



BUPATI GIANYAR
PROVINSI BALI

PERATURAN BUPATI GIANYAR
NOMOR 4 TAHUN 2025

TENTANG

TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF
PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI GIANYAR,

- Menimbang : a. bahwa penataan dan pemanfaatan ruang merupakan salah satu unsur penting dalam Pembangunan di Kabupaten Gianyar, yang harus dikelola secara tepat guna dan tepat sasaran sehingga dapat mewujudkan pemerataan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 78 ayat (6) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar Tahun 2023-2043, mengatur ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum dalam upaya pengendalian penataan ruang di Kabupaten Gianyar, diperlukan pengaturan yang komprehensif terkait pengendalian penataan ruang dalam bentuk pengenaan sanksi administratif pemanfaatan ruang;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
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) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia

- Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. 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) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
 4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2023 tentang Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6871);
 6. Undang-Undang Nomor 75 Tahun 2024 tentang Kabupaten Gianyar di Provinsi Bali (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 261, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7012);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
 8. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 121);
 9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
 10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 115 Tahun 2017 tentang Mekanisme Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1853);
 11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang

Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);

12. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar Tahun 2023-2043 (Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Tahun 2023 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF PEMANFAATAN RUANG.

BAB I KETENTUAN UMUM Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Gianyar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Gianyar.
3. Bupati adalah Bupati Gianyar.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud struktur Ruang dan pola Ruang.
6. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk fungsi budi daya.
7. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
8. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan Tata Ruang, pemanfaatan Ruang, dan pengendalian pemanfaatan Ruang.
9. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan Penataan Ruang.
10. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
11. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

12. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib Tata Ruang.
13. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar Penyelenggaraan Penataan Ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
14. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
15. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kaveling.
16. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling.
17. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh Ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling.
18. Sanksi Administratif adalah perangkat sarana hukum administrasi yang bersifat pembebanan kewajiban/perintah dan/atau paksaan pemerintah yang dikenakan kepada orang atas dasar ketidaktaatan atau ketidakpatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan di bidang Penataan Ruang untuk memberikan efek jera kepada pelanggar Pemanfaatan Ruang.
19. Perubahan Fungsi Ruang adalah suatu kondisi yang mengakibatkan menurunnya kualitas Ruang sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.
20. Audit Tata Ruang adalah serangkaian kegiatan pemeriksaan dan evaluasi terhadap data dan informasi spasial serta dokumen pendukung untuk mengevaluasi suatu laporan atau temuan yang diduga sebagai indikasi pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
21. Denda Progresif adalah denda yang dikenakan kepada setiap pelanggaran dengan menambah besaran denda sampai pelanggar tersebut memenuhi persyaratan yang dimuat dalam Sanksi Administratif.
22. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
23. Forum Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat FPR adalah wadah di tingkat Daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam pelaksanaan Penataan Ruang.

Pasal 2

- (1) Maksud ditetapkan Peraturan Bupati ini sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang.
- (2) Tujuan ditetapkan Peraturan Bupati ini untuk mewujudkan tertib Tata Ruang melalui penegakan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang di Daerah.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
- b. dasar pengenaan Sanksi Administratif;
- c. jenis, kriteria, klasifikasi, tahapan dan tata cara pengenaan Sanksi Administratif; dan
- d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan pengenaan Sanksi Administratif.

BAB II

BENTUK PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 4

- (1) Bupati mengenakan Sanksi Administratif terhadap pelanggaran di bidang Penataan Ruang sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang.

Pasal 5

Bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) meliputi:

- a. tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang;
- b. tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang yang tercantum dalam muatan RTR; dan
- c. menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh Peraturan Perundang-undangan sebagai milik umum.

Pasal 6

- (1) Perbuatan yang tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a meliputi:
 - a. Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR; dan/atau
 - b. Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR.

- (2) Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya; dan/atau
 - b. memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.
- (3) Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. tidak menindaklanjuti KKPR yang diterbitkan;
 - b. memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR;
 - c. Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan KKPR yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
 - d. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
 - e. melanggar ketentuan KLB yang telah ditentukan;
 - f. melanggar ketentuan KDB dan KDH;
 - g. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
 - h. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
 - i. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam KKPR; dan/atau
 - j. tidak memenuhi ketentuan lainnya yang dipersyaratkan dalam KKPR.

Pasal 7

- (1) Perbuatan yang tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang yang tercantum dalam muatan RTR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b meliputi:
 - a. melanggar ketentuan KDB dan KDH yang telah ditentukan dalam muatan RTR;
 - b. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan dalam muatan RTR;
 - c. melanggar ketentuan KLB yang telah ditentukan dalam muatan RTR; dan
 - d. Pemanfaatan Ruang yang tidak mentaati ketentuan ketinggian bangunan dalam RTR.
- (2) Ketentuan mengenai perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perbuatan tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR.

