



PERATURAN DAERAH KOTA KUPANG

NOMOR : 8 TAHUN 2000

TENTANG

BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KUPANG,

Menimbang :

- a. bahwa untuk menata kegiatan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu Penertiban dalam Perataan Bangunan di Wilayah Kota Kupang;
- b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan sus pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan, mengubah dan menghapuskan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana butir a dan b tersebut diatas perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan.

Mengingat :

1. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 43; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3633);
2. Undang - undang Nomor 64 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah - daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 115; Tambahan Lembaran Negara Nomor 1649);
3. Undang - undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
4. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

5. Undang - undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 6 ; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3692) ;
6. Undang - undang Nomor 13 Tahun 1987 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 83 ; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186) ;
7. Undang - undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469) ;
8. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
9. Undang - undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501) ;
10. Undang - undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699) ;
11. Undang - undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas korupsi, kolusi dan nepotisme (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 75 ; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851) ;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 6 ; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3692) ;
13. Keputusan Presiden Nomor 53 tahun 1989 tentang Kawasan Industri ;
14. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1999 tentang Teknik Penyusunan Peraturan Perundang - undangan dan Bentuk Rancangan Undang - undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 70);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota ;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/1989, tentang Tata Cara Perencanaan Mendirikan Bangunan ;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 58/PRT/1991, tentang Penyelenggaraan Pembinaan Teknis dan Pengawasan Teknis Bidang Pekerjaan Umum kepada Dinas Pekerjaan Umum ;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang - undang Gangguan bagi Perusahaan Industri ;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993, tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal ;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PM/1998, tentang Tata Cara Perencanaan Mendirikan Bangunan ;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah ;

22. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/KPTS/1985 tentang Ketentuan Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada Bangunan Gedung ;
23. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 441/KPTS/1998 tentang persyaratan teknis;
24. Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 32 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang - undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
25. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor 8 Tahun 1999 tentang Teknik Penyusunan dan Bentuk Produk Hukum.
26. Peraturan Daerah Nomor 6 tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang
27. Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 2000 tentang Ruang Terbuka Hijau Kota Kupang

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA KUPANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Kupang ;
2. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan Eksekutif Daerah ;
3. Walikota adalah Walikota Kupang
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Kupang ;
5. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Kupang ;
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Kota Kota Kupang ;
7. Rencana Tata Ruang adalah Rencana Umum Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata ruang dan Rencana Teknik Tata Ruang Kota ;

6. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau didirikan atas tanah dengan suatu lingkungan dasar tanah sebagai satu kesatuan atas seluasnya baik atas atau dibawah permukaan tanah dan atas permukaan yang terdapat bangunan perkling atau bukan perkling.
7. Bangunan perkling adalah bangunan yang didatarkan ingatkan sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.
8. Bangunan permanen adalah bangunan yang dimana dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
9. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang dimana dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 dan sampai dengan 15 tahun.
10. Bangunan sementara adalah bangunan yang dimana dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
11. Kapling/pekarangan adalah suatu persebaran tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
12. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menambur, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
13. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bangunan tersebut.
14. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan dimana dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
15. Garis sempadan adalah garis suatu kawasan perumahan perumahan yang diarahkan sejajar dengan garis jalan tepi sungai, atau di pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
16. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
17. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
18. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut (KDHI) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kapling/pekarangan.
19. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
20. Jln Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut (JMB) adalah jln yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
21. Jln Pengusutan Bangunan yang selanjutnya disebut (JPB) adalah jln yang diberikan untuk mengatur jln, bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang sesuai dengan jln.
22. Jln Pengusutan Bangunan yang selanjutnya disebut (JPB) adalah jln yang diberikan untuk mengatur jln, bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang sesuai dengan jln.

