



SALINAN

BUPATI MAJALENGKA
PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI MAJALENGKA
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG
TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF
TERHADAP PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAJALENGKA,

- Menimbang : a. bahwa Pengendalian Pemanfaatan Ruang dilaksanakan untuk mendorong terwujudnya Tata Ruang yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang, yang bertujuan agar setiap orang menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai Rencana Tata Ruang dan mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. bahwa pemanfaatan ruang harus diawasi dan dikendalikan, peraturan sanksi ini disusun demi penegakan hukum dan sebagai bentuk pencegahan pelanggaran agar dapat menjamin ketertiban dan keamanan masyarakat serta memperbaiki kondisi lingkungan agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan;
- c. bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 148 huruf d, Pasal 188 dan Pasal 199 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, serta ketentuan Pasal 132 dan Pasal 156 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang, perlu pengaturan mengenai pengenaan sanksi administratif bagi pelanggaran pemanfaatan ruang;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
- Mengingat : 1. 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 6856);
2. 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 6856);
 3. Undang-Undang Nomor 113 Tahun 2024 tentang Kabupaten Majalengka di Provinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 229, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7050);
 4. 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);
 5. 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);
 6. Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Majalengka Tahun 2011 Nomor 11);

MEMUTUSKAN:

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

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Daerah adalah Kabupaten Majalengka.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Majalengka.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. 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.
6. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
7. Struktur Ruang 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. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
9. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
10. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
11. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib Tata Ruang.
12. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar Penyelenggaraan Penataan Ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
14. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kaveling.
15. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling.
16. 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.

17. 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.
18. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
19. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
20. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
21. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 2

Pengenaan Sanksi Administratif bertujuan untuk:

- a. melindungi bangunan gedung, masyarakat dan terwujudnya Tata Ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
- b. menghentikan pelanggaran, memulihkan keadaan dari suatu pelanggaran tata ruang dan menjaga untuk tidak terjadi pelanggaran kembali;
- c. memberi efek jera bagi orang dan/atau Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan pemanfaatan ruang;
- d. memberikan rasa keadilan, perlindungan hukum dan kepastian hukum di bidang Penataan Ruang bagi orang dan/atau Pemilik Bangunan Gedung yang taat hukum; dan
- e. meningkatkan kualitas Penyelenggaraan Penataan Ruang.

BAB II

BENTUK PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 3

- (1) Bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang meliputi :
 - a. tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi Ruang;
 - b. tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR; dan

- c. menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.
- (2) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Sanksi Administratif.
- (3) Pemeriksaan perubahan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui Audit Tata Ruang.
- (4) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat langsung dikenakan Sanksi Administratif tanpa melalui proses Audit Tata Ruang.

Pasal 4

- (1) Perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) 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 sesuai 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 diterbitkan;
 - 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 5

Ketentuan mengenai perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 berlaku

secara *mutatis mutandis* terhadap perbuatan tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR.

Pasal 6

- (1) Perbuatan menghalangi akses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c berupa penutupan akses secara sementara maupun permanen.
- (2) Menghalangi akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. menutup akses ke sungai, danau, situ, 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 PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 7

- (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 forum penataan ruang.
- (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 DAN KRITERIA PENGENAAN SANKSI
ADMINISTRATIF PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Jenis Sanksi Administratif

Pasal 8

Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang 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.

Bagian Kedua
Kriteria Pengenaan Sanksi Administratif

Pasal 9

Sanksi Administratif dikenakan berdasarkan kriteria besar atau kecilnya:

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

BAB V
TAHAPAN PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF
PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 10

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 11

- (1) Pelaksanaan inventarisasi kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 12

- (1) Pengumpulan dan pendalaman materi, data, dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 dialami;
 - 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 (GPS) 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 13

- (1) Penyusunan kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 11.
 - g. penyusunan tabel klasifikasi pengenaan Sanksi Administratif; dan
 - h. kesimpulan dan rekomendasi penanganan kasus.

Pasal 14

- (1) Penetapan tindakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 15

- (1) Penyelenggaraan forum sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 minimal 1 (satu) kali.