Pasal 8

- (1) Perbuatan menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh Peraturan Perundang-undangan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dapat berupa penutupan akses secara sementara maupun permanen.
- (2) Menghalangi akses secara sementara maupun permanen, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. menutup akses ke pesisir pantai, sungai, dan sumber daya alam serta prasarana publik;
 - b. menutup akses terhadap sumber air;
 - c. menutup akses terhadap taman dan Ruang terbuka hijau;
 - d. menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
 - e. menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan/atau
 - f. menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

BAB III

DASAR PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 9

- (1) Pengenaan Sanksi Administratif dilakukan berdasarkan:
 - a. hasil penilaian pelaksanaan KKPR;
 - b. hasil Pengawasan Penataan Ruang;
 - c. hasil Audit Tata Ruang;
 - d. pengaduan atau pelaporan Masyarakat;
 - e. hasil temuan atau pengamatan langsung di lapangan; dan/atau
 - f. rekomendasi FPR.
- (2) Hasil penilaian pelaksanaan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat informasi ketidaksesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan ketentuan dalam KKPR.
- (3) Hasil Pengawasan Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hasil Pengawasan Penataan Ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memuat informasi pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang.
- (5) Pengaduan atau pelaporan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas:
 - a. pengaduan atau pelaporan secara langsung; atau
 - b. pengaduan atau pelaporan secara tidak langsung melalui media daring yang disediakan sebagai sarana pengaduan atau laporan oleh pejabat yang berwenang dan/atau media jurnalistik.

- (6) Hasil temuan atau pengamatan langsung di lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan hasil temuan langsung atau pengamatan di lapangan oleh petugas yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang.

BAB IV

JENIS, KRITERIA, KLASIFIKASI, TAHAPAN DAN TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu

Jenis Sanksi Administratif

Pasal 10

- (1) Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf b dikenakan Sanksi Administratif secara bertahap berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. denda administratif;
 - c. penghentian sementara kegiatan;
 - d. penghentian sementara pelayanan umum;
 - e. penutupan lokasi;
 - f. pencabutan KKPR;
 - g. pembatalan KKPR;
 - h. pembongkaran bangunan; dan/atau
 - i. pemulihan fungsi Ruang.
- (2) Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b dikenakan Sanksi Administratif secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali ketentuan terkait dengan pelanggaran ketinggian bangunan dalam RTR dikenakan tanpa melalui pengenaan denda administratif.
- (3) Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dikenakan Sanksi Administratif secara bertahap berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan KKPR;
 - f. pembatalan KKPR;
 - g. pembongkaran bangunan; dan/atau
 - h. pemulihan fungsi Ruang.

Bagian Kedua

Kriteria Pengenaan Sanksi Administratif

Pasal 11

Pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang terhadap pelanggaran Pemanfaatan Ruang berdasarkan kriteria besar atau kecilnya:

- a. dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran ketentuan Pemanfaatan Ruang;
- b. nilai manfaat pengenaan sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran ketentuan Pemanfaatan Ruang; dan/atau
- c. kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran ketentuan Pemanfaatan Ruang.

Pasal 12

Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a dapat dihitung dengan memperhatikan:

- a. besar atau kecilnya jumlah penduduk yang terkena dampak paling sedikit 500 (lima ratus) jiwa dan/atau radius dampak paling sedikit 500 (lima ratus) meter; dan/atau
- b. luas wilayah penyebaran dampak.

Pasal 13

Besar atau kecilnya nilai manfaat pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan terhadap Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b dinilai dengan memperhatikan:

- a. manfaat untuk kepentingan umum yang ditetapkan dalam RTR;
- b. manfaat keberlanjutan fungsi kawasan; dan/atau
- c. manfaat selain yang dimaksud pada huruf a dan huruf b.

Pasal 14

Besar atau kecilnya kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c dinilai dengan memperhatikan:

- a. kerugian fisik;
- b. kerugian sosial;
- c. kerugian ekonomi; dan/atau
- d. kerugian lingkungan.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Pengenaan Sanksi Administratif
Pasal 15

- (1) Klasifikasi pengenaan Sanksi Administratif dilakukan dengan:
 - a. menilai besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang, nilai manfaat pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan terhadap Pemanfaatan Ruang, dan/atau kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - b. menentukan jenis Sanksi Administratif yang akan dikenakan terhadap pelanggaran Pemanfaatan Ruang; dan
 - c. menentukan tenggat waktu yang diberikan pada setiap jenis Sanksi Administratif yang diberikan dalam hal hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada huruf a dinyatakan besar.
- (2) Klasifikasi pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan klasifikasi pelanggaran.
- (3) Klasifikasi pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Tahapan Pengenaan Sanksi Administratif

Pasal 16

Pengenaan Sanksi Administratif dilaksanakan melalui tahapan:

- a. pelaksanaan inventarisasi kasus;
- b. pengumpulan dan pendalaman materi, data, dan informasi;
- c. penyusunan kajian teknis dan kajian hukum;
- d. penetapan tindakan sanksi;
- e. penyelenggaraan forum sosialisasi; dan
- f. pengenaan Sanksi Administratif.

