



# MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 17 TAHUN 2017  
TENTANG  
PEDOMAN AUDIT TATA RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan penataan ruang yang berdaya guna, berkualitas, dan berkelanjutan perlu dilakukan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang akuntabel dan dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. bahwa berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pedoman Audit Tata Ruang;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5393);
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 694);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG  
PEDOMAN AUDIT TATA RUANG.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

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. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
4. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
5. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
6. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
8. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
9. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
10. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

11. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. 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 di bidang penataan ruang.
13. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
14. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
15. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
16. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
17. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai acuan operasional bagi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan Audit Tata Ruang.

### Pasal 3

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk memberikan acuan dalam memeriksa dan mengevaluasi indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.

### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. dasar Audit Tata Ruang;
- b. tahapan Audit Tata Ruang;
- c. penyusunan laporan hasil Audit Tata Ruang;
- d. tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang; dan
- e. kerahasiaan data dan informasi Audit Tata Ruang.

## BAB III

### DASAR AUDIT TATA RUANG

### Pasal 5

- (1) Audit Tata Ruang dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Dasar Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi:
  - a. laporan atau pengaduan dari masyarakat terkait adanya dugaan pelanggaran di bidang penataan ruang;
  - b. temuan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang; atau
  - c. bencana yang diduga disebabkan adanya indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.

### Pasal 6

Laporan atau pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a diperoleh melalui:

- a. Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang;
- b. unit penerima laporan atau pengaduan;
- c. media daring yang disediakan sebagai sarana pengaduan atau laporan oleh pejabat yang berwenang; dan
- d. surat pembaca pada media cetak resmi.

#### Pasal 7

Temuan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. temuan langsung oleh petugas yang memiliki tugas dan fungsi di bidang pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. hasil pengawasan teknis; dan
- c. hasil pengawasan khusus.

#### Pasal 8

Bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c dapat berupa:

- a. banjir;
- b. tanah longsor;
- c. kebakaran; atau
- d. bencana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB IV

#### TAHAPAN AUDIT TATA RUANG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 9

Tahapan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b terdiri atas:

- a. pembentukan tim Audit Tata Ruang;
- b. perencanaan Audit Tata Ruang;
- c. pelaksanaan Audit Tata Ruang; dan
- d. penentuan tipologi pelanggaran bidang penataan ruang.

Bagian Kedua  
Pembentukan Tim Audit Tata Ruang

Pasal 10

- (1) Pembentukan Tim Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a ditetapkan melalui keputusan pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan tinggi pratama.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
  - a. susunan keanggotaan;
  - b. tugas dan tanggung jawab;
  - c. jangka waktu pelaksanaan;
  - d. lingkup wilayah; dan
  - e. pembebanan biaya pelaksanaan.

Pasal 11

- (1) Tim Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 paling sedikit terdiri atas:
  - a. ketua tim Audit Tata Ruang dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan tinggi pratama; dan
  - b. anggota tim Audit Tata Ruang meliputi:
    - 1) Pegawai Negeri Sipil yang membidangi pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
    - 2) Ahli perencanaan wilayah dan kota;
    - 3) Ahli sistem informasi geografis; dan
    - 4) Ahli hukum.
- (2) Tim Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang dan ahli lainnya sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 12

Tim Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dapat berupa:

- a. Tim Audit Tata Ruang Pusat;
- b. Tim Audit Tata Ruang Provinsi; dan
- c. Tim Audit Tata Ruang Kabupaten/Kota.

Pasal 13

- (1) Tim Audit Tata Ruang Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a memiliki kewenangan dalam melakukan Audit Tata Ruang pada:
  - a. kawasan strategis nasional;
  - b. pusat kegiatan nasional; dan
  - c. kawasan lintas daerah provinsi.
- (2) Tim Audit Tata Ruang Pusat dapat melakukan Audit Tata Ruang di luar wilayah kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan:
  - a. berdampak nasional;
  - b. berpotensi menimbulkan konflik antara pemerintah dengan pemerintah, pemerintah dengan masyarakat, dan/atau masyarakat dengan masyarakat;
  - c. adanya permintaan dari Pemerintah Daerah Provinsi atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk melakukan Audit Tata Ruang di wilayah yang menjadi kewenangannya.