25. Pemohon Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut (PIMB) ialah permohonan yang diajukan oleh Orang, Badan /Lembaga Hukum, untuk memperoleh IMB

BAB II

PERIJINAN DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Pasal 2

Orang, Badan/Lembaga Hukum, sebelum membangun atau merubah bangunan, menggunakan bangunan, merobohkan bangunan diharuskan memiliki IMB, IPB dan IMB dari Walikota dan atau pejabat yang ditunjuk ;

Pasal 3

- (1) Menurut fungsinya, bangunan dapat diklasifikasikan dalam :
- Fungsi Hunian ;
 - Fungsi Usaha ;
 - Fungsi Sosial & Budaya ;
 - Fungsi Khusus ;
- (2) Menurut manfaatnya bangunan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :
- Kelas 1 : Bangunan hunian biasa adalah 1 (satu) atau lebih bangunan yang merupakan bangunan hunian tunggal, deret, susun, fila dan asrama/rumah kos ;
 - Kelas 2 : Bangunan hunian campuran adalah tempat tinggal yang berada didalam suatu bangunan perdagangan, gudang, kantor dan laboratorium/industri/pabrik ;
 - Kelas 3 : Bangunan Kantor adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan - tujuan usaha profesional pengurusan, administrasi dan usaha komersial ;
 - Kelas 4 : Bangunan Perdagangan adalah bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang - barang secara eceran/grosir atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat ;
 - Kelas 5 : Bangunan Penyimpanan/Gudang adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk penyimpanan, termasuk tempat parkir umum, tempat pameran barang - barang produksi ;
 - Kelas 6 : Bangunan Laboratorium / Industri / Pabrik adalah bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan dan finishing ;
 - Kelas 7 : Bangunan Umum adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum yaitu bangunan perawatan kesehatan, aula/hall, bengkel kerja, bangunan peribadatan dan bangunan budaya ;
 - Kelas 8 : Bangunan yang bukan hunian adalah gerasi, pagar, menara, antena, dinding penyangga dan kolam renang ;
- (3) Menurut umurnya bangunan dapat diklasifikasikan sebagai berikut :
- bangunan permanen
 - bangunan semi permanen
 - bangunan sementara

(4) Menurut lokasinya bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- bangunan ditepi jalan utama
- bangunan ditepi jalan arteri
- bangunan ditepi jalan kolektor
- bangunan ditepi jalan lingkungan (lokal)
- bangunan ditepi jalan setapak

(5) Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai)
- bangunan bertingkat sedang (tiga s/d lima lantai)
- bangunan bertingkat tinggi (enam lantai ke atas)

(6) Menurut luasnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- bangunan dengan luas kurang dari 100 m^2
- bangunan dengan luas $100 - 500 \text{ m}^2$
- bangunan dengan luas $500 - 1000 \text{ m}^2$
- bangunan dengan luas diatas 1000 m^2

(7) Menurut statusnya bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- bangunan pemerintah
- bangunan swasta
- bangunan pribadi / perorangan

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama

Persyaratan Umum

Pasal 4

- Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan teknis, persyaratan lingkungan, dan persyaratan hukum dan administrasi agar bangunan dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan ;
- Fungsi bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang ;
- Perletakan bangunan pada lokasi harus digambarkan pada gambar situasi ;
- Gambar situasi bangunan yang telah disetujui Dinas Tata Kota menjadi kelengkapan PIMB ;
- Gambar situasi perletakan bangunan harus memuat penjelasan tentang :
 - Bentuk kapling/pekarangan yang sesuai dengan peta Badan Pertanahan Nasional ;
 - Fungsi bangunan ;
 - Nama jalan menuju ke kapling dan sekeliling kapling ;
 - Peruntukan bangunan sekeliling kapling ;
 - Letak bangunan diatas kapling ;
 - Koefisien Dasar Bangunan ;
 - Koefisien Hijau Bangunan ;
 - Garis Sempadan Bangunan ;
 - Arah mata angin ;
 - Skala gambar ;

