kota Ternate merupakan pembangunan dengan skala kecil pada lahan pengembangan perumahan-perumahan yang sudah ada.

(3). Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun diarahkan pada kawasan padat penduduk dengan demand rumah yang sangat tinggi serta pengembangan baru

Kota Ternate. Di Kota Ternate, berdasarkan kondisi eksisting, hasil analisis dan kebijakan yang ada, prioritas pembangunan rumah susun baik apartemen, Rusunawa maupun Rusunami, diarahkan di wilayah yang memiliki kepadatan sedang dan tinggi, meliputi: Kawasan permukiman perkotaan meliputi Kecamatan Ternate Selatan, Tengah dan Utara.

2. Arahkan Kebutuhan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman

Program peningkatan kualitas lingkungan akan difokuskan pada penanganan perumahan kumuh baik yang berada perkotaan, pesisir pantai, bantaran sungai, kawasan lindung, rawan bencana dan sebagainya. Diantaranya meliputi:

Wilayah yang tersebar di tiga Kecamatan yang telah teridentifikasi sebagai kawasan kumuh berdasarkan SK Walikota tentang penetapan luasan dan lokasi kawasan kumuh serta beberapa lokasi yang memiliki potensi kumuh.

- (a) Permukiman-permukiman nelayan yang relatif besar, tetapi pada saat ini kekurangan infrastruktur dan sebagian (besar) memiliki kondisi yang kumuh, khususnya Kecamatan Ternate Selatan dan Utara.
- (b) Permukiman yang terletak di kawasan bantaran sungai.
- (c) Permukiman-permukiman yang berada di kawasan cagar alam atau kawasan lindung.
- (d) Kawasan yang terletak di kawasan rawan bencana.

C. RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PERMUKIMAN BARU

Rencana pengembangan kawasan permukiman baru akan dilakukan melalui tiga pendekatan yaitu: perumahan swadaya, perumahan bagi pengembang/pemerintah dan rumah susun. Perumahan swadaya lebih diutamakan dikembangkan pada wilayah yang relatif masih kosong serta berfungsi sebagai kawasan perumahan dan permukiman, sama halnya dengan perumahan bagi pengembang/pemerintah akan lebih difokuskan di

wilayah yang relatif masih bisa dikembangkan dengan pola penyediaan perumahan skala besar (Kasiba), dan rumah susun akan didistribusikan pada kawasan-kawasan di pusat kegiatan dengan demand rumah sewa tinggi atau pada kawasan-kawasan yang akan diremajakan/direvitalisasi. Selain itu terdapat pula rencana pengembangan kawasan permukiman khusus di Kota Ternate seperti pengembangan kawasan permukiman yang terintegrasi dengan pusat perkotaan dan pusat pelayanan kawasan sekitarnya di seluruh wilayah Kabupaten, meliputi:

- ❖ Mengintegrasikan pembangunan infrastruktur permukiman dengan kegiatan industri dan pertanian serta beberapa kegiatan lainnya.
- ❖ Meningkatkan intensitas pembangunan permukiman di tiap kecamatan melalui pola pembangunan vertikal, pola perluasan dan/atau pengembangan kawasan permukiman dengan tetap mempertahankan ekosistem lingkungan.
- ❖ Menata kawasan permukiman Tanah Grogot untuk meningkatkan peran dan fungsi kawasan perkotaan Tana Paser sebagai pusat pemerintahan dan ibukota Kabupaten.

1. Pembangunan Perumahan Baru secara Swadaya

a. Rencana Alokasi Ruang

Perumahan Swadaya diartikan sebagai pola penyediaan perumahan yang diupayakan secara mandiri pembangunannya oleh masyarakat. Pola swadaya ini masih mendominasi pengadaan perumahan secara keseluruhan.

Hal yang prinsip dalam penetapan suatu kawasan perumahan dan permukiman dengan pola swadaya adalah bahwa dalam RTRW, kawasan tersebut telah ditetapkan sebagai daerah dengan peruntukan perumahan dan kawasan permukiman. Persyaratan lokasi perumahan secara umum adalah sebagai berikut:

- (a) Lokasinya yang harus mudah diakses, karenanya harus terkait dengan jejaring sistem/rencana investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala Kabupaten,
- (b) Memungkinkan terjadinya peningkatan ketersediaan permukiman yang layak dan terjangkau.
- (c) Alokasi ruang permukiman mendukung terlaksananya pola hunian berimbang.
- (d) Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi lingkungan serta upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya.

Di Kota Ternate, konsepsi alokasi ruang untuk perumahan swadaya yang dibangun sendiri oleh masyarakat secara mandiri diarahkan pada wilayah yang relatif masih kosong serta merupakan peruntukan perumahan dan kawasan permukiman dengan memperhatikan hal-hal berikut:

- (a) Tidak mengganggu fungsi lindung sesuai dengan Peraturan Daerah yang mengaturnya. Pengaturan yang sangat ketat diberlakukan pada sekitar kawasan ini untuk memisahkan kawasan permukiman dan kawasan lindung, seperti pembuatan green belt pada sisi terluar hutan lindung yang berbatasan dengan perkotaan.
- (b) Disesuaikan dengan arahan lokasi perumahan dan permukiman dalam RTRW Kota Ternate.
- (c) Pembangunan perumahan secara swadaya ini dilakukan pada lahan-lahan kosong yang masih mungkin dikembangkan sebagai penarik permukiman dari pusat kota yang sudah berkembang.
- (d) Kepadatan rumah yang dibangun adalah dengan kategori kepadatan sedang dan tinggi.
- (e) Lahan peruntukan perumahan swadaya ini berasal dari lahan perorangan yang dibangun sendiri.

b. Ketentuan Teknis Bangunan

(1). Koefisien Dasar Bangunan adalah rasio perbandingan luas lahan terbangun (land coverage) dengan luas lahan peruntukkan yang dinyatakan dalam persen. Beberapa pertimbangan yang mempengaruhi penerapan KDB suatu lingkungan antara lain:

- (a) Karakteristik kegiatan utama lingkungan
- (b) Nilai dan harga tanah
- (c) Rencana pengaturan unit lingkungan
- (d) Lokasi persil lahan yang biasanya dipengaruhi oleh ruas dan fungsi jalan di depannya.

Dalam RP3KP ini, ketentuan besaran KDB untuk kawasan perencanaan perumahan baru swadaya yang dilakukan masyarakat adalah sebagai berikut: Rumah tinggal, KDB awal yang direncanakan adalah 18% (luas bangunan 36 m², luas tanah 200 m²), dan setelah pengembangan maksimum sebesar 80%

(2). Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah jumlah luas lantai suatu bangunan untuk setiap blok peruntukkan yang dinyatakan dalam suatu angka sampai dengan satu desimal. Angka Koefisien Lantai Bangunan diperoleh dari luas lantai maksimum dikalikan dengan KDB.

$$\text{KLB} = \text{luas lantai maks} \times \text{KDB}$$

Kriteria pengaturan KLB didasarkan pada beberapa pertimbangan sebagai berikut:

- (a) Karakteristik fisik dari lingkungan yang bersangkutan seperti kemiringan lahan, struktur geologi dan hidrologi.
- (b) Tingkat penggunaan ruang dan jenis penggunaannya.
- (c) Harga dan nilai lahan.
- (d) Aspek urban design, sinar matahari, serta kesesuaian dengan lingkungannya. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka KLB yang direncanakan untuk Rumah tinggal yaitu 1,4.

(3). Garis Sempadan Bangunan

Pengaturan sempadan bangunan yang direncanakan menyangkut garis sempadan muka bangunan, sempadan belakang bangunan dan garis sempadan samping bangunan. Tujuan pengaturan garis sempadan ini adalah:

- ❖ Menciptakan keteraturan bangunan
- ❖ Memperkecil resiko kebakaran
- ❖ Memperlancar aliran udara segar, cahaya matahari dan sirkulasi manusia di dalam bangunan

(4). Sempadan perumahan

- ❖ Jalan kolektor primer memiliki lebar 10 meter, letak bangunannya adalah 6 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar.
- ❖ Jalan kolektor sekunder memiliki lebar 8 meter, letak bangunannya adalah 5 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar.
- ❖ Jalan lokal primer memiliki lebar 6 meter, letak bangunannya adalah 4 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari jalan.
- ❖ Jalan lokal sekunder memiliki lebar 4 meter, letak bangunannya adalah 4 meter dari tepi jalan atau 2,5 meter dari jalan.

(5). Sarana dan Prasarana

- ❖ Tingkat pelayanan jaringan listrik adalah 100% perumahan swadaya.
- ❖ Tingkat pelayanan jaringan air bersih adalah 90% dengan tingkat kebocoran 10%.
- ❖ Tingkat pelayanan jaringan telepon adalah 1 sst untuk melayani 5 KK.
- ❖ Kebutuhan truk tinja untuk melayani pertambahan perumahan swadaya dengan volume 2m³ adalah 1 buah.
- ❖ Kebutuhan truk terbuka untuk melayani pertambahan perumahan swadaya dengan volume 7m³ adalah 2 buah.
- ❖ Tingkat pelayanan sekolah dasar 1.600 jiwa, sekolah lanjutan 4.800 jiwa.
- ❖ Tingkat pelayanan puskesmas adalah 30.000 jiwa.
- ❖ Tingkat pelayanan langgar adalah 2.500 jiwa dan mesjid adalah 30.000 jiwa.

