



PETUNJUK TEKNIS AUDIT TATA RUANG  
KAWASAN JABODETABEKPUNJUR

Nomor: /JUKNIS-700/ /2020

Tanggal: 2020

DIREKTORAT JENDERAL PENGENDALIAN  
PEMANFAATAN RUANG DAN PENGUASAAN TANAH  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
2020

DAFTAR ISI  
PETUNJUK TEKNIS AUDIT TATA RUANG  
KAWASAN JABODETABEKPUNJUR

I.	PENDAHULUAN	
A.	Umum .....	1
B.	Dasar Hukum .....	1
C.	Maksud dan Tujuan .....	2
D.	Ruang Lingkup .....	2
E.	Istilah dan Definisi .....	2
II.	AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR .....	
A.	Dasar Pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur .....	
B.	Tujuan Pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur .....	
C.	Lingkup Wilayah .....	
D.	Lingkup Kegiatan .....	
E.	Metode Pengumpulan Data .....	
F.	Metode Analisis .....	
III.	PELAKSANAAN AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR .....	
A.	Tahap Persiapan .....	
1.	Pembentukan Tim Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur .....	
2.	Identifikasi dan Delineasi Lokasi Audit Tata Ruang .....	
3.	Inventarisasi Data dan Informasi .....	
4.	Penyusunan Rencana dan Jadwal Kegiatan .....	
5.	Persiapan Kebutuhan Sarana Audit Tata Ruang .....	
6.	Penyusunan Rencana Pembiayaan .....	
B.	Tahap Pelaksanaan .....	
1.	Pengumpulan Data dan Informasi Awal .....	
2.	Pengolahan Data dan Informasi Awal .....	
3.	Identifikasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap RTR .....	
4.	Pelaksanaan Verifikasi dan Rektifikasi Penyimpangan Pemanfaatan Ruang terhadap RTR .....	
5.	Identifikasi Kesesuaian Terhadap Izin dan Persyaratan Izin .....	
6.	Penentuan Tipologi Penyimpangan Pemanfaatan Ruang .....	
7.	Identifikasi Dampak Penyimpangan Pemanfaatan Ruang .....	
C.	Tahap Pelaporan .....	
1.	Laporan Hasil Audit Tata Ruang .....	
2.	Tindak Lanjut Hasil Audit Tata Ruang .....	
IV.	PENUTUP .....	
	Peta Cakupan Kawasan Jabodetabekpunjur berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur	
	Diagram Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur	

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Umum**

Tata kelola air merupakan salah satu kepentingan nasional pada Kawasan Jabodetabekpunjur. Dengan semakin tingginya tingkat alih fungsi lahan pada hulu DAS Ciliwung-Cisadane menimbulkan permasalahan banjir bagi sejumlah wilayah di Kawasan Jabodetabekpunjur.

Untuk mengantisipasi dan mengatasi hal tersebut perlu melakukan Audit Tata Ruang di sepanjang DAS Ciliwung-Cisadane terutama pada wilayah hulu DAS dan bagian tengah sebagai salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang.

Untuk menjaga standar kinerja dan mutu pelaksanaan kegiatan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur, perlu disusun Petunjuk Teknis Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur.

### **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. 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 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5393);
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2017 tentang Audit Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1513).

### **C. Maksud dan Tujuan**

Petunjuk Teknis ini dimaksudkan sebagai tata cara pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang dilaksanakan oleh Tim dari Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.

Petunjuk Teknis ini bertujuan untuk memberikan acuan tata cara pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang dilaksanakan oleh Tim dari Direktorat Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.

### **D. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup Petunjuk Teknis ini meliputi:

- a. Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur; dan
- b. pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur.

### **E. Istilah dan Definisi**

Dalam petunjuk pelaksanaan ini, yang dimaksud dengan:

- a. 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.
- b. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
- c. 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.

- d. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
- e. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
- f. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- g. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
- h. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
- i. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
- j. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
- k. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- l. 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.
- m. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan

geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.

- n. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
- o. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
- p. 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.
- q. Direktur Jenderal adalah Direktur Jenderal yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang.

## **II. AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR**

### **A. Dasar Pelaksanaan Audit Tata Ruang**

Audit Tata Ruang dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan. Dasar Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur 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.

Laporan atau pengaduan dari masyarakat terkait adanya dugaan pelanggaran di bidang penataan ruang diperoleh melalui:

- a. PPNS 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.

Temuan indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang 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.

Bencana yang diduga disebabkan adanya indikasi pelanggaran di bidang penataan ruang berupa:

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

Sehubungan dengan pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yang dilakukan dengan pendekatan khusus yaitu pada tata kelola air serta mitigasi dan rehabilitasi bencana banjir, maka kegiatan ini dilaksanakan melalui metode audit cepat.

Audit cepat dilakukan berdasarkan kebutuhan dalam hal ini adalah terkait dengan kebutuhan upaya perwujudan tertib tata ruang di Kawasan Jabodetabekpunjur sekaligus membantu upaya penanganan pasca bencana banjir.

## **B. Tujuan Pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur**

Tujuan pelaksanaan Audit Tata Ruang ini adalah upaya untuk menindaklanjuti adanya pengaduan masyarakat, baik melalui pengaduan langsung, laporan melalui media daring, berita di media sosial, maupun media masa, serta dalam rangka mengevaluasi dan menilai temuan-temuan di lapangan dan terjadinya bencana banjir, terhadap adanya indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang.

### **C. Lingkup Wilayah**

Dasar cakupan wilayah Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur yaitu Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur.