Pasal 17

- (1) Pelaksanaan inventarisasi kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a merupakan serangkaian proses dan tindakan pengumpulan kasus yang diindikasikan sebagai pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
- (2) Indikasi kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh melalui:
 - a. laporan atau pengaduan dari Masyarakat;

- b. temuan oleh petugas yang membidangi Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan/atau Pengawasan Penataan Ruang;
- c. hasil Pengawasan Penataan Ruang; dan/atau
- d. laporan hasil Audit Tata Ruang.

Pasal 18

- (1) Pengumpulan dan pendalaman materi, data, dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b merupakan kegiatan pengumpulan serta pendalaman bahan bukti pendukung dan keterangan dari pihak terkait.
- (2) Pengumpulan dan pendalaman materi, data, dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengumpulan dokumen pendukung yang dilakukan dengan cara mengumpulkan berkas atau catatan kasus yang sedang didalami;
 - b. survei lapangan yang dilakukan dalam rangka proses pengumpulan, verifikasi, dan rektifikasi terhadap materi, data, dan informasi pendukung dengan cara melakukan pendataan dan pencatatan yang diperlukan; dan
 - c. wawancara dengan pihak terkait yang dilakukan dengan cara meminta keterangan dari pihak terkait.
- (3) Pengumpulan dokumen pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi dokumen pendukung berupa:
 - a. RTR;
 - b. KKPR;
 - c. data kepemilikan lahan; dan/atau
 - d. hasil kajian atau penelitian.
- (4) Survei lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
 - a. penentuan titik koordinat lokasi menggunakan *global positioning system tracker*;
 - b. pendokumentasian kondisi lapangan secara visual baik berupa foto dan/atau video dari berbagai sisi;
 - c. pembuatan ilustrasi gambar 3 (tiga) dimensi kondisi Pemanfaatan Ruang dan bangunan yang sesuai dengan skala yang proporsional kemudian dibandingkan kesesuaiannya dengan hal yang dipersyaratkan di dalam KKPR; dan
 - d. pencarian keterangan dan informasi yang berisi kronologis kegiatan Pemanfaatan Ruang dan data status kepemilikan lahan.
- (5) Wawancara dengan pihak terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:
 - a. terduga;
 - b. pelapor atau pengadu;
 - c. saksi; dan
 - d. ahli.

Pasal 19

- (1) Penyusunan kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c dilakukan melalui kegiatan evaluasi dan analisis data dan informasi serta dokumen pendukung dari aspek teknis dan aspek hukum.
- (2) Kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. data geografis dan administratif lokasi;
 - b. bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - c. kronologis kasus pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - d. pihak yang terlibat atau pihak yang diduga melakukan pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - e. delik pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang disangkakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
 - f. hasil penilaian kriteria pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12;
 - g. penyusunan tabel klasifikasi pengenaan Sanksi Administratif; dan
 - h. kesimpulan dan rekomendasi penanganan kasus.

Pasal 20

- (1) Penetapan tindakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d merupakan penetapan tindakan sanksi yang disepakati bersama berdasarkan hasil kajian teknis dan kajian hukum.
- (2) Penetapan tindakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara.

Pasal 21

- (1) Penyelenggaraan forum sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf e dilakukan dengan cara melakukan sosialisasi kepada pihak yang diduga terlibat dan melakukan pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
- (2) Forum sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali.

Bagian Kelima
Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif
Paragraf 1
Umum
Pasal 22

- (1) Tata cara pengenaan Sanksi Administratif meliputi:
- a. pengenaan Sanksi Administratif berupa peringatan tertulis dapat disertai dengan tanda pemberitahuan pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - b. pemasangan tanda pemberitahuan pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan sampai lembaga, badan usaha dan/atau Masyarakat yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan dengan ketentuan Pemanfaatan Ruang;
 - c. pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang terhadap pelanggaran di bidang Penataan Ruang didahului dengan mengeluarkan sanksi berupa peringatan tertulis;
 - d. pengenaan Sanksi Administratif pemanfaatan Ruang terhadap pelanggaran di bidang Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada huruf a, dapat menggabungkan beberapa jenis Sanksi Administratif di bidang Penataan Ruang; dan
 - e. pengenaan Sanksi Administratif ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Peringatan Tertulis
Pasal 23

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari pejabat yang berwenang.
- (2) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
- a. rincian pelanggaran di bidang penataan ruang beserta keterangan pasal yang dilanggar;
 - b. kewajiban untuk menyesuaikan Pemanfaatan Ruang dengan RTR dan ketentuan teknis yang dipersyaratkan dalam Pemanfaatan Ruang; dan
 - c. tindakan pengenaan Sanksi Administratif di bidang penataan ruang yang akan diberikan apabila tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada huruf b.