2. Pembangunan Perumahan Baru oleh Developer/Pemerintah

a. Rencana Alokasi Ruang

Alokasi ruang untuk perumahan yang dibangun oleh developer/pemerintah diarahkan secara merata hampir di seluruh wilayah Kota Ternate yang memperhatikan hal-hal berikut:

- ❖ Tidak mengganggu fungsi lindung sesuai dengan Peraturan Daerah yang mengaturnya. Pengaturan yang sangat ketat diberlakukan pada sekitar kawasan ini untuk memisahkan kawasan permukiman dan kawasan lindung, seperti pembuatan green belt pada sisi terluar hutan lindung yang berbatasan dengan perkotaan.
- ❖ Tidak mengganggu fungsi hutan mangrove.
- ❖ Disesuaikan dengan arahan lokasi perumahan dan permukiman dalam RTRW Kota Ternate.
- ❖ Pembangunan perumahan developer/pemerintah dilakukan pada lahan-lahan kosong yang diarahkan sebagai pusat pertumbuhan baru sebagai penarik permukiman dari pusat kota yang sudah berkembang.
- ❖ Untuk pengembang yang telah memiliki ijin lokasi didorong untuk segera merealisasikan rencananya atau mengevaluasi implemementasi ijin lokasi yang telah terbit.
- ❖ Bagi pengembang baru, dapat diarahkan ke Kecamatan-kecamatan yang relatif masih memiliki lahan kosong.
- ❖ Kawasan sudah dilalui jaringan utilitas, sarana dan prasarana permukiman.
- ❖ Pembangunan perumahan pada lahan-lahan dengan kemiringan <40% untuk menghemat biaya konstruksi.
- ❖ Kepadatan rumah yang dibangun adalah dengan kategori kepadatan rendah dan sedang.
- ❖ Lahan pengembangan untuk perumahan developer/pemerintah adalah berasal dari lahan milik pemerintah Kabupaten atau lahan hasil pembebasan dari masyarakat.
- ❖ Pola pengadaan yang dapat diterapkan adalah melalui pola Kasiba

dan Lisiba BS.

Pembangunan perumahan baru oleh developer/pemerintah Kota Ternate akan dilakukan melalui 2 pendekatan:

- (a) Pengembang yang telah memperoleh ijin lokasi, segera didorong untuk dapat menjalankan kegiatan pembangunan perumahan sesuai dengan lokasi yang telah ditetapkan, atau dievaluasi ijinnya untuk memperoleh kepastian apakah akan dilanjutkan ke proses pembangunan atau tidak (ijin diputihkan).
- (b) Pada wilayah pengembangan baru Kota Ternate akan dilakukan sejumlah unit rumah yang akan dibangun hingga melalui pendekatan pembangunan perumahan berskala besar (Kasiba).

b. Ketentuan Teknis Bangunan

Dalam P3KP ini, ketentuan besaran KDB untuk kawasan perencanaan perumahan developer/pemerintah adalah sebagai berikut:

- ❖ Rumah tinggal, KDB awal yang direncanakan adalah 18% (luas bangunan 36 m², luas tanah 200 m²), dan setelah pengembangan maksimum sebesar 70%.
- ❖ Fasilitas umum, seperti poliklinik, sarana ibadah, sekolah, dsb, direncanakan 40%. Sedangkan KDB untuk fasilitas yang bersifat komersil seperti pertokoan adalah 70%.
- ❖ RTH, yang berfungsi untuk menjaga sistem tata air, sehingga bangunan harus seminimal mungkin, bahkan sebaiknya tidak ada bangunan (KDB 0%).

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang direncanakan dalam pembangunan perumahan Kota Ternate adalah sebagai berikut:

- ❖ Rumah tinggal: 1,4
- ❖ Fasilitas umum: 0,4 dan 0,7

Sempadan bangunan perumahan developer/pemerintah adalah sebagai berikut:

(1). Sempadan perumahan developer/pemerintah

- ❖ Jalan kolektor primer memiliki lebar 10 meter, letak bangunannya adalah 6 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar
- ❖ Jalan kolektor sekunder memiliki lebar 8 meter, letak bangunannya adalah 5 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar
- ❖ Jalan lokal primer memiliki lebar 6 meter, letak bangunannya adalah 4 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari jalan
- ❖ Jalan lokal sekunder memiliki lebar 4 meter, letak bangunannya adalah 4 meter dari tepi jalan atau 2,5 meter dari jalan.

(2). Sempadan bangunan komersil

- ❖ Jalan kolektor primer memiliki lebar 10 meter, letak bangunannya adalah 13 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar
- ❖ Jalan kolektor sekunder memiliki lebar 8 meter, letak bangunannya adalah 11 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari pagar
- ❖ Jalan lokal primer memiliki lebar 6 meter, letak bangunannya adalah 7 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari jalan
- ❖ Jalan lokal sekunder memiliki lebar 4 meter, letak bangunannya adalah 5 meter dari tepi jalan atau 2,5 meter dari jalan.

c. Ketentuan Teknis Sarana dan Prasarana

- ❖ Tingkat pelayanan jaringan listrik adalah 100% perumahan swadaya.
- ❖ Tingkat pelayanan jaringan air bersih adalah 90% dengan tingkat kebocoran 10%.
- ❖ Tingkat pelayanan jaringan telepon adalah 1 sst untuk melayani 5 KK.
- ❖ Kebutuhan truk terbuka untuk melayani penambahan perumahan swadaya dengan volume 7m² adalah 2 buah.
- ❖ Tingkat pelayanan sekolah dasar 1.600 jiwa, sekolah lanjutan 4.800 jiwa.
- ❖ Tingkat pelayanan puskesmas adalah 30.000 jiwa.
- ❖ Tingkat pelayanan langgar adalah 2.500 jiwa dan mesjid adalah 30.000 jiwa.

3. Pembangunan Perumahan Vertikal

a. Rencana Alokasi Ruang

Rencana alokasi ruang untuk pembangunan rumah vertikal (rusun) diarahkan pada wilayah-wilayah yang sudah padat dan atau pada wilayah-wilayah dengan demand rumah sewa tinggi atau sebagai alternatif revitalisasi kawasan kumuh dan padat perkotaan. Pembangunan perumahan vertikal ini masing-masing diarahkan pada Kecamatan yang mengalami peningkatan penduduk serta pertumbuhan pembangunan seperti Ternate Tengah, Ternate Selatan dan Ternate Utara

b. Ketentuan Teknis Bangunan

Dalam P3KP, ketentuan besaran KDB untuk pembangunan rumah susun adalah sebesar 90%. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang direncanakan dalam P3KP Kota Ternate adalah 4, dimana 1 unit rumah susun dapat mencapai 4 lantai.

(1). Sempadan bangunan rumah susun

Sempadan bangunan rumah susun adalah sebagai berikut:

- ❖ Jalan kolektor primer memiliki lebar 10 meter, letak bangunannya adalah 13 meter dari tepi jalan atau 3,5 meter dari pagar
- ❖ Jalan kolektor sekunder memiliki lebar 8 meter, letak bangunannya adalah 11 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari pagar
- ❖ Jalan lokal primer memiliki lebar 6 meter, letak bangunannya adalah 7 meter dari tepi jalan atau 3 meter dari jalan
- ❖ Jalan lokal sekunder memiliki lebar 4 meter, letak bangunannya adalah 5 meter dari tepi jalan atau 2,5 meter dari jalan.

(2). Prasarana Rumah Susun

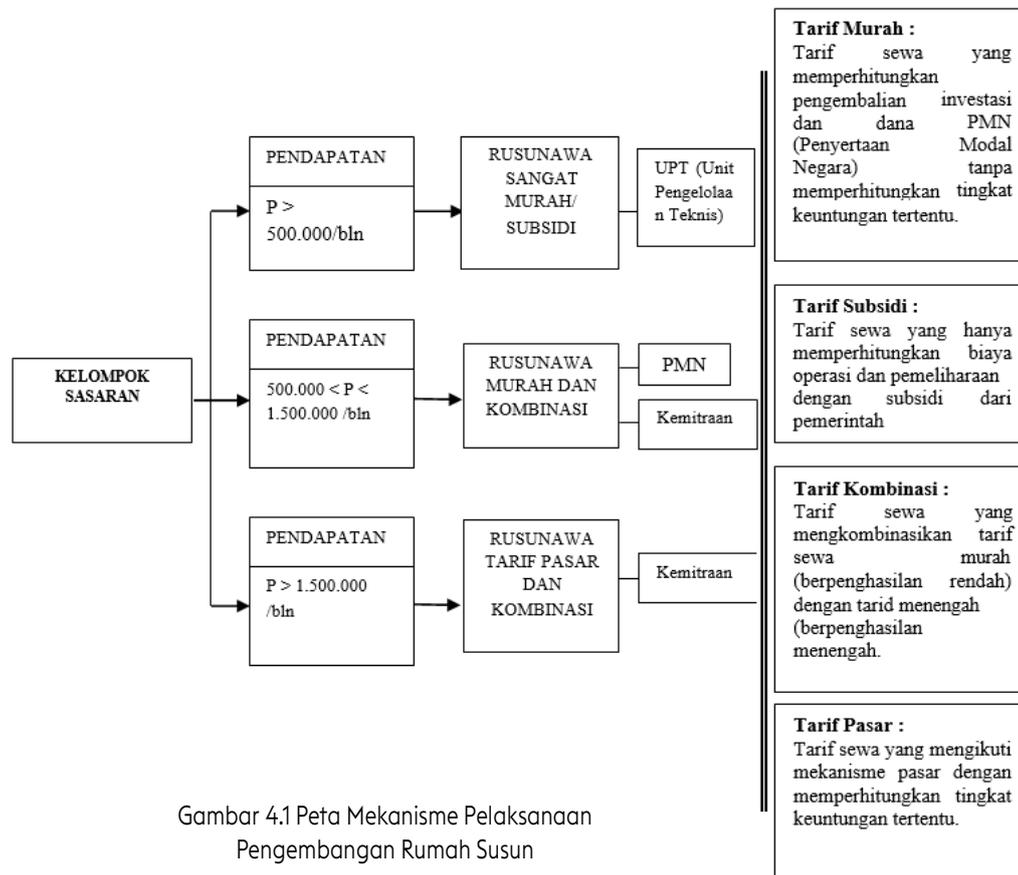
Dimensi saluran drainase didesain berdasarkan pada debit rata-rata air buangan selama jam maksimum dari hari maksimum pemakaian air. Debit air buangan untuk daerah rumah susun tergantung dari besarnya konsumsi pemakaian air bersih, koefisien penyaluran (discharge coefficient) adalah 0,7 – 0,9. Bentuk saluran yang bisa digunakan adalah bulat dengan aluran maksimum 70% diameter pipa. Kecepatan

minimum aliran dalam saluran 60 cm/det.