Kawasan Jabodetabekpunjur meliputi:

- a. seluruh wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat, dan sebagian wilayah Provinsi Banten;
- b. sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat mencakup seluruh wilayah Kabupaten Bekasi, seluruh wilayah Kota Bekasi, seluruh wilayah Kota Depok, seluruh wilayah Kabupaten Bogor, seluruh wilayah Kota Bogor, dan sebagian wilayah Kabupaten Cianjur yang meliputi Kecamatan Cugenang, Kecamatan Pacet, Kecamatan Sukaresmi, dan Kecamatan Cipanas; dan
- c. sebagian wilayah Provinsi Banten mencakup seluruh wilayah Kabupaten Tangerang dan seluruh wilayah Kota Tangerang.

#### **D. Lingkup Kegiatan**

Ruang lingkup kegiatan terdiri atas:

1. Melakukan tahap persiapan yang meliputi:
  - a. pembentukan Tim Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur;
  - b. identifikasi dan delineasi lokasi Audit Tata Ruang;
  - c. penyusunan rencana dan jadwal kegiatan;
  - d. persiapan kebutuhan sarana Audit Tata Ruang; dan
  - e. penyusunan rencana pembiayaan.
2. Melakukan tahap pelaksanaan yang meliputi:
  - a. inventarisasi dan pengumpulan data dan informasi awal;
  - b. pengolahan data dan informasi awal;
  - c. identifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap RTR;
  - d. pelaksanaan verifikasi dan rektifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR;
  - e. identifikasi kesesuaian terhadap izin dan persyaratan izin;
  - f. penentuan tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang; dan
  - g. identifikasi dampak penyimpangan pemanfaatan ruang.
3. Melakukan tahap pelaporan yang meliputi:
  - a. Laporan Hasil Audit Tata Ruang; dan
  - b. tindak lanjut hasil Audit Tata Ruang.

#### **E. Metode Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan dalam kegiatan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:

- a. data terkait konsistensi pemanfaatan ruang, terdiri atas:
  - 1) data dan peta RTR; dan
  - 2) data dan peta perwujudan pola ruang berupa peta penggunaan lahan yang disesuaikan dengan skala RTR.
- b. data terkait indikasi ketidaksesuaian/simpangan, terdiri atas:
  - 1) data perizinan;
  - 2) kondisi aktual di lapangan; dan
  - 3) pelaporan masyarakat.

Daftar kebutuhan data dan peta tersebut disusun sesuai dengan format pada tabel berikut:

Tabel Daftar Kebutuhan Data dan Peta

No.	Kategori Data	Jenis Data	Metode Pengumpulan Data
1	Dokumen RTR	Peta Rencana Pola Ruang Perda RTRW ...	Survei Sekunder
2		Data dan info tematik kebencanaan	
3	dst.		

Pada pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur terdapat beberapa metode dan teknik pengumpulan data yang digunakan dalam rangka inventarisasi keseluruhan data yang dibutuhkan, yaitu survei primer dan survei sekunder.

#### 1. Survei Primer

Survei primer dilakukan melalui verifikasi ke lapangan untuk mengetahui kondisi eksisting dari kegiatan yang

terindikasi sesuai dengan rencana tata ruang, khususnya di wilayah hulu dan tengah DAS Ciliwung-Cisadane.

Hal-hal yang dilakukan dalam verifikasi ke lapangan antara lain:

- a. pemeriksaan lapangan terhadap hasil pertampalan peta dan hasil penilaian kesesuaian penggunaan lahan;
- b. titik koordinat dan lokasi;
- c. dokumentasi foto/video;
- d. keterangan dan informasi tentang kronologis kegiatan pemanfaatan ruang;
- e. pemeriksaan kondisi pemanfaatan ruang dan bangunan (digambarkan dalam 3D);
- f. pemeriksaan perubahan nilai tingkat aksesibilitas.

Adapun sarana dan prasarana yang digunakan untuk menunjang kegiatan survei adalah GPS, peta hasil overlay tutupan lahan eksisting dengan rencana pola ruang, *Aerial Photo Capturing Drone*, perekam suara, dan kamera digital.

Pelaksanaan survei primer dilakukan pengambilan foto udara menggunakan Drone untuk mengetahui secara jelas kondisi eksisting dari kegiatan pemanfaatan ruang yang terindikasi melanggar RTR.

Survei primer juga dilakukan melalui wawancara dengan masyarakat di sekitar lokasi kegiatan untuk meminta keterangan terkait kronologi kegiatan pemanfaatan ruang yang terindikasi melanggar RTR.

**FORM PELAKSANAAN SURVEI PRIMER  
AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR**

Tanggal:

<b>Kode Lokasi</b>	
Pengguna Lahan	
Pemilik/Penanggung Jawab Perusahaan	
Alamat Lokasi	
Alamat Perusahaan	
Alamat Pemilik/Pimpinan Perusahaan	
Koordinat	
Luas	
Kegiatan Penggunaan Lahan	
Ketidaksesuaian dengan RTRW	
<b>Hasil Verifikasi Lapangan</b>	
<p>1. Kronologis penggunaan dan kepemilikan lahan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Status tanah: SHM No. ...</li><li>- Luas tanah menurut sertifikat: ...</li><li>- Pembangunan dimulai tahun ...</li><li>- ...</li><li>- ...</li></ul> <p>2. Perizinan yang dimiliki:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- ...</li></ul> <p>3. Visualisasi areal:</p> <p>...(foto)</p>	

4. Informasi pendukung lainnya:

- ...

- ...

