



2024

Peraturan Direktur Utama
Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores
No. 04/III/2024

PEDOMAN PEMBANGUNAN KAWASAN DESTINASI PARAPUAR



**KEMENTERIAN PARIWISATA DAN EKONOMI KREATIF/
BADAN PARIWISATA DAN EKONOMI KREATIF
REPUBLIK INDONESIA**



BADAN PELAKSANA OTORITA LABUAN BAJO FLORES

Jln. Soekarno Hatta No.88, Labuan Bajo, Kec. Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, NTT. 86754

Telp: (0385) 2446120, Pos-el: info@labuanbajoflores.id

Laman: www.labuanbajoflores.id

**PERATURAN DIREKTUR UTAMA BADAN PELAKSANA
OTORITA LABUAN BAJO FLORES**

NOMOR : 04/III/2024

TENTANG

**PEDOMAN PEMBANGUNAN PADA KAWASAN DESTINASI PARAPUAR
BADAN PELAKSANA OTORITA LABUAN BAJO FLORES**

- Menimbang** : a. bahwa untuk menciptakan keseimbangan harmonis antara kearifan lokal, keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat sehingga dipandang perlu mengatur Pedoman Pembangunan Kawasan Destinasi Parapuar;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Keputusan Direktur Utama tentang Pedoman Pembangunan di Kawasan Destinasi Parapuar.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
2. Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2018 tentang Badan Otorita Pengelola Kawasan Pariwisata Labuan Bajo Flores;
3. Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 7 Tahun 2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores;
4. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2023 Tentang Tarif Layanan Badan Layanan Umum Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores Pada Kementerian Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Manggarai Barat Tahun 2021-2041;
6. Analisis Dampak Lingkungan Hidup (ANDAL) Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Pembangunan Kawasan Pariwisata Labuan Bajo Flores seluas 399,22 hektar di Kelurahan Wae Kelambu, Desa Golo Bilas, dan Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur;
7. Rencana Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Rencana Pemantauan Lingkungan Hidup (RKL-RPL) Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Pembangunan Kawasan Pariwisata Labuan Bajo Flores seluas 399,22 hektar di Kelurahan Wae Kelambu, Desa Golo Bilas, dan Desa Gorontalo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : Peraturan Direktur Utama Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores Tentang Pedoman Pembangunan di Kawasan Destinasi Parapuar.

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores yang selanjutnya disingkat BPOLBF adalah satuan kerja di bawah Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif yang dibentuk berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2018 tentang Badan Otorita Pengelola Kawasan Pariwisata Labuan Bajo Flores.
2. Direktur Utama BPOLBF yang selanjutnya disingkat Dirut BPOLBF adalah pimpinan tertinggi di lingkungan BPOLBF.
3. Pengelola Destinasi Parapuar adalah BPOLBF.
4. Investor pada Kawasan Destinasi Parapuar adalah individu, lembaga atau perusahaan, entitas atau badan yang menyediakan dana dan atau sumber daya untuk membangun dan mengembangkan kawasan Parapuar seperti infrastruktur, layanan atau fasilitas di kawasan.
5. Kawasan Destinasi Parapuar adalah kawasan pariwisata terpadu yang dikelola oleh Kemenparekraf melalui Badan Pelaksana Otorita Labuan Bajo Flores (BPOLBF). Destinasi Parapuar dibagi menjadi 4 Tahapan Pengembangan yang memiliki identitas dan keunikan tersendiri yang memberikan pengalaman berwisata yang berbeda bagi pengunjung.
6. *Master plan* Kawasan Destinasi Parapuar adalah konsep dari perencanaan tata ruang yang memberikan gambaran keseluruhan proyek yang akan dibuat, terutama dalam konteks pengembangan kawasan parapuar. Master plan Parapuar memuat berbagai elemen, seperti gambar tiga dimensi atau 360°, teks, diagram, statistik, laporan, peta, dan foto udara untuk memberikan gambaran yang jelas tentang pengembangan Destinasi Parapuar.
7. *Detail Engineering Design (DED)* Kawasan Destinasi Parapuar adalah tahap dalam proses perencanaan dan perancangan bangunan (gedung, jaringan jalan, jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi) yang bertujuan untuk menghasilkan gambar kerja dan dokumen teknis yang sangat detail. Dalam tahap ini, semua detail bangunan akan dikembangkan dan direncanakan dengan teliti, termasuk aspek struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang, dan tata letak bangunan secara keseluruhan. DED juga mencakup spesifikasi material, sistem utilitas, dan semua informasi teknis yang diperlukan untuk memproses bangunan tersebut sesuai dengan kondisi eksisting di Kawasan Destinasi Parapuar.
8. Keberlanjutan Lingkungan adalah prinsip-prinsip dan tindakan untuk menjaga keseimbangan ekosistem alam, mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan, dan memastikan bahwa sumber daya alam dapat dipertahankan untuk generasi mendatang.
9. Keberlanjutan Sosial Budaya adalah pembangunan yang memperhatikan dan menghormati nilai-nilai budaya serta memperkuat kesejahteraan dan identitas sosial.

