



SALINAN

BUPATI PASANGKAYU  
PROVINSI SULAWESI BARAT

PERATURAN DAERAH PASANGKAYU  
NOMOR 16 TAHUN 2025

TENTANG

BENTUK DAN CARA PERHITUNGAN DENDA ADMINISTRATIF  
TERHADAP PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASANGKAYU,

Menimbang: bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 199 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Pasal 156 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Bentuk dan Cara Perhitungan Denda Administratif Terhadap Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Timur dan Mamuju Utara di Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4070);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589) sebagaimana telah beberapa kali diubah, 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 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 2017 tentang Perubahan Nama Kabupaten Mamuju Utara Menjadi Kabupaten Pasangkayu di Provinsi Sulawesi Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 312, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6175);

5. 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);
6. 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);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG BENTUK DAN CARA PERHITUNGAN DENDA ADMINISTRATIF TERHADAP PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG.

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pasangkayu.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pasangkayu.
3. Bupati adalah Bupati Pasangkayu.
4. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur perangkat daerah pada Pemerintah Kabupaten Pasangkayu.
5. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang selanjutnya disebut Dinas PUPR adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pasangkayu.
6. Pelanggar adalah orang atau badan yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang di Daerah yang menjadi kepentingan Pemerintah Daerah.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaan.

Pasal 2

Denda Administratif bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum;
- b. memberi efek jera;
- c. mendapatkan ganti kerugian atas kerusakan yang ditimbulkan akibat pelanggaran tata ruang; dan
- d. mendukung terwujudnya tertip tata ruang.

Pasal 3

- (1) Bentuk denda administratif merupakan lain-lain pendapatan daerah yang sah.
- (2) Denda administratif merupakan pembebanan kewajiban kepada pelanggar untuk melakukan pembayaran sejumlah uang tertentu.
- (3) Perhitungan denda administratif 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.
- (4) Denda administratif tidak menghapuskan perbuatan pelanggaran pemanfaatan ruang dan dapat berbentuk denda progresif atau denda berulang yang diisyaratkan sampai pelanggar memenuhi ketentuan dalam sanksi administratif lainnya.
  - (5) Denda administratif dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan sanksi administratif lainnya.
  - (6) Denda administratif dapat digunakan untuk biaya pemulihan fungsi ruang.

#### Pasal 4

- (1) Pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 didahului dengan pemberian surat keputusan perintah pembayaran denda administratif.
- (2) Surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Dinas PUPR dan disampaikan kepada pelanggar paling lama 7 hari sejak tanggal ditanda-tangani untuk dapat dibayarkan paling lama 30 hari sejak diterimanya surat keputusan.
- (3) Pelanggar dapat mengajukan keberatan atau banding terhadap besaran denda administratif yang telah ditetapkan paling lama 7 hari sejak diterimanya surat keputusan.
- (4) Terhadap keberatan atau banding sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah Daerah dapat menolak, menerima Sebagian atau menerima seluruhnya dengan mempertimbangkan fakta-fakta dilapangan.

#### Pasal 5

- (1) Besaran denda administratif ditetapkan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3).
- (2) Tata cara perhitungan besaran denda administratif tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 6

- (1) Denda administratif dibayarkan secara tunai atau bertahap.
- (2) Pembayaran secara bertahap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pelanggar membuat pernyataan ketidaksanggupan membayar secara tunai dan dilengkapi dengan perjanjian pembayaran yang memuat jumlah dan tahapan pembayaran yang disepakati bersama dengan Pemerintah Daerah;
  - b. pelanggar mempunyai Riwayat keuangan yang baik yang ditunjukkan dengan sistem layanan informasi keuangan; dan
  - c. pelanggar memiliki integritas yang baik dan tidak sedang terlibat masalah hukum lainnya yang ditunjukkan dengan surat keterangan catatan kepolisian;
- (3) pembayaran denda administratif disetorkan kepada rekening kas umum daerah.

- (4) Apabila denda administratif tidak dibayarkan dalam waktu yang telah ditentukan dapat dikenakan sanksi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 7

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.


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

Ditetapkan di Pasangkayu  
pada tanggal 4 November 2025  
BUPATI PASANGKAYU,

Ttd.

