



WALIKOTA BAUBAU  
PROVINSI SULAWESI TENGGARA

PERATURAN WALIKOTA BAUBAU  
NOMOR: 123 TAHUN 2014

TENTANG

RENCANA PENATAAN KAWASAN  
PUSAKA KOTA BAUBAU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BAUBAU,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, perlu mengatur Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk Kawasan Kota Baubau;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Walikota Baubau tentang Rencana Penataan Kawasan Pusaka Kota Baubau;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Bau-Bau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4120);
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);
3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);

6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
11. 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 Tahun 2005 Nomor 4532);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4743);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5285);
15. Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 4 Tahun 2014 tentang RTRW Kota Baubau Tahun 2014–2034 (Lembaran Daerah Kota Baubau Tahun 2014 Nomor 4);

16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN WALIKOTA BAUBAU TENTANG RENCANA PENATAAN KAWASAN PUSAKA KOTA BAUBAU.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Baubau .
2. Walikota adalah Walikota Baubau.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Baubau, yang terdiri dari Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Baubau.
5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
6. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
7. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang.
8. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
9. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
10. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
11. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau.
12. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.

13. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
14. Bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang ber dinding dan/atau tidak ber dinding dan beratap.
15. Struktur cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam dan/atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang kegiatan yang menyatu dengan alam, sarana, dan prasarana untuk menampung kebutuhan manusia.
16. Situs cagar budaya adalah lokasi yang berada di darat dan/atau di air yang mengandung benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, dan/atau struktur cagar budaya sebagai hasil kegiatan manusia atau bukti kejadian pada masa lalu.
17. Kawasan cagar budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.
18. Insentif adalah dukungan berupa advokasi, perbantuan, atau bentuk lain bersifat non-dana untuk mendorong pelestarian cagar budaya dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
19. Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
20. Penetapan adalah pemberian status cagar budaya terhadap benda, bangunan, struktur, lokasi, atau satuan ruang geografis yang dilakukan oleh Pemerintah Kota berdasarkan rekomendasi tim ahli cagar budaya.
21. Tim Ahli Cagar Budaya adalah kelompok ahli pelestarian dari berbagai bidang ilmu yang memiliki sertifikat kompetensi untuk memberikan rekomendasi penetapan, pemeringkatan, dan penghapusan cagar budaya.
22. Pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkannya.
23. Pelindungan adalah upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnaan dengan cara penyelamatan, pengamanan, zonasi, pemeliharaan, dan pemugaran cagar budaya.
24. Penyelamatan adalah upaya menghindarkan dan/atau menanggulangi cagar budaya dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan.
25. Pemeliharaan adalah upaya menjaga dan merawat agar kondisi fisik cagar budaya tetap lestari.
26. Pemugaran adalah upaya pengembalian kondisi fisik benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, dan struktur cagar budaya yang rusak sesuai dengan keaslian bahan, bentuk, tata letak, dan/atau teknik pengerjaan untuk memperpanjang usianya.



27. Pengembangan adalah peningkatan potensi nilai, informasi, dan promosi cagar budaya serta pemanfaatannya melalui penelitian, revitalisasi, dan adaptasi secara berkelanjutan serta tidak bertentangan dengan tujuan pelestarian.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
29. Rencana Penataan Kawasan Pusaka Kota Baubau, yang selanjutnya disebut RTBL Kawasan Pusaka adalah panduan bangunan Kawasan Kota Pusaka Baubau yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusaka Kota Baubau.
30. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
31. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpeetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
32. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
33. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
34. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan

- kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
35. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
  36. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
  37. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
  38. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disebut KLB adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
  39. Koefisien Dasar Hijau selanjutnya disebut 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.
  40. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, persil/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik
  41. Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
  42. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
  43. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan setempat/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kavling.
  44. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

45. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
46. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
47. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
48. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
49. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

## BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

### Pasal 2

- (1) RTBL kawasan Pusaka Kota Baubau sebagai panduan rancang bangun lingkungan/kawasan Pusaka Kota Baubau untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/ kawasan di Kota Baubau, Kota Baubau.
- (2) RTBL Kawasan Pusaka Kota Baubau bertujuan menjadi acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Pusaka Kota Baubau serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.
- (3) Ruang Lingkup Rencana Penataan Kawasan Pusaka Kota Baubau meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Pusaka Kota Baubau.

BAB III  
BATASAN LOKASI PERENCANAAN

Pasal 3

- (1) Lokasi Rencana Penataan Kawasan Pusaka Kota Baubau adalah sebagian dari Kecamatan Wolio dan Kecamatan Murhum yang berada di Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dan luas kawasan perencanaan Penataan Kawasan Pusaka Kota Baubau adalah 210 (dua ratus sepuluh) hektar dan secara geografis terletak antara 05°15'-05°32' Lintang Selatan dan diantara 122°30' - 122°46' Bujur Timur, dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
  - a) sebelah selatan : Kecamatan Batauga;
  - b) sebelah barat : Selat Buton;
  - c) sebelah utara : Kecamatan Kapontori;
  - d) sebelah timur : Kecamatan Pasarwajo.
- (2) Lokasi perencanaan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi tiga segmen, yaitu:
  - a) Segmen 1, yaitu Kawasan Penyangga Benteng Keraton Buton dengan luas 66,87 (enam puluh enam koma delapan puluh tujuh) hektar;
  - b) Segmen 2, yaitu Kawasan Penghubung (tepiian Sungai Baubau) dengan luas 34,93 (tiga puluh empat koma Sembilan puluh tiga) hektar;
  - c) Segmen 3, yaitu Kawasan Pelabuhan Lama dengan luas 41,69 (empat puluh satu koma enam puluh sembilan) hektar.

BAB IV

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Visi, Misi, Tujuan, Sasaran Pengembangan, dan Tema Penataan Kawasan

Pasal 4

- (1) Visi pengembangan Kota Pusaka Baubau adalah “Mewujudkan Kawasan Pusaka Baubau yang Produktif, Berjati Diri, Nyaman dan Lestari”.
- (2) Misi yang perlu dilaksanakan adalah:
  - a. Meningkatkan kegiatan perekonomian di kawasan;
  - b. Meningkatkan prasarana dasar dan prasarana kepariwisataan;
  - c. Melestarikan sumber daya alam dan budaya kawasan Benteng Keraton;
  - d. Memperkuat jati diri kawasan perkotaan kosmopolitan yang mempunyai keragaman;
  - e. Menata bangunan dan lingkungan kawasan pusaka Baubau.