5. Survei Sekunder

Survei sekunder dilakukan dengan mengunjungi instansi terkait yang terdapat dalam Organisasi Perangkat Daerah (OPD) di kabupaten/kota pada Kawasan Jabodetabekpunjur.

Instansi terkait yang dimaksudkan merupakan OPD yang memiliki kewenangan dalam mengeluarkan izin dari suatu kegiatan dan/atau yang membidangi tata ruang.

Pelaksanaan survei sekunder juga bertujuan untuk menggali informasi tambahan yang diperlukan sebagai barang bukti pendukung dari kegiatan Audit Tata Ruang.

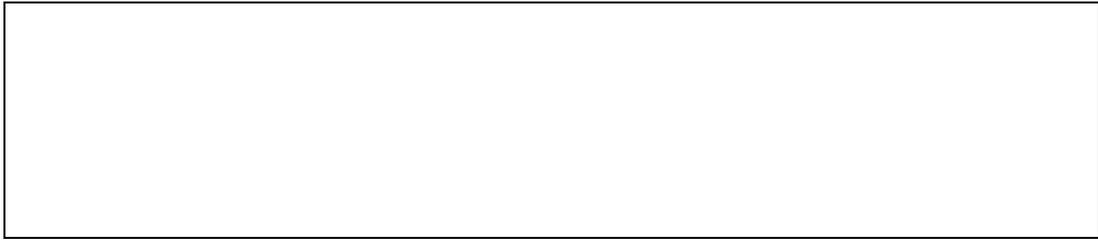
**FORM PELAKSANAAN SURVEI SEKUNDER  
AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR**

Tanggal:

Instansi	
Alamat Instansi	
Nama Kepala Instansi	
Pejabat yang Ditemui	
Contact Person	
Dokumen yang diperoleh	

**Informasi yang Diperoleh**

Dokumentasi Foto:
-------------------



## **F. Metode Analisis**

Metode analisis yang digunakan meliputi:

1. *Desk study*, Tim Audit Tata Ruang melakukan *Desk Study* terlebih dahulu sehingga pelaksanaan survei lapangan hanya dilakukan untuk *crosscheck* (audit cepat).
2. Pertampalan (*overlay* peta), analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan RTRW melalui pertampalan peta dan penilaian kesesuaian penggunaan lahan.
3. Verifikasi dan Rektifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR, dilakukan untuk mendapatkan data penggunaan lahan yang benar.
4. *Upscaling*, yaitu melakukan penyesuaian skala peta berdasarkan data peta yang dimiliki.
5. Analisis dampak, dilakukan terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang berdasarkan data dan informasi yang didapatkan pada tahap Verifikasi dan Rektifikasi Penyimpangan terhadap RTR, serta pemeriksaan Amplop Ruang, kronologis pemanfaatan ruang, dan dampak terhadap lingkungan sekitar.
6. Kajian hukum, dilakukan melalui penentuan rekomendasi penerapan sanksi berdasarkan potensi dampak yang ditimbulkan oleh pemanfaatan ruang yang terindikasi melanggar serta penentuan tipologi pelanggaran sesuai arahan Pedoman Audit Tata Ruang.

### **III. PELAKSANAAN AUDIT TATA RUANG KAWASAN JABODETABEKPUNJUR**

#### **A. Tahap Persiapan**

##### **1. Pembentukan Tim Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur**

Tim Audit Tata Ruang yang dibentuk dibagi ke dalam 2 (dua) tim berdasarkan segmen, hulu dan tengah, yaitu:

- a. Tim Regional Hulu DAS Ciliwung-Cisadane; dan
- b. Tim Regional Tengah DAS Ciliwung-Cisadane.

Masing-masing Tim Audit Tata Ruang terdiri atas subtim:

- a. penilaian;
- b. survei data;
- c. survei ke daerah; dan
- d. pengelolaan data dan informasi.

Pembentukan tim ditetapkan melalui keputusan Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah, dengan anggota masing-masing Tim terdiri atas:

1. Ketua Tim Audit Audit Tata Ruang dengan jabatan paling rendah setingkat jabatan tinggi pratama;
2. Anggota Tim Audit Audit Tata Ruang meliputi:
  - a. PNS yang membidangi pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. ahli perencanaan wilayah dan kota;
  - c. ahli sistem informasi geografis; dan
  - d. ahli hukum.

Adapun dalam hal diperlukan, Tim Audit Tata Ruang dapat melibatkan atau dibantu oleh kelompok masyarakat, PPNS Penataan Ruang dan ahli lainnya sesuai dengan kebutuhan, seperti pelibatan dalam pelaksanaan pemetaan guna lahan faktual, pemetaan atau digitalisasi spasial dokumen izin dan persyaratan izin, serta proses verifikasi dan rektifikasi hasil analisa di lapangan.

Pelibatan peran serta masyarakat dalam audit cepat Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur ini dapat dilakukan dan terbatas pada pengumpulan data dan informasi, serta proses verifikasi dan rektifikasi hasil pertampalan. Masyarakat sebagaimana dimaksud dapat berupa mahasiswa, akademisi dan/atau praktisi di bidang penataan ruang, maupun masyarakat umum. Adapun pembiayaan operasional pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan ini dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2. Identifikasi dan Delineasi Lokasi Audit Tata Ruang**

Identifikasi dan delineasi lokasi yang akan dilakukan Audit Tata Ruang, hasil dari identifikasi dan delineasi lokasi tersebut untuk membantu perencanaan dan penugasan Tim Audit Tata Ruang.

