



WALIKOTA KUPANG  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR  
PERATURAN WALIKOTA KUPANG  
NOMOR 11 TAHUN 2017  
TENTANG  
PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KUPANG,

**Menimbang:** bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 7 ayat 4 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Prasarana Bangunan Gedung;

- Mengingat:**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3633);
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014

Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
5. Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Kupang Tahun 2015 Nomor 07 Tambahan Lembaran Daerah Kota Kupang Nomor 257).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Kupang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Kupang dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Walikota adalah Walikota Kupang.

4. Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung adalah instansi yaitu dinas atau bidang yang membina penyelenggaraan bangunan gedung.
5. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan bukan Gedung adalah suatu perwujudan fisik suatu pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air yang tidak digunakan untuk hunian atau tempat tinggal.
8. Perumahan/permukiman adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
9. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
10. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
11. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
12. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola

bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

13. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
14. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
15. Rencana Detail Tata Ruang, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
16. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
17. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah rencana tata letak bangunan pada suatu bidang lahan yang harus memenuhi syarat administrasi, ketentuan teknis, serta perletakan secara makro prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dan rencana sirkulasi tersebut dilakukan secara terintegrasi.
18. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
19. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh Walikota untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
20. Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif meliputi dokumen kepemilikan

bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

21. Dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, as built drawings, dan dokumen ikatan kerja.
22. Bangunan Umum adalah suatu bangunan milik dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah atau badan hukum atau Perorangan yang digunakan sebagai fasilitas pelayanan umum atau tempat usaha.

#### Pasal 2

Peraturan Walikota ini dimaksudkan sebagai pengaturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Nomor 07 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang merupakan ketentuan dalam Prasarana Bangunan Gedung.

#### Pasal 3

Peraturan Walikota ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan prasarana bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis;
- b. mewujudkan prasarana bangunan gedung yang konstruksi yang berada dan sesuai dengan fungsi serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;

#### Pasal 4

Lingkup Peraturan Walikota ini meliputi ketentuan mengenai Prasarana Bangunan Gedung.

BAB II  
PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

Prasarana Bangunan Gedung meliputi :

- a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman;
- b. konstruksi penanda masuk lokasi;
- c. konstruksi perkerasan;
- d. konstruksi penghubung;
- e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah;
- f. konstruksi septic tank, sumur resapan
- g. konstruksi menara;
- h. konstruksi monument;
- i. konstruksi monument (didalam dan luar persil);
- j. konstruksi instalasi/gardu;
- k. konstruksi reklame/papan nama;
- l. Konstruksi pondasi mesin (diluar bangunan);
- m. Konstruksi lapangan olahraga terbuka;
- n. Konstruksi drainase dalam persil;
- o. Konstruksi tangki tanam bahan bakar;
- p. konstruksi Anjungan Tunai Mandiri (ATM); dan
- q. konstruksi pos jaga.
- r. Konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, dapat dikategori
- a. Pembangunan baru

- b. Rehabilitasi/renovasi
  - c. Rusak sedang
  - d. Rusak berat
- (2) Lokasi Penyelenggaraan Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan lokasi kavling yang terbangun dalam izin mendirikan bangunan (IMB).
- (3) Pembangunan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri pemerintah daerah dalam mengendalikan keselamatan bangunan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil.
- (4) Proses penerbitan perizinan konstruksi prasarana bangunan gedung mengikuti prinsip tata cara penerbitan IMB tercantum dalam lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari Peraturan Walikota ini.

### BAB III

#### PERHITUNGAN PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

##### Indeks Prasarana Bangunan Gedung

#### Pasal 7

- 1) Indeks prasarana bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana, bangunan gedung fungsi keagamaan, serta bangunan gedung kantor milik Negara ditetapkan sebesar 0,00.Pusat Perdagangan;
- 2) Prasarana bangunan gedung
- a) Pembangunan baru sebesar 1,00
  - b) Rehabilitasi/renovasi terdiri dari :
    - (1) Rusak sedang, sebesar 0,45
    - (2) Rusak berat, sebesar 0,65

- 3) Tabel Perhitungan Indeks Prasarana Bangunan Gedung tercantum dalam lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari Peraturan Walikota ini

#### BAB IV

#### PERSYARATAN TEKNIS PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

##### Pasal 8

Pemilik gedung dalam membangun prasarana bangunan gedung berpedoman pada Standar Nasional Indonesia (SNI) dalam rangka menjamin keselamatan dan kenyamanan penggunaan gedung.