- ❖ Sumber air direncanakan dari PAM dan sumur dalam, kebutuhan air bersih bangunan unit rusun diperhitungkan 75 - 150 liter/orang/hari dalam jangka waktu 8 - 10 jam atau 1 m³/hari/100m². Water treatment dilakukan bila kualitas air tidak memenuhi nilai ambang yang ditentukan.
- ❖ Untuk menghitung kebutuhan pengelolaan persampahan, yang diperhitungkan adalah sampah rumah tangga 6,25 liter dengan perhitungan 1 unit rumah susun terdiri dari 5 jiwa (1,25 liter/orang/hari).
- ❖ Untuk kebutuhan listrik dan telepon akan dipenuhi oleh PLN dan PT. Telkom sesuai dengan kebutuhan perumahan dan permukiman.

c. Mekanisme Pelaksanaan

Mekanisme pelaksanaan pengembangan rumah vertikal/Rumah susun pada dasarnya disesuaikan dengan kelompok sasaran yang ingin dicapai, dengan pola investasi baik oleh pemerintah maupun melalui kemitraan.



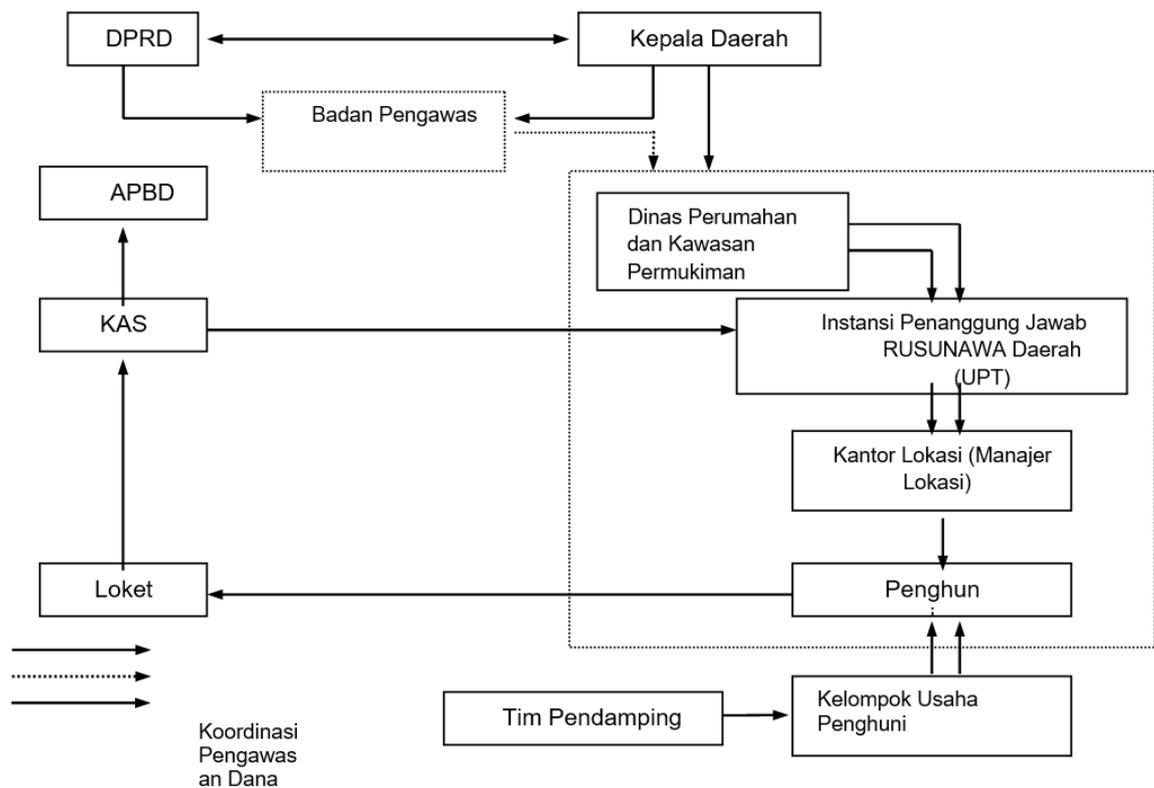
Gambar 4.1 Peta Mekanisme Pelaksanaan Pengembangan Rumah Susun

d. Pola Investasi

Terdapat 3 macam pola investasi yang ditawarkan pada Pengembangan RUSUNAWA, yaitu:

(1). Pola UPT

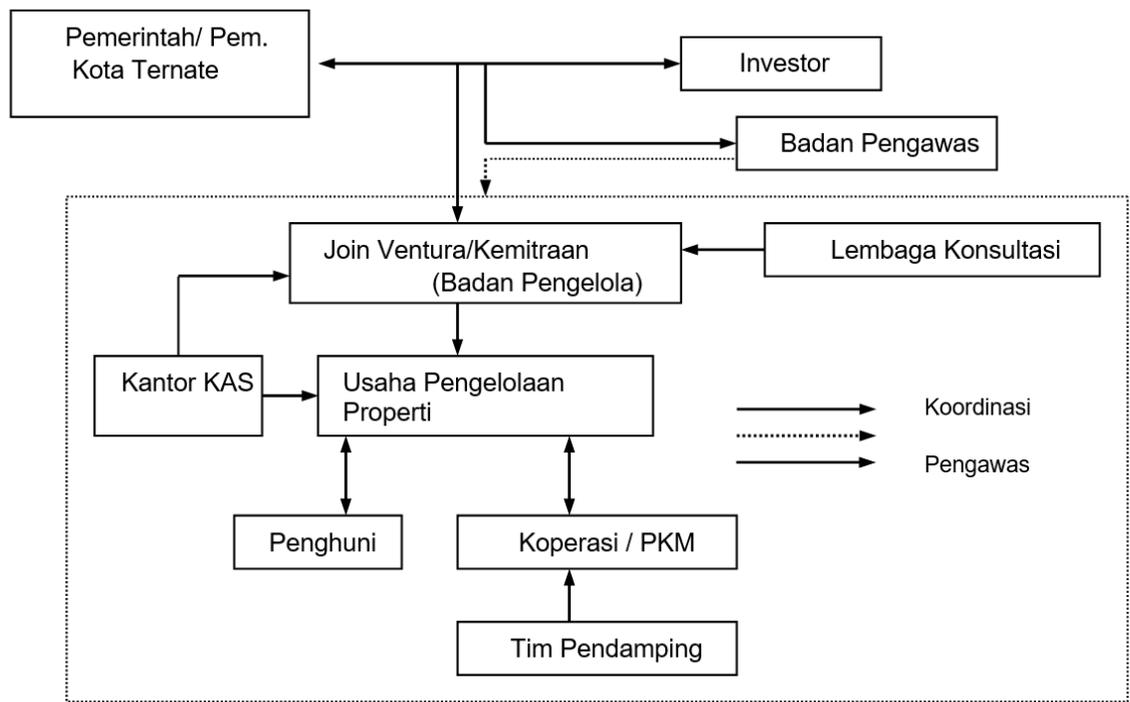
Pola investasi ini dilakukan oleh pemerintah melalui APBN/APBD yang tidak mengharapkan pengembalian investasi. Tanah, bangunan dan fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh dinas terkait dengan membentuk UPT.



Gambar 4.2 Peta Model pengelolaan Pola UPT

(2). Pola PMN (Penyertaan Modal Negara)

Pola investasi ini dilakukan oleh pemerintah melalui penyertaan modal pemerintah/negara yang diharapkan pulih biaya untuk digulirka kembali ke lokasi lain tanpa memperhitungkan tingkat keuntungan dari nilai investasi tersebut. Tanah, bangunan dan fasilitas terbangun merupakan aset pemerintah yang dikelola oleh BUMN/BUMD.



