



Petunjuk Teknis Audit Tata Ruang

Nomor : 4/Juknis-HK.02.01/IV/2023

Tanggal : 12 April 2023



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang dengan kuasa-Nya telah memperkenankan kami untuk dapat menyelesaikan Petunjuk Teknis tentang Audit Tata Ruang. Dengan diterbitkannya Petunjuk Teknis ini, diharapkan pelaksanaan audit tata ruang dapat berjalan dengan efektif, efisien, dan optimal.

Petunjuk Teknis ini menjelaskan mengenai dasar pelaksanaan audit tata ruang, tahapan audit tata ruang, dan penyusunan laporan hasil audit tata ruang. Selain itu, Petunjuk Teknis ini menjelaskan pula mengenai tindak lanjut hasil audit tata ruang serta kerahasiaan data dan informasi hasil audit tata ruang.

Demikian Petunjuk Teknis ini disusun untuk menjadi pedoman atau acuan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan audit tata ruang.

Jakarta, 12 April 2023

a.n. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DIREKTUR JENDERAL
PENGENDALIAN DAN PENERTIBAN
TANAH DAN RUANG,


DWI HARIYAWAN S.



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
DAFTAR TABEL	5
BAB I PENDAHULUAN	6
A. Umum	6
B. Dasar Hukum	7
C. Maksud dan Tujuan	8
D. Ruang Lingkup	8
E. Ketentuan Umum	8
BAB II DASAR PELAKSANAAN AUDIT TATA RUANG	11
A. Umum	11
B. Temuan Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Diduga Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang, Kerugian Harta Benda dan Kerusakan Barang, dan/atau Kematian Orang	11
C. Laporan atau Pengaduan dari Masyarakat Terkait Adanya Dugaan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	11
D. Bencana yang Diduga Disebabkan Adanya Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang.....	12
BAB III TAHAPAN AUDIT TATA RUANG	13
A. Umum	13
B. Pembentukan Tim Audit Tata Ruang	13
C. Perencanaan Audit Tata Ruang	15
D. Pelaksanaan Audit Tata Ruang	17
E. Penentuan Tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang	32

BAB IV PENYUSUNAN LAPORAN DAN TINDAK LANJUT HASIL AUDIT TATA RUANG.....	39
A. Penyusunan Laporan Hasil Audit Tata Ruang	39
B. Tindak Lanjut Hasil Audit Tata Ruang	42
BAB V KERAHASIAN DATA DAN INFORMASI HASIL AUDIT TATA RUANG.....	43
BAB VI PENUTUP.....	44
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	45
Lampiran I Contoh Format Surat Permohonan Data kepada Instansi Terkait...	45
Lampiran II Format Peta Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang	47
Lampiran III Format Tabel Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang	48
Lampiran IV Format Surat Pedoman Wawancara	50
Lampiran V Format Formulir Isian Hasil Verifikasi Lapangan	52
Lampiran VI Format Keputusan Hasil Audit Tata Ruang	53



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Contoh Kriteria Performa Ruang pada Peruntukan/Zona/Subzona dalam RTR	20
Tabel 3.2. Tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang	32



BAB I

PENDAHULUAN

A. Umum

Dalam rangka mewujudkan tertib tata ruang, perlu dilakukan penertiban pemanfaatan ruang yang akuntabel dan dapat dipertanggungjawabkan. Salah satu kegiatan yang mendukung pelaksanaan penertiban pemanfaatan ruang adalah audit tata ruang.

Pengaturan mengenai audit tata ruang diawali dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 tentang Pedoman Audit Tata Ruang (Permen ATR No. 17/2017). Dalam Permen ATR No. 17/2017, disebutkan bahwa audit tata ruang dilaksanakan untuk menentukan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang yang dilakukan dengan cara menilai:

1. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang;
2. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
3. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan
4. penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

Namun, pasca ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP No. 21/2021) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Permen ATR No. 21/2021), audit tata ruang difokuskan untuk menilai:

1. perubahan fungsi ruang;
2. kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang; dan/atau
3. pelanggaran pemanfaatan ruang yang mengakibatkan kematian orang.



Dalam rangka menindaklanjuti amanat Pasal 197 Permen ATR No. 21/2021 dan guna memberikan pedoman atau acuan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan audit tata ruang, perlu disusun Petunjuk Teknis tentang Audit Tata Ruang.

B. Dasar Hukum

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);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. 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);
4. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
5. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 986);

- 
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329); dan
 9. 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).

C. Maksud dan Tujuan

Petunjuk Teknis ini dimaksudkan sebagai pedoman atau acuan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan audit tata ruang.

Tujuan disusunnya Petunjuk Teknis ini agar terdapat standardisasi dan keseragaman dalam pelaksanaan audit tata ruang.

D. Ruang Lingkup

Ruang lingkup Petunjuk Teknis ini, meliputi:

1. dasar pelaksanaan audit tata ruang;
2. tahapan audit tata ruang;
3. penyusunan laporan dan tindak lanjut hasil audit tata ruang; dan
4. kerahasiaan data dan informasi hasil audit tata ruang.

E. Ketentuan Umum

1. 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.
2. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan Ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan Ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan Ruang untuk budi daya.
3. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.

4. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
5. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
6. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.
7. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
8. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
9. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.
11. 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.
12. Pelanggaran Pemanfaatan Ruang adalah setiap perbuatan memanfaatkan Ruang yang tidak sesuai dengan RTR dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penataan Ruang.
13. Perubahan Fungsi Ruang adalah suatu kondisi yang mengakibatkan menurunnya kualitas Ruang sesuai dengan kriteria yang ditetapkan peraturan perundang-undangan.
14. Kawasan Strategis Nasional yang selanjutnya disingkat KSN adalah wilayah yang Penataan Ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

- 
15. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 16. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
 17. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
 18. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
 19. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang yang selanjutnya disebut PPNS Penataan Ruang adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang Penataan Ruang yang diberi wewenang khusus sebagai penyidik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
 20. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Penataan Ruang.
 21. Direktur Jenderal adalah direktur jenderal yang membidangi pengendalian dan penertiban tanah dan Ruang.
 22. 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.



BAB II

DASAR PELAKSANAAN AUDIT TATA RUANG

A. Umum

Audit Tata Ruang dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan. Pelaksanaan Audit Tata Ruang didasarkan pada:

1. temuan indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang diduga mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang, kerugian harta benda dan kerusakan barang, dan/atau kematian Orang;
2. laporan atau pengaduan dari Masyarakat terkait adanya dugaan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang; atau
3. bencana yang diduga disebabkan adanya indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang.

B. Temuan Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Diduga Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang, Kerugian Harta Benda dan Kerusakan Barang, dan/atau Kematian Orang

Temuan indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang diduga mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang, kerugian harta benda dan kerusakan barang, dan/atau kematian Orang terdiri atas:

1. temuan petugas yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan/atau Pengawasan Penataan Ruang;
2. hasil Pengawasan Penataan Ruang;
3. hasil pengawasan khusus Penataan Ruang; dan/atau
4. hasil penilaian pelaksanaan KKPR.