- (3) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan paling banyak 3 (tiga) kali dengan jangka waktu penerbitan masing-masing paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak surat peringatan diterbitkan.
- (4) Apabila surat peringatan tertulis telah diberikan sampai dengan surat peringatan tertulis ketiga dan Orang yang melakukan pelanggaran tidak mematuhi, pejabat yang berwenang dapat melakukan tindakan pengenaan Sanksi Administratif berikutnya.

Paragraf 3

Denda Administratif

Pasal 24

Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b, meliputi denda administratif paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan/atau Denda Progresif.

Pasal 25

- (1) Denda administratif paling banyak Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) meliputi:
 - a. denda administratif untuk pelanggaran tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang dikenakan denda sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah); dan/atau
 - b. denda administratif untuk pelanggaran tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang yang tercantum dalam muatan RTR dikenakan denda dengan ketentuan:
 1. melanggar ketentuan KDB dan KDH yang telah ditentukan dalam muatan RTR dikenakan denda sebesar Rp12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 2. melanggar KLB yang telah ditentukan dalam muatan RTR dikenakan denda sebesar Rp. 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah); dan/atau
 3. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan dalam muatan RTR dikenakan denda sebesar Rp6.250.000 (enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- (2) Pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, angka 2 dan angka 3 dapat dikenakan secara parsial maupun akumulatif berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 26

- (1) Denda Progresif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dikenakan kepada lembaga, badan usaha dan/atau Masyarakat yang tidak menaati RTR yang telah ditetapkan.
- (2) Bentuk pengenaan Denda Progresif, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Denda Progresif untuk pelanggaran tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang; dan
 - b. Denda Progresif untuk pelanggaran tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang yang tercantum dalam muatan RTR.
- (3) Denda Progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan setiap tahun sebagai penerimaan negara bukan pajak dengan mekanisme pembayaran sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Penghitungan Denda Progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai jual objek pajak;
 - b. luas lahan yang dikenakan sanksi dan luas bangunan;
 - c. indeks kawasan; dan/atau
 - d. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan.

Pasal 27

- (1) Pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan/atau Denda Progresif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. pengenaan denda administratif paling banyak Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dikenakan 7 (tujuh) hari sejak ditetapkan surat peringatan tertulis ke tiga namun belum melakukan pemulihan fungsi Ruang;
 - b. dalam hal pengenaan denda administratif paling banyak Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) telah terpenuhi, diberikan waktu paling lambat 1 (satu) tahun terhadap Orang yang melanggar wajib melakukan pemulihan fungsi Ruang; dan
 - c. apabila kewajiban melakukan pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada huruf b tidak dipenuhi maka dikenakan Denda Progresif;
- (2) Denda Progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dihentikan setelah melakukan pemulihan fungsi Ruang dan menyesuaikan dengan ketentuan Pemanfaatan Ruang.

- (3) Apabila kewajiban pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum dilakukan, maka akan tetap dikenakan Denda Progresif kembali setiap tahunnya.
- (4) Pencabutan penetapan pengenaan Denda Progresif ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (5) Tata Cara Perhitungan Denda Progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 28

Proses perizinan terkait SLF dapat diproses setelah melakukan kewajiban pembayaran denda administratif dan Denda Progresif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, dan Pasal 26, serta sesuai dengan ketentuan Peraturan-Perundang-undangan.

Pasal 29

Tata cara pembayaran denda administratif dan Denda Progresif dalam pengenaan Sanksi Administratif Pemanfaatan Ruang di Daerah dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 4

Penghentian Sementara Kegiatan

Pasal 30

Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf c dilakukan melalui tahapan:

- a. setelah sanksi peringatan tertulis diabaikan, Bupati sesuai dengan kewenangannya menerbitkan keputusan penghentian sementara kegiatan yang disertai dengan tanda pemberitahuan; akan bertentangan dengan konsep penjatuhan secara bertahap, karena ada denda;
- b. keputusan penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan kepada Orang yang melakukan pelanggaran untuk memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) hari kerja sejak diterbitkannya keputusan penghentian sementara kegiatan;
- c. Bupati sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pengawasan penghentian sementara kegiatan untuk memastikan tidak adanya kegiatan sampai dengan terpenuhinya kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan penghentian sementara kegiatan; dan
- d. dalam hal keputusan penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diabaikan, Orang yang melakukan pelanggaran dikenakan Sanksi Administratif lainnya.