Pasal 14

- (1) Tim Audit Tata Ruang Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b memiliki kewenangan dalam melakukan Audit Tata Ruang pada:
  - a. kawasan strategis daerah provinsi; dan
  - b. kawasan lintas daerah kabupaten/kota.
- (2) Tim Audit Tata Ruang Provinsi dapat melakukan Audit Tata Ruang di luar wilayah kewenangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan adanya permintaan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk melakukan Audit Tata Ruang di wilayah yang menjadi kewenangannya.

Pasal 15

Tim Audit Tata Ruang Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c memiliki kewenangan dalam melakukan Audit Tata Ruang pada ruang wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.



Bagian Ketiga  
Perencanaan Audit Tata Ruang

Paragraf 1  
Umum

Pasal 16

Perencanaan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b, 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.

Paragraf 2  
Penentuan Delineasi Audit Tata Ruang

Pasal 17

- (1) Penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a dilakukan melalui pengamatan lapangan dan digitasi peta.
- (2) Penentuan delineasi lokasi Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan:
  - a. penyeragaman skala peta;
  - b. penetapan batas lokasi audit; dan
  - c. penghitungan luas area lokasi audit.

Pasal 18

Penyeragaman skala peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a merupakan penyesuaian skala antara peta kerja yang digunakan dan peta Rencana Tata Ruang yang digunakan sebagai acuan.

Pasal 19

- (1) Penetapan batas lokasi audit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b menggunakan:
  - a. batas kepemilikan atau penguasaan bidang tanah;
  - b. batas administrasi wilayah; atau
  - c. batas fungsional kawasan.

- (2) Batas administrasi wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b didasarkan pada:
  - a. batas daerah provinsi;
  - b. batas daerah kabupaten/kota;
  - c. batas daerah kecamatan; dan/atau
  - d. batas daerah desa/kelurahan.
- (3) Batas fungsional kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c didasarkan pada:
  - a. batas penetapan kawasan strategis nasional, daerah provinsi, atau daerah kabupaten/kota;
  - b. batas kawasan peruntukan;
  - c. batas penggunaan lahan;
  - d. batas zonasi, blok, sub blok, atau sub-sub blok pada rencana tata ruang; atau
  - e. batas kawasan rawan bencana dan terdampak.

#### Pasal 20

Penghitungan luas area lokasi audit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap batas lokasi audit yang telah ditetapkan.

#### Paragraf 3

#### Penentuan Jangka Waktu Audit Tata Ruang

#### Pasal 21

Penentuan jangka waktu Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b dilakukan dengan mempertimbangkan:

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

#### Pasal 22

Jangka waktu Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 paling lama 10 (sepuluh) bulan.

Paragraf 4

Penentuan Kebutuhan Sarana Audit Tata Ruang

Pasal 23

- (1) Penentuan kebutuhan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan sarana yang diperlukan dalam pelaksanaan Audit Tata Ruang.
- (2) Kebutuhan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. *Global Positioning System (GPS) Tracker*;
  - b. peralatan komputer;
  - c. *Aerial Photo Capturing Drone*;
  - d. peralatan perekam suara atau gambar;
  - e. peralatan komunikasi;
  - f. peralatan tulis; dan
  - g. peralatan lainnya yang mendukung kebutuhan teknis.

Paragraf 5

Penentuan Pembiayaan Audit Tata Ruang

Pasal 24

- (1) Penentuan pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d dilakukan melalui penyusunan rencana anggaran biaya yang dibutuhkan untuk Audit Tata Ruang.
- (2) Rencana anggaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan mempertimbangkan kebutuhan anggaran:
  - a. pelaksanaan survei;
  - b. pelaksanaan pembahasan;
  - c. pengadaan atau sewa sarana pendukung;
  - d. biaya personil Tim Audit Tata Ruang;
  - e. pengadaan bahan; dan
  - f. penyusunan laporan.

