



BUPATI PULAU MOROTAI  
PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 15 TAHUN 2022

TENTANG

PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN BISNIS  
*CENTRAL BUSSINES DISTRICT* SEBAGAI KAWASAN PARIWISATA

BUPATI PULAU MOROTAI,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk memberikan kenyamanan pelayanan kepada para pelaku usaha dan konsumen dalam melakukan transaksi jual beli maka Pemerintah Daerah Kabupaten Pulau Morotai telah menyiapkan *Central Busines District* sebagai pusat bisnis dan transaksi jual beli masyarakat yang refresentatif guna peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Pulau Morotai;
  - b. bahwa untuk menciptakan *Central Busines District* dan kawasan pariwisata yang nyaman, aman, asri, bangunan gedung yang tertata rapi dan tidak terkesan kumuh baik bagi para pelaku usaha maupun konsumen perlu adanya penataan dan pengelolaan yang transparan, profesional, partisipatif dan bertanggungjawab dengan melibatkan para pemangku kepentingan yang berada di kawasan *Central Busines District*;
  - c. bahwa bangunan gedung yang berada di kawasan *Central Busines District* perlu diatur secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penataan Bangunan Di Kawasan Bisnis *Central Busines District* Sebagai Kawasan Pariwisata.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

3. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Pulau Morotai di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4937);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5578), sebagaimana telah di ubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
6. Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Morotai Nomor 01 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun 2015 Nomor 05);
7. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun 2017-2022 (Lembaran Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun 2018 Nomor 32);
8. Peraturan Bupati Pulau Morotai Nomor 43 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kabupaten Pulau Morotai (Berita Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun 2018 Nomor 43).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN BISNIS CENTRAL BUSSINES DISTRICT SEBAGAI KAWASAN PARIWISATA.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pulau Morotai.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai.
3. Bupati adalah Bupati Pulau Morotai.
4. *Central Busines District* yang selanjutnya disingkat CBD adalah wilayah pengembangan bisnis yang terpadu di wilayah Kabupaten Pulau Morotai.

5. Pemanfaatan Barang Milik Daerah adalah pendayagunaan barang milik daerah yang belum dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Organisasi Perangkat Daerah dalam bentuk pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan.
6. Tempat Usaha adalah bangunan tetap yang dipergunakan untuk tempat usaha dan/atau berdagang milik Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai berupa los, kios dan/atau bentuk lainnya seperti Rumah Toko (Ruko), Rumah Kios (Ruki), ruang pameran, pelataran, galeri, sport center, gazebo dan sejenisnya termasuk fasilitas pendukungnya yang disediakan untuk dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.
7. Pengguna Tempat Usaha berupa Los, Kios dan Sejenisnya Termasuk Fasilitas Pendukungnya, yang selanjutnya disebut Pengguna adalah warga masyarakat yang memenuhi persyaratan dan telah mengikuti proses pemilihan dan penetapan sebagai pengguna tempat usaha milik Pemerintah Kabupaten Pulau Morotai berupa los, kios dan sejenisnya termasuk fasilitas pendukungnya.
8. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
9. Mendirikan Bangunan gedung adalah pekerjaan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku.
10. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
11. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan PBG kepada pemerintah daerah.
12. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
13. Pejabat Penerbit Izin adalah Organisasi Perangkat Daerah yang tugas dan tanggung jawabnya dibidang pelayanan perizinan atau pejabat lain yang ditetapkan berdasarkan peraturan Bupati.
14. Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan melalui satu pintu.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini, meliputi:

- a. penataan bangunan gedung;
- b. pembinaan dan pengawasan; dan
- c. sanksi administratif.

## BAB III MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 3

Maksud pengaturan penataan bangunan dalam peraturan bupati ini adalah sebagai pedoman dalam penataan bangunan gedung di jalan protokol menuju kawasan CBD maupun di dalam kawasan CBD sebagai kawasan Pariwisata .

### Pasal 4

Pengaturan penataan bangunan di jalan protokol menuju kawasan CBD dan dalam kawasan CBD sebagai kawasan pariwisata, bertujuan:

- a. untuk menjadikan pasar CBD dan semua Kuliner milik Pemerintah Daerah sebagai tempat kegiatan usaha dan promosi yang nyaman, aman, asri dan bangunan gedung yang tertata rapi dan tidak kumuh, baik bagi pelaku usaha/para pedagang maupun konsumen;
- b. tertatanya gedung yang berada di kawasan CBD secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung serta memiliki surat izin mendirikan Bangunan;
- c. memastikan tidak ada lagi bangunan kumuh di jalan protokol menuju kawasan CBD dan di sekitar kawasan Bisnis CBD sebagai Kawasan Pariwisata;
- d. sebagai wadah menggerakkan ekonomi kerakyatan dengan memberikan kemudahan kepada masyarakat pulau morotai untuk menjual seluruh produk usahanya seperti usaha kuliner, pertanian/perkebunan, perikanan, kerajinan tangan dan usaha lainnya;
- e. untuk menciptakan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat Kabupaten Pulau Morotai; dan
- f. peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

BAB IV  
PENATAAN BANGUNAN GEDUNG DIKAWASAN CBD

Bagian Kesatu  
Penataan dan Jenis Bangunan

Pasal 5

Penataan Pendirian bangunan gedung di kawasan CBD sebagai kawasan Pariwisata dilakukan agar tertatanya gedung secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, serta menjadikan pusat perdagangan, bisnis masyarakat, dan kawasan wisata religi di Kabupaten Pulau Morotai.