Bagian Kedua
Paragraf Satu
Peraturan Bangunan

Pasal 5

- (1) Garis sempadan bangunan dan sempadan samping yang menghadap jalan ditetapkan sekurang-kurangnya $\frac{1}{4}$ dari lebar Daerah Milik Jalan (DMJ) atau $\frac{1}{4}$ dari daerah Pengawasan Jalan, dihitung dari tepi jalan;
- (2) Garis Sempadan jalan terletak dibatas terluar Daerah Milik Jalan;
- (3) Garis Sempadan jalan masuk ke komplek bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar pagar pagar;
- (4) Garis Sempadan pagar adalah 1,5 dari lebar Daerah Milik Jalan (DMJ) dan sekurang-kurangnya 1,5 meter;
- (5) Garis Pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan lingkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan;
- (6) Jarak antara garis sempadan bangunan dengan batas terluar dari lingkungan dengan peruntukan khusus adalah minimum 15 meter;
- (7) Garis Sempadan Samping Bangunan ditetapkan sekurang-kurangnya $\frac{1}{4}$ kali tinggi bangunan atau jarak minimal 2 meter dari dinding bangunan atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (8) Perubahan terhadap ketentuan garis sempadan samping bangunan dapat diberikan dalam keadaan hanya untuk satu sisi bangunan dan atau setelah mendapat persetujuan tetangga dimana sisi itu terletak:
 - Hanya untuk satu sisi bangunan
 - Setelah mendapat persetujuan tetangga dimana sisi itu terletak
- (9) Garis Sempadan belakang bangunan berjarak minimal 3 meter dari dinding bangunan;
- (10) Garis Sempadan Belakang Bangunan antar kedua batas parit lahan yang beradegan ditetapkan minimal 3 meter dari dinding bangunan;
- (11) Garis Sempadan Bangunan terhadap sungai dan daerah rawan sesuai dengan peraturan undangan yang berlaku;

Pasal 6

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan;
- (2) Garis sempadan pagar disudut persimpangan jalan ditentukan serong lengkung atas dasar fungsi dan peranan jalan;
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan untuk bangunan rumah tinggal maksimal 1,5 meter dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk bangunan industri maksimal 3 meter dari permukaan tanah dengan bagian bawahnya di atas permukaan tanah maksimal maksimal 1 meter diatas permukaan tanah;
- (4) Tinggi pagar buat penerangan sepanjang penerangan samping dan belakang maksimal 3 meter diatas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggi tertinggi maksimal 3 meter dari permukaan tanah dan akan ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan;

Pasal 7

- (1) Teras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga dan daerah milik jalan.

Pasal 8

- (1) Garis terluar suatu tritis/oversteek yang menghadap kearah tetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah pekarangannya.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

Paragraf Dua

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 9

- (1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan serta pencegahan bahaya kebakaran.
- (2) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60%.

Paragraf Tiga

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 10

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum, serta pencegahan terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf Empat

Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 11

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.

- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% ;

Paragraf Lima

Ketinggian Bangunan

Pasal 12

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang ;
- (2) Untuk masing – masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya ;
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga ;

Bagian Ketiga

Persyaratan Lingkungan

Pasal 13

Keserasian Lingkungan

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas ;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan ;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan ;
- (4) Setiap bangunan diwajibkan membuat sumbu resapan ;

BAB IV

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Persyaratan Arsitektur

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan perietakan ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya ;
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal dan sosial budaya setempat ;
- (3) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi – segi pengembangan konsep arsitektur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat ;

Bagian Kedua
Persyaratan Struktur
Paragraf Satu
Bangunan Satu Lantai

Pasal 15

- (1) Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi pada bangunan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya ;
- (2) Bangunan satu lantai sementara/derurat dan semi permanen tidak diperkenankan dibangun di pinggir jalan utama, kecuali dengan ijin Walikota dan atau pejabat yang ditunjuk serta umur bangunan sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1 ayat (10) dan (11) Perda ini ;
- (3) Bangunan satu lantai sementara/derurat dan semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Dinas Tata Kota ;

Pasal 16

- (1) Bangunan bertingkat semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan utama ;
- (2) Bangunan bertingkat semi permanen dengan ketinggian 2 lantai tidak dapat dibangun menjadi bangunan permanen ;

Paragraf Dua

Bangunan Tinggi

Pasal 17

- (1) Yang termasuk bangunan tinggi adalah bangunan permanen dengan jumlah lantai lebih dari lima ;
- (2) Untuk bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan), perencanaan dan pelaksanaannya harus mendapat rekomendasi teknis dari Departemen Teknis ;

Paragraf Tiga

Ketahanan Konstruksi

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur ;
- (2) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perijinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya ;
- (3) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara Spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan bangunan gedung ;
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan sesuai dengan peraturan yang berlaku terhadap beban sendiri dan beban luar yang dipikul.