- (3) Pembiayaan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi, atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota.

Bagian Keempat  
Pelaksanaan Audit Tata Ruang

Paragraf 1  
Umum

Pasal 25

- (1) Pelaksanaan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c dilakukan secara sistematis, objektif, dan terdokumentasi untuk menentukan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang.
- (2) Indikasi pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara menilai:
  - a. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang;
  - b. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
  - c. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan
  - d. penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

Paragraf 2  
Kesesuaian Pemanfaatan Ruang  
dengan Rencana Tata Ruang

Pasal 26

- (1) Pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf a dilakukan melalui tahapan:

- a. pengumpulan data; dan
  - b. analisis terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang.
- (2) Dalam hal diperlukan, pelaksanaan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan:
- a. pemeriksaan kesesuaian izin pemanfaatan ruang terhadap rencana tata ruang; dan
  - b. identifikasi terhadap dampak yang ditimbulkan.

#### Pasal 27

Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. dokumen Rencana Tata Ruang, materi teknis Rencana Tata Ruang, dan peta Rencana Tata Ruang;
- b. peta penggunaan lahan eksisting;
- c. kronologis/riwayat penggunaan lahan;
- d. data status kepemilikan lahan; dan
- e. informasi dan keterangan pendukung.

#### Pasal 28

- (1) Analisis kesesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf b didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- (2) Dalam hal terdapat rencana rinci tata ruang yang memiliki skala peta yang lebih besar atau tingkat ketelitian peta yang lebih tinggi dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, maka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang didasarkan pada rencana rinci tata ruang.

#### Pasal 29

Analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) meliputi:

- a. pertampalan peta;
- b. penilaian kesesuaian penggunaan lahan; dan
- c. verifikasi lapangan.

Pasal 30

Pertampalan peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a dilakukan terhadap peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang beserta ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan.

Pasal 31

Penilaian kesesuaian penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b diukur berdasarkan kesesuaian penggunaan lahan eksisting terhadap ketentuan penggunaan lahan yang diperbolehkan pada suatu lokasi tertentu yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan.

Pasal 32

- (1) Hasil pertampalan peta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan hasil penilaian kesesuaian penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dituangkan dalam peta dan tabel yang memuat:
  - a. indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting;
  - b. lokasi indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting dalam bentuk koordinat; dan
  - c. luasan dan jumlah titik lokasi indikasi ketidaksesuaian penggunaan lahan eksisting.
- (2) Peta dan tabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pasal 33

- (1) Verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf c dilakukan melalui pemeriksaan lapangan terhadap hasil pertampalan peta dan hasil penilaian kesesuaian penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2).

- (2) Verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan peralatan pendukung, meliputi:
  - a. peta dan tabel hasil pertampalan peta;
  - b. formulir isian verifikasi lapangan;
  - c. *Global Positioning System (GPS) Tracker*;
  - d. alat perekam visual;
  - e. alat perekam suara;
  - f. kertas milimeter; dan
  - g. alat tulis.
- (3) Hasil verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. titik koordinat dan lokasi audit tata ruang;
  - b. foto dan/atau video; dan
  - c. keterangan dan informasi yang berisi kronologis kegiatan pemanfaatan ruang.
- (4) Titik koordinat dan lokasi audit tata ruang hasil verifikasi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, dituangkan dalam formulir yang tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 34

Ketentuan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 berlaku *mutatis mutandis* untuk analisis dengan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) dengan ketentuan pertampalan peta analisis dan penilaian kesesuaian penggunaan lahan didasarkan pada rencana rinci tata ruang dilakukan terhadap peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang beserta ketentuan kegiatan dan peruntukan lahan yang ditetapkan.

#### Pasal 35

- (1) Pemeriksaan kesesuaian izin pemanfaatan ruang terhadap Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf a dilakukan pada pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan memiliki izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang.
- (2) Pemeriksaan kesesuaian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara memeriksa kesesuaian materi perizinan terhadap ketentuan penggunaan lahan yang diperbolehkan pada suatu lokasi tertentu yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi yang ditetapkan.