#### BAB V

#### PEMBINAAN dan PENGAWASAN

##### Pasal 9

- (1) Pembinaan terhadap pemilik gedung agar dapat menerapkan persyaratan teknis sebagaimana diatur dalam pedoman teknis dan standar teknis yang terkait melalui penerbitan IMB;
- (2) Pengawasan Pemerintah daerah wajib dalam pemantaun, mengukur dan menganalisa kondisi prasarana bangunan gedung.

#### BAB VI

#### KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

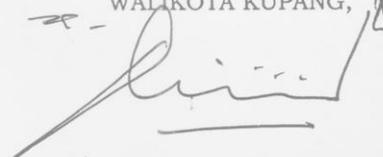
Pada saat Peraturan Walikota ini diundangkan, semua Peraturan Walikota yang berkaitan dengan prasarana bangunan gedung, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Walikota ini.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

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

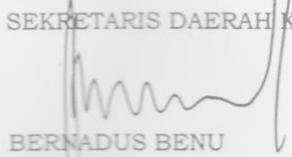
ditetapkan di Kupang  
pada tanggal 4 Mei 2017  
WALIKOTA KUPANG,



u JONAS SALEAN

diundangkan di Kupang  
pada tanggal 4 Mei 2017

u SEKRETARIS DAERAH KOTA KUPANG,



BERNADUS BENU

BERITA DAERAH KOTA KUPANG TAHUN 2017 NOMOR 270

LAMPIRAN I PERATURAN WALIKOTA KUPANG  
 NOMOR 4 TAHUN 2017  
 TANGGAL 4 MEI 2017

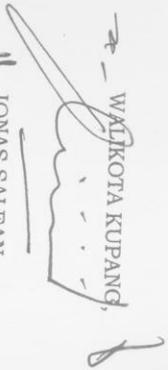
Harga Per Meter Persegi untuk BG Kota Kupang

No	Jenis Bangunan	Satuan	HSR (Rp)
1	2	3	4
1	Bangunan Gedung	M2	21,000
2	Prasarana bangunan gedung/bangunan bukan gedung		
	a.konstruksi pembatas/pengaman/bagar	M1	1,00
	b.konstruksi penahan/turap	M1	2,500
	c.konstruksi penanda masuk/gapura	M2	7,000
	d.konstruksi perkerasan aspal,beton	M2	7,000
	e.konstruksi perkerasan grassblock	M2	3,500
	f.konstruksi penghubung (jembatan antar gedung)	M2	35,000
	g.konstruksi penghubung (jembatan penyeberangan orang/barang)	M2	250,000
	h.konstruksi penghubung bawah tanah/underpass	M2	125,000
	i.konstruksi kolam renang	M2	25,000
	j.konstruksi reservoir bawah tanah / tendon air	M2	25,000
	k.konstruksi septic tank, sumur resapan	M2	10,500
	l.konstruksi cerebong asap	Per 5 M2	430,000
	m.konstruksi menara air	Per 5 M2	430,000
	n.konstruksi monument		
	1. didalam persil	Unit	300,000
	2. diluar persil	Unit	75%
			dari rencana anggaran pembangunan monument atau patung senilai 5.000.000
	o.konstruksi instalasi/gardu listrik	Unit (luas maksimum 10 M <sup>2</sup> )	225.000,sebelumnya ditambah Rp. 3.000/M <sup>2</sup>

P

p.konstruksi reklame/ papan nama	Unit pertambahannya dan	3.000.000 untuk konstruksi reklame dengan luas sampai dengan 30 M2 dan setiap penumbuhan bidang konstruksi reklame seluas 1 M2 dikenakan retribusi sebesar 400.000
q.pondasi mesin(diluar bangunan)	Unit mesin	350,000
r.konstruksi menara televise	Unit (tinggi maksimal 100 M) selebihnya dihitung kelipatannya)	30,000,000
s.konstruksi antene radio	Unit (tinggi maksimal 100 M selebihnya dihitung kelipatannya)	20,000,000
1. standing tower dengan konstruksi 3-4 kaki :		
a)ketinggian 25-50 m		5,000,000
b)ketinggian 51-75 m		7,500,000
c)ketinggian 76-100 m		10,000,000
d)ketinggian 101-125 m		12,500,000
e)ketinggian 126-150 m		15,000,000
f)ketinggian diatas 150 m		25,000,000
2. sistem guy wire/bentang kawat :		
a)ketinggian 0-50 m		2,500,000
b)ketinggian 51-75 m		4,000,000
c)ketinggian 76-100 m		5,000,000
d)ketinggian diatas 100 m		10,000,000
t.konstruksi antene (tower/menara telekomunikasi)		
1)menara bersama		
a)ketinggian kurang dari 25 m	Unit	7,000,000
b)ketinggian 25-50 m	Unit	25,000,000
c)ketinggian diatas 50 m	Unit	40,000,000
2)menara mandiri		