- (3) Tujuan penataan bangunan dan lingkungan Kawasan Pusaka Kota Baubau untuk mendekati visi adalah:
- a. Sebagai bagian dari Kota Baubau maka ikut mendekatkan pada tercapainya Kota Pemerintahan, Perdagangan dan Jasa, Industri serta Pariwisata berbasis kearifan lokal yang didukung dengan prasarana perkotaan yang seimbang dan berwawasan lingkungan;
  - b. Sebagai Kota yang mempunyai sejarah panjang yang meninggalkan warisan budaya (pusaka) ragawi dan non ragawi, Kota Baubau memanfaatkan peninggalan tersebut sebagai modal dasar untuk pengembangan ekonomi setempat melalui cara yang ramah lingkungan karena menekan eksploitasi sumber daya alam dan alih fungsi lahan pertanian;
  - c. Dengan perkembangan kegiatan kepariwisataan di destinasi wisata Benteng Keraton Buton yang sudah sangat dikenal di Kota Baubau dapat menarik manfaat di satu sisi dari memberikan dukungan di sisi lain dengan layanan sekaligus pengayaan daya tarik wisata regional;
  - d. Penataan bangunan dan lingkungan Kota Baubau selayaknya untuk menjadikannya sebagai kawasan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan.
- (4) Sasaran penataan bangunan dan lingkungan adalah:
- a. Tersedianya ruang di kawasan perencanaan dan pendukungnya untuk pengembangan industri kreatif, termasuk perawatan dan perbaikan bangunan cagar budaya;
  - b. Meningkatnya prasarana perangkutan yang memadai;
  - c. Meningkatnya kualitas fisik dan visual bangunan dan lingkungannya, serta penghijauan di kawasan perencanaan;
  - d. Terlaksananya pelestarian bangunan cagar budaya dan kawasan jejak sejarah Kota Baubau;
  - e. Meningkatnya kualitas elemen pembentuk citra kota;
  - f. Meningkatnya kualitas kenyamanan, keselamatan, dan keindahan koridor-koridor di kawasan cagar budaya.
- (5) Tema penataan bangunan dan lingkungan adalah “Merangkai Jejak Zaman untuk Masa Depan”.

## Bagian Kedua Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

### Pasal 5

Berdasarkan tema penataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5), masing-masing segmen mempunyai konsep sebagai berikut:

- a. Tema Penataan Segmen 1, yaitu Segmen Penyangga Benteng Keraton Buton, adalah Kawasan Wisata Kampung-Kampung Tua Wajo dan Lipu, dengan tujuan: pelestarian/pelindungan dan pemanfaatan dan pengembangan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau;
- b. Tema Penataan Segmen 2, yaitu Kawasan Penghubung Tepi Sungai Baubau, adalah akses penting yang menghubungkan Kawasan Benteng dan Pelabuhan yang sekarang menjadi kawasan perniagaan Sungai Baubau dan Pasar Baubau dengan tujuan peningkatan kualitas ruang jalan, dan pelestarian/pelindungan dan pemanfaatan bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau;
- c. Tema Penataan Segmen 3, yaitu Pelabuhan Lama, adalah Kawasan Perdagangan Berkembang Cepat, dengan tujuan: penataan disertai perancangan kembali simpul/tetenger Kota Baubau dengan melestarikan bangunan cagar budaya.

### Bagian Ketiga Konsep Komponen Perancangan Kawasan

#### Pasal 6

- (1) Struktur peruntukan lahan, strategi pengembangan melalui pelestarian cagar budaya dan penataan kembali serta pengendalian kawasan berkembang cepat, dengan jenis fungsi campuran yang memadukan fungsi wisata dengan kegiatan perdagangan dan jasa;
- (2) Kawasan Kota Baubau adalah urat nadi Provinsi Sulawesi Tenggara yang memiliki pelabuhan nasional yang menghubungkan antar pulau hingga antar provinsi sehingga memiliki perkembangan kota yang cukup pesat dibanding kota lainnya.
- (3) Batas Kawasan Benteng ditandai dan ditegaskan dengan tata bangunan dan intensitas pemanfaatan lahan yang berbeda;
- (4) Ketinggian bangunan diatur sehingga membentuk garis langit di sepanjang koridor jalan utama yang semakin merendah ke arah kawasan pelabuhan;
- (5) Tata bangunan dikembangkan untuk mempertahankan pemandangan Benteng ke arah pelabuhan dan sebaliknya dan melindungi nilai pentingnya melalui pengendalian perpetakan, sempadan bangunan, dan tata letak pada persil/petak lahan untuk memperkuat jati diri kawasan;
- (6) Sistem sirkulasi dan jalur penghubung, ditingkatkan untuk menjaga kesinambungan dalam dan antar moda, terutama demi kenyamanan pejalan kaki dalam memenuhi kebutuhannya secara aman dan nyaman;
- (7) Sistem ruang terbuka dan tata hijau dikembangkan agar mampu mengakomodasi berbagai kegiatan sosial budaya masyarakat dan wisatawan/pengunjung, meningkatkan iklim mikro, menciptakan rasa aman dan nyaman, serta meninggalkan kesan yang menyenangkan;



- (8) Tata kualitas lingkungan, dikembangkan untuk memperkuat kawasan perdagangan dan jasa warisan masa lalu, yang dijadikan daerah tujuan wisata budaya;
- (9) Penyediaan sarana dan prasarana lingkungan sekurang-kurangnya sesuai dengan standar minimum untuk menciptakan lingkungan hunian, wisata, dan kegiatan perdagangan dan jasa yang aman dan nyaman;
- (10) Pelestarian cagar budaya sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan, dengan menghidupkan kembali kawasannya melalui penyisipan/penambahan kegiatan dan pengembangan bangunan yang mendukung pengembangan ekonomi setempat, termasuk wisata budaya.