YAUMIL AMBO DJIWA

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPAJIB B/AGIAN HUKUM,

  
MULYADI, S.H., M.H.  
Pangkat: Pembina, IV/a  
Nip: 197911152008041001

LAMPIRAN  
PERATURAN BUPATI PASANGKAYU  
NOMOR 16 TAHUN 2025  
TENTANG  
BENTUK DAN CARA PERHITUNGAN DENDA  
ADMINISTRATIF TERHADAP PELANGGARAN  
PEMANFAATAN RUANG

CARA PERHITUNGAN DENDA ADMINISTRATIF

Komponen Perhitungan Denda

Dalam menentukan besaran denda administratif yang akan dibebankan kepada pelanggar pemanfaatan ruang, maka perlu mengetahui komponen-komponen sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 ayat (3) yang diantaranya adalah Nilai Jual Objek Pajak, Luas lahan dan/atau luas bangunan, Indeks Kawasan dan/atau Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan.

NJOP yang dimaksud berdasarkan NJOP yang telah ditetapkan.

Luas lahan dan/atau luas bangunan dalam konteks komponen perhitungan denda dihitung terhadap luas lahan dan/atau bangunan yang melanggar pemanfaatan ruang. Luas lahan dihitung dengan satuan m<sup>2</sup> berdasarkan luas lahan yang melanggar. Sedangkan luas bangunan dihitung dengan satuan m<sup>2</sup> berdasarkan luas bangunan yang melanggar.

Indeks Kawasan merupakan nilai pengali tarif PNPB yang dibedakan berdasarkan lokasi objek permohonan KKPR untuk mengakomodir variasi intensitas pemanfaatan ruang serta dampak yang ditimbulkan. Indeks Kawasan menggambarkan kinerja ekonomi dan perkembangan wilayah suatu kabupaten/kota di lokasi pelanggaran.

Dampak yang ditimbulkan ini digunakan untuk menilai besar kecilnya akibat pelanggaran pemanfaatan ruang. Dampak ini diukur berdasarkan tiga subkomponen yaitu:

- 1) Nilai kerusakan atau kerugian harta benda maupun aset publik yang ditentukan berdasarkan selisih harga sebelum dan sesudah terdampak (rupiah);
- 2) Nilai kerusakan atau kerugian harta benda maupun aset publik yang ditentukan berdasarkan selisih harga sebelum dan sesudah terdampak (rupiah); dan
- 3) Potensi pendapatan yang hilang dihitung berdasarkan penilaian rata-rata pendapatan dikali dengan waktu dan penambahan nilai karena inflansi.

Perhitungan kerugian-kerugian yang digunakan dalam komponen perhitungan denda administratif ini dapat dilakukan menggunakan appraisal.

Berdasarkan komponen-komponen ini, akan dilakukan perhitungan hingga mendapatkan hasil besaran denda administratif yang akan dibebankan kepada pelanggar pemanfaatan ruang.

Pengenaan sanksi denda administratif diberikan berdasarkan perhitungan denda administratif yang diperoleh dari rumus berikut ini:

$$\text{Dapr} = (\text{Np} \times \text{Ik}) + \text{Dt}$$

Keterangan:

Dapr : Besaran Nilai Denda Administratif (Rupiah)

Np : Nilai Properti Pelanggaran (Rupiah)

Ik : Indeks Kawasan

Dt : Nilai dampak kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran pemanfaatan ruang (Ruang)

a. Nilai Properti Pelanggaran (Np)

Adalah komponen perhitungan denda administratif diperoleh dari perhitungan nilai NJOP yang dikalikan dengan luas bagian yang melanggar pemanfaatan ruang. Adapun cara menghitung nilai properti pelanggaran ini menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Np} = \text{NJOP Bumi} \times \text{Lt} + \text{NJOP Bangunan} \times \text{Lb}$$

Keterangan:

NJOP Bumi : Nilai NJOP bumi yang ditetapkan pada objek pelanggaran (Rupiah/M<sup>2</sup>)

NJOP Bangunan : Nilai NJOP bumi yang ditetapkan pada objek pelanggaran (Rupiah/M<sup>2</sup>)

Lt : Luas tanah pelanggaran pemanfaatan ruang (M<sup>2</sup>)

Lb : Luas lantai bangunan pelanggaran pemanfaatan ruang (M<sup>2</sup>)

b. Indeks Kawasan (Ik)