Pasal 6

- (1) Pendirian bangunan gedung di kawasan CBD sebagai kawasan Pariwisata, harus didirikan dalam bentuk atau jenis gedung permanen.
- (2) Jenis gedung permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan tempat usaha dan/atau berdagang, terdiri dari:
  - a. los;
  - b. kios;
  - c. rumah toko (ruko);
  - d. rumah kios (ruki);
  - e. ruang pameran;
  - f. pelataran;
  - g. galeri;
  - h. gazebo dan sejenisnya;
  - i. warung dan kios di sepanjang jalan menuju kawasan CBD.
- (3) Jenis bangunan kawasan CBD, terdiri dari:
  - a. pasar rakyat;
  - b. pertokoan;
  - c. gudang pasar;
  - d. amphi theater (pusat hiburan);
  - e. pusat jajanan kuliner dan cinderamata (PJKC);
  - f. centra IKM dan Pusat Layanan Usaha Terpadu (PLUT)
  - g. P3SR;
  - h. Ipal;
  - i. area resapan air;
  - j. terminal sebagai pusat penghubung antar kecamatan;
  - k. mall
  - l. area perkantoran;
  - m. Puskesmas;
  - n. Perumahan dokter;
  - o. home industry;
  - p. ruang terbuka hijau (RTH);
  - q. tower palapa ring;
  - r. reservoir (tempat penampung air bersih);
- (4) Kawasan Wisata Religi terdiri dari:
  - a. Masjid Agung Baiturrahman;
  - b. gedung Morotai Islamic Center (MIC);
  - c. asrama Haji;
  - d. replika Ka'bah;
  - e. pesantren;
  - f. gedung Morotai Christian Center (MCC) Oikumene.

- (5) Jenis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilarang mendirikan dalam bentuk atau jenis bangunan kumuh dikawasan CBD dan kawasan Pariwisata.
- (6) Penetapan Kawasan *Central Bussines District* sebagai kawasan pariwisata seluas 138 Ha sebagaimana Peta yang tercantum dalam lampiran Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga  
Persetujuan Bangunan Gedung di Kawasan CBD

Pasal 7

- (1) Setiap orang atau pelaku usaha yang akan mendirikan bangunan gedung dikawasan pasar CBD wajib memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan oleh Pemerintah Daerah melalui Dinas PMPTSP.

BAB V  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 8

- (1) Pemerintah daerah berwenang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pendirian dan/atau tata bangunan dikawasan CBD sebagai kawasan Pariwisata.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Dinas/kantor terkait, terdiri dari:
  - a. Badan Perencanaan, Pembangunan Daerah, Penelitian dan Pengembangan (BAPPEDA LITBANG)
  - b. Dinas Penanaman Modal, Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PMPTSP);
  - c. Dinas Pariwisata (DISPAR);
  - d. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR);
  - e. Dinas Perumahan Dan Permukiman (PERKIM);
  - f. Dinas Lingkungan Hidup (DLH);
  - g. Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah (PERINDAGKOP dan UKM);
  - h. Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi (Nakertrans)
  - i. Dinas Perhubungan (DISHUB);
  - j. Dinas Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) dan
  - k. Camat Morotai Selatan.

Pasal 9

- (1) Dalam hal pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, meliputi:
  - a. pemantauan;
  - b. penertiban;
  - c. pelaporan; dan
  - d. evaluasi.

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan usaha atau tindakan mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat kesesuaian pemanfaatan bangunan gedung di kawasan CBD sebagai kawasan Pariwisata.
- (3) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan kegiatan penertiban atas pelaku usaha yang membangun tanpa PBG dan izin usaha;
- (4) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan rangkuman hasil kegiatan pemantauan dari seluruh masukan atau temuan dilapangan.
- (5) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, merupakan usaha menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung.

## BAB VI SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 10

Apabila setiap orang terdapat mendirikan jenis bangunan kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), dan ayat (4), merupakan pelanggaran terhadap Peraturan Bupati ini, maka dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. denda/ganti rugi;
- d. pencabutan izin usaha; dan/atau
- e. pencabutan izin mendirikan bangunan dan pembongkaran bangunan.

### Pasal 11

- (1) Denda/ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, dikenakan kepada pelaku usaha yang sengaja merusak fasilitas bangunan/gedung yang digunakan dalam kawasan CBD milik pemerintah Daerah berupa:
  - a. denda/ganti rugi ringan;
  - b. denda/ganti rugi sedang; dan
  - c. denda/ganti rugi berat.
- (2) Besaran ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan dengan keputusan bupati.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pulau Morotai.