## BAB V

### RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

#### Bagian Kesatu Struktur Peruntukan Lahan

##### Pasal 7

- (1) Struktur peruntukan lahan Segmen 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a sebagian besar adalah kawasan permukiman dengan pengembangan kawasan wisata budaya Penyangga Benteng Keraton Buton, kawasan hunian dan perdagangan Baubau, dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Kawasan peruntukan permukiman dengan luas area 6,534 (enam koma lima ratus tiga puluh empat) hektar;
  - b. Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa dengan luas area 2,792 (dua koma tujuh ratus sembilan puluh dua) hektar;
  - c. Kawasan peruntukan sarana pendidikan dengan luas area 0,069 (nol koma nol enam puluh sembilan) hektar;
  - d. Kawasan peruntukan sarana peribadatan dengan luas area 0,142 (nol koma seratus empat puluh dua) hektar;
  - e. Kawasan peruntukan sempadan sungai dengan luas area 0,068 (nol koma nol enam puluh delapan) hektar;
  - f. Kawasan peruntukan ruang terbuka hijau dengan luas area 0,034 (nol koma nol tiga puluh empat) hektar.
- (2) Struktur peruntukan lahan Segmen 2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b sebagian besar adalah kawasan campuran antara hunian dan perdagangan jasa dengan pengembangan kawasan hunian dan perdagangan Kota Baubau dengan tetap melestarikan bangunan cagar budaya dan meningkatkan kualitas lingkungan di sekitar Sungai Baubau, dengan rincian sebagai berikut:



- a. Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa dengan luas area 5,887 (lima koma delapan ratus delapan puluh tujuh) hektar;
  - b. Kawasan peruntukan permukiman dengan luas area 0,572 (nol koma lima ratus tujuh puluh dua) hektar;
  - c. Kawasan peruntukan ruang terbuka hijau dengan luas area 4,034 (empat koma nol tiga puluh empat) hektar;
  - d. Kawasan peruntukan sarana kesehatan dengan luas area 0,089 (nol koma nol delapan)
  - e. Kawasan peruntukan sempadan sungai dengan luas area 6,290 (enam koma dua ratus sembilan puluh) hektar.
- (3) Struktur peruntukan lahan Segmen 3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c sebagian besar adalah kawasan campuran antara hunian dan perdagangan jasa dengan pengembangan kawasan hunian dan pusat perdagangan dan jasa serta pemerintahan Kota Baubau dengan tetap melestarikan bangunan cagar budaya yang ada, dengan rincian sebagai berikut:
- a. Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa dengan luas area 2,183 (dua koma seratus delapan puluh tiga) hektar;
  - b. Kawasan peruntukan perkantoran dengan luas area 0,875 (nol koma delapan ratus tujuh puluh lima) hektar;
  - c. Kawasan peruntukan permukiman dengan luas area 10,279 (sepuluh koma dua ratus tujuh puluh sembilan) hektar;
  - d. Kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan dengan luas area 0,205 (nol koma dua ratus lima) hektar;
  - e. Kawasan peruntukan ruang terbuka hijau dengan luas area 1,674 (satu koma enam ratus tujuh puluh empat) hektar;
  - f. Kawasan peruntukan sarana olahraga dengan luas area 0,217 (nol koma dua ratus tujuh belas) hektar;
  - g. Kawasan peruntukan sarana pendidikan dengan luas area 1,114 (satu koma seratus empat belas) hektar;
  - h. Kawasan peruntukan sarana peribadatan dengan luas area 1,478 (satu koma empat ratus tujuh puluh delapan) hektar;
  - i. Kawasan peruntukan sarana sosial dan budaya dengan luas area 0,834 (nol koma delapan ratus tiga puluh empat) hektar;
  - j. Kawasan peruntukan sempadan sungai dengan luas area 0,456 (nol koma empat koma empat ratus lima puluh enam) hektar.

Bagian Kedua  
Rencana Perpetakan

Pasal 8

- (1) Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan dapat disusun menurut blok pada setiap segmen.

- a. Rencana perpetakan blok pada kawasan Segmen 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a adalah tetap;
  - b. Rencana perpetakan blok pada kawasan Segmen 2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b adalah tetap;
  - c. Rencana perpetakan blok pada kawasan Segmen 3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c adalah tetap.
- (2) Perubahan rencana perpetakan merupakan penyesuaian kepadatan bangunan yang ditentukan dan penyesuaian garis langit.

### Bagian Ketiga Rencana Tapak

#### Pasal 9

Rencana tapak pada wilayah perencanaan, secara umum diarahkan untuk menunjang karakter sebagai kawasan Perkotaan Baubau dengan mempertimbangkan perannya sebagai destinasi wisata budaya, sekaligus sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa, dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengintegrasikan aneka penggunaan yang saling mendukung satu sama lain, yaitu fungsi pusat perdagangan dan jasa, pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta pariwisata budaya;
- b. Mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan garis langit yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang terlingkup;
- c. Membuka jaringan jalan (jalan kendaraan dan/atau jalur untuk pejalan kaki) di beberapa bagian blok, yang dapat membuka hubungan wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
- d. Membentuk jaringan jalur pejalan kaki yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta rangkaian yang menerus berdasarkan jalur pejalan kaki yang menyatu dengan bangunan yang telah ada pada sebagian Segmen 1, Segmen 2, dan sebagian Segmen 3;
- e. Mengupayakan agar kawasan sempadan bisa menjadi Ruang Terbuka Hijau;
- f. Menetapkan jarak bangunan pengembangan yang dimungkinkan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta kerapian dan keserasian;
- g. Memperkuat batas kawasan pada lokasi yang telah ditentukan melalui pengarahkan ketinggian bangunan di sisi kiri-kanan jalan, sehingga bisa membentuk citra sebagai gerbang, atau menempatkan tetenger berupa patung dan sejenisnya pada simpul utama dan sekunder;
- h. Menciptakan dan/atau mengembalikan keterhubungan antar bangunan deret dengan jalur pejalan kaki yang terlindung, serta penambahan jerambah (platform) sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang ramah pejalan kaki.