Lokasi yang akan dilakukan Audit oleh masing-masing Tim Audit Tata Ruang, sebagai berikut:

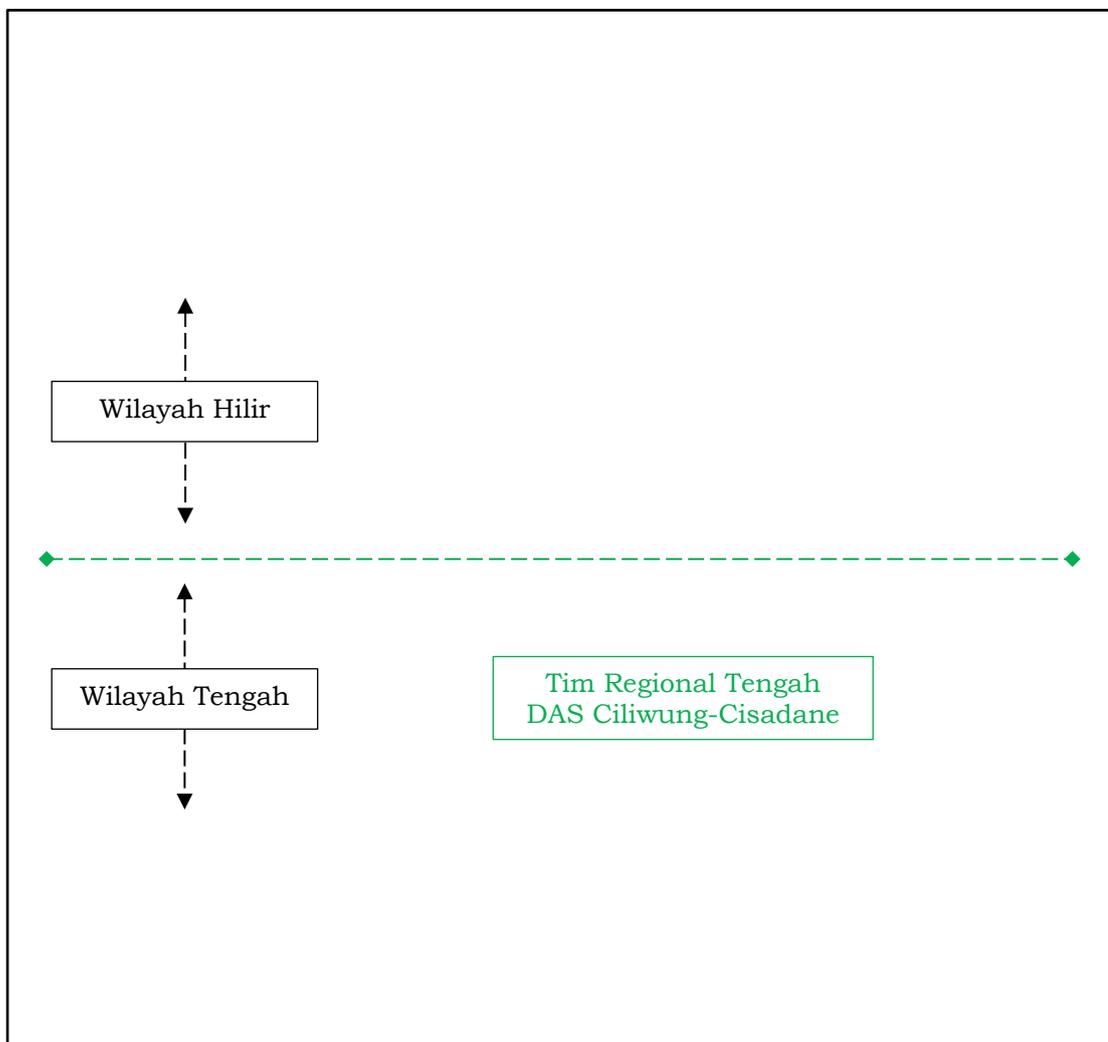
- a. Tim Regional Hulu DAS Ciliwung-Cisadane melakukan Audit di sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat yang mencakup sebagian wilayah Kabupaten Bogor, seluruh wilayah Kota Bogor, dan sebagian

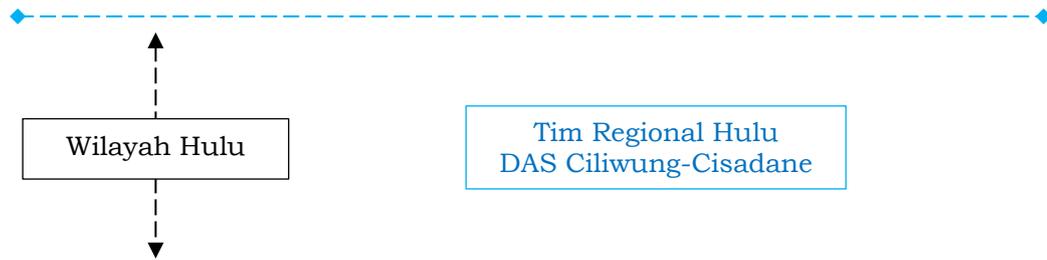
wilayah Kabupaten Cianjur yang meliputi Kecamatan Cugenang, Kecamatan Pacet, Kecamatan Sukaresmi, dan Kecamatan Cipanas; dan

- b. Tim Regional Tengah DAS Ciliwung-Cisadane melakukan Audit di sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat mencakup sebagian wilayah Kabupaten Bekasi, seluruh wilayah Kota Depok, sebagian wilayah Kabupaten Bogor, dan sebagian wilayah Provinsi Banten yang mencakup sebagian wilayah Kabupaten Tangerang dan seluruh wilayah Kota Tangerang.

