



WALIKOTA KUPANG  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN WALIKOTA KUPANG  
NOMOR 12 TAHUN 2017  
TENTANG  
DOKUMEN RENCANA TEKNIS DAN PENYEDIA JASA PERENCANAAN TEKNIS

WALIKOTA KUPANG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 97 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Dokumen Rencana Teknis dan Penyedia Jasa Perencanaan Teknis;

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 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);

3. Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Kupang Tahun 2011 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kota Kupang Nomor 231);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA KUPANG TENTANG DOKUMEN RENCANA TEKNIS DAN PENYEDIA JASA PERENCANAAN TEKNIS.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Kupang.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Kupang.
3. Walikota adalah Walikota Kupang.
4. Kepala Dinas adalah pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah yang berwenang dibidang bangunan gedung.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Perangkat Daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi dalam penyelenggaraan pemerintah daerah yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan tugas pemerintah pada bidang bangunan gedung.
6. Konsultan Perencana, adalah penyedia jasa orang perseorangan yang dinyatakan ahli profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain;
7. Perencana Arsitektur Bangunan Gedung, adalah orang yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang arsitektur bangunan gedung;
8. Perencana Sipil Bangunan Gedung, adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang sipil bangunan gedung;
9. Perencana Mekanikal dan Elektrikal Bangunan Gedung, adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang mekanikal dan elektrikal bangunan gedung;
10. Perencana Tata Lingkungan Bangunan Gedung, adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang tata lingkungan bangunan gedung;
11. Izin Perencana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut izin adalah izin yang diberikan kepada orang perseorangan yang menjalankan praktek merencanakan bangunan gedung setelah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku untuk melakukan perancangan dibidang arsitektur bangunan gedung, sipil bangunan gedung, mekanikal bangunan gedung dan elektrikal bangunan gedung serta tata lingkungan bangunan gedung;
12. 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.
13. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

14. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
15. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
16. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
17. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal dan electrical, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang – dalam atau interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
18. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
19. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Pemilik bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
24. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau pengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

## BAB II DOKUMEN RENCANA TEKNIS

Bagian Kesatu  
Pemeriksaan Dokumen Rencana Teknis

Pasal 2

- (1) Perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang berwenang melakukan pemeriksaan dokumen rencana teknis.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis meliputi:
  - a. gambar arsitektur;
  - b. gambar sistem struktur;
  - c. gambar sistem utilitas (*mekanikal dan elektrikal*);
  - d. perhitungan struktur untuk bangunan 2 lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 m, disertai hasil penyelidikan tanah;
  - e. perhitungan utilitas (untuk bangunan gedung selain hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret); dan
  - f. data penyedia jasa perencanaan yaitu arsitektur, struktur, dan utilitas (*mekanikal dan elektrikal*).

Bagian Kedua  
Penelitian Kebenaran Rencana Teknis

Pasal 3

- (1) perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang berwenang melakukan penelitian kebenaran rencana teknis.
- (2) Penelitian kebenaran rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kebenaran:
  - a. data umum bangunan;
  - b. rancangan arsitektur bangunan gedung;
  - c. rancangan struktur; dan
  - d. rancangan utilitas.
- (3) Pemeriksaan kebenaran data umum bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. fungsi/klasifikal bangunan gedung terhadap peruntukan lokasi;
  - b. luas lantai dasar bangunan gedung terhadap KDB maksimum dan/atau luas lantai basement terhadap KTB maksimum;
  - c. total luas lantai bangunan gedung terhadap KLB maksimum; dan
  - d. ketinggian bangunan gedung terhadap ketinggian maksimum.
- (4) Pemeriksaan kebenaran rancangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. gambar site plan/situasi;
  - b. gambar denah;
  - c. gambar tampak;
  - d. gambar potongan; dan
  - e. spesifik umum finishing bangunan gedung.

- (5) Pemeriksaan kebenaran rancangan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi meliputi:
  - a. gambar struktur bawah (pondasi);
  - b. gambar struktur atas, termasuk struktur atap; dan
  - c. spesifik umum struktur bangunan gedung.
- (6) Pemeriksaan kebenaran rancangan utilitas (*mekanikal dan elektrical*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi:
  - a. gambar utilitas (mekanikal dan elektrical);
  - b. gambar sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran; .
  - c. gambar sistem sanitasi;
  - d. gambar sistem drainase; dan
  - e. spesifikasi umum utilitas (*mekanikal dan elektrical*) bangunan gedung.

Bagian Ketiga  
Perubahan Rencana Teknis Dalam Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1  
Dasar Perubahan

Pasal 4

- (1) pemilik bangunan dapat melakukan perubahan rencana teknis.
- (2) Perubahan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. akibat kondisi, ukuran lahan kavling/persil yang tidak sesuai dengan rencana teknis;
  - b. adanya kondisi eksisting di bawah permukaan tanah yang tidak dapat diubah/dipindahkan berupa jaringan infrastruktur/prasarana, seperti kabel, saluran dan pipa; dan/atau
  - c. akibat perkembangan kebutuhan pemilik bangunan gedung meliputi:
    1. penampilan arsitektur;
    2. perluasan atau pengurangan luas dan jumlah lantai;
    3. perluasan atau pengurangan luas tata ruang dalam.
  - d. Perubahan fungsi atas permintaan pemilik/pemohon.