C. Laporan atau Pengaduan dari Masyarakat Terkait Adanya Dugaan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang

Laporan atau pengaduan dari Masyarakat terkait adanya dugaan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang diperoleh melalui:

1. unit penerima laporan atau pengaduan;

- 
2. media daring yang disediakan sebagai sarana pengaduan atau laporan oleh pejabat yang berwenang; dan/atau
 3. surat pembaca pada media cetak resmi, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. tercantum dalam kolom surat pembaca pada media resmi yang terdaftar atau terverifikasi oleh dewan pers;
 - b. terkait dengan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang; dan
 - c. ditujukan kepada instansi atau pejabat yang berwenang di bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

D. Bencana yang Diduga Disebabkan Adanya Indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang

Bencana yang diduga disebabkan adanya indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang berupa:

1. banjir;
2. tanah longsor; atau
3. bencana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III

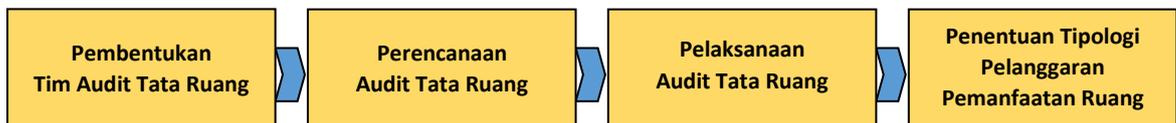
TAHAPAN AUDIT TATA RUANG

A. Umum

Tahapan Audit Tata Ruang terdiri atas:

1. pembentukan tim Audit Tata Ruang;
2. perencanaan Audit Tata Ruang;
3. pelaksanaan Audit Tata Ruang; dan
4. penentuan tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang.

Tahapan Audit Tata Ruang dapat digambarkan dalam diagram sebagai berikut:



B. Pembentukan Tim Audit Tata Ruang

1. Umum

Tim Audit Tata Ruang terdiri atas:

- a. tim Audit Tata Ruang pusat;
- b. tim Audit Tata Ruang provinsi; dan
- c. tim Audit Tata Ruang kabupaten/kota.

2. Kewenangan Tim Audit Tata Ruang Pusat

Tim Audit Tata Ruang pusat memiliki kewenangan melakukan Audit Tata Ruang pada:

- a. wilayah nasional;
- b. KSN; dan
- c. kawasan lintas provinsi.

Tim Audit Tata Ruang pusat dapat melakukan Audit Tata Ruang di luar wilayah kewenangannya dengan ketentuan:

- a. berdampak nasional;
- b. berpotensi menimbulkan konflik antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah, antar-Pemerintah Daerah, Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dengan Masyarakat, dan/atau antar-Masyarakat; dan/atau

- c. adanya permintaan dari Pemerintah Daerah provinsi atau Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk melakukan Audit Tata Ruang di wilayah yang menjadi kewenangannya.

3. Kewenangan Tim Audit Tata Ruang Provinsi

Tim Audit Tata Ruang provinsi memiliki kewenangan melakukan Audit Tata Ruang pada:

- a. wilayah provinsi; dan
- b. kawasan lintas kabupaten/kota.

Tim Audit Tata Ruang provinsi dapat melakukan Audit Tata Ruang di luar wilayah kewenangannya dengan ketentuan adanya permintaan dari Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk melakukan Audit Tata Ruang di wilayah yang menjadi kewenangannya.

4. Kewenangan Tim Audit Tata Ruang Kabupaten/Kota

Tim Audit Tata Ruang kabupaten/kota memiliki kewenangan melakukan Audit Tata Ruang pada Ruang wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan.

5. Penetapan Pembentukan Tim Audit Tata Ruang

Pembentukan tim Audit Tata Ruang ditetapkan melalui:

- a. keputusan pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan pimpinan tinggi madya, untuk tim Audit Tata Ruang pusat; dan
- b. keputusan pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan pimpinan tinggi pratama, untuk tim Audit Tata Ruang provinsi dan kabupaten/kota.

Keputusan sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat ditandatangani oleh pejabat pimpinan tinggi pratama atas nama pejabat pimpinan tinggi madya.

Keputusan pembentukan tim Audit Tata Ruang paling sedikit memuat:

- a. susunan keanggotaan;
- b. tugas dan tanggung jawab;
- c. jangka waktu pelaksanaan;
- d. lingkup wilayah; dan
- e. pembebanan biaya pelaksanaan.

6. Susunan Keanggotaan Tim Audit Tata Ruang

Tim Audit Tata Ruang paling sedikit terdiri atas:

- a. ketua tim Audit Tata Ruang, dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan pimpinan tinggi pratama; dan

- 
- b. anggota tim Audit Tata Ruang, paling sedikit terdiri atas:
- 1) pegawai negeri sipil yang membidangi Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan/atau Pengawasan Penataan Ruang;
 - 2) ahli perencanaan wilayah dan kota; dan
 - 3) ahli sistem informasi geografis.

Tim Audit Tata Ruang dapat dibantu oleh PPNS Penataan Ruang dan ahli lainnya sesuai dengan kebutuhan.

C. Perencanaan Audit Tata Ruang

1. Umum

Perencanaan Audit Tata Ruang meliputi:

- a. penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang;
- b. penentuan jangka waktu Audit Tata Ruang;
- c. penentuan kebutuhan sarana Audit Tata Ruang; dan
- d. penentuan pembiayaan Audit Tata Ruang.

2. Penentuan Delineasi Lokasi Audit Tata Ruang

Penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang dilakukan melalui pengamatan lapangan dan digitasi peta. Penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang dilakukan dengan tahapan:

- a. penyeragaman skala peta;
- b. penetapan batas lokasi Audit Tata Ruang; dan
- c. penghitungan luas area lokasi Audit Tata Ruang.

Penjelasan lebih lanjut mengenai tahapan penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang adalah sebagai berikut:

a. Penyeragaman Skala Peta

Penyeragaman skala peta merupakan penyesuaian skala antara peta kerja yang digunakan dan peta RTR yang digunakan sebagai acuan.

b. Penetapan Batas Lokasi Audit Tata Ruang

Penetapan batas lokasi Audit Tata Ruang dilakukan dengan menggunakan:

- 1) batas kepemilikan atau penguasaan bidang tanah;
- 2) batas administrasi wilayah; atau
- 3) batas fungsional kawasan.

Batas administrasi wilayah didasarkan pada:

- 1) batas daerah provinsi;
- 2) batas daerah kabupaten/kota;
- 3) batas daerah kecamatan; dan/atau

- 4) batas daerah desa/kelurahan.

Batas fungsional kawasan didasarkan pada:

- 1) batas penetapan kawasan strategis;
- 2) batas kawasan peruntukan;
- 3) batas penggunaan lahan;
- 4) batas zonasi, blok, subblok, atau sub-subblok pada RTR;
- 5) batas kepemilikan atau penguasaan lahan; dan/atau
- 6) batas kawasan rawan bencana dan terdampak.

c. Penghitungan Luas Area Lokasi Audit Tata Ruang

Penghitungan luas area lokasi Audit Tata Ruang dilakukan terhadap batas lokasi Audit Tata Ruang yang telah ditetapkan.

3. Penentuan Jangka Waktu Audit Tata Ruang

Penentuan jangka waktu Audit Tata Ruang dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. pelaksanaan Audit Tata Ruang; dan
- b. pelaporan hasil Audit Tata Ruang.

Jangka waktu Audit Tata Ruang disesuaikan dengan kebutuhan dan paling lama 11 (sebelas) bulan.