- (5) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku ;
- (6) Dinas Tata Kota mempunyai wewenang dan kewajiban untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun atau akan dibangun baik dalam rencana maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan sebagaimana tersebut pada ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) pasal ini ;

Bagian Ketiga

Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 19

- (1) Penggunaan bahan bangunan harus diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60 % ;
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya ;
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat - syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku ;
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya ;
- (5) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) pasal ini harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk ;

Bagian Keempat

Persyaratan Utilitas

Paragraf Satu

Jaringan Air Bersih

Pasal 20

- (1) Jenis mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku ;
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan - bangunan lain, bagian - bagian lain dari bangunan dan instalasi - instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan ;
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang ;

Paragraf Dua

Jaringan Air Hujan

Pasal 21

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota

- (2) Saluran air hujan :
- Dalam tiap – tiap pekerjaan harus dibuat saluran pembuangan air hujan ;
 - Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan kesaluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka ;
 - Saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan – ketentuan yang berlaku ;
- (3) Jika hal dimaksud ayat (1) dan (2) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab – sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara – cara lain yang ditentukan oleh Dinas Tata Kota ;

Paragraf Tiga

Jaringan Air Kotor

Pasal 22

- Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa – pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku ;
- Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota, dengan mempertimbangkan jenis dan sifat air tersebut ;
- Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab – sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara – cara lain yang ditentukan oleh Dinas Tata Kota ;
- Letak sumur – sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah ;

Paragraf Empat

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 23

- Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin ;
- Pada lingkungan pemukiman perkotaan yang ditempatkan kotak – kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Dinas Kebersihan ;
- Pada lingkungan yang belum di tempatkan kotak sampah induk, maka sampah – sampah dapat diatasi dengan cara – cara yang aman ;

Bagian Kelima

Paragraf Satu

Persyaratan Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Pasal 24

- Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat diselenggarakan fungsi bangunan yang telah ditetapkan ;

(2) Setiap bangunan bertingkat lebih dari satu harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai, yang meliputi :

- a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran ;
- b. Tempat parkir ;
- c. Sarana transportasi vertikal ;
- d. Sarana tata udara ;
- e. Sarana penyandang cacat ;
- f. Sarana penyelamatan ;
- g. Sarana penunjang lainnya ;

Paragraf Dua

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 25

(1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan alat/perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

(2) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :

- a. Cara pencegahan dari bahaya kebakaran ;
- b. Cara penanggulangan bahaya kebakaran ;
- c. Cara penyelamatan dari bahaya kebakaran ;
- d. Cara pendeteksian sumber kebakaran ;
- e. Tanda – tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas ;

Bagian Keenam

Persyaratan Kenyamanan dan Kesehatan Dalam Bangunan

Pasal 26

(1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan dan kesehatan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan ;

(2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan :

- a. Sirkulasi udara didalam bangunan, dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup ;
- b. Jumlah sinar/pencerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangnya ;
- c. Tingkat kebisingan yang dapat diterima ;

BAB V

PERIJINAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Ijin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)

Paragraf Satu

Arah Perencanaan

Pasal 27

- (1) Sebelum mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PDMB) pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Bappeda Kota Kupang tentang rencana - rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :
- a. Jenis/peruntukan bangunan ;
 - b. Luas lantai bangunan yang diijinkan ;
 - c. Jumlah lantai / lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diijinkan ;
 - d. Garis sempadan yang berlaku ;
 - e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diijinkan ;
 - f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ;
 - g. Koefisien Daerah Hijau (KDH) ;
 - h. Hal - hal lain yang dipandang perlu ;