Masing-masing Tim Audit Tata Ruang melakukan identifikasi dalam menentukan titik-titik prioritas lokasi Audit Tata Ruang berdasarkan data dan informasi yang diperoleh.

Peta Pembagian Lokasi Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur





### **3. Inventarisasi Data dan Informasi**

Inventarisasi data dan informasi dilakukan untuk mengetahui ketersediaan data dan informasi, baik yang diperoleh dari arsip data maupun yang dapat diperoleh dari sumber lain.

Data-data yang telah tersedia ini tetap harus diverifikasi kepada pihak yang berwenang pada saat melakukan survei atau pengumpulan data untuk memastikan validitas data tersebut.

### **4. Penyusunan Rencana dan Jadwal Kegiatan**

Dalam tahap persiapan ini masing-masing Tim Audit Tata Ruang melakukan penyusunan rencana dan jadwal kegiatan yang akan dilakukan, antara lain penetapan deliniasi lokasi Audit Tata Ruang, penetapan jangka waktu Audit Tata Ruang, dan lain-lain dibuat secara terperinci dan dimonitor.

Rencana dan jadwal kegiatan memuat jenis dan tahap-tahap pekerjaan yang akan dilaksanakan untuk mencapai tujuan operasional selama jangka waktu Audit tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur.

Masing-masing Tim Audit Tata Ruang menyusun rencana dan jadwal rinci kegiatan yang akan

dilaksanakan.

#### **5. Persiapan Kebutuhan Sarana Audit Tata Ruang**

Sarana Audit Tata Ruang minimal untuk keperluan di lapangan yang harus dipersiapkan antara lain *Personal Computer* (PC) atau laptop, *Global Positioning System* (GPS), *Aerial Photo Capturing Drone*, kamera digital, alat perekam suara, dan lain-lain sesuai kebutuhan.

#### **6. Penyusunan Rencana Pembiayaan**

Dalam tahap persiapan ini, masing-masing Tim Audit Tata Ruang melakukan penyusunan rencana pembiayaan kegiatan pelaksanaan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rencana pembiayaan antara lain memuat biaya-biaya:

- a. penilaian;
- b. survei data;
- c. survei ke daerah;
- d. pengelolaan data dan informasi;
- e. penyiapan kebutuhan sarana dan prasarana;
- f. transportasi;
- g. konsumsi;
- h. akomodasi;
- i. dan lain-lain sesuai kebutuhan.

### **B. Tahap Pelaksanaan**

#### **1. Pengumpulan Data dan Informasi Awal**

Pengumpulan data dan informasi awal dilakukan dalam rangka mendukung kebutuhan identifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR di Kawasan Jabodetabekpunjur.

Data dan informasi yang dikumpulkan meliputi:

1. dokumen RDTR yang terdapat di Kawasan Jabodetabekpunjur, **materi teknis dan peta;**
2. dokumen RTRW Kabupaten/Kota di Kawasan Jabodetabekpunjur, **materi teknis dan peta;**
3. dokumen RTR KSN Jabodetabekpunjur;
4. **kronologis dokumen rencana;**
5. peta penggunaan lahan tahun 2019;
6. **sketsa penggunaan lahan dan intensitas eksisting;**
7. **kronologis/riwayat penggunaan lahan;**
8. **data status kepemilikan lahan;**
9. **dokumen izin pemanfaatan ruang yang disyaratkan;**
10. **dokumen izin lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan**
11. **informasi dan keterangan pendukung.**

Peta penggunaan lahan tahun 2019 dapat diperoleh melalui Pemerintah, dan Kementerian/Lembaga terkait yang melakukan pemetaan terhadap penggunaan lahan di Kawasan Jabodetabekpunjur.

Dalam hal tidak terdapat peta yang diinginkan, maka tim melakukan pengadaan Peta Citra dengan tingkat ketelitian 1:5000. Apabila tidak terdapat Peta Citra, maka Tim Audit Tata Ruang dapat memanfaatkan *Google Earth/Google Maps*.

Dalam hal data yang digunakan adalah Peta Citra, Tim Audit Tata Ruang melakukan interpretasi peta, dilanjutkan dengan proses verifikasi dan rektifikasi di lapangan untuk mendapatkan data penggunaan lahan yang benar. Penggunaan lahan dibedakan berdasarkan standar guna lahan pada peta dengan tingkat ketelitian

1:5000 yang diatur dalam Standar Nasional Indonesia terkait klasifikasi tutupan lahan.

Tabel Kebutuhan Data dan Informasi  
Audit Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur

No	Kategori Data	Jenis Data	Tahun Data	Sumber Data	Ketersediaan		Keterangan
					Ada	Tidak	
1	RTR KSN Jabodetabek punjur						
2	RTRW Kabupaten .../ Kota.....(*)						
3	RDTR Kabupaten .../ Kota.....(*)						
4	Peta Penggunaan Lahan Tahun 2019						
5	..... .....						
6							

Catatan:

(\*) Sesuai dengan kebutuhan.

## 2. Pengolahan Data dan Informasi Awal

Pengolahan data dan informasi awal dilakukan sebelum melakukan survei/pengecekan lapangan.

Tahapan selanjutnya adalah melakukan *upscaling* atau melakukan penyesuaian skala peta berdasarkan data peta yang dimiliki dalam rangka memperoleh data dan informasi yang detil dan akurat.

Tabel Penyimpangan Pemanfaatan Ruang  
terhadap RDTR.../RTRW Kab... /RTRW Kota.../RTR KSN....