4. Penentuan Kebutuhan Sarana Audit Tata Ruang

Penentuan kebutuhan sarana Audit Tata Ruang dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan sarana yang diperlukan dalam pelaksanaan Audit Tata Ruang. Kebutuhan sarana tersebut paling sedikit berupa:

- a. *Global Positioning System (GPS) Tracker*;
- b. peralatan komputer;
- c. pesawat nirawak;
- d. peralatan perekam suara atau gambar;
- e. peralatan komunikasi;
- f. peralatan tulis; dan
- g. peralatan lainnya yang mendukung kebutuhan teknis.

5. Penentuan Pembiayaan Audit Tata Ruang

Penentuan pembiayaan Audit Tata Ruang dilakukan melalui penyusunan rencana anggaran biaya yang dibutuhkan untuk Audit Tata Ruang. Rencana anggaran biaya disusun dengan paling sedikit mempertimbangkan kebutuhan anggaran untuk:

- a. pelaksanaan survei;
- b. pelaksanaan pembahasan;
- c. pengadaan atau sewa sarana pendukung;
- d. biaya personil tim Audit Tata Ruang;

- e. pengadaan bahan dan data pendukung; dan
- f. penyusunan laporan.

Pembiayaan Audit Tata Ruang bersumber pada anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah provinsi, atau anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota.

D. Pelaksanaan Audit Tata Ruang

1. Umum

Pelaksanaan Audit Tata Ruang dilakukan secara sistematis, objektif, dan terdokumentasi. Pelaksanaan Audit Tata Ruang dilakukan untuk menilai:

- a. Perubahan Fungsi Ruang;
- b. kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang; dan/atau
- c. Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan kematian Orang.

Dalam hal diperlukan, sebelum dilakukan penilaian Perubahan Fungsi Ruang, kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang, dan/atau Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan kematian Orang, dapat dilakukan penilaian kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTR.

2. Penilaian Kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang

Penilaian kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTR dilakukan dengan tahapan:

- a. pengumpulan data; dan
- b. analisis terhadap kesesuaian Pemanfaatan Ruang.

Penjelasan lebih lanjut mengenai tahapan penilaian kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTR adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam rangka penilaian kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTR meliputi:

- 1) dokumen RTR, materi teknis RTR, dan peta RTR;
- 2) dokumen KKPR;
- 3) peta penggunaan lahan eksisting;
- 4) kronologis/riwayat penggunaan lahan;
- 5) data status kepemilikan lahan; dan
- 6) informasi dan keterangan pendukung.



Data yang diperlukan untuk melaksanakan penilaian kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTR dapat berasal dari instansi terkait (misal: Badan Informasi Geospasial, Badan Riset dan Inovasi Nasional, dan sebagainya). Contoh format surat permohonan data kepada instansi terkait tercantum dalam Lampiran I.

b. Analisis terhadap Kesesuaian Pemanfaatan Ruang

Analisis kesesuaian Pemanfaatan Ruang didasarkan pada RTRW kabupaten/kota dan/atau RDTR kabupaten/kota.

Analisis kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan RTRW kabupaten/kota dan/atau RDTR kabupaten/kota meliputi:

- 1) pertampalan peta;
- 2) penilaian kesesuaian penggunaan lahan; dan
- 3) verifikasi lapangan.

Pertampalan peta dilakukan terhadap peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana Pola Ruang beserta ketentuan umum zonasi dan/atau peraturan zonasi yang ditetapkan. Peta yang ditampilkan merupakan peta Pola Ruang dalam format *Shapefile* (shp) dan peta Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) terkait Pemanfaatan Ruang dalam jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun terakhir (*time series*) sebelum RTRW dan/atau RDTR ditetapkan sampai dengan saat dilakukannya Audit Tata Ruang.

Adapun penilaian kesesuaian penggunaan lahan diukur berdasarkan kesesuaian penggunaan lahan eksisting terhadap ketentuan penggunaan lahan yang diperbolehkan pada suatu lokasi tertentu yang diatur dalam ketentuan umum zonasi dan/atau peraturan zonasi yang telah ditetapkan.

Hasil pertampalan peta dan hasil penilaian kesesuaian penggunaan lahan dituangkan dalam peta dan tabel yang memuat:

- 1) indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting;
- 2) lokasi indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting dalam bentuk koordinat; dan
- 3) luasan dan jumlah titik lokasi indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting.



Format peta hasil pertampalan kesesuaian penggunaan lahan terhadap RTR tercantum dalam Lampiran II dan format tabel hasil pertampalan kesesuaian penggunaan lahan terhadap RTR tercantum dalam Lampiran III.

Sementara itu, verifikasi lapangan dilakukan melalui pemeriksaan lapangan terhadap hasil pertampalan peta dan hasil penilaian kesesuaian penggunaan lahan. Verifikasi lapangan menggunakan peralatan pendukung berupa:

- 1) peta dan tabel hasil pertampalan peta;
- 2) formulir isian verifikasi lapangan;
- 3) *Global Positioning System (GPS) Tracker*;
- 4) alat perekam visual;
- 5) alat perekam suara;
- 6) kertas milimeter; dan
- 7) alat tulis.

Dalam pelaksanaan verifikasi lapangan, dapat dilakukan wawancara terhadap Masyarakat dan pihak terkait. Format surat pedoman wawancara tercantum dalam Lampiran IV.

Hasil verifikasi lapangan paling sedikit memuat:

- 1) titik koordinat dan lokasi Audit Tata Ruang;
- 2) foto dan/atau video; dan
- 3) keterangan dan informasi yang berisi kronologis kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Titik koordinat dan lokasi Audit Tata Ruang hasil verifikasi lapangan dituangkan dalam formulir dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran V.

3. Perubahan Fungsi Ruang

Perubahan Fungsi Ruang dinilai menggunakan metode penghitungan penurunan kualitas Ruang. Metode tersebut dilakukan untuk menilai Perubahan Fungsi Ruang yang diakibatkan oleh Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan RTR, tidak memiliki KKPR, tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR, atau tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan KKPR. Penurunan kualitas Ruang merupakan suatu kondisi hilang atau berkurangnya performa Ruang pada zona yang telah ditetapkan. Performa Ruang tersebut ditentukan berdasarkan kriteria performa peruntukan/zona/subzona yang terdapat di dalam materi teknis RTR, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Penilaian Perubahan Fungsi Ruang dilaksanakan terhadap Pemanfaatan Ruang yang dilakukan setelah ditetapkan RTR.
- b. Performa Ruang dihitung dengan menilai bahwa setiap bidang lahan memiliki performa yang sama sesuai kriteria performa peruntukan/zona/subzonanya secara proporsional.
- c. Perubahan Fungsi Ruang dinyatakan telah terjadi apabila ada satu atau lebih performa yang hilang atau berkurang.
- d. Perubahan Fungsi Ruang diukur dari Pemanfaatan Ruang yang dilakukan terhadap kriteria performa peruntukan/zona/subzona yang ditetapkan. Contoh kriteria performa Ruang pada peruntukan/zona/subzona dalam RTR tercantum dalam tabel di bawah ini.