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 10

Ketinggian maksimal lantai Kawasan Pusaka Kota Baubau diatur perkawasan dan segmen menurut fungsi, sebagai berikut:

- a) Ketinggian bangunan pada Segmen 1a bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, peribadatan, perkantoran, permukiman, adalah (1-3) satu sampai dengan tiga lantai, atau 4-12 (empat sampai dua belas) meter;
- b) Ketinggian bangunan pada Segmen 1b bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, peribadatan, perkantoran, permukiman, adalah (1-4) satu sampai dengan empat lantai, atau 4-16 (empat sampai enam belas) meter;
- c) Ketinggian bangunan pada Segmen 1c bangunan dengan sempadan samping dengan fungsi perdagangan dan jasa, sarana pendidikan, peribadatan, perkantoran, permukiman, adalah (1-4) satu sampai dengan empat lantai, atau 4-16 (empat sampai enam belas) meter;
- d) Ketinggian bangunan pada Segmen 2a bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, dan perkantoran adalah (1-3) satu sampai dengan tiga lantai atau tetap sesuai kondisi semula, atau 4-12 (empat sampai dengan dua belas) meter;
- e) Ketinggian bangunan pada Segmen 2b bangunan dengan sempadan samping dengan fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, dan perkantoran adalah (1-2) satu sampai dengan dua lantai atau tetap sesuai kondisi semula, atau 4-10 (empat sampai dengan sepuluh) meter
- f) Ketinggian bangunan pada Segmen 3a bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa, permukiman adalah 1-4 (satu sampai dengan empat) lantai, atau 4-16 (empat sampai dengan enam belas) meter;
- g) Ketinggian bangunan pada Segmen 3b bangunan dengan sempadan samping dengan fungsi permukiman, perdagangan dan jasa, dan adalah 1-2 (satu sampai dengan dua lantai, atau 4-10 (empat sampai dengan sepuluh) meter;

Pasal 11

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Pusaka Kota Baubau diatur sebagai berikut:

- (1) KDB pada Segmen 1 bangunan selain deret dengan fungsi perdagangan dan jasa adalah 50-60 (lima puluh sampai dengan enam puluh) persen;
- (2) KDB pada Segmen 1 bangunan selain deret dengan fungsi permukiman adalah 50-60 (lima puluh sampai dengan enam puluh) persen;
- (3) KDB pada Segmen 1 dengan fungsi permukiman cluster adalah 50-60 (lima puluh sampai dengan enam puluh) persen;

- (4) KDB pada Segmen 1 dengan fungsi pengembangan pariwisata adalah 20-30 (dua puluh sampai dengan tiga puluh) persen;
- (5) KDB pada Segmen 2 bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa adalah tetap atau setinggi-tingginya 80 (delapan puluh) persen;
- (6) KDB pada Segmen 2 dengan fungsi pasar adalah maksimal 60 (enam puluh) persen;
- (7) KDB pada Segmen 2 dengan fungsi kebun campur adalah 0 (nol) persen;
- (8) KDB pada Segmen 2 dengan fungsi sarana kesehatan, dan fungsi sarana perkantoran adalah 60-80 (enam puluh sampai dengan delapan puluh) persen;
- (9) KDB pada Segmen 3 dengan fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, dan perkantoran adalah tetap, atau 60-80 (enam puluh sampai dengan delapan puluh) persen;
- (10) KDB pada Segmen 3 dengan fungsi permukiman adalah 60-80 (enam puluh sampai dengan delapan puluh) persen.

#### Pasal 12

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk Kawasan Pusaka Kota Baubau ditetapkan sebagai berikut:

- (1) KLB pada Segmen 1 bangunan tunggal dan atau selain deret dengan fungsi perdagangan dan jasa adalah 1-1,2 (satu sampai dengan satu koma dua), kecuali ditentukan lain;
- (2) KLB pada Segmen 1 bangunan tunggal dan atau selain deret dengan fungsi permukiman adalah tetap adalah 1-1,2 (satu sampai dengan satu koma dua), kecuali ditentukan lain;
- (3) KLB pada Segmen 1 dengan fungsi pengembangan pariwisata adalah 0,4-0,6 (nol koma empat sampai dengan nol koma enam), kecuali ditentukan lain;
- (4) KLB pada Segmen 2 bangunan deret dengan fungsi perdagangan dan jasa adalah tetap atau setinggi-tingginya 1,6 (satu koma enam), kecuali ditentukan lain;
- (5) KLB pada Segmen 2 dengan fungsi pasar adalah setinggi-tingginya 1,2 (satu koma dua), kecuali ditentukan lain;
- (6) KLB pada Segmen 2 dengan fungsi kebun campur adalah 0, kecuali ditentukan lain;
- (7) KLB pada Segmen 3a dengan fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, dan perkantoran adalah tetap, atau 1,2-1,6 (satu koma dua sampai dengan satu koma enam), kecuali ditentukan lain;
- (8) KLB pada Segmen 3 dengan fungsi sarana kesehatan, dan fungsi sarana perkantoran adalah 1,2-1,6 (satu koma dua sampai dengan satu koma enam), kecuali ditentukan lain;

- (9) KLB pada Segmen 3c dengan fungsi permukiman deret adalah 1,2-1,6 (satu koma dua sampai dengan satu koma enam), kecuali ditentukan lain;
- (10) KLB pada Segmen 3c dengan fungsi perdagangan dan jasa deret adalah 2,4-3,2 (dua koma empat sampai dengan tiga koma dua), kecuali ditentukan lain.

## Bagian Kelima Tata Bangunan

### Pasal 13

- (1) Orientasi bangunan ditentukan tegak lurus dengan sumbu jalan di depannya, kecuali ditentukan lain;
- (2) Ditentukan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyangkut rumah Buton, yaitu:
  - a. Mengacu pada sumbu mata angin utara-selatan;
  - b. Menghadap benteng Keraton Buton; atau
  - c. Menghadap ke jalan pada lokasi.