Ditetapkan di Morotai Selatan  
pada tanggal 09 Mei 2022

BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

BENNY LAOS

Diundangkan di Morotai Selatan  
pada tanggal 09 Mei 2022

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PULAU MOROTAI,

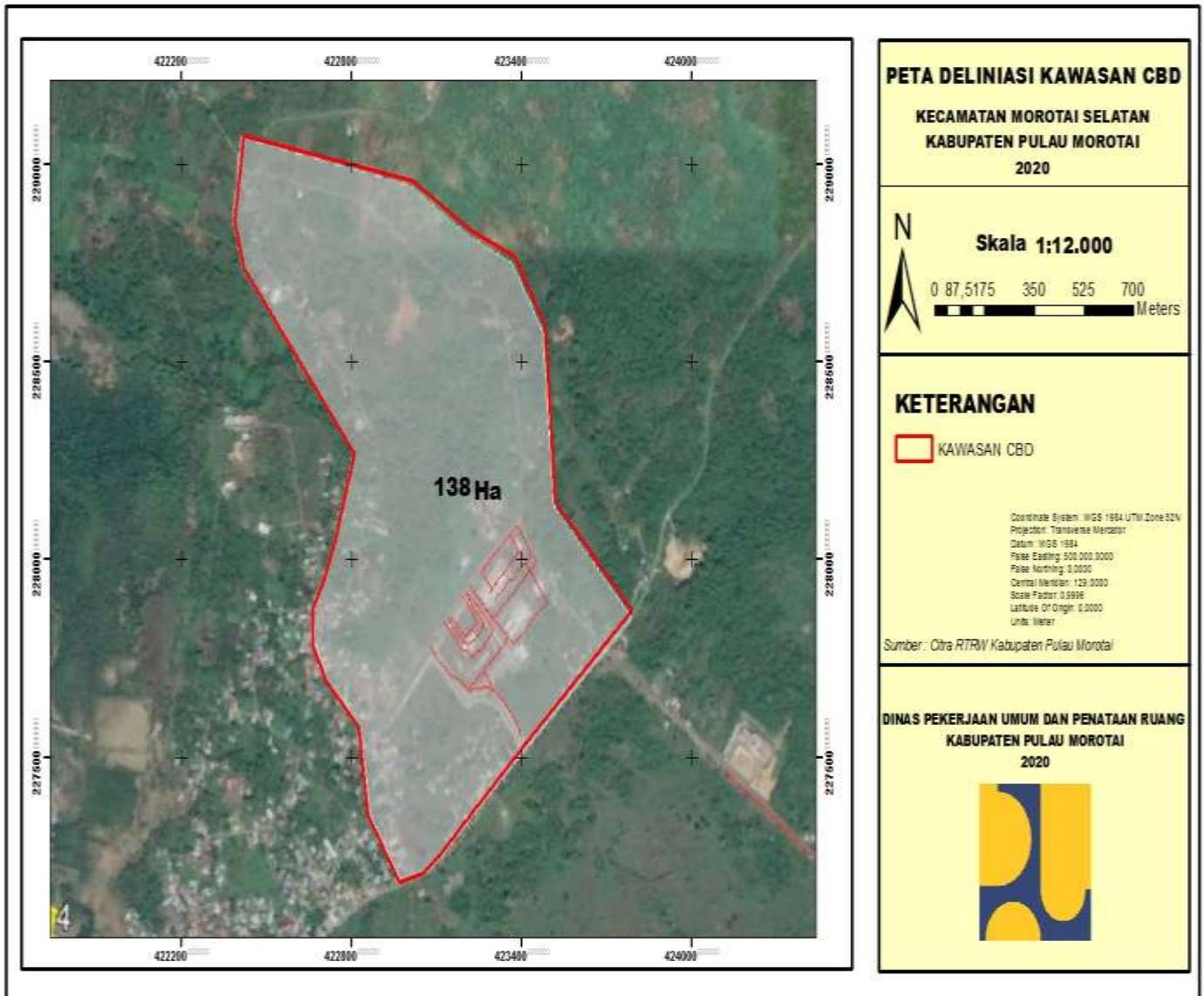
ttd

MUHAMMAD UMAR ALI

BERITA DAERAH KABUPATEN PULAU MOROTAI TAHUN 2022 NOMOR 15

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI PULAU MOROTAI  
NOMOR 15 TAHUN 2022  
TENTANG  
PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN  
BISNIS *CENTRAL BUSSINES DISTRICT*  
SEBAGAI KAWASAN PARIWISATA

**PETA PENETAPAN KAWASAN BISNIS *CENTRAL BUSSINES DISTRICT* SEBAGAI KAWASAN PARIWISATA**



BUPATI PULAU MOROTAI,

ttd

BENNY LAOS