Pasal 28

Perencanaan Bangunan

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m² dapat dilakukan oleh orang yang ahli / berpengalaman ;
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat ijin bekerja dari Walikota ;
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifikasi harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dari nilai bangunan ;
- (4) Perencana bertanggungjawab atas bangunan yang dirancanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang - undangan yang berlaku ;
- (5) Ketentuan ayat (1), (2) dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
 - 5.1. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Tata Kota ;
 - 5.2. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain :
 - a. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan ;
 - b. Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 - c. Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya ;
 - d. Memperbaiki lobang saluran udara tidak lebih dari 1 m² ;
 - e. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi ;
 - f. Memperbaiki langit - langit tanpa mengubah jaringan lain ;

- (6) Perencanaan bangunan terdiri atas :
- a. Perencanaan arsitektur ;
 - b. Perencanaan konstruksi ;
 - c. Perencanaan utilitas ;
- diserai dengan Rencana Kerja dan Syarat - Syarat pekerjaan (RKS).

Pasagraf 13m

Tata Cara Mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan/ Mengubah Bangunan (PIMB)

Pasal 29

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk ;
- (2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Walikota ;
- (3) PIMB harus dilampiri dengan :
 - a. Gambar situasi ;
 - b. Gambar rencana bangunan ;
 - c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai) ;
 - d. Advice Plan yang bersangkutan ;
 - e. Salinan atau foto-copy buku pemilikan tanah ;
 - f. Persetujuan/ijin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya ;

Pasal 30

- (1) Dinas Tata Kota mengadakan pencatatan PIMB yang diajukan atas syarat - syarat administrasi dan teknik menurut ketentuan dari peraturan yang berlaku ;
- (2) Dinas Tata Kota memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi ;
- (3) Dalam jangka waktu 2 (dua) s.d 6 (enam) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2) pasal ini, Dinas Tata Kota menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik ;
- (4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan pencatatan pada ayat (3) untuk PIMB yang memenuhi persyaratan teknik ;
- (5) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) pasal ini, Dinas Tata Kota memberikan Surat Ijin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik ;
- (6) Untuk PIMB yang ditolak harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk - petunjuk yang diberikan Dinas Tata Kota, kemudian untuk diajukan kembali ;

Paragraf Tiga

Pemberian Ijin Mendirikan / Mengubah Bangunan

Pasal 31

- (1) Ijin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Surat Ijin Sementara ;
- (2) Surat Ijin Sementara Bangunan dibuat tangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya ;
- (3) Ijin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Ijin Mendirikan Bangunan ;
- (4) a. Permolanan yang selambat – lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Ijin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Ijin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya ;
b. Setiap peralihan hak atas bangunan pemilik wajib melaporkan kepada Dinas Tata Kota ;
- (5) Ijin Mendirikan Bangunan yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud pasal 15 ayat (2) Peraturan Daerah ini berlaku selama 5 (lima) tahun dengan kewajiban setiap tahun pemilik memperbaruinya ;

Pasal 32

- (*) Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila :
- a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan seperti diatur pada BAB V ;
 - b. Persyaratan/ketentuan yang dimaksud dalam Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi ;
 - c. Bangunan yang didirikan diatas lokasi tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota ;
 - d. Bangunan mengganggu atau memperjelek lingkungan sekitarnya ;
 - e. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan – bangunan yang telah ada ;
 - f. Sifat bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya ;
 - g. Tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan ;
 - h. Adanya keberatan dari pihak lain yang ditetukan dan dibenarkan oleh pemerintah ;
 - i. Bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;

Pasal 33

Ijin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal :

- (1) Membuat lubang - lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter ;
- (2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan, dan bangunan yang tidak menghambat lalu lintas tidak permanen ;
- (3) Memelihara/perbaiki bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat ijin ;
- (4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak, dengan syarat - syarat sebagai berikut ;
 - a. ditempatkan di halaman belakang ;
 - b. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini ;
- (5) Membuat kolam hias, taman dan patung - patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah ;
- (6) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah memperoleh ijin dari Walikota paling lama 1 bulan ;
- (7) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah memperoleh ijin selama mendirikan suatu bangunan ;

Pasal 34

Setiap orang / Badan Hukum dilarang mendirikan bangunan apabila :