Melibatkan penghargaan terhadap warisan budaya, pemberdayaan komunitas lokal, dan memastikan bahwa kebijakan pembangunan tidak merusak struktur sosial atau nilai-nilai budaya yang ada.

10. Keberlanjutan Pola Ruang dan Struktur Bangunan adalah pendekatan terencana dan terstruktur dalam pembangunan dengan memastikan bahwa setiap langkah pembangunan mengikuti pedoman dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Masterplan dan DED.
11. Renstra *Waste Management* adalah rencana strategis yang disusun untuk mengelola limbah.
12. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) adalah dokumen penilaian dampak positif dan negatif dari perencanaan sebuah pembangunan yang melingkupi aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi.
13. Budaya Setempat merujuk pada budaya Manggarai yang dimanifestasikan melalui nilai tingkah laku dan bentuk atau simbol-simbol yang terlihat serta pola ruang budaya, karena secara geografis kawasan Destinasi Parapuar berada di Kabupaten Manggarai Barat.
14. Mbaru Bate Kaeng adalah rumah tempat tinggal keluarga atau masyarakat komunal.
15. Natas Bate Labar adalah halaman rumah atau komunal.
16. Compang Bate Takung adalah tempat persembahan leluhur.
17. Wae Bate Teku adalah sumber mata air komunal.
18. Uma Bate Duat adalah kebun komunal.

BAB II RUANG LINGKUP Pasal 2

Ruang lingkup peraturan ini meliputi:

1. Kawasan Destinasi Parapuar;
2. Penataan Ruang Budaya;
2. Pelestarian lingkungan;
3. Partisipasi Masyarakat.

BAB III MAKSUD DAN TUJUAN Pasal 3

1. Maksud dibentuknya pedoman ini adalah untuk mengarahkan proses pembangunan dan pengembangan kawasan agar berlangsung secara berkelanjutan, inklusif dan berdaya saing tinggi, mengingat kawasan Destinasi ini akan diarahkan sebagai pusat kegiatan pariwisata baik secara ekonomi, sosial dan budaya.
2. Tujuan ditetapkan pedoman ini adalah untuk memadukan kebijakan yang berkelanjutan dan menghormati kearifan lokal, menciptakan sinergi antara pertumbuhan ekonomi dan pelestarian budaya setempat.