Tabel 3.1. Contoh Kriteria Performa Ruang pada Peruntukan/Zona/Subzona dalam RTR

No	Peruntukan/Zona/Subzona	Kode	Kriteria Performa Ruang
A.	Kawasan Lindung		
I.	Hutan Lindung		
1.	Hutan Lindung	HL	<ul style="list-style-type: none"> • terjaga dan terwujudnya kelestarian fungsi hutan lindung dan tidak adanya kerusakan hutan; dan • meningkatnya fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa.
II.	Lindung Gambut		
2.	Lindung Gambut	LG	<ul style="list-style-type: none"> • terlindunginya ketersediaan air; • terlindunginya keanekaragaman hayati; • tersimpannya cadangan karbon penghasil oksigen; dan • tercapainya keseimbangan iklim mikro.
III.	Zona Ruang Terbuka Hijau		
3.	Rimba Kota	RTH-1	<ul style="list-style-type: none"> • terjaganya iklim mikro dan nilai estetika;

			<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk daerah resapan air; • terciptanya keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
4.	Taman Kota	RTH-2	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; • tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kota; • tersedianya area terbuka sebagai Ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana; • tersedianya Ruang alternatif sebagai <i>landmark</i> kota; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
5.	Taman Kecamatan	RTH-3	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; • tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kecamatan; • tersedianya area terbuka sebagai Ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.

6.	Taman Kelurahan	RTH-4	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; • tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala kelurahan; • tersedianya area terbuka sebagai Ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
7.	Taman Rukun Warga	RTH-5	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; • tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala rukun warga; • tersedianya area terbuka sebagai Ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
8.	Taman Rukun Tetangga	RTH-6	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; • tersedianya tempat rekreasi dan olahraga masyarakat skala rukun tetangga;

			<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya area terbuka sebagai Ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana; • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati; • tersedianya Ruang untuk tempat pemakaman umum; • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
9.	Pemukaman	RTH-7	<ul style="list-style-type: none"> • tersedianya Ruang untuk tempat pemakaman umum; • tersedianya Ruang untuk kawasan pengendalian air larian; • tersedianya area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan; dan • tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.
B.	Kawasan Budi Daya		
I.	Zona Perumahan		
1.	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi	R-1	Tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi.
2.	Perumahan Kepadatan Tinggi	R-2	Tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi.
3.	Perumahan Kepadatan Sedang	R-3	Tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang.
4.	Perumahan Kepadatan Rendah	R-4	Tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah.

5.	Perumahan Kepadatan Sangat Rendah	R-5	Tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah.
II.	Zona Perdagangan dan Jasa		
6.	Skala Kota	K-1	Tersedianya Ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> • menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat; dan • menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota.
7.	Skala Wilayah Pertambangan	K-2	Tersedianya Ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> • menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat; dan • menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal.
8.	Skala Sub- Wilayah Pertambangan	K-3	Tersedianya Ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> • menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat; dan • menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal.
III.	Zona Peruntukan Campuran		
9.	Campuran Intensitas Tinggi	C-1	Tersedianya Ruang untuk: <ul style="list-style-type: none"> • mengembangkan fungsi campuran hunian dan non hunian intensitas sedang hingga tinggi; • mengurangi pergerakan kendaraan bermotor; • mendorong kawasan yang lebih aktif dan optimal;

			<ul style="list-style-type: none"> • mendukung pengembangan zona campuran untuk kebutuhan masyarakat atas sarana/prasarana; • memperkuat arah pengembangan kota dan meminimalisasi perkembangan kota yang tidak terkendali; • mendukung konsep pembangunan kota kompak; dan • menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.
10.	Campuran Intensitas Menengah/Sedang	C-2	<p>Tersedianya Ruang yang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mengembangkan fungsi campuran hunian dan non hunian intensitas sedang; • mengurangi pergerakan kendaraan bermotor; • mendorong kawasan yang lebih aktif dan optimal; • mendukung pengembangan zona campuran untuk kebutuhan masyarakat atas sarana/prasarana; • memperkuat arah pengembangan kota dan meminimalisasi perkembangan kota yang tidak terkendali; • mendukung konsep pembangunan kota kompak; dan • menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

- e. Dalam hal uraian kriteria performa Ruang menjabarkan performa secara kualitatif, maka penjabaran terhadap variabel dan penghitungan kuantitatif ditentukan berdasarkan materi teknis penyusunan RTR, keterangan ahli, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

- 
- f. Dalam hal penilaian Perubahan Fungsi Ruang dilakukan terhadap RTR yang tidak memuat atau mencantumkan kriteria performa Ruang di dalam RTR maupun materi teknisnya, maka performa Ruang ditentukan berdasarkan materi teknis penyusunan RTR, keterangan ahli, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Penilaian terhadap penurunan kualitas Ruang berdasarkan penetapan fungsi dan kriteria performa Ruang yang telah ditetapkan dapat menggunakan pendekatan berdasarkan referensi akademis yang dapat dipertanggungjawabkan. Berikut beberapa contoh pendekatan yang dapat digunakan dalam menghitung performa Ruang, antara lain:

a. Peruntukan/Zona/Subzona Hutan Lindung (HL)

Peruntukan/zona/subzona hutan lindung memiliki kriteria performa sebagai berikut:

- 1) memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi hutan lindung dan mencegah timbulnya kerusakan hutan; dan
- 2) meningkatkan fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa.

Dalam rangka menilai performa suatu kawasan hutan lindung, dapat menggunakan beberapa pendekatan seperti menggunakan simulasi permodelan dinamika populasi satwa akibat adanya penggunaan lahan atau dengan menilai:

- 1) tingkat infiltrasi tanah;
- 2) permeabilitas tanah;
- 3) indikator uji cepat kesuburan tanah; atau
- 4) perhitungan limpasan air permukaan (*run off*).

b. Subzona Rimba Kota (RTH-1)

Subzona rimba kota memiliki kriteria performa sebagai berikut:

- 1) terjaganya iklim mikro dan nilai estetika;
- 2) tersedianya Ruang untuk daerah resapan air;
- 3) terciptanya keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota; dan
- 4) tersedianya Ruang untuk melestarikan dan melindungi keanekaragaman hayati.



Terkait dengan fungsinya sebagai kawasan resapan air, maka metode penilaiannya dapat menggunakan pendekatan yang sama untuk zona perlindungan terhadap kawasan di bawahnya. Adapun penilaian terhadap keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota dapat menggunakan pendekatan analisis statistik dengan melihat perspektif Masyarakat.

c. Subzona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2)

Subzona perumahan kepadatan tinggi memiliki kriteria performa yaitu tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi. Penilaian dilakukan terhadap bidang lahan yang dikuasai atau dimanfaatkan sebagai hunian dengan klasifikasi tertentu sebagaimana yang tercantum dalam RTR. Kelas kepadatan hunian dapat diterjemahkan dalam standar ukuran koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan dalam satuan lahan yang dikuasai atau dimanfaatkan untuk penggunaan tunggal atau jumlah unit hunian dalam satuan luas tertentu untuk penggunaan kolektif seperti rumah susun.

d. Subzona Skala Kota (K1) pada Zona Perdagangan dan Jasa

Contoh kriteria performa subzona skala kota dapat berupa tersedianya Ruang untuk:

- 1) menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan Masyarakat; dan
- 2) menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan Masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota.

Penilaian kriteria performa menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan Masyarakat merupakan performa yang dibangun oleh Pemanfaatan Ruang kolektif dalam satu kawasan, artinya setiap bidang lahan dituntut untuk dapat memenuhi salah satu unsur dari kriteria performa tersebut. Pemeriksaan tersebut dapat dilakukan menggunakan metode pemeriksaan formil dengan kriteria:

- 1) dilakukan atau tidak dilakukan; atau
- 2) ada atau tidak ada.