No	Kode Lokasi	Koordinat	Alamat	Luas (m2)	Penggunaan Lahan	Peruntukan Ruang	Ketentuan peruntukan ruang/ PZ

### **3. Identifikasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang terhadap RTR**

Pengolahan data dan informasi dilakukan oleh masing-masing Tim Audit Tata Ruang yang menghasilkan data dan informasi berupa:

- a. Tabel Penyimpangan Pemanfaatan Ruang terhadap RTR; dan
- b. Tabel Kesesuaian Terhadap Izin dan Persyaratan Izin.

Identifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR dilakukan dengan cara melakukan pertampalan peta guna lahan terhadap rencana pola ruang berikut arahan pemanfaatan ruang dan peraturan zonasinya. Pertampalan dilakukan setelah dilakukan penyamaan skala peta antara peta guna lahan dengan peta RTR. Skala peta kerja menggunakan skala RTR yang menjadi alat ukurnya. Proses pertampalan dapat dilakukan secara bertahap, atau menggunakan rumus fungsi pada aplikasi pengolahan peta seperti *ArcGIS*.

Pemeriksaan bertahap dilakukan dengan cara melakukan pertampalan terhadap penggunaan lahan dengan rencana pola ruang, kemudian dilanjutkan dengan mengecek ketentuan arahan pemanfaatan ruang

atau kegiatan pada pola ruang tersebut. Penyimpangan adalah adanya kegiatan yang tidak diperbolehkan pada pola ruang yang terkait sesuai arahan pemanfaatan ruang dan/atau ketentuan peraturan zonasi yang diatur di dalamnya.

Proses pertampalan dan identifikasi dilakukan terhadap:

- a. RDTR pada kawasan yang memiliki RDTR;
- b. RTRW Kabupaten/Kota; dan
- c. RTR KSN Jabodetabekpunjur.

Tim Audit Tata Ruang membuat *time series* yang berisi data dan informasi yang dapat mengidentifikasi dan menganalisa kejadian yang dilengkapi dengan peta dan foto lokasi kejadian.

#### **4. Pelaksanaan Verifikasi dan Rektifikasi Penyimpangan Pemanfaatan Ruang terhadap RTR**

Setelah dilakukan proses pertampalan, Tim Audit Tata Ruang melakukan verifikasi dan rektifikasi di lapangan. Adapun keluaran dari proses ini berupa Peta dan tabel Temuan Indikasi Ketidaksesuaian/ Penyimpangan Pemanfaatan Ruang terhadap RTR. Masing-masing simpangan diberikan kode mulai dari PTR-1 sampai dengan PTR-999999.

Adapun peta hasil proses pertampalan disajikan dalam bentuk:

- a. Proporsi skala 1:25.000 pada kertas ukuran A4 untuk peta sebaran penyimpangan; dan
- b. Proporsi skala maksimal 1:5.000 pada kertas ukuran A4 untuk peta yang menunjukkan temuan simpangan-simpangan pemanfaatan ruang.

Proporsi peta artinya adalah bersifat dinamis, dimana skala peta dapat dibuat lebih besar atau lebih kecil berdasarkan ukuran kertas penyajian namun dengan skala proporsi yang sama. Misalnya untuk proporsi skala 1:5.000 pada kertas A4, apabila penyajian dilakukan dengan menggunakan kertas A3, maka dapat dibuat pada skala proporsi maksimum 1:10.000, dan skala 1:20.000 pada kertas A2, dan seterusnya.

Contoh peta dibuat dalam bentuk sebagai berikut:

Peta Penyimpangan Pemanfaatan Ruang



Adapun dalam rangka efisiensi, selama pelaksanaan verifikasi dan rektifikasi hasil pertampalan terhadap penyimpangan pemanfaatan ruang, tim juga melakukan pencatatan terhadap amplop ruang, kronologis pemanfaatan ruang, dan dampak terhadap lingkungan sekitar pada masing-masing penyimpangan, dengan cara melakukan pengukuran, wawancara, maupun

pengumpulan dokumen. Wawancara dapat dilakukan terhadap pihak yang memiliki dan/atau menguasai bangunan atau lahan yang pemanfaatannya diduga menyimpang, atau orang yang memanfaatkan lahan di sekitarnya. Adapun dalam hal data dan informasi diperoleh melalui dokumen terkait seperti misalnya dokumen pendataan dan survei lingkungan, maka tim membuat salinannya sebagai bukti. Hasil pencatatan tersebut dituangkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel Hasil Verifikasi dan Rektifikasi Penyimpangan terhadap Rencana Tata Ruang, serta Pemeriksaan Amplop Ruang, Kronologis Pemanfaatan Ruang, dan Dampak terhadap Lingkungan Sekitar

No	Kode Lokasi	Penggunaan Lahan	KDB (%)	KDH (%)	KLB	Jumlah Lantai	Ketinggian Bangunan (m)	Jarak Bangunan terhadap Sempadan (m)	Kronologis Pemanfaatan Ruang 10 Tahun Terakhir	Dampak terhadap Lingkungan Sekitar

## 5. Identifikasi Kesesuaian Terhadap Izin dan Persyaratan Izin

Identifikasi terhadap izin dan persyaratan izin dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang menyimpang terhadap RTR dengan melakukan pengecekan baik secara manual maupun melalui metode pertampalan menggunakan aplikasi pemetaan seperti *ArcGIS*.

Pemeriksaan secara manual artinya mengumpulkan bahan data dan informasi terkait izin dan persyaratan izin baik yang terpisah maupun terdapat dalam lampiran izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang secara

selektif dan memeriksa satu persatu.

