

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

METODE PERTAMPALAN ANALISIS KESESUAIAN  
PEMANFAATAN RUANG DENGAN RENCANA TATA RUANG

Metode pertampalan analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dilakukan dengan melakukan pertampalan terhadap penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang beserta dengan ketentuan pemanfaatannya. Ketentuan pemanfaatan dapat berupa ketentuan kegiatan dan peruntukan ruang yang terdapat dalam rencana rinci, atau ketentuan umum peraturan zonasi yang terdapat pada Rencana Tata Ruang Wilayahkabupaten/kota.

Sebelum melakukan proses pertampalan, perlu dilakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menyamakan skala ketelitian peta penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana tata ruang yang digunakan.
2. Menyamakan pengelompokan penggunaan lahan.

Dalam melakukan pertampalan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Pemeriksaan bertahap; dan
2. Menggunakan rumus fungsi berdasarkan atribut ketentuan pemanfaatan.

A. Pemeriksaan Bertahap

Pemeriksaan bertahap dalam rangka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang melalui metode pertampalan dilakukan dalam dua langkah. Langkah pertama adalah melakukan pertampalan penggunaan lahan eksisting dengan peta rencana pola ruang. Hasil pertampalan tersebut menghasilkan peta yang menunjukkan perbedaan penggunaan lahan terhadap peta rencana pola ruang. Langkah selanjutnya adalah melakukan pengecekan masing-masing perbedaan penggunaan lahan terhadap peta rencana pola ruang tersebut dengan ketentuan umum peraturan zonasi/ketentuan peruntukan dan zonasinya apakah penggunaan lahan tersebut diperbolehkan atau tidak diperbolehkan pada zona yang terkait. Berdasarkan pengecekan tersebut kemudian didapatkan hasil identifikasi analisa kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

B. Menggunakan Rumus Fungsi Berdasarkan Atribut Ketentuan Pemanfaatan. Proses pertampalan dalam rangka analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dalam satu langkah, yaitu menggunakan rumus fungsi logika “if” dengan melihat ketentuan peraturan zonasi.

Proses analisis kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pemanfaatan ruang yang dilakukan setelah ditetapkannya rencana tata ruang dan tidak sesuai dengan rencana pola ruang dengan ketentuan umum peraturan zonasi/ketentuan peruntukan dan zonasinya maka dapat diindikasikan telah memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Pemanfaatan ruang yang telah dilakukan sejak sebelum pemanfaatan ruang ditetapkan, maka memiliki hak untuk melakukan penyesuaian selama 3 tahun sejak rencana tata ruang ditetapkan. Dalam waktu 3 tahun penyesuaian tersebut, sesuai dengan Penjelasan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, tidak dapat dilakukan upaya penertiban secara paksa.

Contoh Peta Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang



Contoh. Tabel Hasil Pertampalan Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang

No	Kode Lokasi	Koordinat/Alamat	Luas (m <sup>2</sup> )	Penggunaan Lahan	Peruntukan/Zonasi dalam Rencana Pola Ruang/Peraturan Zonasi	Ketentuan Peraturan Zonasi /Ketentuan Umum Peraturan Zonasi
1	TR-1	Kabupaten/Kota.. Kecamatan... Desa/Kelurahan...	225	Industri Kimia Dasar	Perkantoran dan Perdagangan/Jasa	Industri tidak diperbolehkan
2	TR-2	Kabupaten/Kota.. Kecamatan... Desa/Kelurahan...	325	Aneka Industri (Roti)	Perkantoran dan Perdagangan/Jasa	Industri tidak diperbolehkan
3	TR-3	Kabupaten/Kota.. Kecamatan... Desa/Kelurahan...	263	Pendidikan (Universitas Swasta)	Perkantoran dan Perdagangan/Jasa	Pendidikan diperbolehkan bersyarat
4	TR-4	Kabupaten/Kota.. Kecamatan... Desa/Kelurahan...	214	Pertambangan (Galian c)	Perkantoran dan Perdagangan/Jasa	Pertambangan tidak diperbolehkan