Gambar 4.4 Model Pengelolaan Pola Kemitraan

4. Tahapan Pelaksanaan Pembangunan

Tahapan umum yang dapat dilakukan dalam penyediaan dan pembangunan rumah baru adalah sebagai berikut:

a. Pengembangan Rumah Baru melalui Pola Swadaya

- ❖ Penetapan kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan perumahan dalam RTRW/RP3KP
- ❖ Proses perencanaan dan perijinan membangun rumah
- ❖ Memastikan bahwa rencana membangun rumah telah sesuai dengan ketentuan/persyaratan teknis bangunan dan persyaratan pengaturan bangunan (peletakan, KDB, KLB, Sempadan Bangunan dan lain-lain).
- ❖ Memastikan bahan rumah yang akan dibangun cukup terlayani oleh ketersediaan sarana dan prasarana umum.
- ❖ Khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diberikan insentif berupa kemudahan dalam perijinan dan subsidi biaya pengurusan IMB

b. Pengembangan Rumah Baru melalui Pola Developer

- ❖ Penetapan kawasan-kawasan yang diperuntukan sebagai kawasan

- perumahan dalam RTRW/RP3KP
- ❖ Penginformasian peluang investasi di sektor perumahan kepada pihak pengembang
 - ❖ Seleksi pengembang yang memiliki reputasi baik (untuk memudahkan dalam hal serah terima kawasan perumahan yang telah dibangun kepada pihak pemerintah Kabupaten
 - ❖ Proses Perencanaan dan Proses ijin lokasi pengembangan
 - ❖ Proses pembebasan lahan
 - ❖ Proses konstruksi untuk komponen rumah dan komponen sarana dan prasarana umum
 - ❖ Proses pemasaran dan penghuni

D.RENCANA PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Pola-Pola Penanganan Umum Peningkatan Kualitas Permukiman

Pendekatan penanganan dilakukan melalui peningkatan kualitas lingkungan atau peremajaan permukiman kumuh yang memadukan konsep TRIDAYA dalam pelaksanaannya.

- ❖ Pendekatan TRIDAYA akan mencakup:
 - (a) Pemberdayaan sosial kemasyarakatan, yaitu suatu proses untuk menyiapkan masyarakat (individu maupun kelompok) dalam menyiapkan, melaksanakan dan mengelola serta memelihara program.
 - (b) Pemberdayaan kegiatan usaha ekonomi, yang berbasiskan ekonomi keluarga dan kelompok usaha bersama.
 - (c) Pendayagunaan prasarana dan sarana lingkungan yang dilakukan secara optimal agar dapat mendukung pilihan yang dikehendaki oleh masyarakat.
- ❖ Pendekatan KIP (Kampoong Improvment Project) adalah kegiatan

untuk meningkatkan kualitas kawasan padat melalui pembangunan atau peningkatan sarana dan prasarana dasar (jaringan jalan, air bersih, persampahan, drainase, sanitasi, dan air limbah).

- ❖ Urban Renewal adalah kegiatan untuk meningkatkan kualitas kawasan padat dan kumuh melalui upaya perbaikan atau pemugaran, peremajaan serta pengolahan dan pemeliharaan yang berkelanjutan. Peremajaan biasanya dilakukan melalui kegiatan perombakan dengan perubahan yang mendasar dan penataan yang menyeluruh terhadap kawasan hunian yang tidak layak huni. Kegiatan ini difokuskan pada upaya penataan, rehabilitasi dan atau penyediaan sarana dan prasarana dasar serta fasilitas pelayanan sosial ekonomi yang menunjang fungsi kawasan.
- ❖ Revitalisasi Kawasan adalah kegiatan untuk meningkatkan kualitas kawasan yang memiliki ke-khas-an yang cenderung mengalami penurunan kualitas lingkungan. Ke-khas-an yang dimaksud misalnya: kawasan perumahan tradisional, kawasan cagar budaya, kawasan pariwisata khusus, dll. Kawasan-kawasan tersebut merupakan kawasan konservasi yang dilindungi oleh pemerintahan setempat. Kegiatan yang dilakukan dapat melalui pendekatan KIP atau urban renewal.
 - (a) Model *Land Sharing*, adalah penanganan permukiman kumuh pada tanah legal, Yaitu penataan ulang diatas tanah/lahan dengan tingkat kepemilikan masyarakat cukup tinggi. Dalam penataan kembali tersebut, masyarakat akan mendapatkan kembali lahannya dengan luasan yang sama sebagaimana yang selama ini dimiliki/dihuni secara sah, dengan memperhitungkan kebutuhan untuk prasarana umum (jalan, saluran dll). Beberapa prasyarat untuk penanganan secara ini antara lain:
 - (a) Tingkat pemilikan/penghunian secara sah (mempunyai bukti pemilikan/penguasaan atas lahan yang ditempatinya) cukup tinggi dengan luasan yang terbatas,

- (b) Tingkat kekumuhannya tinggi, dengan kesediaan lahan yang memadai untuk menempatkan prasarana dan sarana dasar,
 - (c) Tata letak permukiman tidak terpola,
- ❖ Model *Land Consolidation* adalah penanganan permukiman kumuh pada tanah legal dan tidak legal. Model ini juga menerapkan penataan ulang diatas tanah yang selama ini telah dihuni. Beberapa prasyarat untuk penanganan dengan model ini antara lain:
- (a) Tingkat penguasaan lahan secara tidak sah (tidak memiliki bukti primer pemilikan/penghunian) oleh masyarakat cukup tinggi,
 - (b) Tata letak permukiman tidak/kurang berpola, dengan pemanfaatan yang beragam (tidak terbatas pada hunian)
 - (c) Berpotensi untuk dikembangkan menjadi kawasan fungsional yang lebih strategis dari sekedar hunian.
 - (d) Melalui penataan ulang dimungkinkan adanya penggunaan campuran (*mix used*) hunian dengan penggunaan fungsional lain.
- ❖ *Resettlement*/pemindahan penduduk pada suatu kawasan yang khusus disediakan, yang biasanya memakan waktu dan biaya sosial yang cukup besar, termasuk kemungkinan tumbuhnya kerusuhan atau keresahan masyarakat. Pemindahan ini apabila permukiman berada pada kawasan fungsional yang akan/perlu direvitalisasikan sehingga memberikan nilai ekonomi bagi Pemerintah Kota.
- ❖ Program Aladin (Atap, lantai, dinding)/Rehabilitasi Rumah adalah program bantuan perbaikan rumah melalui penyediaan material yang disesuaikan dengan kebutuhan perbaikan. Program ini biasanya dilakukan melalui bantuan stimulan dana bergulir yang dikelola oleh masyarakat dan dapat direplikasikan untuk kebutuhan masyarakat yang lebih luas.

2. Rencana Penanganan Lingkungan Permukiman Padat dan Kumuh

a. Kebutuhan Penanganan Lingkungan Kumuh

Penanganan kawasan-kawasan kumuh dan padat pada wilayah pusat perkotaan di Kota Ternate, mencakup:

- (1) Revitalisasi permukiman kumuh dan padat yang berada di Kecamatan Ternate Selata, Tengah dan Utara diarahkan sebagai tempat pengembangan permukiman yang memiliki kepadatan tinggi sesuai dengan kecenderungan perkembangan perkotaan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian lokasi permukiman eksisting sesuai dengan arahan kepadatan penduduk, intensitas kepadatan bangunan serta rencana struktur dan pola ruang.

b. Rekomendasi Pola Penanganan

Pendekatan penanganan lingkungan kumuh dan padat diperkotaan berupa urban renewal atau peremajaan kawasan permukiman dengan komponen program penanganan berupa:

- (1) Peningkatan kualitas sarana dan prasarana lingkungan untuk memperbaiki citra kawasan, seperti dengan penambahan/peningkatan jaringan jalan, saluran dan penyediaan air bersih.
- (2) Rehabilitasi rumah melalui perbaikan atap, lantai dan dinding (program Aladin).
- (3) Penataan perumahan melalui proses konsolidasi lahan (land consolidation) dengan merehabilitasi bangunan rumah menjadi bangunan yang lebih layak huni. Program ini menuntut partisipasi masyarakat sebagai subjek perencanaan. Dalam pelaksanaannya di lapangan, masyarakat ini berpartisipasi dalam kelompok-kelompok masyarakat pemanfaat program.

c. Rencana Teknis Pelaksanaan

- (1) Rencana Teknis penyediaan prasarana dasar permukiman. Penyediaan sarana dan prasarana bukan hanya dalam bentuk PSDPU (prasaran dasar pekerjaan umum), tetapi juga terintegrasi dengan penyediaan sarana dan prasarana penunjang produksi yang menunjang kegiatan perekonomian masyarakat penghuninya.

Penyediaan sarana dan prasarana ini bersifat komunal (sarana air bersih dan septic tank) yang ditempatkan pada lokasi yang terjangkau oleh masyarakat atau kelompok masyarakat. Sistem pengadaan komunal ini diberlakukan karena keterbatasan lahan pada permukiman kumuh.

(2) Rencana Teknis Pelaksanaan Pelibatan Partisipasi Masyarakat

Untuk menjamin terjadinya proses belajar dari semua pelaku pembangunan baik di sektor Pemerintah, Swasta dan Masyarakat maka langkah-langkah yang perlu dilakukan dalam penyelenggaraan pembangunan partisipatoris dalam perbaikan kualitas lingkungan kumuh mencakup kegiatan di berbagai tingkat sebagai berikut ini:

(a) Di Tingkat Non Komunitas (Pemerintah dan Pihak Terkait)

Mengingat pola pembangunan partisipatoris meskipun berakar dari budaya bangsa tetapi dalam praktek manajemen pembangunan belum lazim dilakukan maka diperlukan beberapa kegiatan yang bersifat orientasi, konsultasi dan pelatihan untuk membuka wawasan sehingga terjadinya pemahaman akan peran masing-masing dalam konteks demokratisasi pembangunan dan terjadi perubahan sikap dari perangkat pemerintah dan pihak terkait serta keterpaduan misi pembangunan makro.

(b) Di Tingkat Komunitas/Masyarakat

Berbentuk proses penyadaran, pelatihan dan pembentukkan sikap yang melahirkan kesepakatan-kesepakatan pembangunan dan rencana tindak sebagaimana berikut:

➤ Persiapan sosial

Langkah ini merupakan awal sebelum memulai pembangunan partisipatoris, yaitu suatu upaya untuk mendekati para pimpinan dan tokoh masyarakat, mengenali persoalan dan kebutuhan masyarakat, dan upaya untuk memulai mem bahas nya dengan para pimpinan dan tokoh masyarakat tersebut.