#### Pasal 36

Identifikasi terhadap dampak yang ditimbulkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf b dilakukan pada:

- a. pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang;
- b. pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang; dan
- c. pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang mengakibatkan kematian orang.

#### Pasal 37

- (1) Identifikasi terhadap dampak pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a, dapat dilakukan menggunakan metode penghitungan performa ruang atau metode lainnya.
- (2) Metode penghitungan performa ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.



#### Pasal 38

- (1) Identifikasi terhadap dampak pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b, dilakukan dengan memperhitungkan:
  - a. nilai aset terdampak yang hilang atau rusak;
  - b. perubahan biaya *input*; dan/atau
  - c. potensi pendapatan yang hilang.
- (2) Metode penghitungan dampak kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 39

Identifikasi terhadap dampak pemanfaatan ruang yang diduga tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang mengakibatkan kematian orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c, dilakukan dengan cara:

- a. memeriksa dan memastikan akibat tersebut merupakan dampak tindakan pelanggaran di bidang penataan ruang;
- b. melakukan analisa keterkaitan antara faktor penyebab dengan tindakan pelanggaran di bidang penataan ruang yang dilakukan; dan
- c. mengumpulkan keterangan dan bahan bukti sehubungan dengan pelanggaran di bidang penataan ruang.

#### Paragraf 3

Kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang Diberikan oleh Pejabat Berwenang

#### Pasal 40

- (1) Pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf b dilakukan melalui tahapan:

- a. pengumpulan data; dan
  - b. analisis terhadap pemanfaatan ruang.
- (2) Dalam hal diperlukan, pelaksanaan Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan identifikasi dampak yang ditimbulkan.

#### Pasal 41

Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf a dilakukan dengan cara mengumpulkan data, informasi, dan dokumen pendukung, meliputi:

- a. peta penggunaan lahan eksisting;
- b. sketsa penggunaan lahan eksisting;
- c. kronologis/riwayat penggunaan lahan;
- d. data status kepemilikan lahan;
- e. dokumen izin pemanfaatan ruang yang disyaratkan;
- f. dokumen izin lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- g. informasi dan keterangan pendukung.

#### Pasal 42

Analisis kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf b dilakukan dengan cara memeriksa:

- a. kepemilikan izin pemanfaatan ruang yang dipersyaratkan;
- b. waktu dikeluarkan dan masa berlaku izin pemanfaatan ruang; dan
- c. kesesuaian isi, ketentuan, dan muatan yang ditetapkan dalam izin pemanfaatan ruang dengan pelaksanaannya.

#### Pasal 43

Analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilakukan terhadap:

- a. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin prinsip atau yang setara;
- b. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin lokasi;
- c. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin penggunaan pemanfaatan tanah;

- d. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin mendirikan bangunan; dan/atau
- e. kesesuaian pemanfaatan ruang dengan izin lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 44

- (1) Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf e merupakan izin sektoral yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang.
- (2) Izin sektoral sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. izin perubahan penggunaan tanah;
  - b. izin usaha pertambangan;
  - c. izin perkebunan;
  - d. izin pariwisata;
  - e. izin industri;
  - f. izin perdagangan; dan/atau
  - g. izin lingkungan.

#### Pasal 45

Identifikasi terhadap dampak yang ditimbulkan untuk pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 sampai dengan Pasal 39 berlaku *mutatis mutandis* untuk identifikasi terhadap dampak yang ditimbulkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2).

#### Paragraf 4

Kesesuaian Pemanfaatan Ruang dengan Persyaratan Izin Yang Diberikan oleh Pejabat yang Berwenang

#### Pasal 46

Pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap kesesuaian pemanfaatan ruang dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf c dilakukan melalui tahapan:

- a. pengumpulan data; dan

- b. analisis terhadap pemanfaatan ruang.

#### Pasal 47

Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf a paling sedikit meliputi:

- a. peta penggunaan lahan eksisting;
- b. sketsa penggunaan lahan eksisting;
- c. kronologis/riwayat penggunaan lahan;
- d. data status kepemilikan lahan;
- e. dokumen izin pemanfaatan ruang yang disyaratkan;
- f. dokumen izin lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- g. informasi dan keterangan pendukung.