- (1) Tidak mempunyai surat Ijin Mendirikan Bangunan ;
- (2) Menyimpang dari peraturan dan syarat - syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang bertentangan dengan Peraturan Daerah ini ;
- (3) Mendirikan bangunan diatas tanah milik orang lain tanpa ijin pemiliknya atau kuasanya yang sah ;

Pasal 35

(1) Walikota dapat mencabut Surat Ijin Mendirikan Bangunan apabila :

- a. dalam jangka waktu 6 bulan setelah tanggal ijin ini diterima, pemegang ijin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh - sungguh dan meyakinkan ;
- b. pekerjaan fisik bangunan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan ;
- c. pembangunan ini ternyata menyimpang dari rencana dan syarat - syarat yang ditentukan ;

- (2) Pencabutan Surat Ijin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Surat Keputusan Walikota kepada Pemegang Ijin disertai dengan alasan – alasannya ;
- (3) Sebelum Keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, Pemegang Ijin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan – keberatannya ;

Pasal 36

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan / Mengubah Bangunan

- (1) Pemilik IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Tata Kota (DTK) tentang :
 - a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang – kurangnya 3 x 24 jam sebelum pekerjaan dimulai ;
 - b. Saat akan dimulainya bagian – bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang – kurangnya 3 x 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan ;
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang – kurangnya 3 x 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan ;
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dikerjakan setelah Dinas Tata Kota (DTK) menentukan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB ;
- (3) Selambat lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, Dinas Tata Kota (DTK) dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka pemilik dapat memulai pekerjaannya ;
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB ;

Pasal 37

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat ;
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB ;

Paragraf Empat Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 38

- (1) Pelaksana pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli ;
- (2) Pelaksana pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau ketinggian lebih dari 2 lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku ;

Paragraf Lima

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 39

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat ijin ;
- (2) Selama mendirikan pekerjaan bangunan dilakukan, pemilik IMB diwajibkan untuk menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas ;
- (3) Petugas Dinas Tata Kota berwenang untuk
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
 - b. Memeriksa apabila bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS (Rencana Kerja dan Syarat - Syarat) ;
 - c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat - alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan dan kesehatan umum ;
 - d. Memerintahkan untuk membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila
 - Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari ijin yang telah diberikan atau syarat - syarat yang telah ditetapkan dan atau
 - Peringatan tertulis Dinas Tata Kota tidak dipatuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 40

- (1) Pelaksana mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan - ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku ;
- (2) Pelaksana ijin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi syarat kesehatan lingkungan di tempat pekerjaan dan diletakkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya ;
- (3) Pelaksana ijin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan P3K yang memadai sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan sehingga mudah digunakan ;
- (4) Pelaksana ijin bangunan diwajibkan minimal menyediakan satu kakus sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja untuk 40 orang ke dua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing - masing 1 kakus lagi ;

Bagian Kedua

Ijin Penggunaan Bangunan (IPB)

Paragraf Satu

Pemberitahuan Selesaiya Mendirikan Mengubah Bangunan

Pasal 41

- (1) Setelah bangunan selesai, pemilik IMB wajib menyampaikan laporan secara tertulis dibarengi dengan :

- a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. gambar resmi dengan pelaksanaan;
 - c. foto copy tanda pembayaran retribusi;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Kepala Dinas Tata Kota melakukan pemeriksaan akhir pekerjaan di lapangan dan dibuat Berita Acara;
- (3) Jangka waktu pemeriksaan sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini dilakukan selambat-lambatnya (6) enam hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan;

Pasal 42

Apabila terjadi perubahan penggunaan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam RMB, pemilik RMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Walikota;

Pasal 43

Permohonan IPB

Pasal 43

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan secara tertulis kepada Walikota;
- (2) PIPB diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan, badan lembaga melalui Dinas Tata Kota dengan mengisi formulir yang disediakan;
- (3) Formulir isian PIPB tersebut ayat (1) akan disetujui lebih lanjut dengan Surat Keputusan Walikota;
- (4) Setelah menerima Surat Keputusan ayat (1) dan (2) pasal ini maka Dinas Tata Kota menandatangani PIPB.