### Pasal 14

- (1) Garis sempadan depan bangunan Kawasan Pusaka Kota Baubau diatur sebagai berikut:
  - a. Garis sempadan depan rumah Buton adalah tetap;
  - b. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Gajahmada adalah 8 (delapan) meter;
  - c. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Wahidin Sudirohusodo adalah 4 (empat) meter;
  - d. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Sultan Murhum adalah 4 (empat) meter;
  - e. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Labolawa adalah 4 (empat) meter;
  - f. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Labuke adalah 4 (empat) meter;
  - g. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Simalui adalah 4 (empat) meter;
  - h. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Woter Mongonsidi adalah 4 (empat) meter;
  - i. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Seram adalah tetap, kecuali ditentukan lain;

- j. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Emi Sailan adalah tetap, kecuali ditentukan lain;
- k. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Yos Sudarso adalah 8 (delapan) meter;
- l. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Muh Thamrin adalah 5 (lima) meter;
- m. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Sudirman adalah 4 (empat) meter;
- n. Dalam hal bangunan dinilai mempunyai nilai penting maka garis sempadan tetap.

(2) Garis Sempadan Bangunan samping diatur sebagai berikut:

- a. Garis Sempadan Bangunan samping Segmen 1 pada Jl. Gajahmada adalah 3 (tiga) meter;
- b. Garis Sempadan Bangunan samping Segmen 1 pada Jl. Wahidin Sudirohusodo adalah 1,5 (satu koma lima) meter;
- c. Garis Sempadan Bangunan samping Segmen 1 pada Jl. Sultan Murhum adalah 1,5 (satu koma lima) meter;
- d. Garis Sempadan Bangunan samping Segmen 1 pada Jl. Labolawa adalah 1,5 (satu koma lima) meter;
- e. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Labuke adalah 1,5 (satu koma lima) meter;
- f. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 1 pada Jl. Simalui adalah 1,5 (satu koma lima) meter;
- g. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Wolter Mongonsidi adalah tetap, kecuali ditentukan lain;
- h. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Seram adalah tetap, kecuali ditentukan lain;
- i. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 2 pada Jl. Emi Sailan adalah tetap, kecuali ditentukan lain;
- j. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Yos Sudarso adalah 5 (lima) meter;
- k. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Muh Thamrin adalah 3 (tiga) meter;
- l. Garis Sempadan Bangunan depan Segmen 3 pada Jl. Sudirman adalah 2 (dua) meter;
- m. Dalam hal bangunan dinilai mempunyai nilai penting maka garis sempadan tetap.

(3) Pada setiap penambahan lantai jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 (nol koma lima) meter dari jarak bebas lantai di bawahnya untuk menjaga penghawaan dan pencahayaan masing-masing bangunan dan keamanan serta keselamatan bangunan;

- (4) Dalam hal untuk keamanan dan keselamatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ruang tersebut digunakan untuk jalur sirkulasi internal persil/petak lahan dan jalur darurat apabila terjadi kebakaran.

#### Pasal 15

- (1) Garis Sempadan Sungai Baubau, sebagai sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan dengan kedalaman 3-20 (tiga sampai dua puluh) meter ditetapkan sekurang-kurangnya lima meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
- (2) Garis Sempadan Sungai pada bangunan jalan inspeksi adalah tetap.

#### Pasal 16

- (1) Ketinggian permukaan (peil) lantai dasar bangunan gedung tetap sesuai dengan kondisi eksisting yaitu 2-30 (dua sampai tiga puluh) sentimeter di atas rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan.
- (2) Apabila peil pekarangan berada di bawah titik ketinggian bebas banjir suatu persil/petak lahan, maka peil maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (3) Peil lantai bangunan yang berbatasan dengan lebih dari satu jalan diperhitungkan terhadap jalan utama/yang tinggi tingkatannya.
- (4) Peil lantai bawah yang padat, sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) sentimeter di atas titik tertinggi dari pekarangan berbatasan yang sudah dipersiapkan, atau sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) centimeter di atas titik tertinggi dari jalan yang berbatasan.

#### Pasal 17

- (1) Tata letak bangunan baru pada sebagian Segmen 1, Segmen 2, dan Segmen 3 disusun untuk menciptakan ruang-ruang terbuka yang nyaman;
- (2) Orientasi bangunan ditetapkan tegak lurus dengan sumbu jalan, kecuali ditentukan lain;
- (3) Sisi muka bangunan pada persil yang miring terhadap jalan dibuat sejajar dengan atau mengacu pada sumbu jalan;
- (4) Bangunan pada persil pada persimpangan jalan atau bangunan sudut mempunyai muka terhadap kedua jalan disertai dengan pengolahan desain sudut;
- (5) Penataan pada bangunan sempadan sungai dan bangunan sudut:



- a. Pengarahan bangunan-bangunan yang berada di tepi sungai agar mempertahankan bentuk bangunan seperti sediakala;
- b. Pengolahan dan peningkatan *façade* bangunan-bangunan sudut sehingga menonjolkan penampilannya sebagai tetenger.

#### Pasal 18

- (1) Bentuk dasar bangunan deret pada Segmen 1, 2, dan 3 dipertahankan, kecuali ditetapkan lain;
- (2) Bagian penting yang dipertahankan dan/atau ditampilkan kembali pada bangunan pada segmen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah *façade* dan ruang terbuka di dalam;
- (3) *Façade* bangunan yang tidak termasuk cagar budaya pada segmen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disesuaikan dengan bangunan cagar budaya di dekatnya yang telah diidentifikasi.

#### Pasal 19

- (1) Garis langit diarahkan menurun/melandai ke kawasan Pelabuhan dan selanjutnya mendatar mengikuti jalan;
- (2) Penataan bangunan (tata letak dan penggugusan) pada area simpul utama memasuki kawasan alun-alun dibuat sedemikian rupa sehingga menjadi gerbang menuju pusat Kota Baubau.

#### Pasal 20

- (1) Langgam-langgam arsitektur bangunan di Kawasan Kota Pusaka Baubau beragam, yaitu Sulawesi Tenggara, Indis Pecinan, dan Modern Setempat.
- (2) Langgam arsitektur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) menjadi acuan bagi penguatan karakter dan jati diri kawasan;
- (3) Desain perabot jalan mempertimbangkan cara melindungi dan menampilkan ciri bangunan sekitarnya untuk memperkuat jati diri, sekaligus mempertimbangkan segi keawetan, pemeliharaan, dan perawatannya.