Paragraf 5
Penghentian Sementara Pelayanan Umum
Pasal 31

Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf d dilakukan melalui tahapan:

- a. penghentian sementara pelayanan umum dilakukan dengan bekerja sama dengan penyedia jasa dan harus memperhatikan aspek keadilan bagi Masyarakat serta tidak boleh mengakibatkan Masyarakat tidak dapat memenuhi kebutuhan dasarnya;
- b. Bupati sesuai dengan kewenangannya menerbitkan keputusan penghentian sementara pelayanan umum yang memuat penjelasan dan rincian jenis pelayanan umum yang akan dihentikan sementara dan disertai dengan tanda pemberitahuan;
- c. Bupati sesuai dengan kewenangannya menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan sementara pelayanan kepada Orang yang melakukan pelanggaran; dan
- d. Bupati sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pengawasan penghentian sementara pelayanan umum untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada Orang yang melakukan pelanggaran sampai dengan terpenuhinya kewajiban.

Paragraf 6
Penutupan Lokasi
Pasal 32

Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf e dilakukan melalui tahapan:

- a. Bupati sesuai dengan kewenangannya menerbitkan keputusan penutupan lokasi disertai dengan tanda pemberitahuan secara paksa dalam jangka waktu tertentu atau selamanya dengan bantuan aparat penertiban disertai dengan pemasangan pita pembatas, dan rantai dan/atau gembok; dan
- b. Bupati sesuai dengan kewenangannya melaksanakan pengawasan penutupan lokasi untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan penutupan lokasi.

Paragraf 7
Pencabutan Kesesuaian Kegiatan
Pemanfaatan Ruang
Pasal 33

Pencabutan KKPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf f dilakukan dalam hal pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang tidak sesuai dengan KKPR dilakukan melalui tahapan:

- a. Bupati menerbitkan keputusan pencabutan KKPR sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- b. berdasarkan surat keputusan pencabutan KKPR sebagaimana dimaksud pada huruf a, Bupati memberitahukan kepada lembaga, badan usaha dan/atau Masyarakat yang melakukan pelanggaran mengenai status KKPR yang telah dicabut sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan Pemanfaatan Ruang yang telah dicabut KKPRnya; dan
- c. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada huruf b diabaikan, Bupati sesuai dengan kewenangannya melakukan tindakan penghentian kegiatan secara paksa serta mengenakan Sanksi Administratif yang selanjutnya.

Paragraf 8
Pembatalan Kesesuaian Kegiatan
Pemanfaatan Ruang
Pasal 34

Pembatalan KKPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf g dilakukan dalam hal KKPR tidak diperoleh dengan prosedur yang benar melalui tahapan:

- a. Bupati menerbitkan keputusan pembatalan KKPR sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- b. berdasarkan surat keputusan pembatalan KKPR sebagaimana dimaksud pada huruf a, Bupati memberitahukan kepada lembaga, badan usaha dan/atau Masyarakat yang melakukan pelanggaran mengenai status KKPR yang telah dibatalkan sekaligus perintah untuk menghentikan kegiatan Pemanfaatan Ruang yang telah dibatalkan KKPRnya; dan
- c. apabila perintah untuk menghentikan kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada huruf b diabaikan, Bupati sesuai dengan kewenangannya melakukan tindakan penghentian kegiatan secara paksa serta mengenakan Sanksi Administratif selanjutnya.

Paragraf 9
Pembongkaran Bangunan
Pasal 35

Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf h dilakukan melalui tahapan:

- a. Bupati menerbitkan keputusan pembongkaran bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
- b. dalam hal Orang yang melakukan pelanggaran tidak melakukan pembongkaran dalam batas waktu yang telah ditentukan, Bupati sesuai dengan kewenangannya dapat melakukan pembongkaran secara paksa; dan
- c. berdasarkan keputusan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a, Bupati melakukan tindakan penertiban dengan bantuan aparat penertiban sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 10
Pemulihan Fungsi Ruang
Pasal 36

- (1) Pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf i merupakan upaya untuk merehabilitasi ruang agar dapat kembali sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam RTR.
- (2) Pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan apabila terbukti adanya Perubahan Fungsi Ruang yang diakibatkan oleh Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai RTR.
- (3) Pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab pihak yang melanggar.
- (4) Biaya pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berasal dari denda administratif.
- (5) Bupati sesuai dengan kewenangannya menerbitkan keputusan pemulihan fungsi Ruang serta memberitahukan kepada Orang yang melakukan pelanggaran untuk melakukan pemulihan fungsi Ruang.
- (6) Jangka waktu upaya pemulihan fungsi Ruang oleh Orang yang melakukan pelanggaran selama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterbitkannya keputusan pemulihan fungsi Ruang.
- (7) Dalam hal waktu 30 (tiga puluh) hari Orang yang melakukan pelanggaran tidak melakukan upaya pemulihan fungsi Ruang, Bupati sesuai dengan kewenangannya melakukan pemulihan fungsi Ruang secara paksa atas beban Orang yang melakukan pelanggaran.