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

FORMULIR VERIFIKASI LAPANGAN KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN  
TERHADAP RENCANA TATA RUANG

Kode Lokasi	.....
Pemilik / Pengguna Lahan	.....
Alamat	.....
Koordinat	.....
Kegiatan/Penggunaan Lahan	.....
Luas	.....
Hasil Verifikasi Lapangan	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Kronologis penggunaan dan kepemilikan lahan, berdasarkan keterangan pemilik, petugas pemerintah, dan/atau warga sekitar</li><li>- Gambar atau sketsa bangunan dan denah lokasi</li><li>- Informasi pendukung lainnya</li></ul>	

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

PARAMETER DAN METODE PENGHITUNGAN PERFORMA RUANG

Parameter dan metode penghitungan performa ruang dilakukan dalam rangka menilai perubahan fungsi yang diakibatkan oleh adanya suatu pemanfaatan ruang/penggunaan lahan yang melanggar rencana tata ruang atau tidak sesuai dengan izin yang diberikan dari pejabat yang berwenang. Metode penghitungan performa ruang dilakukan dengan melihat perubahan performa ruang suatu ruang berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan. Cara penilaian dan variabel penghitungannya sendiri dapat berbeda-beda untuk masing-masing kasus dengan pendekatan keilmuan yang berbeda-beda. Perubahan fungsi diidentifikasi apabila ada satu atau lebih fungsi yang hilang pada suatu pemanfaatan ruang berdasarkan fungsi yang telah ditetapkan. Kriteria performa ruang pada masing-masing zona didapatkan berdasarkan deskripsi atau fungsi yang telah ditetapkan pada masing-masing zona.

Contoh. Identifikasi Definisi, Fungsi Penetapan, dan  
 Kriteria Performa Ruang pada Masing-masing Zona Berdasarkan  
 Peraturan Perundang-Undangan Terkait

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
<b>ZONA LINDUNG</b>					
1	<b>Hutan Lindung</b>	<b>HL</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah	- memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi hutan lindung dan mencegah timbulnya kerusakan hutan - meningkatkan fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa	- terjaga dan terwujudnya kelestarian fungsi hutan lindung - meningkatnya fungsi hutan lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, dan satwa
2	<b>Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya</b>	<b>PB</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap kawasan di bawahannya meliputi kawasan gambut dan kawasan resapan air	- meresapkan air hujan sehingga dapat menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air	- terserapnya air hujan sehingga menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
3	<b>Perlindungan Setempat</b>	<b>PS</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, dan kawasan sekitar mata air		<ul style="list-style-type: none"> <li>- terjaganya kelestarian fungsi pantai, waduk, dan sungai</li> <li>- terjaganya kawasan dari aktivitas manusia</li> </ul>
4	<b>Ruang Terbuka Hijau</b>	<b>RTH</b>	area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air</li> <li>- menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat</li> <li>- meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengamanan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- terjaganya ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air</li> <li>- terciptanya aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat</li> <li>- meningkatnya keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengamanan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih</li> </ul>
5	<b>Suaka Alam dan Cagar Budaya</b>	<b>SC</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang memiliki ciri khas tertentu baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai kawasan pengawetan keragaman jenis tumbuhan, satwa dan ekosistemnya beserta nilai budaya dan sejarah bangsa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa</li> <li>- mempertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatnya fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa</li> <li>- terjaganya keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam</li> </ul>
6	<b>Rawan Bencana Alam</b>	<b>RB</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang memiliki ciri khas tertentu baik di darat maupun di perairan yang sering atau berpotensi tinggi mengalami tanah longsor, gelombang pasang/tsunami, banjir, letusan gunung berapi, dan gempa bumi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menetapkan zona yang tidak boleh dijadikan sebagai lokasi pembangunan, apabila risiko bencana cukup tinggi.</li> <li>- pencegahan dan penanganan secara serius dalam bencana alam</li> <li>- meminimalkan korban jiwa akibat bencana alam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tidak adanya pembangunan, apabila risiko bencana cukup tinggi</li> <li>- terlaksananya pencegahan dan penanganan secara serius dalam bencana alam</li> <li>- terminimalisasinya jumlah korban jiwa akibat bencana alam</li> </ul>
<b>ZONA BUDIDAYA</b>					