4. Kerugian terhadap Harta Benda dan Kerusakan Barang

Kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang dilakukan dengan menilai:

- a. nilai aset terdampak yang hilang atau rusak;
- b. perubahan biaya input; dan/atau
- c. potensi pendapatan yang hilang.

Penjelasan lebih lanjut mengenai ketiga hal tersebut di atas adalah sebagai berikut:

a. Nilai Aset Terdampak yang Hilang atau Rusak

Nilai aset terdampak yang hilang atau rusak dihitung berdasarkan nilai ekonomi suatu aset yang dapat berupa lahan, bangunan, dan/atau barang dengan berdasarkan penilaian:

- 1) biaya pembangunan atau pengadaan aset;
- 2) harga pasar aset; atau
- 3) perubahan nilai aset.

Masing-masing dasar penilaian tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Biaya Pembangunan atau Pengadaan Aset

Biaya pembangunan atau pengadaan aset dilakukan terhadap aset atau fasilitas yang masih digunakan dan akan dipertahankan pemanfaatannya, sehingga perlu untuk diadakan kembali atau dibangun ulang. Contohnya dalam kasus terjadi dampak kerusakan terhadap fasilitas sarana olahraga akibat perbuatan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang.

Penilaian dampak kerugian memperhitungkan harga pembangunan fasilitas yang sama, dengan biaya aktual, yang tidak terbatas pada nilai asetnya, tetapi juga biaya pembangunannya. Dengan demikian, penghitungan kerugiannya memperhitungkan biaya pembersihan lahan pasca terdampak, biaya pembelian bahan dan alat, serta jasa pembangunannya berdasarkan harga satuan yang berlaku pada tahun berjalan yang dapat diperoleh dari standar biaya yang dikeluarkan oleh instansi terkait atau hasil survei perbandingan harga.

2) Harga Pasar Aset

Harga pasar aset digunakan apabila nilai pasar aset telah melebihi nilai pembeliannya atau telah mengalami penyusutan nilai aset dan tidak dipertimbangkan untuk dipertahankan pemanfaatannya atau bukan merupakan aset yang dimanfaatkan untuk kebutuhan tertentu, seperti barang koleksi atau investasi. Misalnya pada penghitungan kerusakan terhadap barang dan dokumen bersejarah, penghitungan kerusakan tersebut berdasarkan asumsi harga pasar atau perbandingan terhadap nilai barang serupa pada transaksi yang pernah dilakukan, baik pada pelelangan maupun oleh museum.

3) Perubahan Nilai Aset

Perubahan nilai aset diterapkan terhadap dampak kerugian yang bersifat tak berwujud, seperti berkurangnya nilai harga jual aset. Berbeda dengan angka 1) dan 2) di atas yang mengindikasikan adanya kerusakan aset secara langsung, metode ini digunakan terhadap aset yang terkena dampak akibat Pelanggaran Pemanfaatan Ruang secara tidak langsung. Contohnya yaitu menurunnya harga properti akibat terjadinya suatu peristiwa banjir bandang yang diakibatkan oleh Pelanggaran Pemanfaatan Ruang pada kawasan yang berdekatan. Prinsip penilaian ini didasarkan pada perubahan nilai properti sebelum dan sesudah terjadinya tindakan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang. Pengukuran harus dilakukan pada properti yang memiliki karakteristik sejenis. Penghitungan nilai dapat juga dilakukan melalui perubahan nilai apresiasi, nilai *property control*, dan nilai properti yang terkena dampak, dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{PVI} = \text{APB} - \text{APA}$$

PVI = *Property Value Impact*

APB = *Apresiasi Property Before* (sebelum terkena dampak)

APA = *Apresiasi Property After* (setelah terkena dampak)

APB dan APA pada bangunan properti dilakukan dengan cara menilai rata-rata harga penjualan atau penawaran terhadap harga tanah atau aset properti sejenis pada kawasan yang berdekatan yang diperoleh melalui survei, baik menggunakan metode wawancara, angket, maupun investigasi media dengan cara mengumpulkan data dan informasi dari media cetak maupun daring.

Penghitungan nilai aset terdampak yang hilang atau rusak dapat juga dilakukan oleh penilai publik (*appraisal*).

b. Perubahan Biaya Input

Penilaian perubahan biaya input dilakukan dengan melakukan pengukuran kerugian melalui pendekatan faktor pendapatan (*factor income approach*). Pendekatan tersebut digunakan untuk menghitung aset Masyarakat yang digunakan sebagai faktor produksi seperti perikanan, pertanian, peternakan, dan perkebunan. Pendekatan ini didasarkan pada konsep fungsi produksi, yaitu sumber daya alam, Pemanfaatan Ruang dan lingkungan yang digunakan sebagai input untuk menghasilkan produk yang dijual ke pasar.

Perubahan biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan input tersebut merupakan pendekatan (*proxy*) untuk menghitung ganti kerugian. Misalnya, petani ikan yang menggunakan sumber pakan dari rantai makanan perairan yang lebih rendah seperti fitoplankton, ikan-ikan juvenile, dan sebagainya, biaya untuk menghasilkan ikan yang bisa dijual ke pasar akan lebih mahal ketika sumber ikan-ikan yang kecil ini sulit ditemukan yang disebabkan oleh tindakan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang. Penghitungan dengan pendekatan faktor ini dilakukan melalui rumus sebagai berikut:

$$PBI = BIB - BIS$$

PBI = Perubahan Biaya Input

BIB = Biaya Input sebelum terjadi pelanggaran

BIS = Biaya Input sesudah terjadi pelanggaran

c. Penghitungan Potensi Pendapatan yang Hilang

Kerugian potensi pendapatan yang hilang dihitung berdasarkan penilaian variabel rata-rata pendapatan dan waktu (t) dengan memperhatikan variabel lain yang berpengaruh terhadap nilai pendapatan seperti inflasi, produksi, dan harga pasar. Sebagai contoh, apabila lahan sawah terkena dampak akibat Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan kerusakan lahan sehingga menyebabkan lahan tersebut tidak dapat berproduksi, maka nilai kerugian potensi pendapatan yang hilang dihitung dengan cara menghitung potensi produksi sejak tahun terdampak hingga tahun lahan tersebut dapat dipulihkan, seperti sebagai berikut:

Nilai kerugian = luas lahan x rata-rata produksi per satuan luas lahan x jumlah waktu produksi dalam satu tahun x harga komoditas pada tahun berjalan x jumlah tahun hingga lahan tersebut dapat dipulihkan.

Penghitungan potensi pendapatan yang hilang dapat juga dilakukan oleh penilai publik (*appraisal*).

5. Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang Mengakibatkan Kematian Orang

Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan kematian Orang dinilai dengan cara:

- a. memeriksa kejadian kematian Orang yang disebabkan oleh Pelanggaran Pemanfaatan Ruang dengan mencantumkan jumlah kematian Orang pada lokasi yang dilakukan Audit Tata Ruang; dan
- b. melakukan analisis keterkaitan antara faktor penyebab kematian Orang dengan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang melalui metode pembuktian kausalitas atau hubungan sebab akibat kematian Orang berdasarkan hasil forensik dan keterangan ahli di bidangnya.