- (8) Dalam hal Orang yang melakukan pelanggaran dinilai tidak mampu untuk melakukan pemulihan fungsi Ruang, Bupati sesuai dengan kewenangannya dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan fungsi Ruang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan pengenaan Disinsentif pada Orang yang melanggar.
- (9) Bupati melakukan pengawasan pelaksanaan pemulihan fungsi Ruang.

Pasal 37

- (1) Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 diajukan kepada Bupati berdasarkan rekomendasi FPR.
- (2) FPR melakukan koordinasi pengkajian pengenaan Sanksi Administratif berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.
- (3) Rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dihadiri unsur FPR Daerah dan instansi terkait.

BAB V

PEMANTAUAN DAN EVALUASI PELAKSANAAN PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 38

- (1) Pemantauan dan evaluasi pengenaan Sanksi Administratif dimaksudkan untuk menilai efektivitas pengenaan Sanksi Administratif pada setiap pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
- (2) Penilaian efektivitas pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan:
 - a. terlaksana atau tidaknya kesepakatan pengenaan Sanksi Administratif;
 - b. dipatuhi atau tidaknya keputusan pengenaan Sanksi Administratif oleh pihak yang melanggar Pemanfaatan Ruang; dan
 - c. ada atau tidaknya efek jera terhadap Orang yang dikenai Sanksi Administratif.
- (3) Pemantauan dan evaluasi pengenaan Sanksi Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah paling lama 2 (dua) bulan setelah Sanksi Administratif dikenakan.
- (4) Pemantauan dan evaluasi pengenaan Sanksi Administratif dapat melibatkan FPR dan penyidik pegawai negeri sipil Penataan Ruang.

BAB VI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 39

FPR di Daerah yang telah dibentuk sebelum diundangkannya Peraturan Bupati ini, tetap menjalankan tugas dan fungsi sebagai wadah untuk membantu Pemerintah Daerah dalam memberikan pertimbangan pelaksanaan Penataan Ruang, sampai dengan berakhirnya masa tugas FPR.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Gianyar.

Ditetapkan di Gianyar
pada tanggal 2 Januari 2025
Pj. BUPATI GIANYAR,



I DEWA TAGEL WIRASA

Diundangkan di Gianyar
pada tanggal 2 Januari 2025
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN GIANYAR,



I DEWA GEDE ALIT MUDIARTA

BERITA DAERAH KABUPATEN GIANYAR TAHUN 2025 NOMOR 4.

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI GIANJAR
NOMOR 4 TAHUN 2025
TENTANG
TATA CARA PENGENAAN SANKSI
ADMINISTRATIF PEMANFAATAN RUANG

LAMPIRAN I
KLASIFIKASI PELANGGARAN

Adapun klasifikasi pelanggaran ditentukan berdasarkan prosentase luas pelanggaran dari total luas lahan sebagai berikut ini:

No	Klasifikasi Pelanggaran	Persentase Luas Pelanggaran dari Total Luas Lahan
1	Klasifikasi I	0% - 30%
2	Klasifikasi II	31% - 60%
3	Klasifikasi III	61% - 100%

LAMPIRAN II
TATA CARA PERHITUNGAN DENDA PROGRESIF

A. Tata Cara Perhitungan Denda Progresif yang Dikenakan Terhadap Pelanggaran Tidak Menaati RTR Yang Telah Ditetapkan Yang Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang;

Penghitungan denda progresif dirumuskan sebagai berikut:

Denda Progresif = Klasifikasi Persentase Denda x Harga Lahan Yang Dilanggar x 20

Adapun klasifikasi persentase denda progresif ditentukan sebagai berikut ini:

No	Klasifikasi Pelanggaran	Persentase Luas Pelanggaran dari Total Luas Lahan	Klasifikasi Persentase Denda Progresif	
			Non Berusaha	Berusaha
1	Klasifikasi I	0% - 30%	1,5%	2,4%
2	Klasifikasi II	31% - 60%	2,5%	3,4%
3	Klasifikasi III	61% - 100%	3,5%	4,5%

B. Tata Cara Perhitungan Denda Progresif yang Dikenakan Terhadap Pelanggaran Tidak Mematuhi Ketentuan Pemanfaatan Ruang Yang Tercantum Dalam Muatan RTR