BAB VI
TATA CARA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF
PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 16

- (1) Pengenaan Sanksi Administratif dapat dilaksanakan secara:
 - a. langsung;
 - b. bertahap; atau
 - c. kumulatif.
- (2) Pengenaan Sanksi Administratif secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pengenaan Sanksi Administratif yang menunjuk salah satu atau beberapa Sanksi Administratif secara langsung setelah peringatan tertulis.
- (3) Pengenaan Sanksi Administratif secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pengenaan Sanksi Administratif yang diberikan secara bertahap mulai dari tingkat yang ringan hingga tingkat yang berat.
- (4) Pengenaan Sanksi Administratif secara kumulatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan pengenaan Sanksi Administratif yang dikenakan lebih dari satu jenis Sanksi Administratif.

Pasal 17

Pengenaan Sanksi Administratif didahului dengan pemberian peringatan tertulis.

Bagian Kedua
Peringatan Tertulis

Pasal 18

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf a merupakan teguran yang dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. rincian pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
 - b. kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR dan ketentuan teknis Pemanfaatan Ruang; dan
 - c. tindakan pengenaan sanksi yang akan dikenakan apabila tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud pada huruf b.
- (3) Rincian pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a memuat keterangan pasal yang dilanggar.
- (4) Ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b memuat kewajiban untuk menyesuaikan

kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan persyaratan teknis yang ditentukan dalam KKPR.

- (5) Tindakan pengenaan sanksi yang akan dikenakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c memuat jenis sanksi yang akan diberikan selanjutnya.

Pasal 19

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) diberikan paling banyak 3 (tiga) kali.
- (2) Peringatan tertulis kesatu diberikan kepada Orang yang melakukan pelanggaran dan berisi peringatan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam peringatan tertulis dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkannya peringatan tertulis.
- (3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan Orang yang melakukan pelanggaran tidak mematuhi, paling lama dalam waktu 3 (tiga) hari kerja diterbitkan surat peringatan tertulis kedua.
- (4) Jangka waktu surat peringatan tertulis kedua selama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkannya surat peringatan tertulis kedua.
- (5) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berakhir dan Orang yang melakukan pelanggaran tidak mematuhi, paling lama dalam waktu 3 (tiga) hari kerja diterbitkan surat peringatan tertulis ketiga.
- (6) Jangka waktu surat peringatan tertulis ketiga selama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkannya surat peringatan tertulis ketiga.
- (7) Dalam hal jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Orang yang melakukan pelanggaran tidak mematuhi, ditindaklanjuti dengan Sanksi Administratif lainnya.

Pasal 20

- (1) Pengenaan Sanksi Administratif berupa peringatan tertulis dapat disertai dengan tanda pemberitahuan.
- (2) Tanda pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. stiker;
 - b. papan;
 - c. spanduk; dan/atau
 - d. media elektronik.
- (3) Tanda pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipasang sampai dengan orang yang melakukan pelanggaran memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam surat peringatan tertulis.

Bagian Ketiga
Denda Administratif

Paragraf 1
Umum

Pasal 21

- (1) Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b merupakan pembebanan kewajiban kepada orang yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang untuk melakukan pembayaran sejumlah uang tertentu.
- (2) Penghitungan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. nilai jual objek pajak;
 - b. luas lahan dan/atau luas bangunan;
 - c. indeks kawasan; dan/atau
 - d. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan.
- (3) Nilai jual objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berdasarkan nilai jual objek pajak pada saat pelaksanaan pembangunan terdapat pelanggaran.
- (4) Denda administratif dapat berupa denda progresif yang disyaratkan sampai pelanggar memenuhi ketentuan dalam Sanksi Administratif lainnya.
- (5) Denda Administratif Progresif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan tingkat pelanggaran pemanfaatan ruang yang telah dilakukan.
- (6) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan Sanksi Administratif lainnya.
- (7) Pengenaan denda administratif berupa denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Paragraf 2
Tata Cara Pengenaan Denda Administratif

Pasal 22

Sanksi denda administratif dikenakan kepada setiap orang yang melakukan pelanggaran peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang.