Pasal 44

Pengajuan IPB

Pasal 44

- (1) Dinas Tata Kota mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administratif, teknis dan lingkungan sebelum dapat berlaku pada saat PIPB diajukan;
- (2) Dinas Tata Kota memberitahukan tanda terima PIPB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (3) Dinas Tata Kota menyetor biaya sewa bangunan diwajibkan IPBnya telah memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan;
- (4) Dalam waktu 5 hari kerja setelah diterbitkannya sertifikat layak huni maka Dinas Tata Kota akan menerbitkan Surat Keputusan Walikota tentang pemberian retribusi yang dapat dibayar oleh pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku;

- (5) Berdasarkan penempatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pemohon membayar retribusi ;
- (6) Dalam jangka waktu 10 hari kerja setelah retribusi dilunasi, Walikota mengeluarkan Ijin Penggunaan Bangunan untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemilik PIPB ;

Pasal 45

- (1) IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 tahun untuk bangunan umum dan 10 tahun untuk rumah tinggal. Apabila habis masa berlakunya IPB, Pemilik bangunan diwajibkan mengajukan Permohonan Perpanjangan Ijin Penggunaan Bangunan ;
- (2) Besarnya biaya retribusi ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku ;

Paragraf Empat

Pengawasan IPB

Pasal 46

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Tata Kota dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya ;
- (2) Kepala Dinas Tata Kota dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan IPB ;
- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2) pasal ini, maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhii ketentuan seperti yang ditetapkan dalam IPB, Walikota akan mencabut IPB yang telah diterbitkan ;

Bagian Ketiga Ijin Merobohkan Bangunan (IMB)

Paragraf Satu

Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 47

- (1) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapih ;
 - b. membahayakan keselamatan umum ;
 - c. Tidak memiliki IMB ;
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya ;
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Ijin Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Tata Kota yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan ;
 - c. cara merobohkan bangunan ;

Paragraf Dua

Perencanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 48

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencanaan bangunan ;
- (2) Ketentuan ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi :
 - a. bangunan sederhana ;
 - b. bangunan tidak bertingkat ;
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. sistem merobohkan bangunan ;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan ;

Paragraf Tiga

Tata Cara Mengajukan Permohonan

Ijin Merobohkan Bangunan (PIHB)

Pasal 49

- (1) PIHB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan / badan hukum dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Tata Kota ;
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Walikota ;

Paragraf Empat

Penerbitan IHB

Pasal 50

- (1) Dinas Tata Kota mengadakan penelitian atas PIHB yang diajukan mengenai syarat – syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku uda saat PIHB diajukan ;
- (2) Dinas Tata Kota memberikan tanda terima PIHB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi ;
- (3) Dinas Tata Kota memberikan rekomendasi atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan IHBnya telah memenuhi persyaratan keamanan, teknik dan keselamatan lingkungan ;
- (4) Dalam waktu 5 hari kerja setelah diterbitkannya rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini , Dinas Tata Kota menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku ;
- (5) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pasal ini pemohon membayar retribusi sesuai dengan ketentuan perundang – undangan yang berlaku ;
- (6) Dalam jangka waktu 10 hari kerja setelah retribusi dilunasi, Walikota mengeluarkan Ijin Merobohkan Bangunan untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemohon IHB ;

Paragraf Lima

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 51

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan, baru dapat dimulai sekurang – kurangnya 5 hari kerja setelah IHB diterima ;
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam IHB ;

Paragraf Enam

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 52

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik PTB harus menempatkan salinan IHB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas ;
- (2) Petugas berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan ;
 - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian – bagian bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam IHB ;
 - c. melarang menggunakan peralatan dan cara yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara – cara yang telah disahkan dalam IHB ;

BAB VI

ANALISA MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN

Pasal 53

- (1) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan lainnya diwajibkan untuk melengkapi dokumen Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ;
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan ayat (1) Pasal ini ;
- (3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi terkait ;
- (4) Bagi permohonan Ijin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ayat (1) dan (2) Pasal ini dalam mengajukan PMB harus disertai Rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ;
- (5) Pelanggaran terhadap pasal ini dikenakan sanksi hukum sesuai dengan Peraturan yang berlaku ;