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
Zona Perumahan					
7	<b>Rumah Kepadatan Sangat Tinggi</b>	<b>R-1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi. Dalam pembangunan rumah secara vertikal dengan kepadatan sangat tinggi berlaku kepemilikan berdasarkan strata title, dimana setiap pemilik unit hunian memiliki hak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan kewajiban yang sama dalam menyediakan fasilitas lingkungan di dalam satuan perpetakannya (apartemen/rumah susun)	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat tinggi
8	<b>Rumah Kepadatan Tinggi</b>	<b>R-2</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	Menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan tinggi
9	<b>Rumah Kepadatan Sedang</b>	<b>R-3</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sedang
10	<b>Rumah Kepadatan Rendah</b>	<b>R-4</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	bertujuan menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan rendah

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
11	<b>Rumah Kepadatan Sangat Rendah</b>	<b>R-5</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan	Menyediakan zona untuk pembangunan unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah	tersedianya unit hunian dengan tingkat kepadatan sangat rendah
12	<b>Tunggal</b>	<b>K-1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan	menyediakan ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan Masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk	tersedianya ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan regional dan kota - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk tunggal
13	<b>Kopel</b>	<b>K-2</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan regional berupa bangunan tunggal dengan atap menyambung untuk 2 (dua) unit toko/tempat usaha.	menyediakan ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan kopel	tersedianya ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan kopel



No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
14	<b>Deret</b>	<b>K-3</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan regional yang dikembangkan dalam bentuk deret	menyediakan ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan tunggal	tersedianya ruang untuk: - menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat - menyediakan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kota dan lokal - membentuk karakter ruang kota melalui pengembangan bangunan perdagangan dan jasa dalam bentuk bangunan tunggal
<b>Zona Perkantoran</b>					
15	<b>Pemerintah</b>	<b>KT-1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pemerintahan dan pelayanan masyarakat	menyediakan ruang untuk: - pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan pertahanan serta keamanan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat - menjamin kegiatan pemerintahan, pertahanan dan keamanan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, serta pertahanan dan keamanan	tersedianya ruang untuk: - pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan pertahanan serta keamanan sesuai dengan kebutuhan dan daya dukung untuk menjamin pelayanan pada masyarakat - menjamin kegiatan pemerintahan, pertahanan dan keamanan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pemerintahan, serta pertahanan dan keamanan
16	<b>Swasta</b>	<b>KT-2</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perkantoran swasta, jasa, tempat bekerja, tempat berusaha dengan fasilitasnya yang dikembangkan dengan bentuk tunggal/renggang secara horizontal maupun vertikal	menyediakan ruang untuk menampung tenaga kerja disektor jasa komersial, rekreasi, dan sebagai bagian dari pelayanan kebutuhan masyarakat	tersedianya ruang untuk menampung tenaga kerja disektor jasa komersial, rekreasi, dan sebagai bagian dari pelayanan kebutuhan masyarakat