#### Pasal 21

- (1) 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;

- (2) Penggunaan bahan bangunan eksterior pada kawasan perencanaan ditentukan dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur setempat;
- (3) Penggantian komponen bangunan, terutama pada bagian muka bangunan atau *façade* menggunakan bahan yang sama dan/atau sejenis;
- (4) Penggunaan bahan dan teknik konstruksi komponen yang dikaitkan dengan struktur dan komponen bangunan lama harus mempertimbangkan kemampuan masing-masing komponen untuk menyatu.

## Pasal 22

- (1) Sistem pertandaan terdiri atas elemen-elemen makro dan elemen mikro.
- (2) Elemen pertandaan makro merupakan pengenalan lingkungan atau kawasan dan/atau acuan pergerakan orang dalam bentuk:
  - a. bangunan gedung dan/atau kumpulannya;
  - b. bangunan bukan gedung, seperti jembatan, gerbang, talud;
  - c. tugu atau patung atau tanda peringatan lain yaitu Patung Naga di sekitar Pelabuhan Lama;
  - d. persimpangan jalan
  - e. bentuk dan desain lorong jalan yang dibatasi oleh deretan bangunan dengan teras/balkon, bukaan (jendela dan/atau pintu), arcade dan/atau vegetasi.
- (3) Elemen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus ditingkatkan dan didukung penampilannya sebagai berikut:
  - a. Pelindungan dan pemugaran bangunan-bangunan yang mempunyai nilai penting budaya dan sejarah;
  - b. Peningkatan tampilan untuk bangunan sudut di simpul-simpul jalan;
  - c. Peningkatan tampilan patung di Kawasan Pelabuhan dan Penyangga Benteng;
  - d. Peningkatan kualitas ruang dan kualitas visual bangunan-bangunan serta pembersihan dari tayangan reklame;
  - e. Pengendalian *façade* dengan komponen terpadunya (arcade) melalui pelindungan dan pemugaran bangunan.
- (4) Elemen pertandaan mikro adalah tanda pengenalan dan/atau penunjuk arah pada bangunan gedung atau persil, atau pada ruang umum dalam bentuk:

- a. papan nama tempat atau identitas yang berkaitan langsung dengan bangunan atau tempat: nama bangunan, dan/atau nama usaha atau layanan umum, nama jasa profesional (praktek dokter, notaris, konsultan, dsb), baik menempel pada bangunan bersangkutan, maupun berdiri sendiri dalam persil;
  - b. papan penunjuk arah, baik dalam kota, maupun antar kota;
  - c. papan reklame sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu, dan tidak berkaitan langsung dengan bangunan atau lokasi keberadaannya;
  - d. papan informasi selain yang dimaksud pada huruf a, b, dan c, mengenai kegiatan atau acara, atau keterangan-keterangan kondisi/keadaan lingkungan, atau keterangan mengenai kedudukan kawasan.
- (5) Elemen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikendalikan dan diatur sebagai berikut:
- a. papan nama tempat atau identitas yang berkaitan langsung dengan bangunan atau tempat menghadap ke jalan dan/atau tergantung pada plafon arcade, dapat terbaca jelas dari jarak 10 (sepuluh) meter pada siang dan malam hari, mempunyai desain dengan karakter yang sesuai dengan Kawasan Kota Baubau, dan tidak bersinar atau berpijar sendiri;
  - b. papan penunjuk arah dalam kota dan penunjuk tempat untuk kepentingan umum dan bersifat tidak komersial dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan penempatan yang mempertimbangkan keberadaan bangunan dan komponen lain yang membentuk karakter atau jati diri kawasan;
  - c. papan reklame, dan/atau identitas yang tidak berkaitan langsung dengan bangunan atau tempat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c tidak diperkenankan keberadaannya sepanjang koridor utama atau pada semua segmen dalam kawasan perencanaan;
  - d. papan informasi selain yang dimaksud pada huruf a, b, dan c dipasang pada setiap segmen dan/atau berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte.

Bagian Keenam  
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 23

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan diperbedakan antara sirkulasi kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki;
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dalam satu sistem terpadu antara:

- a. sirkulasi internal dan eksternal bangunan;
  - b. pemakai atau pelaku kegiatan dan sarana transportasinya;
  - c. pertemuan antara pemakai atau pelaku kegiatan dengan sarana transportasi berada pada tempat parkir dan halte, sedangkan perpotongan antar keduanya berada di jalan sehingga memerlukan jalur khusus penyeberangan.
- (3) Sirkulasi pejalan kaki memanfaatkan jalur yang telah tersedia pada kedua sisi jalan berupa jaringan pejalan kaki yang dilengkapi dengan:
- a. Pertandaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, ayat (4);
  - b. Perabot ruang luar;
  - c. Peneduh pada fasilitas sirkulasi jalan;
  - d. Jalur khusus penyandang cacat dan lansia.

#### Pasal 24

- (1) Penataan perparkiran di kawasan perencanaan direncanakan dengan memanfaatkan bagian tepi ruang jalan, dan penyediaan kantong parkir.
- (2) Parkir kendaraan di tepi jalan direncanakan pada satu ruas bahu jalan pada setiap koridor jalan;
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman samping dan/atau belakang bangunan.
- (4) Pelataran parkir di luar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata tanaman yang teduh.