Adalah komponen perhitungan denda administratif yang diperoleh dari perhitungan indeks yang dikalikan dengan koefisien. Koefisien yang dimaksudkan dalam hal ini dibedakan menjadi 2 (dua) kategori kegiatan yakni kegiatan berusaha dan kegiatan non berusaha. Perhitungan indeks Kawasan ini dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Ik} = \text{Indeks Daerah} \times k$$

Keterangan:

Indeks Daerah : Nilai pengali tarif PNPB yang dibedakan berdasarkan lokasi objek permohonan KKPR untuk mengakomodir variasi

- intensitas pemanfaatan ruang serta dampak yang akan ditimbulkan diskala Kabupaten/Kota
- k : Koefisien kontrol untuk menilai kewajaran pemberian denda, ditetapkan sebesar 0,1 untuk kegiatan non berusaha dan 0,3 untuk kegiatan berusaha.
- c. Nilai dampak kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran pemanfaatan ruang (Ruang)  
Adalah komponen perhitungan denda administratif ini diperoleh dari perhitungan rumus sebagai berikut:

$$Dt = Ka \times Pbi \times Phl$$

Keterangan:

- Ka : Nilai kerusakan atau kerugian harta benda maupun aset yang ditentukan berdasarkan selisih harga sebelum dan sesudah terdampak (Rupiah)
- Pbi : Perubahan biaya input, yaitu kerugian yang timbul akibat perubahan biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan produk atau melakukan aktivitas tertentu berdasarkan selisih biaya input sebelum dan sesudah terjadi pelanggaran
- Phl : Potensi pendapatan yang hilang dihitung berdasarkan penilaian rata-rata pendapatan dikali dengan waktu dan penambahan nilai karena inflansi

#### SIMULASI PERHITUNGAN DENDA ADMINISTRASI

Untuk perhitungan denda administratif dibedakan menjadi 2 (dua) kategori kegiatan yakni kegiatan non berusaha dan kegiatan berusaha. Perbedaan perhitungan ini terletak pada koefisien kontrol, dimana pada pelanggaran dengan kegiatan Non Berusaha menggunakan kontrol 0,1 dan pada pelanggaran dengan kegiatan Berusaha menggunakan koefisien kontrol 0,3. Berikut contoh tata cara menghitung denda administratif:

##### A. Pelanggaran Pelampauan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

###### 1. Non Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan rang dilakukan oleh kegiatan Non Berusaha maka daya yang diperlukan dalam perhitungan besaran denda administratif berupa luas bidang tanah, ketentuan KDB, KDB eksisting terbangun, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, Nilai Properti dan Indeks Daerah.

Berikut adalah contoh Perhitungan Pemanfaatan Ruang pada kegiatan Non Berusaha. Adapun datanya adalah sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000m<sup>2</sup>.
- Ketentuan KDB 40% (400m<sup>2</sup>)
- KDB eksisting terbangun 60% (600m<sup>2</sup>)
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>

- Nilai property berdasarkan NJOP Rp1.600.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga Indeks Daerah 1.0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data ketentuan KDB dengan KDB eksisting dihitung selisihnya dan didapatkan luas tanah pelanggaran dan luas bangunan pelanggaran masing-masing sebesar 200m<sup>2</sup>.

Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentukan denda, sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Np &= \text{NJOP Bumi} \times Lt + \text{NJOP Bangunan} \times Lb \\ &= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200) \\ &= \text{Rp}400.000.000 \end{aligned}$$

Indeks Daerah 1, 0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan Non Berusaha 0,1, maka Indeks Kawasan (Ik)

$$\begin{aligned} Ik &= \text{Indeks Daerah} \times k \\ &= 1,0673 \times 0,1 \\ &= 0,10673 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan jika nilai dampak = 0

Maka, Perhitungan Denda Administratif Pelanggaran Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (Np \times Ik) + Dt$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada Pelanggaran Pelampauan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) kegiatan Non Berusaha adalah sebesar Rp42.692.000

## 2. Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan berusaha, maka data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, ketentuan KDB, KDB eksisting terbangun, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai property berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Berikut adalah contoh Perhitungan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang pada kegiatan Non Berusaha. Adapun datanya adalah sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Ketentuan KDB 40% (400 m<sup>2</sup>)
- KDB eksisting terbangun 60% (600 m<sup>2</sup>)
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai Properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga Indeks Daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data ketentuan KDB dengan KDB eksisting dihitung selisihnya dan didapatkan luas tanah pelanggaran dan luas bangunan pelanggaran masing-masing sebesar 200 m<sup>2</sup>.

Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentuk denda, sebagai berikut:

$$\begin{aligned} N_p &= \text{NJOP Bumi} \times L_t + \text{NJOP Bangunan} \times L_b \\ &= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200) \\ &= \text{Rp}400.000.000 \end{aligned}$$

Indeks Daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan Berusaha 0,3 maka Indeks Kawasan (Ik)

$$\begin{aligned} I_k &= \text{Indeks Daerah} \times k \\ &= 1,0673 \times 0,3 \\ &= 0,32019 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan jika nilai dampak 0.

Maka, perhitungan Denda Administratif Pelanggaran Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (N_p \times I_k) + D_t$$

$$\begin{aligned} \text{Dapr} &= (\text{Rp}400.000.000 \times 0,32019) + \text{Rp}0 \\ &= \text{Rp}128.076.000 \end{aligned}$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada Pelanggaran Pelampauan Koefisien Daerah Bangunan (KDB) kegiatan Berusaha adalah sebesar Rp128.078.000

## B. Pelanggaran Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

### 1. Non Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan Non Berusaha, maka data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, ketentuan KLB maksimal, KLB eksisting, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai property berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Apabila diperoleh data sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Ketentuan KLB maksimal 2 lantai (400 m<sup>2</sup>)
- KLB eksisting 3 lantai (600 m<sup>2</sup>)
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga Indeks Daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah)

Dari data ketentuan KLB maksimal dengan KLB eksisting dihitung selisihnya dan ditetapkan luas tanah pelanggaran sebesar 0 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran sebesar 200 m<sup>2</sup>.

Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentukan denda seperti Np, Ik dan Dt sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Np &= \text{NJOP Bumi} \times L_t + \text{NJOP Bangunan} \times L_b \\ &= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 0 \text{ m}^2) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200\text{m}^2) \\ &= \text{Rp}200.000.000 \end{aligned}$$

Indeks daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan non berusaha 0,1. Maka perhitungan Indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Ik &= \text{Indeks Daerah} \times k \\ &= 1,0673 \times 0,1 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan nilai dampak kerugian Rp0.

Maka, Perhitungan Denda Administratif Pelanggaran Pemanfaatan Ruang sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (Np \times Ik) + Dt$$

$$\begin{aligned} \text{Dapr} &= (\text{Rp}200.000.000 \times 0,010673) + \text{Rp}0 \\ &= \text{Rp}21.346.000 \end{aligned}$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada Pelanggaran Pelampauan Keefisien Lantai Bangunan (KLB) kegiatan Non Berusaha adalah sebesar Rp21.346.000

## 2. Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan berusaha, maka data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, ketentuan KLB maksimal, KLB eksisting, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai properti berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Apabila diperoleh data sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Ketentuan KLB maksimal 2 lantai (400 m<sup>2</sup>)
- KLB eksisting 3 lantai (600 m<sup>2</sup>)
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan sehingga Indeks Daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data ketentuan KLB maksimal dengan KLB eksisting dihitung selisihnya dan didapatkan luas tanah pelanggaran sebesar 0 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran sebesar 200 m<sup>2</sup>.

Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentukan denda seperti Np, Ik dan Dt sebagai berikut:

$$Np = \text{NJOP Bumi} \times L_t + \text{NJOP Bangunan} \times L_b$$

$$= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 0 \text{ m}^2) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2)$$

$$= \text{Rp}200.000.000$$

Indeks daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan berusaha 0,3. Maka perhitungan Indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} I_k &= \text{Indeks Daerah} \times k \\ &= 1,0673 \times 0,3 \\ &= 0,32019 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan nilai dampak kerugian Rp0

Maka, perhitungan denda administrative pelanggaran pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (\text{Np} \times I_k) + \text{Dt}$$

$$\begin{aligned} \text{Dapr} &= (\text{Rp}200.000.000 \times 0,32019) + \text{Rp}0 \\ &= \text{Rp}64.038.000 \end{aligned}$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada pelanggaran pelampauan koefisien lantai bangunan (KLB) kegiatan berusaha adalah sebesar Rp64.038.000

### C. Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Tanpa Dampak

#### 1. Non Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan oleh kegiatan Non Berusaha berupa rumah dan penginapan di Kawasan pertanian (tidak sesuai PRT).