- Survei swadaya
Melalui Survei Swadaya ini beberapa anggota masyarakat mulai diajak dan didampingi untuk mengenali persoalan yang dihadapi kampung/desa mereka dan potensi yang mungkin dapat dikembangkan dari sumber daya yang ada untuk mengatasi persoalan tersebut.
- Kesepakatan persoalan yang akan ditanggulangi
Pada tahap ini persoalan yang ditemukan melalui survey swadaya dibahas dalam suatu rembuk kampung/desa untuk ditetapkan mana dulu yang ditangani.
- Kesepakatan tingkat perbaikan yang ingin dicapai
Setelah adanya kesepakatan persoalan yang akan ditanggulangi langkah selanjutnya adalah menetapkan bersama tingkat perbaikan yang akan/ingin dicapai. Kesepakatan tingkat perbaikan ini merupakan tujuan akhir yang akan dicapai. Pada tahap ini harus diupayakan terjadinya kebulatan tekad untuk bersama-sama saling tolong menolong mencapai tujuan tersebut.
- Kesepakatan tentang hambatan-hambatan yang mungkin ditemui dalam mencapai tingkat perbaikan yang telah disepakati tersebut diatas.
Pada tahap ini sebenarnya yang terjadi adalah proses mawas diri "mengapa tujuan akhir tersebut di atas tidak pernah terjadi sebelumnya?" Hal ini penting dilakukan untuk menemukan apa yang sebenarnya terjadi di kampung/desa tersebut sehingga dari dahulu tidak pernah mencapai kondisi seperti yang diharapkan di atas.
- Kesepakatan rencana pemecahan persoalan
Pada tahap ini dipilih dan disepakati alternatif penanggulangan persoalan dalam bentuk Usulan Rencana Kerja Penanggulangan Persoalan, mencakup:

- Usulan rencana teknik (kegiatan yang akan dilakukan)
- Usulan pola pendanaan (pendanaan/pembiayaan)
- Usulan manajemen/pola penanganan (kelembagaan)
- Usulan pengelolaan lanjut (kelembagaan)

Selanjutnya usulan tersebut bila memerlukan bantuan dana dari APBD/APBN dapat diajukan melalui Camat ke tingkat yang lebih tinggi.

➤ **Pelaksanaan**

Pola penanganan pelaksanaan ini telah disepakati pada tahap sebelumnya, maka pada tahap ini hanya tinggal melaksanakan sesuai dengan kesepakatan. Sebaiknya proses pelaksanaan ini menerapkan ancangan manajemen terbuka, dimana segala informasi dengan mudah dapat dibaca/diketahui oleh semua anggota masyarakat yang terlibat/terkena, misalnya dengan menuliskan pasca papan tulis di Balai Desa segala sesuatu yang perlu diketahui masyarakat, nilai bantuan, kontribusi tiap warga, sumbangan dari pihak lain, penggunaan dana, dan sebagainya.

➤ **Evaluasi internal**

Tahap ini sering kali dilupakan pada hal pada tahap inilah sebenarnya terjadi proses peralihan dari pengalaman fisik menjadi pengalaman mental yang sangat bermanfaat dalam mengubah perilaku

➤ **Pemanfaatan hasil pembangunan.**

Pada tahap inilah terjadi proses berlanjut yang bersifat siklik dan organik, bila yang dibangun fisik maka akan ditandai dengan adanya pemeliharaan, perbaikan, penambahan, perombakan, pengulangan sebagai bukti perubahan sikap dan perilaku, tetapi bila yang dibangun adalah kegiatan usaha maka akan ditandai dengan meningkatnya ekonomi keluarga

dan bertumbuhnya kegiatan ekonomi kawasan, dsb.

Semuanya ini hanya akan terjadi bila tercapai kemantapan kelembagaan yang mengelola seluruh kegiatan tersebut dari awal sampai akhir.

d. Ketentuan-ketentuan Teknis dan Pengendalian

- ❖ Ketentuan Teknis penertiban pada lahan ilegal yang melibatkan pengenaan sanksi maupun penerapan sistem disinsentif jika ternyata penggunaan lahan tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan dan perencanaan ruang perumahan dan permukiman. Proses penertiban pembangunan perumahan dan permukiman disusun sesuai dengan prosedural berikut:
 - Diawali melalui proses pemeriksaan lapangan oleh aparat instansi/kelembagaan perkim terkait di Kota Ternate terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan. Hasil pemeriksaan lapangan ini selanjutnya dilaporkan kepada Bupati melalui instansi/kelembagaan perkim terkait.
 - Proses konfirmasi temuan lapangan dengan berbagai dokumen/hasil instrumentasi pengawasan yang ada seperti laporan pelaksanaan pembangunan dari penyelenggaran perumahan, laporan-laporan pengaduan, serta produk perencanaan yang menjadi acuan pembangunan
 - Perumusan dan penentuan kebijakan tindak lanjut berupa tindakan penertiban yang perlu dilakukan melalui instrumentasi pengendalian yang ada, serta penyiapan rencana penanganan permasalahan terkait.
 - Perumusan langkah-langkah penanganan perumahan kumuh dan padat melalui program-program perbaikan lingkungan melalui KIP dan revitalisasi yang melibatkan masyarakat dan instansi terkait.
- ❖ Ketentuan Teknis pengaturan bangunan untuk Rumah tinggal

pada kawasan kumuh, KDB maksimum adalah sebesar 90%. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang direncanakan dalam perbaikan kualitas lingkungan Kota Ternate adalah 1,4. Sedangkan sempadan bangunan yang diijinkan untuk perbaikan kualitas lingkungan adalah minimal 1 m dari tepi jalan.

3. Rencana Penanganan Permukiman Rawan Bencana

a. Kebutuhan Penanganan

Kawasan rawan bencana adalah kawasan yang sering atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam. Tujuan perlindungan kawasan ini adalah untuk melindungi manusia dan kegiatannya dari bencana yang disebabkan oleh alam maupun secara tidak langsung oleh perbuatan manusia.

Di wilayah Kota Ternate, kawasan rawan bencana alam yang teridentifikasi yaitu kawasan rawan banjir, kawasan rawan longsor, bencana gelombang pasang, bencana angin topan, bencana kebakaran, bencana rawan gempa, dan bencana kekeringan. Berikut adalah arahan lokasi penanganan kawasan rawan bencana, yaitu : Penanganan permukiman untuk rawan bencana banjir di Kota Ternate diarahkan di Kecamatan Ternate Selatan, Tengah dan Utara

b. Rekomendasi Pola Penanganan

(1) Penataan pemukiman

Membuat peraturan kawasan (zoning regulation) untuk menata kembali pemukiman yang terletak pada kawasan rawan bencana (daerah bantaran sungai, di tepi tebing, lereng bukit atau pada wilayah sesar aktif)

(2) Upaya Mitigasi Bencana

- Melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana atau upaya untuk mengurangi resiko bencana, baik secara fisik atau nonfisik.

- Pembangunan fisik untuk mengurangi resiko dilakukan turap, dam, tanggul atau bangunan tahan gempa, jalur evakuasi maupun aturan-aturan pembatasan bangunan (building code).
- Upaya nonfisik :peringatan dini, kesadaran akan ancaman bahaya, tanda- tanda peringatan, kesiapsiagaan, kemampuan penduduk untuk melakukan evakuasi.

(3) Relokasi Permukiman

Dilakukan apabila wilayah permukiman sudah tidak dimungkinkan bertahan dari bencana yang terjadi maupun diprediksi akan terjadi dengan dampak mengancam jiwa maupun harta benda warga

c. Rencana Teknis Pelaksanaan

Rencana penanganan bencana alam akan dilakukan melalui :

- Perencanaan teknis tata ruang kawasan yang memuat: pengaturan zona perumahan rawan bencana, penyediaan sarana dan prasarana penunjang penanggulangan banjir, gempa dan Longsor.
- Pembinaan masyarakat melalui proses pemberdayaan, terutama yang berkaitan dengan usaha penanganan bahaya banjir, gempa dan longsor.
- Sosialisasi penanganan bencana kepada pelaku di daerah dan masyarakat disesuaikan dengan karakter bencana alam yang mungkin terjadi.
- Program yang mengikutsertakan masyarakat yang bermukim pada kawasan rawan bencana, lahan kritis dan bantaran sungai dalam penanganan permasalahan permukiman.
- Program penyadaran masyarakat terhadap keterkaitan hubungan dampak bencana dengan penyelenggaraan penataan ruang khususnya dalam hal pengaturan lokasi dan tata bangunan/ lingkungan permukiman.
- Program relokasi permukiman pada kawasan rawan bencana.
- Pengalokasian anggaran di tingkat kelurahan untuk kepentingan penanggulangan bencana yang mungkin timbul.

d. Ketentuan-Ketentuan Teknis dan Pengendalian

Persyaratan teknis yang perlu diperhatikan adalah :

- Selain itu, perlu dilakukan pengendalian atau pengawasan saluran drainase yang ada supaya tetap terjaga pengaliran airnya.
- Sosialisasi bangunan tahan gempa pada wilayah yang merupakan rawan gerakan tanah dan longsor.
- Terdapat zona evakuasi apabila terjadi bahaya bencana.

e. Konsep Relokasi (Resettlement)

❖ Konsep Resettlement (World Bank Organization)

- Replacement cost (warga mendapatkan ganti rugi)
- Income Restoration (meningkatkan standar hidup dan pendapatan)
- Squatters and Euroachers (sasaran: warga yg tinggal di lahan dan bangunan yang tidak memiliki ijin & tidak sesuai deg tata ruang)
- Displacement (dilakukan atas dasar yang jelas)
- Indigenous Peoples (dipersiapkan secara matang & disesuaikan dg kondisi sosial budaya setempat)
- persiapan & pelaksanaan dilakukan berpedoman:
 - Baselines Surveys, Sensus masyarakat, yang akan dipindahkan beserta hak miliknya.
 - Survei kondisi sosial ekonomi masyarakat yang akan dipindahkan.
- Lokasi relokasi permukiman liar sepanjang bantaran sungai :
 - Di sepanjang sungai akan tetapi di luar bantaran sungai,
 - Di lokasi baru (rusun maupun non rusun) yang lokasinya telah disepakati bersama & tidak terlalu jauh dari lokasi awal untuk menjaga perikehidupan warga tetap berjalan dengan baik.

f. Rencana Teknis Pelaksanaan

- Rencana relokasi kawasan perumahan bantaran sungai yang rawan bencana banjir dengan perencanaan teknis tata ruang kawasan yang

memuat : pengaturan zona perumahan dan penyediaan sarana dan prasarana.