a) ketinggian kurang dari 20 m (mikro setular)	Unit	1.000.000
b) ketinggian 20-25 m	Unit	25.000.000
c) ketinggian 25-50 m	Unit	75.000.000
d) ketinggian diatas 50 m	Unit	125.000.000
u. tengerki tanam bahan bakar	Unit	2.700.000
v. Japangan olah raga terbuka dengan konstruksi perkerasan	M2	2.500
w. pekerjaan drainase, (dalam persil)		
1) saluran	M1	1.000
2) kolam tampung	M2	1.000
X. konstruksi penyimpanan / silo	M3	2.000

  
 WAKIL KOTA KUPANG,  
 JONAS SALEAN

LAMPIRAN II PERATURAN WALIKOTA KUPANG  
 NOMOR **11** TAHUN 2017  
 TANGGAL **4** MEI 2017

Indeks Prasarana Bangunan Gedung

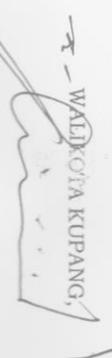
No	Jenis Prasarana	Bangunan	Pembangunan Baru			Rusak Berat			Rusak Sedang			*) Indeks
			Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks		
1	2		3	4	5	6						
1	Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman	Pagar	1,00	0,65	0,45	0,00						
2	Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman	Tanggul/retaining Wall	1,00	0,65	0,45	0,00						
3	Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman	Turap Batas Kav/persil	1,00	0,65	0,45	0,00						
4	Konstruksi Penanda masuk	a. Gapura b. Gerbang	1,00	0,65	0,45	0,00						
5	Konstruksi perkerasan aspal/beton	a. Jalan b. Lapangan Upacara c. Lapangan OR Terbuka	1,00	0,65	0,45	0,00						
6	Konstruksi perkerasan grassblock		1,00	0,65	0,45	0,00						
7	Konstruksi penghubung	a. Jembatan/ jembatan antar gedung b. Box Culvert c. JPO d. Underpass	1,00	0,65	0,45	0,00*						
8	Konstruksi kolam/ reservoir bawah tanah	a. Kolam renang b. Kolam pengolahan air c. reservoir dibawah tanah	1,00	0,65	0,45	0,00						
9	Konstruksi Menara	a. Menara Antena b. Menara reservoir c. Cerobong	1,00	0,65	0,45	0,00						

*pb*

10	Konstruksi septictank, sumbur resapan		1,00	0,65	0,45	0,00
11	Konstruksi Monumen	a. Tugu b. Patung	1,00	0,65	0,45	0,00
12	Konstruksi instalasi/gardu listrik	a. Instalasi Listrik b. Instalasi telepon/telekomunikasi c. Instalasi pengolahan	1,00	0,65	0,45	0,00
13	Konstruksi monument(didalam dan diluar persil)		1,00	0,65	0,45	0,00
14	Konstruksi reklame/papan nama		1,00	0,65	0,45	0,00
15	Pondasi mesin(diluar bangunan)		1,00	0,65	0,45	0,00
16	Konstruksi menara telewise,antene radio,tower telekomunikasi		1,00	0,65	0,45	0,00
17	Tangki tanam bahan bakar		1,00	0,65	0,45	0,00
18	Lapangan olah raga terbuka		1,00	0,65	0,45	0,00
19	Pekerjaan drainase(dalam persil)		1,00	0,65	0,45	0,00
20	Konstruksi penyimpanan/silo		1,00	0,65	0,45	0,00

**Catatan :**

1. \*) Indeks 0,00 untuk prasarana bangunan gedung keagamaan, rumah tinggal tunggal, bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali BG milik Negara untuk pelayanan jasa umum dan jasa usaha
2. RB : Rusak Berat
3. RS : Rusak Sedang
4. Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana BG ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

  
 WADIKOTA KUPANG,  
 JONAS SALEAN