BAB IV
ARAH KEBIJAKAN PEMBANGUNAN
Bagian kesatu
KEBERLANJUTAN LINGKUNGAN
Pasal 4

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan lingkungan, harus memperhatikan ketentuan umum sebagai berikut:

1. Menerapkan Rencana Strategis Waste Management sebagai bentuk kolaborasi antar pentahelix dalam mendukung keberlanjutan lingkungan.
2. Melaksanakan Pembangunan Kawasan Destinasi Parapuar sesuai dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
3. Evaluasi terhadap kualitas keberlanjutan lingkungan dalam bentuk EIA (*Environmental Impact Assessment*) dilakukan secara berkala minimum 2 tahun.
4. Wajib memperhatikan aspek keberlanjutan dan efisiensi energi dalam operasional seperti penggunaan lampu hemat energi, sistem pengaturan suhu, dan teknologi hemat air.
5. Terapkan praktik konservasi untuk melindungi keanekaragaman hayati dan ekosistem alam dengan melakukan rehabilitasi setelah penggunaan sumber daya alam.
6. Dilarang menggunakan bahan kimia atau bahan beracun yang dapat merugikan lingkungan dan kesehatan tanpa izin atau aktivitas yang mengancam keberlanjutan ekosistem.
7. Wajib memprioritaskan penggunaan energi baru terbarukan dalam pembangunan dan operasional agar sejalan dengan prinsip pembangunan berkelanjutan dan ramah lingkungan.

Pasal 5

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan lingkungan, harus memperhatikan ketentuan khusus sebagai berikut:

1. Mengkonversi pohon yang ditebang. Setiap satu pohon yang ditebang wajib digantikan dengan sepuluh pohon baru.
2. Konversi yang dimaksud pada pasal 1 berorientasi pada jenis tanaman endemik yang memiliki fungsi hidrologis, ekologis dan ekonomis.
3. Memperhatikan dan memperkuat fungsi konservasi pada area-area yang menjadi kawasan penangkapan / serapan air hujan.
4. Pengelolaan Sampah (cair dan padat) dengan pola pengelolaan yang bekerjasama dengan masyarakat sekitar kawasan.
5. Pembangunan pada Destinasi Parapuar wajib untuk mempertimbangkan pemanfaatan energi baru terbarukan seperti penggunaan energi matahari & energi biomasa.
6. Pembangunan pada Destinasi Parapuar wajib mengadopsi teknologi dan praktik baik untuk meminimalkan emisi polutan udara dengan penggunaan kendaraan dan peralatan mesin agar memenuhi baku mutu emisi.
7. Merujuk pada pasal 4,5, dan 6 diatas, maka wajib secara berkala meninjau dan menentukan langkah perbaikan jika diperlukan.

Bagian kedua
KEBERLANJUTAN SOSIAL BUDAYA

Pasal 6

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan Sosial Budaya, harus memperhatikan ketentuan umum sebagai berikut:

1. Kawasan Destinasi Parapuar tetap mengutamakan Ambience dan pengalaman kultural budaya setempat yang berbasis pada nilai-nilai lokal Budaya Manggarai.
2. Kawasan Destinasi Parapuar memiliki pemaknaan atau interpretasi sebagai etalase yang memberikan ciri atau karakter untuk memperkenalkan budaya Manggarai secara umum.
3. Wajib melibatkan komunitas setempat dalam proses perencanaan dan pembangunan untuk memastikan keberlanjutan yang inklusif.

Pasal 7

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan sosial budaya, harus memperhatikan ketentuan khusus sebagai berikut:

1. Prioritaskan penggunaan produk lokal seperti kopi dan tenun khas Manggarai dalam melakukan operasional di Kawasan Destinasi Parapuar untuk mendukung ekonomi lokal dan mendorong keberlanjutan budaya.
2. Tiga Desa Penyangga (Desa Gorontalo, Desa Golo Bilas, dan Kelurahan Wae Kelambu) difungsikan sebagai bagian dari pemenuhan rantai pasok untuk kawasan Destinasi Parapuar (Telur, Sayur, buah-buahan, dll.) sesuai dengan standar dan kualifikasi yang dibutuhkan.
3. Wajib mempekerjakan 70% tenaga kerja lokal di Kawasan Destinasi Parapuar dengan merujuk peraturan daerah yang berlaku. Sesuai dengan standar dan kualifikasi tenaga kerja yang dibutuhkan.
4. Merujuk pada pasal 3 diatas, wajib mengalokasikan penggunaan tenaga kerja dari Tiga Desa Penyangga (Desa Gorontalo, Desa Golo Bilas, dan Kelurahan Wae Kelambu) sebesar 15%. Sesuai dengan standar dan kualifikasi tenaga kerja yang dibutuhkan.