#### Pasal 48

Analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan persyaratan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf b dilakukan melalui pemeriksaan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap hal yang dipersyaratkan di dalam izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.

#### Pasal 49

Hal yang dipersyaratkan di dalam izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48, terdiri atas:

- a. batas sempadan;
- b. koefisien lantai bangunan;
- c. koefisien dasar bangunan;
- d. koefisien dasar hijau;
- e. perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
- f. perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
- g. penyediaan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin pemanfaatan ruang;
- h. persyaratan izin dalam materi teknis yang telah disetujui oleh pejabat yang berwenang; dan
- i. persyaratan izin lainnya.

#### Pasal 50

Pemeriksaan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap hal yang dipersyaratkan di dalam izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 dilakukan dengan cara:

- a. membuat gambar 3 (tiga) dimensi kondisi pemanfaatan ruang dan bangunan yang sesuai dengan skala yang proporsional kemudian dibandingkan kesesuaiannya dengan hal yang dipersyaratkan di dalam izin pemanfaatan ruang;
- b. menentukan titik koordinat lokasi menggunakan *Global Positioning System (GPS) Tracker*; dan
- c. mendokumentasikan kondisi lapangan secara visual baik berupa foto dan/atau video dari berbagai sisi.

#### Pasal 51

Pemeriksaan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap hal yang dipersyaratkan di dalam izin pemanfaatan ruang tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Paragraf 5

Penutupan atau Tidak Memberikan Akses terhadap Kawasan yang Dinyatakan oleh Peraturan Perundang-Undangan sebagai Milik Umum

#### Pasal 52

- (1) Pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf d merupakan Audit Tata Ruang terhadap tindakan, upaya, atau aktivitas yang menutup atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

- (2) Menutup atau tidak memberikan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. menutup atau tidak memberikan akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ, dan sumber daya alam serta prasarana publik;
  - b. menutup atau tidak memberikan akses terhadap sumber air;
  - c. menutup atau tidak memberikan akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau;
  - d. menutup atau tidak memberikan akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
  - e. menutup atau tidak memberikan akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan
  - f. menutup atau tidak memberikan akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

#### Pasal 53

Pelaksanaan Audit Tata Ruang terhadap penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) dilakukan melalui tahapan:

- a. pengumpulan data; dan
- b. analisis terhadap penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan milik umum.

#### Pasal 54

Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a meliputi:

- a. dokumen rencana tata ruang dan peta Rencana Tata Ruang;
- b. kronologis/riwayat penggunaan lahan;
- c. peta penggunaan lahan eksisting;
- d. data status kepemilikan lahan; dan
- e. informasi dan keterangan pendukung.

#### Pasal 55

Analisis terhadap penutupan atau tidak memberikan akses terhadap kawasan milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b dilakukan melalui pemeriksaan lapangan untuk melihat suatu kegiatan menutup atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

#### Pasal 56

Pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 meliputi:

- a. menganalisa perubahan nilai tingkat aksesibilitas untuk masing-masing subyek atau moda terhadap kawasan;
- b. menentukan titik koordinat lokasi menggunakan *Global Positioning System (GPS) Tracker*; dan
- c. mendokumentasikan kondisi lapangan secara visual baik berupa foto dan/atau video dari berbagai sisi.