1. Penghitungan Pelanggaran KDB

Penghitungan pelanggaran KDB dirumuskan sebagai berikut:

Pelanggaran KDB = (IJK x IPR x IP x IKTB x (Luas Pelanggaran x Nilai NJOP))/3

Keterangan :

- IJK = Indeks Jenis Kegiatan
- IPR = Indeks Pola Ruang
- IP = Indeks Permanensi
- IKTB = Indeks Ketinggian Bangunan
- NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

Parameter yang diamati didalam perumusan penghitungan pelanggaran KDB secara rinci dijabarkan sebagai berikut:

a) Indeks Jenis Kegiatan (IJK)

Parameter	Jenis Kegiatan	Indeks Pelanggaran
Berusaha	Industri	0.7
	Perdagangan dan Jasa	0.5
	Pariwisata	0.5
	Perkantoran	0.5
Non Berusaha	Fasilitas Umum	0.3
	Fasilitas Sosial	0.3
	Rumah Tinggal	0.1

b) Indeks Pola Ruang (IPR)

Rencana Pola Ruang	IPR
Hortikultura	0.7
Kawasan Peruntukan Industri	0.7
Perdagangan dan Jasa	0.5
Pariwisata	0.5
Kawasan Campuran	0.5
Perkantoran	0.5
Sarana Pelayanan Umum	0.3
Perumahan	0.1

c) Indeks Permanensi (IP)

Karakteristik Bangunan	Tingkat Permanensi	Indeks Pelanggaran
Memiliki pondasi, struktur tiang, dinding beton dengan plester, dan rangka atap	Permanen	0.7
Memiliki pondasi, struktur tiang, tidak berdinding dan/atau dinding terbuat dari kayu/bambu, beratap seng	Semi Permanen	0.3

d) Indeks Ketinggian Bangunan (IKTB)

Ketinggian Bangunan	Indeks Ketinggian Bangunan
1 Lantai	0,1
2 Lantai	0,5
2-4 Lantai	0,7

2. Penghitungan Pelanggaran KDH

Penghitungan pelanggaran KDH dirumuskan sebagai berikut:

Pelanggaran KDH = ((Kebutuhan air minum/orang/hari) x (jumlah penghuni rata-rata) x (harga air PDAM Kabupaten Gianyar/lt) x 20% x (luas pelanggaran/luas minmal KDH))

Parameter yang diamati didalam perumusan penghitungan pelanggaran KDH yaitu:

- a) Kebutuhan Air minum/orang/hari;
- b) Jumlah penghuni rata-rata;
- c) Harga air PDAM Kabupaten Gianyar;
- d) Luas Pelanggaran; dan
- e) Luas Minimal KDH.

3. Penghitungan Pelanggaran GSB

Penghitungan pelanggaran GSB dirumuskan sebagai berikut:

Pelanggaran GSB = ((Jarak Pelanggaran/(0,5*GSB Ideal))*10%)*HSBRN

Parameter yang diamati didalam perumusan penghitungan pelanggaran GSB yaitu:

- a) Jarak Pelanggaran
Jarak pelanggaran merupakan GSB Ideal dikurangi GSB Eksisting Bangunan.
- b) GSB Ideal
GSB Ideal merupakan jarak GSB yang diamanatkan berdasarkan RDTR.

- c) Harga Satuan Bangunan Rumah Negara (HSBRN)
 Harga Satuan Bangunan Rumah Negara (HSBRN) merupakan harga satuan yang ditetapkan berdasarkan SK Bupati.

No	Jenis Kegiatan	Jenis HSRN
1	Komersial	HSRN tipe b
2	Non Komersial	HSRN tipe c,d,e

4. Penghitungan Pelanggaran KLB

Penghitungan pelanggaran KLB dirumuskan sebagai berikut:

Pelanggaran KLB = (IJK x IPR x IP x IKTB x (Luas Pelanggaran x Nilai NJOP))/3

Keterangan :

- IJK = Indeks Jenis Kegiatan
 IPR = Indeks Pola Ruang
 IP = Indeks Permanensi
 IKTB = Indeks Ketinggian Bangunan
 NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

Parameter yang diamati didalam perumusan penghitungan pelanggaran KLB secara rinci dijabarkan sebagai berikut:

- a) Indeks Jenis Kegiatan (IJK)

Parameter	Jenis Kegiatan	Indeks Pelanggaran
Berusaha	Industri	0.7
	Perdagangan dan Jasa	0.5
	Pariwisata	0.5
	Perkantoran	0.5
Non Berusaha	Fasilitas Umum	0.3
	Fasilitas Sosial	0.3
	Rumah Tinggal	0.1

- b) Indeks Pola Ruang (IPR)