Pemeriksaan melalui pertampalan dilakukan dengan cara menampalkan data dan informasi penggunaan lahan serta informasi amplop ruang terhadap peta perizinan berikut atribut persyaratan izin terkait amplop ruangnya. Dalam hal tidak terdapat peta amplop ruang, maka Tim Audit Tata Ruang sebelumnya dapat melakukan plotting peta perizinan berikut informasi persyaratan izinnya dan dituangkan dalam bentuk peta perizinan.

Identifikasi kesesuaian terhadap izin antara lain dilakukan melalui:

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

Identifikasi kesesuaian terhadap persyaratan izin antara lain dilakukan melalui pemeriksaan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap hal yang dipersyaratkan dalam izin (Pola Ruang, KLB, KDB, KDH, dan sebagainya).

Hasil pemeriksaan dituangkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel Kesesuaian Pemanfaatan Ruang  
terhadap Izin dan Persyaratan Izin

No	Kode Lokasi	Izin Pemanfaatan	KDB	KDH	KLB	Jumlah Lantai	Ketinggian Bangunan	Jarak Bangunan terhadap
----	-------------	------------------	-----	-----	-----	---------------	---------------------	-------------------------

								sempadan
		(Sesuai/ Tidak sesuai, yaitu ...)						

## **6. Penentuan Tipologi Penyimpangan Pemanfaatan Ruang**

Tipologi penyimpangan pemanfaatan ruang ditentukan berdasarkan proses identifikasi penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR, izin, dan persyaratan izin dengan tipologi sebagai berikut:

- a. pemanfaatan ruang yang menyimpang terhadap RTR;
- b. pemanfaatan ruang yang menyimpang terhadap RTR dan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
- c. pemanfaatan ruang yang menyimpang terhadap RTR dan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan
- d. pemanfaatan ruang yang menyimpang terhadap RTR, izin, dan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang.

## **7. Identifikasi Dampak Penyimpangan Pemanfaatan Ruang**

Analisis dampak dilakukan dengan cara memeriksa data, informasi, pengaduan, atau pelaporan terhadap adanya dampak yang ditimbulkan oleh tindak penyimpangan pemanfaatan ruang. Sebagai contoh, apabila didapatkan informasi bahwa tindakan penyimpangan pemanfaatan ruang diduga menyebabkan longsor dan menyebabkan

kerugian, maka tim melakukan kajian teknis untuk membuktikan bahwa longsor terjadi akibat adanya penyimpangan pemanfaatan ruang tersebut serta melakukan penghitungan nilai kerugian publiknya.

### **C. Tahap Pelaporan**

#### **1. Laporan Hasil Audit Tata Ruang**

Laporan Hasil Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur memuat:

- a. deliniasi lokasi Audit Tata Ruang;
- b. gambaran umum lokasi Audit Tata Ruang;
- c. hasil analisa Audit Tata Ruang;
- d. temuan;
- e. tindak lanjut; dan
- f. lampiran data pendukung.

#### **2. Tindak Lanjut Hasil Audit Tata Ruang**

Berdasarkan hasil Audit Tata Ruang, tindak lanjut penanganan kasus hasil temuan pemeriksaan lapangan serta hasil pengolahan data dan informasi, meliputi:

- a. perlu dilakukan tindakan penertiban pemanfaatan ruang melalui pengenaan sanksi administratif bidang penataan ruang;
- b. perlu dilakukan wasmatlitrik/penyidikan; dan/atau
- c. perlu dilakukan sosialisasi dan penerapan kebijakan pemanfaatan ruang.

Perlu dilakukan tindakan penertiban pemanfaatan ruang dalam hal:

- a. terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang yang dilakukan setelah ditetapkannya RTR;
- b. terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang yang tidak dilakukan penyesuaian setelah 3 (tiga) tahun

ditetapkannya RTR; dan/atau

- c. terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap izin dan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal perlu dilakukan upaya penertiban, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional bersurat kepada pemerintah terkait untuk dilaksanakan tindakan penertiban dengan mencantumkan target batas waktu pelaksanaan penertiban yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah terkait.

Perlu dilakukan wasmatlitrik atau penyidikan oleh PPNS Penataan Ruang dalam hal terjadi dugaan pelanggaran pidana, atau telah terpenuhinya unsur-unsur pidana pelanggaran pemanfaatan ruang pada temuan hasil audit cepat ini, atau berdasarkan laporan tim atau petugas di lapangan.

Sedangkan apabila terdapat penyimpangan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan masih dalam waktu masa peralihan, maka perlu dilakukan upaya sosialisasi dan penerapan kebijakan pemanfaatan ruang. Sosialisasi dan penerapan kebijakan pemanfaatan ruang dilakukan sebagai upaya untuk mendorong setiap pihak yang memiliki, menguasai, dan menggunakan, dan memanfaatkan lahan dapat melakukan penyesuaian terhadap RTR yang telah ditetapkan, baik melalui transfer pengetahuan, maupun pemberian insentif dan disinsentif bagi para pihak tersebut.

Keluaran dan rencana tindak lanjut dituangkan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel Rencana Tindak Lanjut

NO	KODE LOKASI	TIPOLOGI PENYIMPANGAN	RENCANA TINDAK LANJUT
		1/2/3/4	

#### IV. PENUTUP

1. Demikian petunjuk teknis ini dikeluarkan untuk menjadi pedoman pelaksanaan kegiatan Audit Tata Ruang Kawasan Jabodetabekpunjur.
2. Hal-hal yang belum jelas akan diatur kemudian.