### Bagian Ketujuh Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

#### Pasal 25

- (1) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah;
- (2) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahan yang tidak menimbulkan gangguan kesehatan masyarakat dan lingkungan, serta estetika lingkungan (bau, dan tampilan);

- (3) Pengurangan volume sampah dilakukan dengan mendaur ulang, termasuk memanfaatkan kembali sampah;
- (4) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriu serta layanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 26

- (1) Sistem sanitasi berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah);
- (2) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya;
- (3) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait;
- (4) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI Sistem Plambing edisi terbaru, SNI Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan sistem resapan edisi terbaru, SNI Spesifikasi dan Pemasangan Perangkat Bau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait;
- (5) Sistem air minum direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya;
- (6) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
  - a. kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
  - b. SNI Sistem Plambing edisi terbaru, dan
  - c. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

#### Pasal 27

- (1) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Di dalam tiap-tiap pekarangan harus terdapat saluran-saluran pembuangan air hujan;
  - b. Saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan mempunyai kemiringan memadai untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
  - c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 (dua puluh lima) meter;
  - d. Curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota;
  - e. Pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan;
  - f. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.
- (2) Sistem jaringan drainase pada kawasan perencanaan menggunakan pola aliran gravitasi, dan secara rinci adalah:
- a. Sungai-sungai di Kota Baubau adalah penampung utama aliran air di kawasan perencanaan;
  - b. Pada kawasan perencanaan direncanakan penggunaan saluran primer yang berada di kedua sisi koridor utama dengan menggunakan saluran tertutup di bawah jalur pejalan kaki;
  - c. Saluran drainase sekunder dan tersier direncanakan di jalan kolektor sekunder dan lokal setempat dengan menggunakan saluran terbuka atau saluran tertutup.

#### Pasal 28

- (1) Bangunan gedung dengan potensi bahaya kebakaran sedang dan berat harus dilengkapi dengan pusat pengendali kebakaran;
- (2) Beberapa bangunan gedung yang karena luas dan jumlah massa bangunannya menuntut dilengkapi pusat pengendali kebakaran utama harus ditempatkan pada bangunan dengan potensi bahaya kebakaran terbesar;
- (3) Pusat pengendali kebakaran dan pusat pengendali kebakaran utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus mempunyai ketahanan api dan ditempatkan pada lantai dasar;
- (4) Pusat pengendali kebakaran dan pusat pengendali kebakaran utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus selalu dalam kondisi baik dan siap pakai;

- (5) Setiap ruangan atau bagian bangunan gedung yang berisi barang dan peralatan khusus harus dilindungi dengan instalasi pemadam khusus;
- (6) Instalasi pemadam khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri dari:
  - a. sistem pemadaman menyeluruh; dan
  - b. sistem pemadaman setempat.
- (7) Instalasi pemadam khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus selaludalam kondisi baik dan siap pakai;
- (8) Bangunan perumahan yang berada di lingkungan permukiman harus dilengkapi prasarana dan sarana, serta kesiapan masyarakat dalam upaya pencegahan dan penanggulangan kebakaran;
- (9) Kelengkapan prasarana dan sarana pencegahan dan penanggulangan kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan masyarakat.

#### Bagian Kedelapan

#### Pengelolaan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya

#### Pasal 29

- (1) Bangunan gedung dalam kawasan perencanaan untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya berjumlah 24 (dua puluh empat);
- (2) Bangunan-bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memenuhi sebagian atau seluruh kriteria sebagaimana dipersyaratkan oleh Undang-Undang, dan telah membentuk jati diri kawasan, baik secara keseluruhan, maupun pada bagian-bagiannya sepanjang sejarah sejak akhir abad ke-19;
- (3) Tipe bangunan-bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
  - a. Rumah Buton dalam berbagai tipenya: kamali dan banua baik sendiri-sendiri atau berkelompok;
  - b. rumah dan rumah toko deret berlantai satu atau dua;
  - c. rumah pekarangan dengan sejumlah bangunan yang mempunyai fungsi berbeda-beda, yaitu: villa dengan kelengkapan hunian dikelilingi taman, bangunan bengkel atau pabrik pengolahan, dan gudang;
  - d. bangunan ibadah;
  - e. bangunan perkumpulan;
  - f. bangunan kantor dan layanan umum.



- (4) Pelestarian yang mencakup perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan dilakukan sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku;
- (5) Dalam penataan bangunan dan lingkungan kawasan Kota Baubau pelestarian dilakukan terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan lingkungan atau koridor tempat keberadaannya dengan menata dan menyesuaikan bangunan-bangunan lainnya untuk kelestarian ruang jalan;
- (6) Penanganan bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dilaksanakan dengan menjadikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai acuan rancangan olah desain bangunan di sekitarnya;
- (7) Penanganan bangunan dan lingkungan pada Segmen 1 mencakup:
  - a. pelestarian bangunan yang termasuk dalam ayat (1);
  - b. peningkatan *façade* dengan acuan bangunan-bangunan dalam huruf a;
  - c. pengembangan bangunan-bangunan yang telah diidentifikasi untuk ditetapkan sebagai cagar budaya melalui penelitian, revitalisasi dan adaptasi.
- (8) Penanganan bangunan dan lingkungan pada Segmen 2 mencakup:
  - a. pelestarian bangunan-bangunan selain huruf a dan yang termasuk dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);
  - b. pemugaran *façade* bangunan Indomaret dengan sisipan bangunan baru untuk penyesuaian bangunan sudut;
  - c. penandaan lokasi bekas gedung bioskop;
  - d. penyesuaian gapura dengan konteks.
- (9) Penanganan bangunan dan lingkungan pada Segmen 3 mencakup:
  - a. pelestarian bangunan yang termasuk dalam ayat (1);
  - b. peningkatan *fasade* dengan acuan bangunan-bangunan dalam huruf a, dan memperhatikan pengelompokan di masa lalu;
  - c. pemugaran dan peningkatan kualitas selasar yang menyatu dengan bangunan deret atau arcade;
  - d. pelestarian ruang terbuka di dalam bangunan deret yang mempunyai ruang terbuka di dalam kavling/petak diarahkan untuk disertai pemugaran;
  - e. perubahan bangunan dengan bagian belakang pada tepi Sungai dengan mengolah orientasi baru sebagaimana dimaksud pada pasal 18 ayat (5) huruf a.