- Pembinaan masyarakat melalui proses pemberdayaan, terutama yang berkaitan dengan usaha peningkatan kualitas lingkungan di bantaran sungai.
- Sasaran pelaksanaan semua wilayah Kota Ternate yang merupakan wilayah bantaran sungai.
- Rencana Teknis penyediaan prasarana dasar permukiman. Penyediaan sarana dan prasarana bukan hanya dalam bentuk PSDPU (Prasarana Dasar Pekerjaan Umum), tetapi juga terintegrasi dengan penyediaan sarana dan prasarana penunjang produksi yang menunjang kegiatan perekonomian masyarakat penghuninya, namun tidak mencemari sungai. Penyediaan sarana dan prasarana ini bersifat komunal (sarana air bersih dan septic tank) yang ditempatkan pada lokasi yang terjangkau oleh masyarakat atau kelompok masyarakat. Sistem pengadaan komunal ini diberlakukan karena keterbatasan lahan pada permukiman bantaran sungai.
- Rencana Teknis Pelaksanaan Pelibatan Partisipasi Masyarakat Untuk menjamin tidak tercemarinya sungai disekitar kediaman mereka.

g. Ketentuan-ketentuan Teknis dan Pengendalian

- Ketentuan Teknis penertiban pada lahan ilegal yang melibatkan pengenaan sanksi maupun penerapan sistem disinsentif (bagi penghuni baru yang akan mendiami bantaran sungai) jika ternyata penggunaan lahan tidak sesuai dengan rencana pemanfaatan dan perencanaan ruang perumahan dan permukiman.
- Terdapat pemisahan antara zona hunian dan kawasan bantaran sungai yang rawan bencana, agar fungsi kelayakan hunian tetap terjamin. Pemisahan dilakukan dengan menempatkan kawasan penyangga berupa jalur hijau.
- Selain itu pengendalian terhadap pengolahan limbah perlu dijaga ketat untuk mencegah terjadi kemungkinan pencemaran pada sungai.

4. Tahapan Pelaksanaan Pembangunan

Secara umum tahapan pelaksanaan program peningkatan kualitas lingkungan dapat dijelaskan sebagai berikut :

Tahap Persiapan, Tahapan Perencanaan Teknis dan Pelibatan Masyarakat, Tahap Konstruksi, Tahap Pemeliharaan.

Bila kawasan yang akan ditingkatkan kualitasnya mengharuskan perubahan yang cukup mendasar seperti pola permukiman permukiman, maka tahapan yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Tahapan Persiapan.

Tahapan yang selama ini dikenal sebagai Pemberdayaan dan Penyiapan Masyarakat (Bina Manusia), terdiri atas beberapa kegiatan pokok, yang berintikan kegiatan penyiapan lokasi dan penyiapan masyarakat (social pre-conditioning). Tahapan ini meliputi :

a) Penyusunan Rencana Pembangunan.

- (1) Identifikasi lokasi kawasan yang perlu peningkatan kualitas. Dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, berdasarkan kriteria lokasi yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya. Hasil identifikasi ini dituangkan dalam suatu daftar, yang selanjutnya akan dipergunakan oleh Pemerintah Kabupaten dalam menyusun program tahunan untuk perbaikan lingkungan permukiman kota. Bagi Pemerintah daerah yang telah menyusun RP3KP, hasilnya dapat dituangkan kedalam rencana perbaikan lingkungan perumahan. Daftar tersebut bermuatan:
 - (2) Rencana umum penanganannya (apakah land-sharing, konsolidasi atau model lain).
 - (3) Urutan prioritas penanganan kawasan berdasarkan rencana tahunan,
 - (4) Peta orientasi lokasi,
 - (5) Informasi yang memuat gambaran umum setiap lokasi yang perlu diperbaiki.

(6) Cakupan luasan rata-rata untuk penanganan berkisar antara 10 - 25 Ha.

b) Penyiapan masyarakat sebagai perwujudan kegiatan pemberdayaan sosial kemasyarakatan (pada masa lalu dikenal sebagai Bina Manusia), yang terdiri atas:

- (1) Review terhadap RUTR, yang dilakukan dalam rangka penetapan lokasi definitif kawasan yang perlu ditangani. Dilaksanakan sebagai proses tahunan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan rembug warga di tingkat kelurahan; penyelenggaraannya diprakarsai proyek, dipimpin Pemerintah setempat (lurah/camat), dihadiri tokoh masyarakat dari setiap dusun/RW yang ada. Forum ini untuk mengkomunikasikan rencana untuk meremajakan kawasan tersebut.
- (3) Pelatihan dalam rangka penyediaan TPM (Tenaga Penggerak Masyarakat). Mereka adalah anggota masyarakat terpilih, yang akan menjadi inti penggerakan pelaksanaan pembangunan. Sebagai anggota komunitas diharapkan mereka akan tetap berada dalam masyarakat setelah proyek/kegiatan stimulasi berakhir, sehingga kegiatan dapat berkelanjutan.
- (4) Pelaksanaan SKS (survey kampung sendiri) yang dilaksanakan oleh masyarakat, menghasilkan permasalahan mendesak menurut versi masyarakat dan usulan program dan kegiatan pemecahannya.
- (5) Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM)/ CAP (Community Action Plan) atau rencana tindak komunitas) berjangka 5 (lima) tahun, yang difasilitasi oleh Proyek, diselenggarakan secara partisipatif di tingkat Kelurahan, menghasilkan usulan program dan proyek serta

sumber pembiayaannya. RPJM ini harus merupakan penjabaran dari RUTR Kabupaten untuk Kelurahan yang bersangkutan, disahkan oleh Bupati.

- (6) Pembuatan rencana teknis atau Detailed Engineering Design (DED) oleh perangkat proyek mengacu pada usulan masyarakat yang tertuang dalam CAP, dilanjutkan dengan pengukuran.
- (7) Fasilitasi penyiapan kelembagaan masyarakat yang akan bertugas menyelenggarakan pembangunan yang berkelanjutan. Hasil dari proses penyusunan kesepakatan awal tersebut antara lain memuat rencana pelaksanaan CAP, yang menghasilkan:
 - Jumlah dan nama anggota masyarakat yang diusulkan yaitu mereka yang patut menerima bantuan pemugaran rumah,
 - Kegiatan usaha yang akan dikembangkan,
 - Jumlah kelompok usaha yang secara bergilir akan menerima bantuan modal atau manfaat dari sarana usaha,
 - Mekanisme penyaluran dan pengguliran bantuan pemugaran rumah,
 - Kesepakatan lembaga keuangan lokal (BPR, Koperasi atau lainnya) yang akan membantu menangani proses pengguliran.

Untuk kegiatan ini dapat disediakan sekedar dana operasional untuk tugas pendampingan dan operasional kegiatan TPM yang dihitung sejak proyek bergulir sampai dengan akhir tahun anggaran. Kesepakatan awal ini dimasukkan dalam CAP untuk dipedomani bersama seluruh pihak dalam pelaksanaannya kelak.

b. Tahap Pelaksanaan.

Tahapan ini disebut pendayagunaan prasarana dan sarana, yang semula dikenal dengan bina lingkungan akan diisi dengan kegiatan

pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana serta pemugaran rumah yang dilaksanakan secara bergulir, terdiri dari kegiatan :

(1) Penyusunan rencana teknik atau Detailed Engineering Design (DED) yang dilakukan oleh proyek dengan mengacu pada CAP. Penyusunan rencana detail pelaksanaan dan pembiayaannya dibahas kembali dengan masyarakat, dengan mempertimbangkan:

- Besaran dan jenis kontribusi masyarakat (tenaga maupun bahan bangunan lokal)
- Kesepakatan pemanfaatan dana bantuan proyek
- Pemantapan lokasi definitif untuk komponen yang akan dibangun dengan dana proyek maupun dana masyarakat
- Penetapan cara pelaksanaan (KSO atau dikontrakan)
- Apabila pekerjaan dikontrakan, proses pelelangan dilakukan dalam tahapan ini.

(2) Rehabilitasi Prasarana dan Sarana. Beberapa catatan perlu diperhatikan antara lain :

- Penetapan jenis komponen dilakukan oleh masyarakat mengacu pada CAP, Pilihannya adalah pembuatan prasarana dan sarana dasar, fasilitas penunjang kegiatan usaha dan rehabilitasi prasarana dan sarana dasar yang telah ada. Untuk hasil yang lebih optimal disarankan untuk menterpadukan dan mengintegrasikan program program prasarana dan sarana perkotaan lain ke kawasan ini.
- Dimungkinkan untuk dilaksanakan secara swakelola dengan KSO (kerjasama operasional dengan LKMD) sehingga hasilnya lebih optimal.
- Dalam hal pekerjaan dilaksanakan secara KSO, Proyek menyediakan layanan jasa SE (site engineer) selama masa pelaksanaan. Sedang proses pelatihan teknis (hanya dilakukan bila pekerjaan di-KSO-kan pada Lembaga kemasyarakatan setempat) diselenggarakan sebelum pekerjaan dimulai.