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
Zona Industri					
17	<b>Industri Kimia Dasar</b>	<b>I-1</b>	zona industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku serta memiliki proses kimia yang menghasilkan produk zat kimia dasar, seperti asam sulfat (H <sub>2</sub> SO <sub>4</sub> ) dan ammonia (NH <sub>3</sub> ), seperti, Industri kertas, semen, obat-obatan, pupuk, kaca, dan lain-lain	pengelolaan kegiatan industri yang dilakukan secara terpadu dengan penyediaan fasilitas-fasilitas bersama, sehingga para pengguna dapat bekerja secara efisien dan pengawasan terhadap keselamatan kerja maupun bangunan dapat termonitor dengan baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- terkelolanya kegiatan industri secara terpadu</li> <li>- tersedianya fasilitas-fasilitas bersama</li> <li>- keselamatan kerja maupun bangunan termonitor dengan baik</li> </ul>
18	<b>Industri Mesin dan Logam Dasar</b>	<b>I-2</b>	zona industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang, dan lain-lain	menyediakan ruang untuk pengembangan industri mesin dan logam dasar beserta fasilitas pelengkap yang membutuhkan lahan luas yang ditata secara horizontal	tersedianya ruang untuk pengembangan industri mesin dan logam dasar beserta fasilitas pelengkap yang membutuhkan lahan luas yang ditata secara horizontal
19	<b>Industri Kecil</b>	<b>I-3</b>	zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja yang sedikit dengan peralatan sederhana. biasanya merupakan industri yang dikerjakan per orang atau rumah tangga, seperti industri roti, kompor minyak, makanan ringan, minyak goreng curah dan lain-lain	menyediakan ruang untuk industri-industri kecil yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil yang ditata dalam perpetakan kecil dengan lantai dua sampai empat lapis, sehingga memungkinkan masyarakat luas berusaha pada bangunan industri yang berdekatan rumah tinggalnya	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tersedianya ruang untuk industri-industri kecil yang mengakomodasi kegiatan industri skala kecil</li> <li>- terfasilitasinya masyarakat luas untuk berusaha pada bangunan industri yang berdekatan dengan rumah tinggalnya</li> </ul>
20	<b>Aneka Industri</b>	<b>I-4</b>	industri yang menghasilkan beragam kebutuhan konsumen dibedakan ke dalam 4 golongan, yaitu: 1. aneka pengolahan pangan yang menghasilkan kebutuhan pokok di bidang pangan seperti garam, gula, margarine, minyak goreng, rokok, susu, tepung terigu	menyediakan ruangan bagi kegiatan-kegiatan industri yang beragam untuk memenuhi permintaan pasar serta meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tersedianya ruangan bagi kegiatan-kegiatan industri yang beragam untuk memenuhi permintaan pasar</li> <li>- meningkatnya keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis</li> <li>- meningkatnya pertumbuhan lapangan kerja</li> </ul>

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			<p>2. aneka pengolahan sandang yang menghasilkan kebutuhan sandang, seperti bahan tenun, tekstil, industri kulit dan pakaian jadi</p> <p>3. aneka kimia dan serat yang mengolah bahan baku melalui proses kimia sehingga menjadi barang jadi yang dapat dimanfaatkan, seperti ban kendaraan, pipa paralon, pasta gigi, sabun cuci, dan korek api</p> <p>4. aneka bahan bangunan yang mengolah aneka bahan bangunan, seperti industri kayu, keramik, kaca dan marmer</p>		
Zona Sarana Pelayanan Umum					
21	<b>Pendidikan</b>	<b>SPU-1</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk sarana pendidikan dasar sampai dengan pendidikan tinggi, pendidikan formal dan informal, serta dikembangkan secara horizontal dan vertikal	- penyediaan sarana pendidikan adalah untuk melayani setiap unit administrasi pemerintahan baik yang informal (RT, RW) maupun yang formal (Kelurahan, Kecamatan), dan bukan didasarkan semata-mata pada jumlah penduduk yang akan dilayani oleh sarana tersebut.	<p>dalam merencanakan sarana pendidikan harus memperhatikan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- berapa jumlah anak yang memerlukan fasilitas ini pada area perencanaan;</li> <li>- optimasi daya tampung dengan satu shift;</li> <li>- efisiensi dan efektivitas kemungkinan pemakaian ruang belajar secara terpadu;</li> <li>- pemakaian sarana dan prasarana pendukung;</li> <li>- keserasian dan keselarasan dengan konteks setempat terutama dengan berbagai jenis sarana lingkungan lainnya.</li> </ul>
22	<b>Transportasi</b>	<b>SPU-2</b>	peruntukan ruang	- menyediakan ruang	- tersedianya ruang