Bagian Kesembilan  
Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 30

- (1) Sistem ruang terbuka dan tata hijau Kawasan Kota Baubau terdiri atas:
  - a. Taman Naga;
  - b. Benteng Keraton Buton;
  - c. Sempadan sungai Baubau.
- (2) Komponen sistem ruang terbuka dan tata hijau sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dihubungkan dengan jalur pejalan kaki dengan vegetasi, dan RTH privat;
- (3) Ruang terbuka privat merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh perorangan, seperti kebun, halaman rumah/gedung milik perseorangan atau korporasi yang ditanami tumbuhan;
- (4) Ruang terbuka privat yang berada di kawasan permukiman direncanakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami pohon peneduh;
- (5) Konsep ruang terbuka hijau sepanjang koridor utama kawasan adalah: pohon sebagai peneduh, tidak menghalangi pandangan ke bangunan yang akan ditonjolkan, dan interval pohon adalah disesuaikan dengan batas kapling atau tidak menghalangi jalan masuk;
- (6) Pemilihan pohon disesuaikan dengan tujuannya, yaitu sebagai pengarah, peneduh, dan penjaring;
- (7) Untuk pengarah dipilih species dengan bentuk tiang (palem), untuk peneduh dipilih trembesi (*Samanea Saman*) dan pohon asam jawa (*Tamarindus Indica*) yang sekaligus menjaring pandangan ke objek di belakangnya.

Bagian Kesepuluh

Mitigasi Bencana

Pasal 31

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi: kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir;
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum;

- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya;
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

## BAB VI

### RENCANA INVESTASI

#### Pasal 32

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Kota Pusaka Kota Baubau dilakukan oleh Pemerintah Kota Baubau, Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara, dan masyarakat Kecamatan Wolio dan Kecamatan Murhum;
- (2) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan serta Inventarisasi Bangunan Cagar Budaya yang ditetapkan lebih lanjut oleh Walikota;
- (3) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 33

- (1) Program penanganan Rencana Kota Pusaka Kota Baubau mencakup 3 (tiga tahapan), yaitu:
  - a. Tahap I untuk segmen I;
  - b. Tahap II untuk segmen II; dan
  - c. Tahap III untuk segmen III.
- (2) Program penanganan Rencana Kota Pusaka Kota Baubau sebagaimana dimaksud dalam pasal (1) terdiri dari:
  - a. Peningkatan dan Penataan Jalan;
  - b. Pengembangan wisata budaya;
  - c. Bangunan;

- d. Persampahan;
  - e. Sarana Perkotaan; dan
  - f. Penghijauan.
- (3) Program penanganan Rencana Kota Pusaka Kota Baubau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan dalam bentuk Tabel Rencana Program Investasi Jangka Menengah Rencana Kota Pusaka Kota Baubau, Kota Baubau sebagaimana tercantum dalam Peraturan Walikota ini.

## BAB VII

### PENGENDALIAN RENCANA

#### Bagian Kesatu Pengendalian Pemanfaatan Ruang

##### Pasal 34

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui lima tahapan kegiatan;
- a. penetapan peraturan zonasi,
  - b. perizinan,
  - c. pemberian insentif dan disinsentif
- (2) Pengenaan sanksi. Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
- (3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur oleh pemerintah Kota Baubau berdasarkan kewenangan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan oleh Walikota.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (6) Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Walikota sesuai dengan kewenangannya.
- (7) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif.

- (8) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah.
- (9) Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa pembebasan Pajak Bumi dan Banguna Perdesaan dan Perkotaan(PBB-P2), pembebasan biaya Izin Mendirikan Bangunan(IMB), keringanan pajak (usaha rumah makan) dibebaskan dari pajak dalam jangka waktu tertentu, keringanan tarif listrik dan PDAM, kemudahan proses perizinan, dan pemberian penghargaan.
- (10) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (11) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
  - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
  - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat; serta
  - e. swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (12) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
  - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalty.
- (13) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

Bagian Kedua  
Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 35

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus mengikuti ketentuan dalam peraturan ini;

- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL dan/atau UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga  
Partisipasi Masyarakat

Pasal 36

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana adalah:
- a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, adat, atau kebiasaan berlaku;
  - b. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
  - c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
  - d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas;
  - e. Pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - f. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - g. Pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
  - h. Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Memberikan akses kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan tindakan yang sesuai dengan prinsip pelestarian
- (3) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan rencana adalah:
- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
  - b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan; dan
  - c. Bantuan pemantauan perubahan-perubahan pada bangunan cagar budaya.

BAB VIII  
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN  
PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kesatu  
Pengelolaan Kawasan

Pasal 38

- (1) Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh pemerintah Kota Baubau;
- (2) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. ketentuan umum peraturan zonasi sesuai draft RDTR Perkotaan Baubau
  - b. ketentuan perizinan;
  - c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
  - d. arahan penerapan sanksi.
- (3) Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh SKPD terkait.
- (4) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua  
Prosedur Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana  
Kawasan

Pasal 39

- (1) Prosedur Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
  - a. Ketentuan umum peraturan zonasi yang digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kota Baubau dalam menyusun peraturan berdasarkan draft RDTR Perkotaan Baubau dan RPKP Kota Baubau yang memuat:
    1. intensitas pemanfaatan ruang;
    2. kegiatan yang diperbolehkan;
    3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
    4. kegiatan yang dilarang.
  - b. Ketentuan perizinan berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat:



1. izin prinsip;
  2. izin lokasi;
  3. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
  4. izin mendirikan bangunan; dan
  5. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pemberian Insentif dan disinsentif diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Apabila terdapat ketidaksesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka perlu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait.

**BAB IX**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 40**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Baubau.

Ditetapkan di Baubau  
pada tanggal, 2014







**WALIKOTA BAUBAU,**

**A.S. TAMRIN**

Diundangkan di Baubau  
pada tanggal, 2014

**SEKRETARIS DAERAH KOTA BAUBAU,**

**MUHAMAD DJUDUL**

PARAF KOORDINASI		
NO.	INSTANSI/UNIT KERJA	PARAF
1.	Sekretaris Daerah	
2.	Asisten II	
3.	Dinas PU	
4.	BAPPEDA	
5.	Kabag. Adm. Pemb.	
6.	Kabag. Hkm & Org.	

BERITA DAERAH KOTA BAUBAU TAHUN 2014 NOMOR...<sup>30</sup>...