Paragraf 2  
Proses Administratif Perubahan Perizinan

Pasal 5

- (1) Perubahan rencana teknis yang mengakibatkan perubahan pada arsitektur, struktur dan utilitas harus melalui permohonan baru/revisi IMB;
- (2) Perubahan rencana teknis karena perubahan fungsi harus melalui proses permohonan baru/revisi IMB dengan proses sesuai dengan penggolongan bangunan gedung IMB;

BAB III  
JASA PERENCANAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

- (1) Perencanaan bangunan satu lantai tanpa basemen dengan luas maksimum 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai, luas sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dengan atau tanpa basemen paling rendah dilakukan oleh orang perorangan yang ahli.
- (3) Perencanaan bangunan dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi), bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan tertentu wajib dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi bangunan yang memiliki kualifikasi usaha serta izin usaha jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 7

- (1) Perencanaan bangunan non rumah tinggal paling rendah dilakukan oleh orang perorangan yang ahli dan memiliki sertifikasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Perencanaan bangunan tempat ibadah 1 (satu) lantai dengan luas kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.

Pasal 8

Orang perorangan yang ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 wajib memiliki Izin Perencana Bangunan Gedung.

Pasal 9

- (1) Orang perseorangan yang menyelenggarakan usaha jasa perencanaan bangunan gedung di daerah wajib mendapatkan izin dari Kepala Daerah.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing yang bekerjasama dengan Warga Negara Indonesia yang telah memiliki izin, dalam melakukan perencanaan bangunan gedung di daerah.
- (3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas bidang:
  - a. arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. sipil Bangunan Gedung;
  - c. mekanikal dan elektrikal Bangunan Gedung;
  - d. tata Lingkungan Bangunan Gedung.

#### Pasal 10

Permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, harus diajukan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas, dengan melampirkan:

- a. Foto copy dokumen yang berkaitan dengan pendidikan formal, pendidikan keahlian atau bidang pekerjaannya, yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang;
- b. Foto copy dokumen yang berkaitan dengan keanggotaan asosiasi profesi yang terakreditasi oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) sesuai bidang keahlian atau bidang pekerjaannya;
- c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan keterangan domisili di daerah;
- d. Dokumen yang berkaitan dengan pengalaman kerja sesuai dengan keahlian dan disahkan oleh asosiasi profesi yang terakreditasi oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK);
- e. Foto copy sertifikat keahlian yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi yang telah terakreditasi oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK);
- f. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

#### Pasal 11

- (1) Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 berlaku selama 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang atas permohonan pemegang izin;
- (2) Permohonan perpanjangan izin, harus diajukan paling lambat 1 (satu) bulan sebelum batas berlaku izin tersebut berakhir, kepada Walikota melalui Kepala Dinas;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelesaian permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 12

Izin dinyatakan tidak berlaku apabila masa berlaku sertifikat keahlian yang dimiliki oleh pemegang izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e dinyatakan telah berakhir.

#### Pasal 13

Pemegang izin yang surat izinnya dikeluarkan oleh Daerah lain dalam melaksanakan perencanaan bangunan untuk keperluan pembangunan gedung di Daerah, harus memberitahukan secara tertulis kepada Walikota melalui Kepala Dinas setelah mendapat rekomendasi dari asosiasi.

#### Pasal 14

Walikota dapat melimpahkan kewenangan penerbitan izin kepada Kepala Dinas.

#### Pasal 15

Pemegang izin berkewajiban :

- a. Bertanggungjawab atas hasil karya perencanaan bangunan gedung dan akibat hukum yang ditimbulkan oleh karya perencanaannya;
- b. Mematuhi semua ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam surat izin dan semua peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 16

Pemegang izin dilarang meminjamkan dan atau mengalihkan surat izin kepada pihak lain untuk digunakan dalam perencanaan bangunan gedung.

#### Pasal 17

- (1) Guna menilai hasil perencanaan, pengarah dan pembinaan kepada pemegang izin, perlu dibentuk Badan Pertimbangan Teknis Bangunan Gedung;
- (2) Badan Pertimbangan Teknis Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 18

Hasil karya perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh Badan Pertimbangan Teknis Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.

#### Pasal 19

Usaha jasa perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 9 meliputi bidang pekerjaan:

- a. Arsitektural yang meliputi antara lain:
  1. Arsitektur bangunan telekomunikasi, gedung dan lain-lain;
  2. Arsitektur interior;
  3. Arsitektur lansekap.
- b. Sipil yang meliputi perencanaan struktur bangunan.
- c. Mekanikal yang meliputi antara lain:
  1. Instalasi tata udara, lift dan eskalator, isolasi termal dan suara, instalasi utilitas dan plumbing;
  2. Instalasi minyak, gas dan geothermal;
  3. Pekerjaan mekanikal untuk industri dan ketenangan.
- d. Elektrikal yang meliputi antara lain:
  1. Instalasi listrik dan penangkal petir;
  2. Instalasi pembangkit jaringan, transmisi dan distribusi;
  3. Telekomunikasi.

BAB IV  
PENUTUP

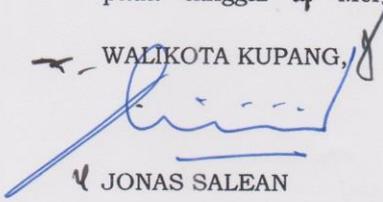
Pasal 20

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang yang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Kupang

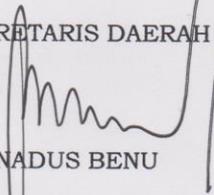
Ditetapkan di Kupang  
pada tanggal 4 Mei 2017

WALIKOTA KUPANG,

  
JONAS SALEAN

Diundangkan di Kupang  
pada tanggal 4 Mei 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA KUPANG,

  
BERNADUS BENU

BERITA DAERAH KOTA KUPANG TAHUN 2017 NOMOR 271