- Penyediaan prasarana dan sarana serta dukungan rehabilitasi fasilitas pelayanan sosial-ekonomi, dilaksanakan dengan mempertimbangkan keberadaan fasilitas serupa disekitar lokasi yang diremajakan.
 - Untuk mendukung kelancaran kegiatan tersebut, perlu disediakan dana bagi kegiatan supervisi teknis pelatihan ketrampilan teknis serta kegiatan persiapan pengadaan pekerjaan (biaya lelang dsb)
- (3) Pemberian bantuan bergulir untuk memugar rumah. Yang disediakan sebagai modal awal untuk memugar minimal 30 unit rumah diberikan sebagai pinjaman bagi KK yang dipilih dengan besaran yang disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku. Catatan untuk pelaksanaan:
- Bantuan awal dalam bentuk stimulans bahan bangunan diberikan oleh proyek senilai pinjaman yang disepakati oleh setiap peserta. Kekurangannya dilengkapi secara swadaya oleh masing-masing peserta.
 - Sesuai kesepakatan, pengguliran diatur dengan melibatkan lembaga keuangan lokal (BPR atau Bank yang jangkauan operasionalnya sampai ke lokasi) atau koperasi. Proyek dapat ikut memfasilitasi proses pembahasan ini.
 - Besaran dan mekanisme pengembalian diatur dan dibahas bersama antara masyarakat dengan lembaga keuangan yang ditunjuk, dengan difasilitasi oleh proyek/Pemerintah Daerah.
 - Dalam hal masih diperlukan pendanaan untuk menyelesaikan pemugaran rumah. Peserta dimungkinkan untuk kembali mendapat giliran pada putaran berikut, setelah pinjaman yang ada dilunasi.
 - Tidak tersedia dana untuk pembebasan lahan dengan dalih apapun, karena pemugaran dianggap dilaksanakan diatas/pada bangunan rumah yang telah ada.
- (4) Pelaksanaan fasilitasi kegiatan pengembangan kegiatan usaha ekonomi (BINA USAHA), yang akan mencakup antara lain:

- Bersama instansi teknis terkait, menetapkan kelompok usaha bersama yang akan mendapatkan pelatihan dan pemberian bantuan.
 - Menyiapkan dan melakukan penyediaan sarana usaha yang mendukung (kios, bengkel kerja, saluran pembuang/pengolah limbah, dll) bila diperlukan,
 - Memfasilitasi penyelenggaraan pelatihan ketrampilan produksi dan ketrampilan usaha, yang dilakukan oleh instansi teknis di tingkat Kota/Kabupaten,
 - Memfasilitasi berlangsungnya pengembangan kegiatan usaha melalui pinjaman bergulir, dengan melibatkan instansi yang berwenang di tingkat lokal.
 - Pendanaan untuk kegiatan ini disesuaikan dengan kebutuhan, untuk penunjang fasilitas fisik dimasukkan dalam pos Bina Lingkungan, sedangkan yang bersifat non fisik (pelatihan dll) dimasukkan dalam pos Bina Manusia.
- (5) Melakukan pemantauan dan supervisi untuk kepentingan penyelesaian administrasi Proyek. Sedang pembinaan dan pemantauan terhadap kegiatan non fisik dilakukan oleh jajaran Pemerintah Daerah melalui instansi teknis yang berwenang. Proyek sangat diharapkan dapat mengkonsultasikan segala sesuatunya kepada Pemerintah Daerah, sehingga tercipta iklim yang mendorong meningkatnya dukungan pendanaan Pemda terhadap pembangunan perumahan dan permukiman.
- c. Tahapan Pengelolaan dan Pemeliharaan.
- Tahapan ini diawali pada saat berakhirnya kegiatan proyek. Agar kegiatan pengelolaan dan pemeliharaan dapat dilaksanakan secara berkelanjutan, Proyek dimintakan antara lain untuk:
- 1) Melakukan verifikasi bersama instansi terkait di tingkat Pemerintah Daerah, sebagai persiapan serah terima hasil kegiatan peningkatan kualitas. Hal penting yang perlu diverifikasi antara lain:

- (a) Kualitas pekerjaan fisik (siapa pun yang melakukan, Rekanan Pihak Ke-III ataupun pekerjaan oleh masyarakat),
- (b) Catatan bagian pekerjaan yang memerlukan pemeliharaan sebelum diserahkan, dan oleh siapa akan atau harus dilakukan.
- (c) Catatan tentang bagian bagian pekerjaan yang akan diserahkan pengaturan pengelolaan dan pemeliharaannya oleh masyarakat, dengan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (d) Pembahasan kepada siapa dan bagaimana proses serah terima akan dilaksanakan.

2) Melakukan proses serah terima, yang minimal akan terdiri dari :

- (a) Laporan Proyek Selesai kepada Atasan Langsung, yang antara lain memuat seluruh rincian komponen yang telah diperbaiki, hasil fasilitasi pemantapan dan atau pengembangan kelembagaan pengelola hasil pembangunan di tingkat masyarakat.
- (b) Serah terima hasil pekerjaan perbaikan kepada Pemerintah Daerah yang selanjutnya diharapkan dapat menyerahkannya kepada kelompok masyarakat,
- (c) Serah terima urusan pengelolaan dan pemeliharaan hasil perbaikan terhadap komponen lingkungan dan urusan pengguliran pemugaran rumah. Pembinaan teknis selanjutnya akan dilakukan oleh instansi setempat yang berwenang, yang melakukannya atas nama Pemerintah Daerah.

d. Tahapan Pengembangan

Kegiatan dalam tahapan pengembangan ini dimotori oleh kelompok masyarakat serta pelaku pembangunan lain. Pada tahapan ini tanggung jawab berada pada kelompok masyarakat penerima manfaat, dengan dukungan dan pembinaan dari Pemerintah Daerah. Yang termasuk dalam kegiatan pengembangan ini antara lain:

- 1) Mobilisasi sumberdaya dan sumberdana pembangunan yang tidak mengikat melalui suatu mekanisme kerja sama operasional atau kemitraan, seperti misalnya:

- Badan usaha yang bergiat di bidang perumahan,
 - Badan badan perkreditan yang dapat dan berminat untuk ikut serta dalam program mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah,
- 2) Dalam hal kawasan yang diremajakan sepenuhnya difungsikan sebagai perumahan/permukiman, upaya pengembangan bersifat melanjutkan apa yang tercantum dalam CAP. Dukungan Pemerintah daerah diberikan dalam bentuk:
- (a) Pemberian layanan, kejelasan dan kemudahan dalam mengurus perijinan,
 - (b) Bimbingan dan advis teknis bagi kelompok masyarakat yang ingin memugar rumahnya secara swadaya,
 - (c) Percepatan pemberian status hukum yang jelas terhadap kawasan yang diperbaiki serta rumah penduduk yang dipugar (dukungan proses sertifikasi).
 - (d) Pembinaan terhadap lembaga sosial kemasyarakatan yang berada pada lokasi yang telah diremajakan.
- 3) Dalam hal kawasan permukiman yang diremajakan berubah menjadi kawasan dengan fungsi campuran, proses pengembangan dapat dilakukan dengan mekanisme subsidi silang atau sistem 'Bapak Angkat' diantara penerima manfaat. Dukungan Pemerintah dapat diberikan dalam bentuk:
- (a) Fasilitasi untuk mempertemukan berbagai pihak yang berkepentingan (masyarakat serta pemanfaat lain dalam kawasan yang telah diremajakan)
 - (b) Fasilitasi pembentukan forum lintas pemanfaat sebagai wahana pertukaran informasi dan pemecahan masalah yang mungkin terjadi.
 - (c) Dukungan peraturan perundangan daerah yang dapat menjamin keseimbangan berkegiatan dalam lingkungan yang telah diremajakan.



ARAHAN PROGRAM PEMANFAATAN RUANG

A. PROGRAM PEMANFAATAN RUANG

Program penanganan permasalahan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Ternate dirumuskan untuk menjawab permasalahan yang telah dianalisis sebelumnya. Berdasarkan analisis terkait pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, terdapat permasalahan yang didapatkan yakni backlog rumah, rumah tidak layak huni, permukiman kumuh dan liar, permukiman rawan bencana, dan ketersediaan infrastruktur. Adapun klasifikasi penanganan dari permasalahan tersebut dapat terbagi menjadi 3 yakni pembangunan perumahan baru, peningkatan kualitas dan pembangunan serta peningkatan kawasan permukiman khusus.

a. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman baru

Pembangunan dilaksanakan oleh semua pihak yang terkait perumahan dan kawasan permukiman baru di Kota Ternate yakni pemerintah, masyarakat, dan swasta dimana ketiga elemen stakeholder tersebut bersama-sama bergerak untuk mengurangi angka backlog perumahan dan memenuhi demand yang ada.