E. Penentuan Tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Penentuan tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang dilakukan berdasarkan hasil pelaksanaan Audit Tata Ruang. Penentuan tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang termuat dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 3.2. Tipologi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
1.	Tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none">• Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 PP No. 21 Tahun 2021• Pasal 134 ayat (1) huruf a Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021	Administratif
a.	Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none">• Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf a PP No. 21 Tahun 2021• Pasal 134 ayat (1) huruf a dan Pasal 135 ayat (1) huruf a Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021	Administratif
1)	Memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang sesuai peruntukannya yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none">• Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf a PP No. 21 Tahun 2021• Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (1) huruf a, dan Pasal 135 ayat (2) huruf a Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021	Administratif

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
	2) Memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf a PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (1) huruf a, dan Pasal 135 ayat (2) huruf b Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	b. Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a dan Pasal 135 ayat (1) huruf b Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	1) Tidak menindaklanjuti KKPR yang diterbitkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf a Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
	2) Memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf b Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	3) Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan KKPR yang diberikan oleh pejabat yang berwenang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf c Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	4) Melanggar batas sempadan yang telah ditentukan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf d Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
	5) Melanggar ketentuan KLB yang telah ditentukan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf e Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	6) Melanggar ketentuan KDB dan KDH yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf f Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	7) Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf g Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
	8) Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf h Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	9) Tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf i Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif
	10) Tidak memenuhi ketentuan lainnya yang dipersyaratkan dalam KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 189 ayat (1) dan Pasal 191 huruf b PP No. 21 Tahun 2021 • Pasal 134 ayat (1) huruf a, Pasal 135 ayat (2) huruf b, dan Pasal 135 ayat (3) huruf j Permen ATR/Ka. BPN No. 21 Tahun 2021 	Administratif

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
2.	Melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan Ruang yang telah ditetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 69 ayat (1) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana
3.	Melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan Ruang yang telah ditetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang dan mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 69 ayat (2) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana
4.	Melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan Ruang yang telah ditetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian Pemanfaatan Ruang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang dan mengakibatkan kematian Orang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 69 ayat (3) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana
5.	Memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan RTR dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 70 ayat (1) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana

No.	Tipologi Pelanggaran	Dasar Hukum	Ancaman Sanksi
6.	Memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan RTR dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang dan mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 70 ayat (2) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana
7.	Memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan RTR dari pejabat yang berwenang yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang dan mengakibatkan kematian Orang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 70 ayat (3) UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana
8.	Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan KKPR yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pasal 71 UU No. 26 Tahun 2007 <i>jo.</i> Perpu No. 2 Tahun 2022 	Pidana



BAB IV

PENYUSUNAN LAPORAN DAN TINDAK LANJUT HASIL AUDIT TATA RUANG

A. Penyusunan Laporan Hasil Audit Tata Ruang

Penyusunan laporan hasil Audit Tata Ruang dilakukan oleh tim Audit Tata Ruang. Tim Audit Tata Ruang bertanggung jawab terhadap kesahihan data, informasi, analisis, dan hasil rekomendasi Audit Tata Ruang yang dimuat dalam laporan hasil Audit Tata Ruang.

Laporan hasil Audit Tata Ruang paling sedikit memuat:

1. delineasi lokasi Audit Tata Ruang;
2. gambaran umum lokasi Audit Tata Ruang;
3. hasil analisis Audit Tata Ruang;
4. rekomendasi tindak lanjut; dan
5. lampiran data pendukung.

Penjelasan lebih lanjut mengenai muatan laporan hasil Audit Tata Ruang adalah sebagai berikut:

1. Delineasi Lokasi Audit Tata Ruang

Delineasi lokasi Audit Tata Ruang paling sedikit memuat:

- a. dasar pertimbangan delineasi lokasi Audit Tata Ruang; dan
- b. lokasi Audit Tata Ruang.

2. Gambaran Umum Lokasi Audit Tata Ruang

Gambaran umum lokasi Audit Tata Ruang paling sedikit memuat:

- a. kronologis Pemanfaatan Ruang;
- b. kronologis kepemilikan lahan;
- c. KKPR;
- d. rencana peruntukan Ruang dan pengaturan zonasi; dan
- e. ketentuan lainnya terkait bidang Penataan Ruang.

3. Hasil Analisis Audit Tata Ruang

Hasil analisis Audit Tata Ruang memuat:

- a. hasil penilaian Perubahan Fungsi Ruang, kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang, dan/atau terjadinya kematian Orang yang disebabkan oleh Pelanggaran Pemanfaatan Ruang;
- b. titik koordinat, luasan, dan tipologi indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang; dan/atau

- 
- c. Orang yang diduga melakukan Pelanggaran Pemanfaatan Ruang.
 4. Rekomendasi Tindak Lanjut

Rekomendasi tindak lanjut memuat rekomendasi penanganan tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah provinsi, atau Pemerintah Daerah kabupaten/kota sesuai dengan kewenangannya.
 5. Lampiran Data Pendukung

Lampiran data pendukung berupa:

 - a. foto dan/atau video lokasi objek Audit Tata Ruang;
 - b. rekaman yang berisi audio keterangan dan informasi dari pihak-pihak terkait;
 - c. gambar denah dan bangunan objek Audit Tata Ruang; dan
 - d. data dan informasi pendukung lainnya.

Laporan hasil Audit Tata Ruang ditetapkan dengan:

 1. keputusan Menteri atau Direktur Jenderal atas nama Menteri, untuk hasil Audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat;
 2. keputusan gubernur atau pejabat pimpinan tinggi pratama atas nama gubernur, untuk hasil Audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah provinsi; atau
 3. keputusan bupati/wali kota atau pejabat pimpinan tinggi pratama atas nama bupati/wali kota, untuk hasil Audit Tata Ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

Laporan hasil Audit Tata Ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat disampaikan kepada Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah kabupaten/kota, dan kementerian/lembaga terkait lainnya.

Laporan hasil Audit Tata Ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah provinsi disampaikan kepada Menteri, Pemerintah Daerah kabupaten/kota, dan kementerian/lembaga terkait lainnya.

Laporan hasil Audit Tata Ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota disampaikan kepada Menteri, Pemerintah Daerah provinsi, dan kementerian/lembaga terkait lainnya.

Sistematika laporan hasil Audit Tata Ruang adalah sebagai berikut:

LAPORAN HASIL AUDIT TATA RUANG

BAB I : PENDAHULUAN

1. Latar Belakang
2. Dasar Pelaksanaan Audit Tata Ruang
3. Ruang Lingkup
 - a. Ruang Lingkup Pekerjaan
(Berdasarkan batasan pelaksanaan audit tata ruang sesuai dengan perencanaan audit tata ruang)
 - b. Lokasi Audit Tata Ruang
(Berdasarkan hasil deliniasi lokasi audit tata ruang)
 - c. Waktu Pelaksanaan
4. Metode Pelaksanaan Pekerjaan
(Berdasarkan metode yang digunakan dan rincian kronologis pelaksanaan pekerjaan)
5. Sarana dan Prasarana yang Digunakan
6. Pembiayaan

BAB II : GAMBARAN UMUM LOKASI AUDIT TATA RUANG

1. Peruntukkan Lahan Berdasarkan Rencana Tata Ruang
2. Penggunaan Lahan Eksisting

BAB III : ANALISIS

(Pada bagian ini memuat:

- 1. analisis teknis interpretasi hasil pertampalan peta;*
- 2. analisis teknis kesesuaian pemanfaatan ruang berdasarkan rencana tata ruang;*
- 3. analisis teknis peruntukan ruang, penggunaan lahan berdasarkan ketentuan zonasi;*
- 4. analisis teknis ketentuan pemanfaatan ruang berdasarkan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (jika ada);*
- 5. analisis teknis penghitungan penurunan kualitas ruang;*

6. analisis penghitungan terhadap kerugian harta benda dan kerusakan barang (jika ada);
7. analisis hukum pelanggaran pemanfaatan ruang; dan
8. analisis pelanggaran pemanfaatan ruang yang menyebabkan kematian orang (jika ada)).