Maka, data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, luas bangunan, luas bangunan dasar, NJOP Bumi, BJOP Bangunan, nilai properti berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Apabila diperoleh data sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan 600 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan dasar 200 m<sup>2</sup>
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga indeks daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data diatas diketahui luas tanah pelanggaran seluas 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran seluas 600 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentuk denda seperti Np, Ik dan Dt sebagai berikut:

$$\begin{aligned} N_p &= \text{NJOP Bumi} \times L_t + \text{NJOP Bangunan} \times L_b \\ &= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 2000 \text{ m}^2) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 600 \text{ m}^2) \\ &= \text{Rp}800.000.000 \end{aligned}$$

Indeks daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan Non Berusaha 0,1. Maka perhitungan Indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
Ik &= \text{Indeks Daerah} \times k \\
&= 1,0673 \times 0,1 \\
&= 0,10673
\end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan nilai dampak kerugian Rp0

Maka, perhitungan denda administratif pelanggaran pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

$$Dapr = (Np \times Ik) + Dt$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada pelanggaran pemanfaatan ruang tanpa dampak kegiatan Non Berusaha adalah sebesar Rp85.384.000.

## 2. Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan Non Berusaha berupa industri di Kawasan pertanian (tidak sesuai RTR).

Maka, data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, luas bangunan, luas bangunan dasar, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai properti berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Apabila diperoleh data sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan 600 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan dasar 200 m<sup>2</sup>
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga indeks daerah 1,0673 (disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data diatas diketahui luas tanah pelanggaran seluas 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran seluas 600 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentukan denda seperti Np, Ik dan Dt sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
Np &= \text{NJOP Bumi} \times Lt + \text{NJOP Bangunan} \times Lb \\
&= (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2) + (\text{Rp}1.000.000/\text{m}^2 \times 600 \text{ m}^2) \\
&= \text{Rp}800.000.000
\end{aligned}$$

Indeks daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan berusaha 0,3. Maka perhitungan indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
Ik &= \text{Indeks Daerah} \times k \\
&= 1,0673 \times 0,3 \\
&= 0,32019
\end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan nilai dampak kerugian Rp0.

Maka perhitungan denda administratif pelanggaran pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

$$Dapr = (Np \times Ik) + Dt$$

$$\begin{aligned} Dapr &= (Rp800.000.000 \times 0,32019) + Rp0 \\ &= Rp256.152.000 \end{aligned}$$

Maka denda yang harus dibayarkan pada pelanggaran pemanfaatan ruang tanpa dampak kegiatan Non Berusaha adalah sebesar Rp256.152.000

#### D. Pelanggaran Pemanfaatan Ruang Dengan Dampak

##### 1. Non Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan Non Berusaha berupa rumah dan penginapan di Kawasan pertanian (tidak sesuai RTR), maka data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administrasi berupa luas bidang keseluruhan, luas bangunan, luas bangunan dasar, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai properti berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Berikut adalah contoh perhitungan pelanggaran pemanfaatan ruang pada kegiatan Non Berusaha. Adapun datanya sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan 600 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan dasar 200 m<sup>2</sup>
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga indeks daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data diatas diketahui luas tanah pelanggaran seluas 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran seluas 600 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentuk denda adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Np &= NJOP Bumi \times Lt + NJOP Bangunan \times Lb \\ &= (Rp1.000.000/m^2 \times 200 m^2) + (Rp1.000.000/m^2 \times 600 m^2) \\ &= Rp800.000.000 \end{aligned}$$

Indeks daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan Non Berusaha 0,1. Maka perhitungan Indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Ik &= Indeks Daerah \times k \\ &= 1,0673 \times 0,1 \\ &= 0,10673 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan terdapat dampak kerugian\*, Adapun perhitungan dinai dampak kerugian sebagai berikut:

Kerusakan irigasi 20 m = Rp80.000.000

Kerugian akibat terhambat irigasi:

Penambahan biaya akibat harus melakukan pemompaan untuk penyediaan *supply* air di sawah di bawahnya : Rp2.000.000/bulan x 10 bulan = Rp20.000.000.