#### Bagian Kelima

#### Penentuan Tipologi Pelanggaran Bidang Penataan Ruang

#### Pasal 57

- (1) Penentuan tipologi pelanggaran bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf d dilakukan setelah melalui tahap pelaksanaan Audit Tata Ruang.
- (2) Tipologi indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
  - b. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
  - c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;

- d. menutup atau tidak memberikan akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum; dan/atau
- e. menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

#### Pasal 58

- (1) Tipologi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. pemanfaatan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
  - b. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya;
  - c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya;
  - d. memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan mengakibatkan perubahan fungsi;
  - e. memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya yang mengakibatkan perubahan fungsi dan mengakibatkan kerugian; dan
  - f. memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya yang mengakibatkan perubahan fungsi dan mengakibatkan kematian orang.
- (2) Tipologi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. tidak menindaklanjuti izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan;
  - b. memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang;



- c. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan perubahan fungsi;
  - d. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan kerugian; dan/atau
  - e. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan kematian orang.
- (3) Tipologi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
  - b. melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang telah ditentukan;
  - c. melanggar ketentuan koefisien dasar bangunan dan koefisien dasar hijau;
  - d. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
  - e. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
  - f. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin pemanfaatan ruang; dan/atau
  - g. tidak sesuai dengan ketentuan persyaratan izin yang telah ditetapkan lainnya.

#### Pasal 59

Ketentuan mengenai tipologi indikasi pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

## BAB V

### PENYUSUNAN LAPORAN HASIL AUDIT TATA RUANG

#### Pasal 60

- (1) Penyusunan laporan hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c dilakukan oleh Tim Audit Tata Ruang.
- (2) Tim Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab terhadap kesahihan data, informasi, analisis, dan hasil rekomendasi Audit Tata Ruang.

#### Pasal 61

- (1) Laporan Hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) memuat:
  - a. deliniasi lokasi Audit Tata Ruang;
  - b. gambaran umum lokasi Audit Tata Ruang;
  - c. hasil analisa Audit Tata Ruang;
  - d. rekomendasi tindak lanjut; dan
  - e. lampiran data pendukung.
- (2) Deliniasi lokasi Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat:
  - a. dasar pertimbangan deliniasi lokasi Audit Tata Ruang; dan
  - b. lokasi Audit Tata Ruang.
- (3) Gambaran umum lokasi Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain memuat:
  - a. kronologis pemanfaatan ruang;
  - b. kronologis kepemilikan lahan;
  - c. kondisi sosial dan fisik wilayah terdampak;
  - d. izin pemanfaatan ruang yang dimiliki;
  - e. rencana peruntukan ruang dan ketentuan peraturan zonasi pada kawasan yang bersangkutan; dan
  - f. ketentuan lainnya terkait bidang penataan ruang pada kawasan yang bersangkutan.
- (4) Hasil analisa Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memuat:

- a. ada atau tidaknya indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang;
  - b. titik, luasan dan tipologi indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang; dan
  - c. orang dan/atau badan yang diduga melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang.
- (5) Rekomendasi tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memuat rekomendasi penanganan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota berdasarkan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Lampiran bahan bukti data pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e paling sedikit meliputi:
- a. hasil isian formulir verifikasi lapangan;
  - b. foto dan/atau video;
  - c. rekaman;
  - d. gambar denah dan bangunan; dan
  - e. data dan informasi pendukung lainnya.
- (7) Ketentuan mengenai kerangka laporan hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 62

Laporan Hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) disampaikan kepada pejabat yang memberikan penugasan pelaksanaan Audit Tata Ruang.

### BAB VI

#### TINDAK LANJUT HASIL AUDIT TATA RUANG

#### Pasal 63

Tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d meliputi:

- a. penetapan kebijakan dan/atau pelaksanaan kegiatan sesuai rekomendasi dari pelaksana Audit Tata Ruang oleh pihak atau instansi terkait; dan

- b. pelaksanaan penyidikan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Penataan Ruang untuk indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang yang memenuhi unsur pidana penataan ruang.

## BAB VII

### KERAHASIAAN DATA DAN INFORMASI AUDIT TATA RUANG

#### Pasal 64

- (1) Data dan informasi dalam Audit Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d bersifat rahasia.
- (2) Penggunaan setiap data dan informasi dalam Audit Tata Ruang harus dilakukan atas persetujuan pejabat yang berwenang.
- (3) Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan pejabat dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan tinggi pratama.

## BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 65

Hasil Audit Tata Ruang yang telah dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 66

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 19 Oktober 2017

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Ttd.

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Oktober 2017

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

WIDODO EKATJAHJANA