BAB IV : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

(Memuat kesimpulan dan rekomendasi tindak lanjut berdasarkan hasil analisis)

BAB V : LAMPIRAN BUKTI PENDUKUNG

Bukti pendukung dapat berupa:

1. peta hasil *overlay*
2. formulir isian/tabel hasil pertampalan kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang (*overlay* peta)
3. formulir isian hasil verifikasi lapangan kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang
4. foto dan/atau video
5. rekaman keterangan dan informasi
6. kronologis kegiatan pemanfaatan ruang
7. sketsa denah dan bangunan dengan dimensi satuan ukuran yang disesuaikan

Catatan: substansi laporan hasil Audit Tata Ruang disesuaikan dengan kondisi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang.

Format keputusan hasil Audit Tata Ruang tercantum dalam Lampiran VI.

B. Tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang

Tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang terdiri atas:

1. penetapan kebijakan dan/atau pelaksanaan kegiatan sesuai dengan rekomendasi dari pelaksanaan Audit Tata Ruang oleh pihak atau instansi terkait;
2. pelaksanaan pengenaan Sanksi Administratif oleh pejabat yang berwenang; dan/atau
3. pelaksanaan penyidikan oleh PPNS Penataan Ruang untuk indikasi Pelanggaran Pemanfaatan Ruang yang memenuhi unsur pidana Penataan Ruang.



BAB V

KERAHASIAAN DATA DAN INFORMASI HASIL AUDIT TATA RUANG

Data dan informasi hasil Audit Tata Ruang bersifat rahasia. Penggunaan setiap data dan informasi hasil Audit Tata Ruang harus dilakukan atas persetujuan pejabat yang berwenang sebagai berikut:

1. pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan pimpinan tinggi madya, untuk tingkat pusat; dan
2. pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan pimpinan tinggi pratama, untuk tingkat provinsi dan kabupaten/kota.

BAB VI

PENUTUP

1. Demikian Petunjuk Teknis ini untuk menjadi pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan Audit Tata Ruang.
2. Petunjuk Teknis ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 12 April 2023

a.n. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DIREKTUR JENDERAL
PENGENDALIAN DAN PENERTIBAN
TANAH DAN RUANG,



[Handwritten Signature]
DWI HARIYAWAN S.

LAMPIRAN I

Contoh Format Surat Permohonan Data kepada Instansi Terkait

**KOP SURAT INSTANSI/LEMBAGA
PUSAT/PROVINSI/KABUPATEN/KOTA*).....**

(Tempat, Tanggal Bulan Tahun)

Nomor :
Perihal :
Lampiran :

Kepada Yth.
Kepala Badan Informasi Geospasial/Kepala Badan Riset dan Inovasi
Nasional/Kepala**)
di -
Tempat

Sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang *juncto* Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, dalam upaya kebijakan pengendalian dan penertiban pemanfaatan ruang guna mewujudkan tertib tata ruang agar pemanfaatan ruang di wilayah Indonesia sesuai dengan Rencana Tata Ruang, (*diisi dengan nama instansi/lembaga yang mengajukan permohonan data*) sedang melakukan kegiatan (*diisi dengan kegiatan yang dilaksanakan*).

Kegiatan dimaksud dilakukan melalui teknik *superimpose/overlay* antara peta rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah dan kondisi eksisting berdasarkan Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) serta foto udara.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengajukan permohonan data dalam rangka memenuhi kebutuhan data sebagaimana terlampir. Kami berharap data dimaksud dapat diperoleh pada kesempatan pertama yakni tanggal

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

(Pejabat yang Berwenang),

(Tanda Tangan dan Cap Dinas)

(Nama Lengkap)

NIP

Tembusan:

1.
2. Dst.

Keterangan:

**) Pilih salah satu, disesuaikan dengan daerah yang melaksanakan Audit Tata Ruang*

****) Pilih salah satu, disesuaikan dengan instansi yang dituju*

Lampiran :

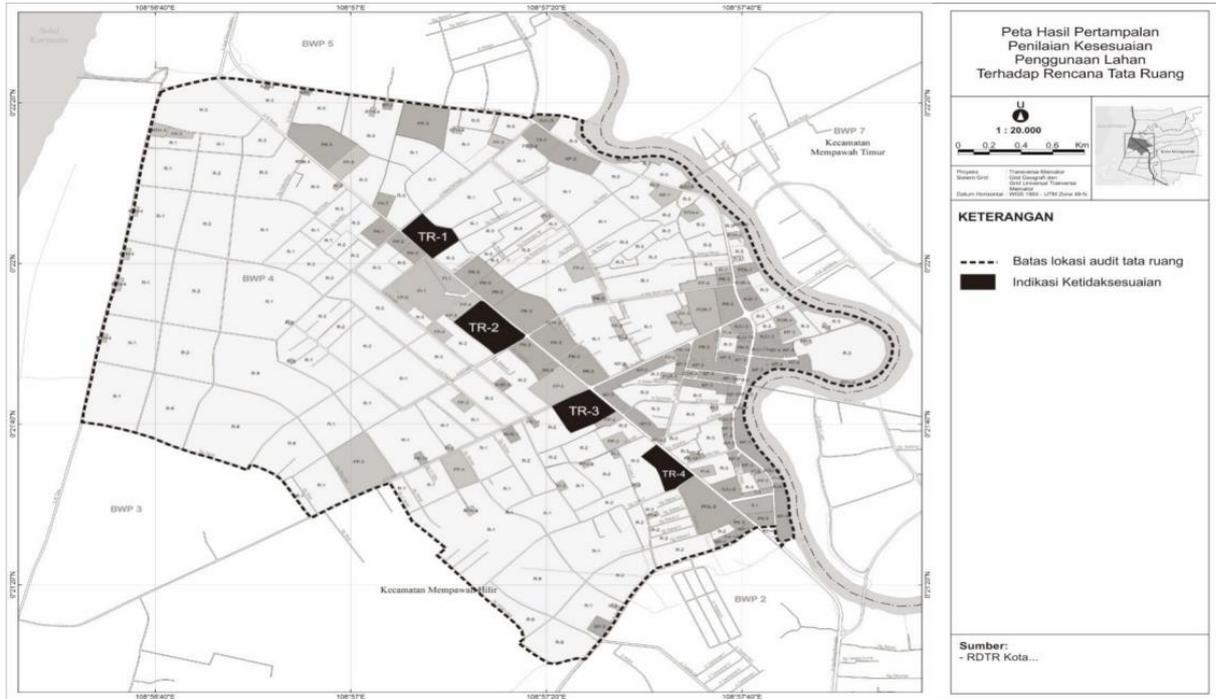
Nomor :

Tanggal :