Ditetapkan di Jakarta,  
Pada tanggal            Februari 2020

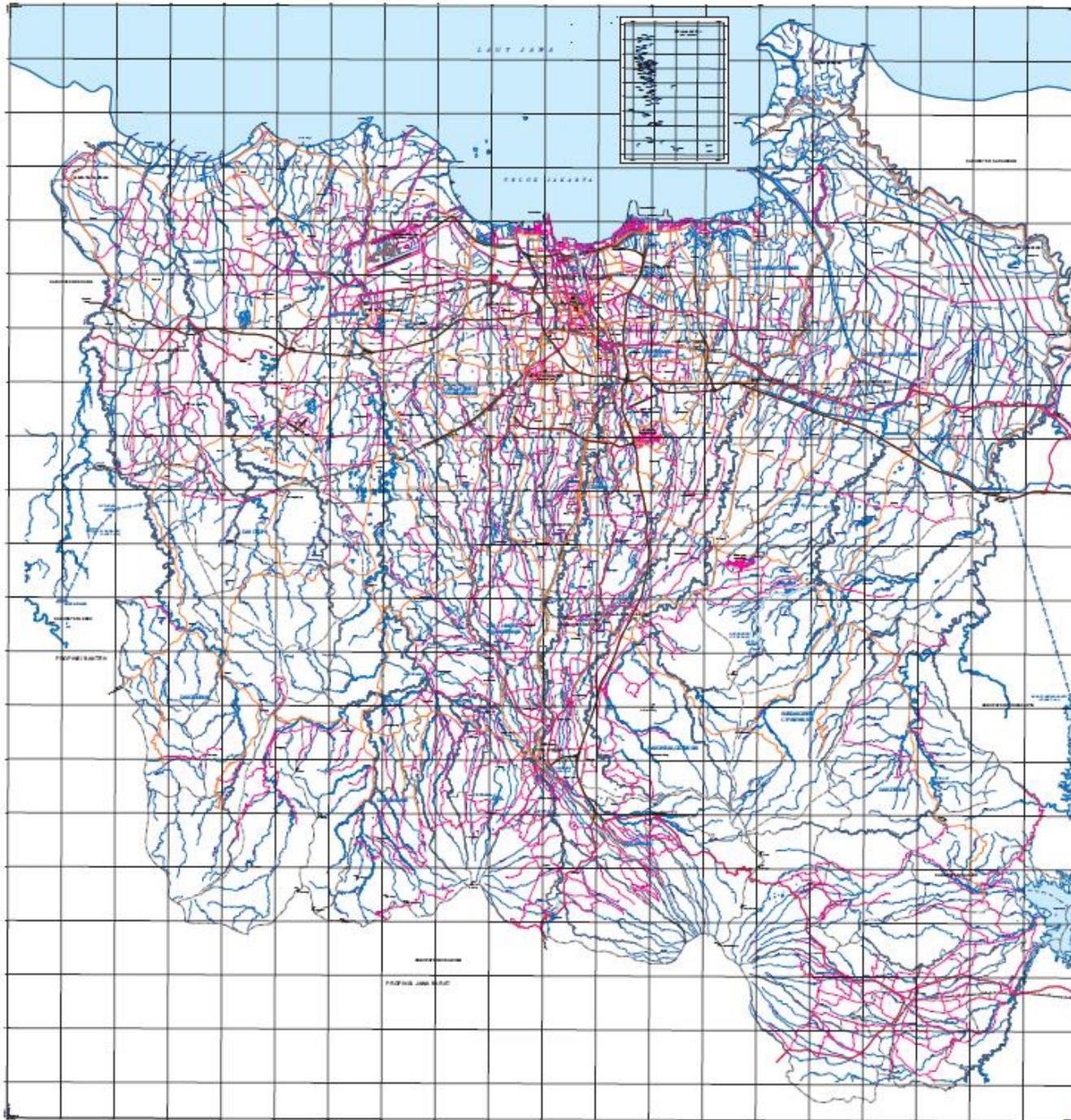
a.n Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.  
Direktur Jenderal Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penguasaan Tanah.

ttd.

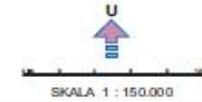
Dr. Ir. Budi Situmorang, MURP.  
NIP. 196510151991021001



Peta Cakupan Kawasan Jabodetabekpunjur berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur



**BADAN KOORDINASI TATA RUANG NASIONAL**  
**PENATAAN RUANG KAWASAN JAKARTA, BOGOR, DEPOK, TANGERANG, BEKASI, PUNCAK DAN CIANJUR**  
**ARAHAN SISTEM AIR BAKU DAN PENGENDALIAN BANJIR**



**KETERANGAN:**

- Ibu kota Negara
- Ibu kota Propinsi
- Ibu kota Kabupaten/kota
- Batas Propinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jalan Tol
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Lintas
- Jalan Kereta Api
- Stasiun Kereta Api
- Batas DAS
- Amal Pipaokan
- Kanal
- Rencana Kanal
- Waduk
- Rencana Waduk
- Sungai
- Dam/Daerah/Situ

Direktori dan Statistik oleh BAKOSURTANAL

**Sumber:**  
 1. Peraturan Presiden, No. 54 Tahun 2008  
 2. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008  
 3. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008  
 4. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008  
 5. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008  
 6. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008  
 7. Peraturan Menteri, No. 10 Tahun 2008

## Pengawasan Pemanfaatan Ruang kawasan Jabodetabekpunjur

Pengawasan Pemanfaatan Ruang dilakukan dalam rangka mengukur tingkat penyimpangan pemanfaatan ruang terhadap RTR, dan Terhadap izin dan persyaratan izin pada kawasan yang tidak sesuai RTR