- (6) Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dibebankan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum atau kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota Kupang ;

BAB VII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 54

- (1) Barang siapa yang melanggar ketentuan dalam pasal 4 ayat (1), pasal 8, pasal 14 dan pasal 18 Peraturan Daerah ini diancam hukum kurungan selama – lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) ;
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah Pelanggaran ;

BAB VIII

PENYIDIKAN

Pasal 55

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang :
- Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindakan pidana pelanggaran ;
 - Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan ;
 - Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka ;
 - Melakukan penyitaan benda dan atau surat ;
 - Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi ;
 - Mendatangkan seorang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara ;
 - Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya ;

BAB IX
KETENTUAN - PERALIHAN

Pasal 56

Dalam waktu selambat - lambatya 5 (lima) tahun terhitung sejak berlakunya Peraturan Daerah ini, Bangunan - bangunan yang telah ada dan belum memiliki Ijin Bangunan, sudah harus selesai diproses pemilikan ijinnya ;

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 57

Hal - hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Surat Keputusan Walikota sehubungan mengenai pelaksanaannya .

Pasal 58

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Kupang .

Disiapkan di Kupang
Pada tanggal 12 Agustus 2000

WALIKOTA KUPANG,

SRIKER

Diundangkan di Kupang
Pada tanggal 15 Agustus 2000

SEKRETARIS DAERAH KOTA KUPANG,

MIHANEL NOHETOH
LEMBARAN DAERAH KOTA KUPANG TAHUN 2000 NOMOR 7.

PENJELASAN

PERATURAN DAERAH KOTA KUPANG NOMOR : 5 TAHUN 2000

TENTANG

BANGUNAN

I. UMUM

Kota Kupang sebagai Pusat Pemerintah Kota Kupang juga merupakan Ibukota Provinsi NTT dan Ibukota Kabupaten Kupang sehingga pertumbuhan di berbagai bidang relatif cukup tinggi terutama pembangunan fisik bangunan. Pemerintah Kota Kupang memberikan perhatian yang sangat serius tentang hal tersebut, maka dalam rangka pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Umum, Rencana Detail dan Rencana Teknis Wilayah Kota Kupang yang berwawasan lingkungan guna mewujudkan pemerataan kesejahteraan masyarakat dengan memperhatikan aspek keselamatan dan kenyamanan melalui penertiban dan penataan bangunan, sehingga perlu diatur dalam suatu Peraturan Daerah Kota Kupang.

Peraturan Daerah ini selain mengatur tentang Ijin Mendirikan, Penggunaan dan Merobohkan Bangunan, juga diatur pula ketentuan - ketentuan tentang tata kerja menyangkut perijinan, syarat - syarat lingkungan dan bangunan dengan tetap memperhatikan nilai estetika kenyamanan dan kesmaman lingkungan sejak tahap perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan.

Diharapkan dengan ditetapkannya Peraturan Daerah ini seluruh pembangunan fisik bangunan di wilayah Kota Kupang dapat diawasi dan dikendalikan oleh instansi yang ditunjuk secara efisien dan efektif.

II. PASAL - PASAL

Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (6) : cukup jelas

Pasal 1 ayat (7)

Yang dimaksud bangunan dengan teknik konstruksi melayang adalah bangunan yang diletakkan tergantung diatas permukaan tanah.

Pasal 2 : cukup jelas

Pasal 3 ayat (1)

- Yang dimaksud bangunan dengan fungsi hunian adalah bangunan yang peruntukannya untuk rumah tinggal
- Yang dimaksud bangunan dengan fungsi usaha adalah bangunan yang peruntukannya untuk kegiatan komersial atau perdagangan
- Yang dimaksud bangunan dengan fungsi sosial adalah bangunan yang peruntukannya untuk kegiatan - kegiatan sosial
- Yang dimaksud bangunan dengan fungsi khusus adalah bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan - kegiatan yang bersifat spesifik atau khusus