No	Kebutuhan Data	Lokasi	Skala	Tahun
1	Citra Satelit Resolusi Tinggi	(Lokasi yang dibutuhkan)	-	Temporal 5 Tahun (sesuai tahun kebutuhan <i>time series</i>)
2	Peta Dasar	(Lokasi yang dibutuhkan)	1 : 25.000	Terbaru
3	Tutupan Lahan	(Lokasi yang dibutuhkan)	1 : 25.000	Terbaru
4	Foto Udara	(Lokasi yang dibutuhkan)	1 : 5.000	Terbaru

LAMPIRAN II

Format Peta Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang



LAMPIRAN III

Format Tabel Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang

Tabel Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan terhadap Rencana Tata Ruang							
No.	Kode Lokasi	Koordinat	Alamat	Luas (m2)	Penggunaan Lahan	Peruntukan /Zona/Sub Zona dalam Rencana Pola Ruang	Ketentuan Umum Zonasi/ Peraturan Zonasi
1.	TR-1	1°22'33'LS 4°12'43'BT	Provinsi Kabupaten/ Kota Kecamatan Desa/ Kelurahan	225	Industri Kimia Dasar	Perkantoran dan Perdagangan /Jasa	Industri tidak diperbolehkan
2.	TR-2	9°02'98'LS 67°18'93'B T	Provinsi Kabupaten/ Kota Kecamatan Desa/ Kelurahan	325	Aneka Industri (Roti)	Perkantoran dan Perdagangan /Jasa	Industri tidak diperbolehkan
3.	TR-3	8°220'3'LS 76°121'4'B T	Provinsi Kabupaten/ Kota Kecamatan Desa/ Kelurahan	265	Pendidikan (Universitas Swasta)	Perkantoran dan Perdagangan /Jasa	Pendidikan diperbolehkan bersyarat
Dst							



(Tempat, Tanggal Bulan Tahun)

Mengetahui,
Tim Audit Tata Ruang Pusat/Provinsi/Kabupaten/Kota *).....

Ketua,

Ahli *Geographic Information System*,

(Tanda Tangan)

(Tanda Tangan)

(Nama Lengkap)

(Nama Lengkap)

NIP

Keterangan:

**) Pilih salah satu, disesuaikan dengan pihak yang melaksanakan Audit Tata Ruang*

LAMPIRAN IV

Format Surat Pedoman Wawancara

PEDOMAN WAWANCARA

Pada hari ini, tanggal bulan tahun (.....-.....-.....), telah dilakukan wawancara terkait indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang berupa (*diisi dengan bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi*) pada kawasan (*diisi sesuai dengan pola ruang*) yang berlokasi di Jalan Kelurahan Kecamatan Kabupaten/Kota Provinsi (*diisi sesuai dengan alamat locus delicti*).

A. Identitas Informan

Nama :
Umur :
Tempat/Tanggal Lahir :
Agama :
Pekerjaan :
Alamat :
Tanggal Wawancara :

B. Wawancara

No	Pertanyaan	Jawaban
1.	Apakah saudara mengetahui terkait adanya indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang berupa (<i>diisi dengan bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi</i>) pada kawasan (<i>diisi sesuai dengan pola ruang</i>) yang berlokasi di Jalan Kelurahan Kecamatan Kabupaten/Kota Provinsi (<i>diisi sesuai dengan alamat locus delicti</i>)?	
2.	Apakah saudara mengetahui sejak kapan dan dimana kegiatan tersebut terjadi?	

3.	<p>Dapatkan saudara jelaskan bagaimana kronologis adanya indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang berupa (diisi dengan bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi) pada kawasan (diisi sesuai dengan pola ruang) yang berlokasi di Jalan Kelurahan Kecamatan Kabupaten/Kota Provinsi (diisi sesuai dengan alamat locus delicti)?</p>	
4.	<p>Menurut saudara, indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang berupa (diisi dengan bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi) pada kawasan (diisi sesuai dengan pola ruang) yang berlokasi di Jalan Kelurahan Kecamatan Kabupaten/Kota Provinsi (diisi sesuai dengan alamat locus delicti) tersebut melanggar ketentuan/aturan yang mana?</p>	
5.	<p>Dst (pertanyaan dapat ditambahkan sesuai dengan indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi dan informasi yang dibutuhkan)</p>	

LAMPIRAN V

Format Formulir Isian Hasil Verifikasi Lapangan

Formulir Isian Hasil Verifikasi Lapangan	
Kode Lokasi
Pemilik / Pengguna Lahan
Alamat
Koordinat
Kegiatan/Penggunaan Lahan
Luas
Hasil Verifikasi Lapangan	
<ul style="list-style-type: none">▪ Kronologis penggunaan dan kepemilikan lahan, berdasarkan keterangan pemilik, petugas pemerintah, dan/atau warga sekitar.▪ Gambar atau sketsa bangunan dan denah lokasi.▪ Informasi pendukung lainnya.	
<i>(Tempat, Tanggal Bulan Tahun)</i>	
Mengetahui, Tim Audit Tata Ruang Pusat/Provinsi/Kabupaten/Kota *).....	
Ketua,	Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota,
<i>(Tanda Tangan)</i>	<i>(Tanda Tangan)</i>
<i>(Nama Lengkap)</i> NIP	<i>(Nama Lengkap)</i>

Keterangan:

*) Pilih salah satu, disesuaikan dengan pihak yang melaksanakan Audit Tata Ruang

LAMPIRAN VI

Format Keputusan Hasil Audit Tata Ruang

KOP INSTANSI/LEMBAGA

PUSAT/PROVINSI/KABUPATEN/KOTA*).....

KEPUTUSAN MENTERI/DIREKTUR
JENDERAL/GUBERNUR/BUPATI/WALI KOTA/KEPALA
DINAS/KEPALA.....*)

NOMOR

TENTANG

HASIL AUDIT TATA RUANG DI**)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI/DIREKTUR JENDERAL/GUBERNUR/BUPATI/WALI
KOTA/KEPALA DINAS/KEPALA.....*)

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menilai kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, perubahan fungsi ruang, kerugian terhadap harta benda dan kerusakan barang, dan/atau pelanggaran pemanfaatan ruang yang mengakibatkan kematian orang, perlu dilakukan audit tata ruang;
 - b. bahwa berdasarkan pelaksanaan audit tata ruang di**), telah diperoleh hasil penilaian audit tata ruang;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Menteri/Direktur Jenderal/Gubernur/Bupati/Wali Kota/Kepala Dinas/Kepala.....*) tentang Hasil Audit Tata Ruang Di**)

- 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);
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
3. 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);
4. 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); dan
5. *Dst (dapat ditambahkan sesuai dengan kebutuhan)*

MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI/DIREKTUR JENDERAL/GUBERNUR/BUPATI/WALI KOTA/KEPALA DINAS/KEPALA.....*) TENTANG HASIL AUDIT TATA RUANG DI**).

KESATU : Menetapkan hasil audit tata ruang di**) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan ini ***).

KEDUA : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di

Pada tanggal

MENTERI/DIREKTUR JENDERAL/
GUBERNUR/BUPATI/WALI KOTA/
KEPALA DINAS/KEPALA.....*).....

(Tanda Tangan dan Cap)

(Nama Lengkap)

Tembusan:

1.
2. Dst.

Keterangan:

**) Pilih salah satu*

****) Diisi dengan lokasi audit tata ruang (per provinsi, per kabupaten/kota, atau per kasus)*

*****) Lampiran keputusan memuat peta hasil pertampalan kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang dan tabel hasil pertampalan kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang*

Catatan:

Substansi keputusan dapat disesuaikan dengan kebutuhan.