Pasal 23

- (1) Pembayaran sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b, dibayar secara tunai dan diberikan tanda bukti lunas pembayaran atau dokumen lain yang sah.
- (2) Dalam pembayaran sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara angsuran atau bertahap dapat dilakukan sepanjang setiap orang yang terkena sanksi denda administratif dapat membuktikan secara tertulis:

- a. kondisi keuangan yang tidak memungkinkan seluruh sanksi denda administratif dibayar secara tunai berdasarkan hasil audit konsultan akuntan publik;
 - b. sebelumnya mempunyai riwayat taat dan patuh terhadap perizinan dan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - c. menyatakan kesanggupan untuk membayar secara mengangsur atau bertahap paling lama 12 (dua belas) bulan sejak perjanjian pembayaran sanksi denda administratif ditandatangani kedua belah pihak.
- (3) Pembayaran sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disetorkan kepada rekening kas umum Daerah.
 - (4) Dalam hal orang yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang dikenakan sanksi denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) telah dibayarkan seluruhnya kepada Daerah melalui rekening kas umum Daerah dan diberikan tanda bukti lunas pembayaran atau dokumen lainnya yang sah, tetap harus memproses kelengkapan pengajuan PBG melalui Sistem Informasi Bangunan Gedung dengan memenuhi Syarat Pemenuhan Standar Teknis Bangunan.
 - (5) Penerimaan sanksi denda pada rekening kas umum Daerah masuk pada komponen lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah pada penerimaan lain-lain.
 - (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terkait dengan perjanjian diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Paragraf 3

Perhitungan Besaran Denda Administratif

Pasal 24

- (1) Besaran denda administratif ditetapkan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2).
- (2) Tata cara perhitungan besaran denda administratif tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat

Penghentian Sementara Kegiatan

Pasal 25

- (1) Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf c merupakan sanksi yang diberikan untuk menghentikan paksa suatu kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam jangka waktu tertentu.

- (2) Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara paksa dengan mempertimbangkan ketertiban umum.
- (3) Dalam hal peringatan tertulis diabaikan, Bupati menerbitkan keputusan penghentian sementara kegiatan yang disertai dengan tanda pemberitahuan.
- (4) Keputusan penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
- (5) Bupati melaksanakan pengawasan penghentian sementara kegiatan untuk memastikan tidak adanya kegiatan sampai dengan terpenuhinya kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan penghentian sementara kegiatan.
- (6) Bupati dalam melaksanakan pengawasan penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) didelegasikan kepada Perangkat Daerah yang membidangi urusan Penataan Ruang.
- (7) Dalam hal keputusan penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diabaikan, orang yang melakukan pelanggaran dikenakan Sanksi Administratif lainnya.

Bagian Kelima
Penghentian Sementara Pelayanan Umum

Pasal 26

- (1) Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf d merupakan sanksi yang diberikan untuk menghentikan paksa pelayanan umum yang diberikan oleh penyedia jasa pelayanan umum dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan bekerja sama dengan penyedia jasa dan memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat serta tidak boleh mengakibatkan masyarakat tidak dapat memenuhi kebutuhan dasarnya.
- (3) Bupati menerbitkan keputusan penghentian sementara pelayanan umum yang memuat penjelasan dan rincian jenis pelayanan umum yang akan dihentikan sementara dan disertai dengan tanda pemberitahuan.
- (4) Berdasarkan keputusan penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang memerintahkan kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan sementara pelayanan kepada orang yang melakukan pelanggaran.
- (5) Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang melakukan koordinasi bersama Perangkat

Daerah yang menangani urusan penegakan peraturan daerah dalam pelaksanaan pengawasan penghentian sementara pelayanan umum untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada orang yang melakukan pelanggaran sampai dengan terpenuhinya kewajiban.