Rencana Pola Ruang	IPR
Hortikultura	0.7
Kawasan Peruntukan Industri	0.7
Perdagangan dan Jasa	0.5
Pariwisata	0.5
Kawasan Campuran	0.5
Perkantoran	0.5
Sarana Pelayanan Umum	0.3
Perumahan	0.1

c) Indeks Permanensi (IP)

Karekteristik Bangunan	Tingkat Permanensi	Indeks Pelanggaran
Memiliki pondasi, struktur tiang, dinding beton dengan plester, dan rangka atap	Permanen	0.7
Memiliki pondasi, struktur tiang, tidak berdinding dan/atau dinding terbuat dari kayu/bambu, beratap seng	Semi Permanen	0.3

d) Indeks Ketinggian Bangunan (IKTB)

Ketinggian Bangunan	Indeks Ketinggian Bangunan
1 Lantai	0,1
2 Lantai	0,5
2-4 Lantai	0,7

Pj. BUPATI GIANJAR,



I DEWA TAGEL WIRASA

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN BUPATI GIANYAR TENTANG PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN GIANYAR

I. Pendahuluan Peraturan Bupati ini dibuat untuk melaksanakan ketentuan Pasal 78 Ayat 6 Peraturan Daerah Kabupaten Gianyar Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gianyar Tahun 2023-2043. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan pengendalian penataan ruang di Kabupaten Gianyar dengan menetapkan sanksi administratif bagi pelanggaran pemanfaatan ruang.

II. Asas Pengenaan Sanksi Administratif Pengenaan sanksi administratif dalam peraturan ini diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan, keseimbangan, keberlanjutan, keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan, serta akuntabilitas.

III. Bentuk Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Pasal 4-8 menjelaskan bentuk pelanggaran yang dikenakan sanksi administratif, meliputi:

1. Tidak menaati RTR yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang.
2. Tidak mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang dalam RTR.
3. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan milik umum.

IV. Jenis dan Tahapan Pengenaan Sanksi Administratif Pasal 10-20 merinci jenis sanksi administratif yang dapat dikenakan secara bertahap, yaitu:

1. Peringatan tertulis.
2. Denda administratif.
3. Penghentian sementara kegiatan.
4. Penghentian sementara pelayanan umum.
5. Penutupan lokasi.
6. Pencabutan KKPR.
7. Pembatalan KKPR.
8. Pembongkaran bangunan.
9. Pemulihan fungsi ruang.

Tahapan pengenaan sanksi meliputi inventarisasi kasus, pengumpulan data dan informasi, penyusunan kajian teknis dan hukum, penerapan tindakan sanksi, sosialisasi, dan penegakan sanksi administratif.

V. Kriteria dan Klasifikasi Pengenaan Sanksi Administratif Pasal 11-15 menetapkan kriteria pengenaan sanksi berdasarkan besar kecilnya dampak pelanggaran, nilai manfaat pemberian sanksi, dan kerugian publik yang ditimbulkan. Klasifikasi pengenaan sanksi

dilakukan dengan menilai besar kecilnya dampak, menentukan jenis sanksi, dan menetapkan tenggat waktu.

VI. Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pasal 22-37 merinci tata cara pengenaan sanksi administratif, termasuk prosedur peringatan tertulis, pengenaan denda administratif, penghentian sementara kegiatan dan pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan dan pembatalan KKPR, pembongkaran bangunan, dan pemulihan fungsi ruang.

VII. Pemantauan dan Evaluasi Pasal 38-40 mengatur pemantauan dan evaluasi pelaksanaan pengenaan sanksi administratif untuk menilai efektivitas sanksi. Pemantauan dan evaluasi dilakukan oleh perangkat daerah terkait dengan melibatkan Forum Penataan Ruang (FPR) dan penyidik pegawai negeri sipil.

VIII. Ketentuan Peralihan Pasal 41-42 menjelaskan ketentuan peralihan terkait penyesuaian dengan terminologi dan ketentuan baru sesuai Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2021, serta transisi pengenaan sanksi yang telah dimulai sebelum berlakunya peraturan ini.

IX. Ketentuan Penutup Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan memerintahkan pengundangan peraturan ini dalam Berita Daerah Kabupaten Gianyar.

Lampiran: Tata Cara Perhitungan Denda Progresif Perhitungan denda progresif dilakukan berdasarkan klasifikasi pelanggaran, nilai jual objek pajak, luas lahan yang dilanggar, dan dampak yang ditimbulkan. Penghitungan juga mencakup pelanggaran KDB, KDH, GSB, dan KLB dengan parameter yang ditentukan dalam lampiran.

Kesimpulan Peraturan Bupati ini merupakan upaya untuk mengendalikan penataan ruang di Kabupaten Gianyar melalui pengenaan sanksi administratif yang terukur dan berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, akuntabilitas, dan kepastian hukum.