Adapun tipologi perumahan yang dibangun dapat berupa *landed house* maupun *vertical*, rumah tunggal maupun nontunggal, rumah sewa maupun milik. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya membangun hunian, tetapi juga membangun infrastruktur dan fasilitas untuk menunjang kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini juga merupakan strategi penanganan permasalahan ketersediaan infrastruktur

perumahan. Dalam program pembangunan perumahan baru terdapat pengembangan terkait sistem informasi manajemen, sistem perizinan, dan sistem pembiayaan.

b. Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman dapat dilakukan untuk penanganan permasalahan permukiman kumuh serta liar, RTLH (Rumah Tidak Layak Huni), serta pencegahan perumahan swadaya sehingga tidak mengalami kekumuhan. Program peningkatan kualitas lingkungan akan difokuskan pada penanganan perumahan kumuh baik yang berada perkotaan, pesisir pantai, bantaran sungai, kawasan lindung, rawan bencana dan sebagainya. Diantaranya meliputi:

- (1) Wilayah yang tersebar di Perkotaan yang telah teridentifikasi sebagai kawasan kumuh berdasarkan SK Walikota tentang penetapan luasan dan lokasi kawasan kumuh serta beberapa lokasi yang memiliki potensi kumuh.
- (2) Permukiman-permukiman nelayan yang relatif besar, tetapi pada saat ini kekurangan infrastruktur dan sebagian (besar) memiliki kondisi yang kumuh,
- (3) Permukiman yang terletak di kawasan bantaran sungai.
- (4) Permukiman-permukiman yang berada di kawasan cagar alam atau kawasan lindung.
- (5) Kawasan yang terletak di kawasan rawan bencana.

Program ini tidak hanya dalam segi pembangunan fisik, tetapi juga akan melakukan penanganan secara nonfisik. Penanganan fisik yang dimaksud adalah perbaikan prasarana, sarana dan utilitas seperti peningkatan kualitas maupun kuantitas pelayanan air bersih, pembangunan maupun perbaikan jalan lingkungan, peningkatan sarana lingkungan perumahan, penghijauan lingkungan dan sebagainya. Sedangkan pembangunan yang bersifat non fisik merupakan program pendampingan, pemberdayaan masyarakat yang berada pada kawasan tersebut.

c. Pengembangan Kawasan Permukiman Khusus

Pengembangan kawasan permukiman khusus di Kota Ternate diperuntukkan

pada kawasan yang memiliki fungsi kawasan sektoral dan nilai strategis dalam pengembangan ekonomi di Kota Ternate.

Adapun arahan yang dapat dilakukan untuk kawasan tersebut adalah menerapkan konsep Kota Terpadu Mandiri (KTM) yang merupakan Kawasan yang tumbuh dan berkembang sebagai pusat koleksi, pengolahan hasil, distribusi dan jasa dari Wilayah Pengembangan Transmigran (WPT) yang didisain sebagai arahan pengembangan terstruktur dari unit-unit permukiman dalam satu satuan jaringan infrastruktur dan satuan ekonomi wilayah.

B. ARAHAN PERATURAN ZONASI

Arahan peraturan zonasi pada Dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Ternate ini mengacu pada ketentuan peraturan zonasi pada Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 2 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Ternate pada bagian peraturan zonasi kawasan permukiman. Ketentuan umum peraturan zonasi untuk permukiman eksisting adalah sebagai berikut:

- (1) Permukiman yang sudah menetap atau berpindah yang masih terdapat di dalam kawasan hutan lindung dan cagar alam dihentikan pertumbuhannya;
- (2) Permukiman nelayan di daerah pesisir dan sepanjang aliran sungai yang tumbuh cenderung tidak teratur dibatasi pertumbuhannya;
- (3) Permukiman tengah kota yang tidak teratur dan tidak mengikuti perencanaan kota cenderung menimbulkan kekumuhan dalam wilayah diatur atau dibatasi pertumbuhannya;
- (4) Permukiman di kawasan perdagangan, di tepi jalan yang peruntukannya tidak saling menunjang dan tidak sesuai dengan fungsi kawasan diatur atau dibatasi pertumbuhannya;
- (5) Permukiman kawasan industri perlu dikembangkan dengan meningkatkan infrastruktur di sekitar kawasan yang terkait dengan jaringan infrastruktur wilayah;
- (6) Permukiman instansional dan permukiman developer memperhatikan

kondisi alam dan tidak merusak lingkungan; dan

- (7) Permukiman swadaya di dalam Kota dikembangkan dengan memperhatikan koefisien penggunaan ruang.

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk permukiman pengembangan baru adalah sebagai berikut:

- (1) Permukiman kepadatan rendah mempunyai tingkat kepadatan 5 – 10 jiwa/ha;
- (2) Permukiman kepadatan rendah diarahkan di bagian utara dan tengah Kota dengan memperhatikan potensi bentang alam;
- (3) Permukiman kepadatan sedang diarahkan pada kawasan dengan faktor kendala fisik lahan yang rendah;
- (4) Pembangunan hunian dan kegiatan lainnya harus memperhatikan tingkat pemanfaatan ruang yang diukur dari daerah perencanaan, kepadatan bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB) blok peruntukan, koefisien lantai bangunan (KLB) blok peruntukan, dan koefisien dasar hijau (KDH);
- (5) Diperbolehkan melakukan pengembangan perdagangan dan jasa dengan syarat sesuai skalanya;
- (6) Diperbolehkan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai skalanya;
- (7) Diperbolehkan pembangunan prasarana dan sarana yang mendukung aktivitas permukiman;
- (8) Diperbolehkan adanya kegiatan industri skala rumah tangga; dan
- (9) Tidak diperbolehkan mengembangkan kegiatan yang mengganggu fungsi permukiman dan kelangsungan kehidupan sosial masyarakat.

C. MEKANISME REALISASI P3KP

Pelaksanaan pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman merupakan tanggung jawab lintas sektor, tidak terkecuali lembaga yang berkompeten dalam bidang Pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman. Dalam menjalankan Realisasi tahapan pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman diarahkan juga untuk melibatkan

berbagai lembaga yang berkompeten dibidangnya sebagaimana uraian berikut.

- (1) Melibatkan tenaga Ahli yang teregistrasi dan berlisensi pada asosiasi profesi sesuai bidang Pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman
- (2) Menjadikan Organisasi/Asosiasi profesi sebagai mitra dalam menjalankan proses Pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman, baik dalam proses konsultasi, sosialisasi, perencanaan, pengawasan, maupun pelaksanaan
- (3) Berkolaborasi dengan Akademisi yang berkompeten pada bidang Pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman
- (4) Menjalani kerja sama dengan Perguruan Tinggi dalam menjalankan proses Pembangunan Perumahan dan kawasan Permukiman.

D.MEKANISME INSENTIF DAN DISINSENTIF

Ketentuan pemberian atau pengenaan insentif dan disinsentif atas pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Ternate secara umum mengacu dari RTRW Kota Ternate yang rinciannya terdiri atas:

- 1) Insentif diberikan apabila pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan indikasi arahan peraturan zonasi yang diberikan kepada :
 - (a) Pemerintah kota kepada pemerintah kelurahan dalam wilayah kota dan kepada pemerintah daerah lainnya, dapat diberikan dalam bentuk :
 - Pemberian kompensasi;
 - Subsidi silang;
 - Penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
 - Publisitas atau promosi daerah
 - (b) Pemerintah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya) dapat diberikan dalam bentuk :
 - Pemberian kompensasi;

- Pengurangan retribusi;
- Imbalan;
- Sewa ruang dan urun saham;
- Penyediaan prasarana dan sarana;
- Penghargaan; dan/atau

Ketentuan insentif dimaksud harus dilengkapi dengan besaran dan jenis kompensasi yang dapat diberikan.

2) Disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi keberadaannya yang diberikan kepada :

(a) Pemerintah Kota kepada Pemerintah Kelurahan dalam wilayah Kota dan kepada pemerintah daerah lainnya, dapat diberikan dalam bentuk:

- Pengenaan retribusi yang tinggi; dan/atau
- Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana

(b) Pemerintah kota kepada masyarakat umum (investor, lembaga komersial, perorangan, dan lain sebagainya) dapat diberikan dalam bentuk :

- Pengenaan pajak/retribusi yang tinggi;
- Pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan;
- Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur;
- Pengenaan sanksi terhadap penyalahgunaan perizinan; dan
- Pembatasan administrasi pertanahan.



PENUTUP

A. KESIMPULAN

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Terwujudnya kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, yang hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat. Persoalan yang dihadapi pun tidak lepas dari aspek yang berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat serta kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan yang ada. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, maka prosesnya dilaksanakan secara bertahap melalui tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pemeliharaan dan pengembangan.

Untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi serta dalam upaya percepatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan di Kota Ternate, maka dibutuhkan suatu dokumen Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman strategis terkait pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam hal ini, P3KP (Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman) merupakan dokumen acuan bagi kebijakan pengendalian pembangunan dan

pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Dokumen P3KP selayaknya merupakan hasil penelitian yang mengacu pada kondisi daerah dan telah disepakati oleh para stakeholder sehingga dapat menjadi acuan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah.

Penyusunan dokumen P3KP diharapkan mampu mengatasi permasalahan pada bidang perumahan dan kawasan permukiman, serta dapat menjadi sebuah acuan dokumen yang lebih terencana, terarah dan terpadu dengan rencana pembangunan daerah dan rencana tata ruang.

B. SARAN

Kebijakan, Strategi, dan Program yang menjadi keluaran pada Penelitian dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Ternate yang menjadi bagian akhir pada dokumen P3KP Kota Ternate ini harus dijalankan dengan baik oleh seluruh lembaga, instansi dan stakeholders di Kota Ternate. Kebijakan, Strategi, dan Program kemudian harus diawasi serta di evaluasi oleh Pemerintah Kota Ternate dalam hal ini Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang bertanggung jawab di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pembangunan Daerah agar program pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Ternate dapat berjalan dengan baik dan terarah.