Bagian Keenam
Penutupan Lokasi

Pasal 27

- (1) Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf e merupakan sanksi yang diberikan untuk menutup lokasi kegiatan secara paksa dalam jangka waktu tertentu atau selamanya.
- (2) Bupati menerbitkan keputusan penutupan lokasi disertai dengan tanda pemberitahuan.
- (3) Berdasarkan keputusan penutupan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penutupan lokasi dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang dan dibantu oleh tim penertiban.
- (4) Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan pemasangan:
 - a. pita/line pembatas; dan
 - b. rantai dan/atau gembok.
- (5) Bupati melaksanakan pengawasan penutupan lokasi dengan sepengetahuan orang yang melakukan pelanggaran dalam bentuk berita acara untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban sebagaimana tercantum dalam keputusan penutupan lokasi.
- (6) Terhadap barang atau benda yang berada di lokasi penutupan menjadi tanggung jawab orang yang melakukan pelanggaran yang dimuat dalam bentuk berita acara.

Bagian Ketujuh
Pencabutan KKPR

Pasal 28

- (1) Pencabutan KKPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf f merupakan sanksi yang diberikan oleh pejabat yang berwenang karena pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan KKPR.
- (2) Pencabutan KKPR sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf f merupakan sanksi yang diberikan oleh pejabat yang berwenang karena pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang tidak sesuai dengan KKPR.

Bagian Kedelapan
Pembatalan KKPR

Pasal 29

- (1) Pembatalan KKPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf g merupakan sanksi yang diberikan oleh pejabat yang berwenang untuk menyatakan KKPR yang diberikan tidak berlaku lagi karena kesalahan prosedur atau administrasi dalam perolehan KKPR.
- (2) Pembatalan KKPR sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf f merupakan sanksi yang diberikan oleh pejabat yang berwenang karena pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang tidak sesuai dengan KKPR.

Bagian Kesembilan
Pembongkaran Bangunan

Pasal 30

- (1) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 huruf h merupakan kegiatan merobohkan atau menghancurkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, dan/atau prasarana dan sarana.
- (2) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tetap memperhatikan aspek keselamatan bangunan, keselamatan masyarakat, dan kepentingan umum.
- (3) Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang mengusulkan kepada Bupati untuk dapat menerbitkan keputusan pembongkaran bangunan.
- (4) Bupati menerbitkan keputusan pembongkaran bangunan.
- (5) Pembongkaran bangunan dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna dan dapat menggunakan penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal orang yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang tidak melakukan pembongkaran bangunan dalam batas waktu yang telah ditentukan, Bupati dapat melakukan pembongkaran secara paksa.
- (7) Pembongkaran bangunan secara paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dilaksanakan dengan bantuan aparat penegak hukum lainnya.
- (8) Standar Teknis terkait pembongkaran bangunan gedung mengacu pada peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung.

Bagian Kesepuluh
Pemulihan Fungsi Ruang

Pasal 31

- (1) Pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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) menjadi tanggung jawab orang yang melakukan pelanggaran.
 - (3) Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang mengusulkan kepada Bupati untuk menerbitkan keputusan pemulihan fungsi Ruang.
 - (4) Bupati menerbitkan keputusan pemulihan fungsi Ruang.
 - (5) Berdasarkan keputusan pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Perangkat Daerah yang membidangi urusan penataan ruang 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 melakukan pemulihan fungsi Ruang secara paksa atas beban orang yang melakukan pelanggaran.
 - (8) Pemulihan fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat dilaksanakan dengan bantuan aparat lainnya.
 - (9) Biaya pemulihan fungsi Ruang dapat berasal dari denda administratif.
 - (10) Dalam hal Orang yang melakukan pelanggaran dinilai tidak mampu untuk melakukan pemulihan fungsi Ruang, Bupati dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan fungsi Ruang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan pengenaan Disinsentif pada Orang yang melanggar.
 - (11) Bupati melakukan pengawasan pelaksanaan pemulihan fungsi Ruang.