Bagian ketiga
KEBERLANJUTAN POLA RUANG DAN STRUKTUR BANGUNAN

Pasal 8

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan pola ruang dan struktur bangunan, harus memperhatikan ketentuan umum sebagai berikut:

1. Pola ruang dan struktur ruang kawasan Parapuar menerapkan Filosofi Pola Ruang Budaya Manggarai yang mencakup Lima Falsafah Dasar: Mbaru Bate Kaeng, Natas Bate Labar, Compang Bate Takung, Wae Bate Teku, Uma Bate Duat.
2. Struktur dan elemen bangunan seoptimal mungkin menggunakan bahan baku dan material lokal.

Pasal 9

Arah kebijakan pembangunan terkait keberlanjutan pola ruang dan struktur bangunan, harus memperhatikan ketentuan khusus sebagai berikut:

1. Wajib memiliki izin resmi dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam membangun dan mengembangkan Kawasan Destinasi Parapuar.

2. Wajib mengikuti penggunaan pola ruang dan aturan Masterplan & DED kawasan Destinasi Parapuar agar keberlanjutan dan keamanan bisa terjaga (KLB, KDB, mengambil data dari Masterplan dan Amdal).
3. Tampilkan kekhasan lokal dalam bentuk bangunan maupun desain arsitektur (interior & eksterior) sehingga menciptakan ruang yang merefleksikan keindahan dan identitas budaya setempat.
4. Setiap bangunan di Kawasan Destinasi Parapuar wajib mematuhi batas ketinggian maksimum yang ditetapkan yakni maksimal setinggi 2 lantai atau 10 meter (Setinggi Pohon Munting).

BAB V KEWAJIBAN, SANKSI, DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu Kewajiban Pasal 10

Pengelola Kawasan Destinasi Parapuar maupun investor pada Kawasan Destinasi Parapuar wajib mematuhi semua peraturan dan ketentuan yang berlaku dalam pembangunan dan pengembangan kawasan.

Bagian Kedua Sanksi Pasal 11

1. Peringatan Tertulis
Investor pada Kawasan Destinasi Parapuar yang melanggar peraturan akan menerima peringatan tertulis sebagai tindakan pertama, dengan memberikan tenggat waktu untuk perbaikan.
2. Pembekuan Usaha
Jika terdapat pelanggaran serius, BPOLBF sebagai pengelola kawasan berwenang untuk membekukan usaha hingga perbaikan dan pemenuhan lengkap tercapai.
3. Penarikan Izin
Izin pembangunan dapat dicabut jika investor tidak melakukan perbaikan dan pemenuhan syarat sebagaimana dimaksud pada pasal 2.

Bagian Ketiga Pengawasan Pasal 12

Pengawasan pengelolaan Kawasan Destinasi Parapuar diawasi secara ketat oleh BPOLBF untuk memastikan kepatuhan terhadap aturan.

BAB VI KETENTUAN LAINNYA Pasal 13

Perizinan pembangunan pada Kawasan Destinasi Parapuar hanya diberikan setelah memastikan bahwa rencana pembangunan, pola ruang, dan struktur bangunan mematuhi aturan yang telah ditetapkan.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Dirut BPOLBF ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Labuan Bajo
Pada tanggal: 25 Maret 2024

DIREKTUR UTAMA
BADAN PELAKSANA OTORITA LABUAN BAJO FLORES



FRANSISKUS XAVERIUS TEGUH



Labuan Bajo Flores

Tourism Authority

CONTACT US :



+62-81138794555



BPOLBF



otoritalabuanbajoflores



BPO Labuan Bajo Flores



www.labuanbajoflores.id