Potensi pendapatan panen yang hilang, berkurang dengan kerusakan irigasi : 1.000 kg padi x Rp10.000/kg harga jual padi x pertambahan nilai pajak yang masuk ke negara 11% x 2 kali masa panen = Rp2.200.000.

Nilai total dampak = Rp102.200.000

Sebagai catatan, kerugian petani harus melalui perdata karena yang dihitung kerugian public.

*\*dapat disesuaikan dengan dampak kerugian yang timbul akibat pelanggaran*

Maka, perhitungan denda administratif pelanggaran pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (\text{Np} \times \text{Ik}) + \text{Dt}$$

$$\begin{aligned} \text{Dapr} &= (\text{Rp}800.000.000 \times 0,010673) + 102.200.000 \\ &= \text{Rp}187.584.000 \end{aligned}$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada pelanggaran pemanfaatan ruang dengan dampak adalah sebesar Rp187.584.000

## 2. Berusaha

Apabila pelanggaran pemanfaatan ruang ini dilakukan oleh kegiatan berusaha berupa industri di Kawasan pertanian (tidak sesuai RTR), maka data yang diperlukan dalam perhitungan besaran nilai denda administratif berupa luas bidang keseluruhan, luas bangunan, luas bangunan dasar, NJOP Bumi, NJOP Bangunan, nilai properti berdasarkan NJOP dan indeks daerah lokasi pelanggaran.

Apabila diperoleh data sebagai berikut:

- Luas bidang keseluruhan 1.000 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan 600 m<sup>2</sup>
- Luas bangunan dasar 200 m<sup>2</sup>
- NJOP Bumi Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- NJOP Bangunan Rp1.000.000/m<sup>2</sup>
- Nilai properti berdasarkan NJOP Rp1.600.000.000
- Lokasi pelanggaran di Kota Medan, sehingga indeks daerah 1,0673 (d disesuaikan dengan indeks di masing-masing daerah).

Dari data diatas diketahui luas tanah pelanggaran seluas 200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan pelanggaran seluas 600 m<sup>2</sup>. Selanjutnya dihitung komponen-komponen pembentukan denda seperti Np, Ik dan Dt sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Np &= NJOP \text{ Bumi} \times Lt + NJOP \text{ Bangunan} \times Lb \\ &= (Rp1.000.000/m^2 \times 2000 \text{ m}^2) + (Rp1.000.000/m^2 \times 600 \text{ m}^2) \\ &= Rp800.000.000 \end{aligned}$$

Indeks Daerah 1,0673 dan koefisien kontrol untuk kegiatan berusaha 0,3. Maka perhitungan Indeks Kawasan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} Ik &= \text{Indeks Daerah} \times k \\ &= 1,0673 \times 0,3 \\ &= 0,32019 \end{aligned}$$

Pada simulasi ini, diasumsikan terdapat dampak kerugian\*, Adapun perhitungan nilai dampak kerugian sebagai berikut:

Kerusakan Irigasi 20 m = Rp80.000.000

Kerugian akibat terhambat irigasi:

Penambahan biaya akibat harus melakukan pemompaan untuk penyediaan *supply* air di sawah di bawahnya : Rp2.000.000/bulan x 10 bulan = Rp20.000.000.

Potensi pendapatan panen yang hilang, berkurang dengan kerusakan irigasi : 1.000 kg padi x Rp10.000/kg harga jual padi x pertambahan nilai pajak yang masuk ke negara 11% x 2 kali masa panen = Rp2.200.000.

Nilai total dampak = Rp102.200.000

Sebagai catatan, kerugian petani harus melali perdata karena yang dihitung kerugian public.

*\*dapat disesuaikan dengan dampak kerugian yang timbul akibat pelanggaran.*

Maka, perhitungan denda administratif pelanggaran pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

$$\text{Dapr} = (Np \times Ik) + Dt$$

$$\begin{aligned} \text{Dapr} &= (Rp800.000.000 \times 0,32019) + 102.200.000 \\ &= Rp385.352.000 \end{aligned}$$

Maka, denda yang harus dibayarkan pada pelanggaran pemanfaatan ruang dengan dampak adalah sebesar Rp385.352.000

BUPATI PASANGKAYU,

Ttd.

YAUMIL AMBO DJIWA

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

  
MULYADI, S.H., M.H.  
Pangkat: Pembina, IV/a  
Nip: 197911152008041001