BAB VII PEMANTAUAN DAN EVALUASI PELAKSANAAN PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 32

- (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 pada 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 yang membidangi urusan penataan ruang dan Perangkat Daerah lainnya yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati paling lama 2 (dua) bulan setelah Sanksi Administratif dikenakan.
- (4) Pemantauan dan evaluasi pengenaan Sanksi Administratif dapat melibatkan Forum Penataan Ruang dan penyidik pegawai negeri sipil Penataan Ruang.

BAB VIII

BASIS DATA PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 33

- (1) Bupati dapat menyediakan basis data pengenaan Sanksi Administratif sebagai bagian dari pengembangan dan informasi digital bidang Penataan Ruang.
- (2) Basis data dan informasi digital bidang Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai salah satu acuan dalam proses peninjauan kembali dan revisi RTR.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung atau Orang/Pemohon yang melakukan pelanggaran perizinan, peraturan perundang-undangan dibidang bangunan gedung dan pelanggaran pemanfaatan ruang masih sedang dalam proses penyelesaian, maka tetap diselesaikan sesuai ketentuan pengenaan sanksi administratif.

Pasal 35

Bangunan gedung yang dibangun dan dibiayai oleh pemerintah serta dimanfaatkan untuk kepentingan sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan, kebudayaan dan pemerintahan diperintahkan untuk mengurus PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Majalengka.

Ditetapkan di Majalengka
pada tanggal 11 Maret 2025

BUPATI MAJALENGKA,

ttd

EMAN SUHERMAN

Diundangkan di Majalengka
pada tanggal 11 Maret 2025

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,


ttd

AERON RANDI

BERITA DAERAH KABUPATEN MAJALENGKA TAHUN 2025 NOMOR 6

Salinan sesuai dengan aslinya,

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN MAJALENGKA,


MOMON RUKMAN, S.H., M.H.
NIP 19751231 200501 1 031

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI MAJALENGKA
NOMOR 6 TAHUN 2025
TENTANG
TATA CARA PENGENAAN SANKSI
ADMINISTRATIF TERHADAP
PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

A. TATA CARA PERHITUNGAN BESARAN DENDA ADMINISTRATIF

Perhitungan Pengenaan Denda Terhadap Pelampauan KLB, sebagai berikut :

$$K = I \times \frac{L}{\text{KLB Dasar}} \times \text{NJOP}$$

Keterangan:

- K = Nilai Sanksi (Rp)
I = Indeks Lokalitas
L = Besaran Luas Lantai Bangunan yang Dilampau (m²)
KLB Dasar = Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan Rencana Daerah yang Ditetapkan
NJOP = Nilai Jual Objek Pajak Lahan yang Dibangun (Rp)

Apabila pada lahan dibangun terdapat beberapa NJOP, maka dihitung NJOP rata-rata dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{NJOP}_R = \frac{(\text{NJOP}_1 \times \text{LP}_1) + (\text{NJOP}_2 \times \text{LP}_2 + \dots + (\text{NJOP}_n \times \text{LP}_n))}{(\text{LP}_1 + \text{LP}_2 + \dots + \text{LP}_n)}$$

Keterangan:

- NJOP_R = Nilai Jual Objek Pajak Rata-Rata (Rp)
NJOP_n = Nilai Jual Objek Pajak ke n (Rp)
LP_n = Luas Lahan (m²) ke n

B. TATA CARA PERHITUNGAN BESARAN DENDA ADMINISTRATIF

Perhitungan Pengenaan Denda Terhadap Pelanggaran Alih Fungsi Lahan, sebagai berikut :

$$K = (I \times L \times \text{NJOP}) + D$$

Keterangan:

- K = Nilai Sanksi (Rp)
I = Indeks Lokalitas
L = Luas Lahan (m²)
NJOP = Nilai Jual Objek Pajak Lahan yang Dibangun (Rp) Tahun masa Konstruksi
D = Nilai Dampak

Salinan sesuai dengan aslinya,

BUPATI MAJALENGKA,

ttd

EMAN SUHERMAN

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH
KABUPATEN MAJALENGKA,

MOMON RUKMAN, S.H., M.H.
NIP. 19751231 200501 1 031