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			<p>yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk manampung fungsi transportasi dalam upaya untuk mendukung kebijakan pengembangan sistem transportasi yang tertuang didalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara, dan perairan</p>	<p>untuk pengembangan fungsi transportasi udara, jalan raya, kereta api, laut, sungai, dan danau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- menetapkan kriteria pengembangan zona transportasi</li> <li>- lingkungan perumahan direkomendasikan untuk dilalui sarana jaringan transportasi lokal atau memiliki akses yang tidak terlampau jauh (maksimal 1 km) menuju sarana transportasi tersebut.</li> </ul>	<p>untuk pengembangan fungsi transportasi udara, jalan raya, kereta api, laut, sungai, dan danau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kriteria penyediaan jaringan sirkulasi kendaraan pribadi dan umum berikut terminal/tempat pemberhentian disusun berdasarkan penggolongan jalan</li> <li>- kriteria yang harus dipenuhi pada perencanaan jalur pedestrian adalah asas keterkaitan/ keterhubungan, asas: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kemudahan pencapaian;</li> <li>- keselamatan/keamanan dan atraktif;</li> <li>- kenyamanan, dan</li> <li>- kejelasan/ kemudahan pengenalan</li> </ul> </li> <li>- Luas lahan parkir bruto di lingkungan zona perumahan adalah tiga persen dari luas daerah yang dilayani</li> <li>- standar besaran lahan parkir untuk zona perdagangan dan jasa adalah setiap luas 60 (enam puluh) m<sup>2</sup> terdapat 1 (satu) lot parkir mobil</li> <li>- standar besaran lahan parkir untuk zona perkantoran adalah setiap luas 100 (seratus) m<sup>2</sup> terdapat 1 (satu) lot parkir mobil</li> <li>- penyediaan kebutuhan terminal wilayah adalah sekurang-kurangnya memiliki luas layanan 2.000 (dua ribu) m<sup>2</sup></li> </ul>
23	<b>Kesehatan</b>	<b>SPU-3</b>	peruntukan ruang	menyediakan ruang	tersedianya ruang

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk pengembangan sarana kesehatan dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang akan dilayani yang dikembangkan secara horizontal dan vertikal	untuk: - pengembangan kelompok kegiatan kesehatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk	untuk: - pengembangan kelompok kegiatan kesehatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana kesehatan
24	<b>Olahraga</b>	<b>SPU-4</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana olahraga baik dalam bentuk terbuka maupun tertutup sesuai dengan lingkup pelayanannya dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk	menyediakan ruang untuk: - pengembangan kelompok kegiatan sarana olahraga dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana olahraga	tersedianya ruang untuk: - pengembangan kelompok kegiatan sarana olahraga dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana olahraga
25	<b>Sosial Budaya</b>	<b>SPU-5</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana sosial budaya dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk yang dikembangkan secara horizontal maupun vertikal	menyediakan ruang untuk: - pengembangan kelompok kegiatan sosial budaya dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana sosial budaya	tersedianya ruang untuk: - pengembangan kelompok kegiatan sosial budaya dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi - pelayanan kebutuhan penduduk terhadap sarana sosial budaya
26	<b>Peribadatan</b>	<b>SPU-6</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan	menyediakan ruang untuk: - mengisi kebutuhan	tersedianya ruang untuk: - mengisi kebutuhan

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			budi daya yang dikembangkan untuk menampung sarana ibadah dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk	<p>rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi</li> <li>- pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsijumlah pemeluk agamayang dilayani dalam satu wilayah</li> </ul>	<p>rohani yang perlu yang disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pengembangan kelompok kegiatan peribadatan dan fasilitasnya yang hierarki dan skala pelayanannya disesuaikan dengan jumlah penduduk yang terlayani dalam satu wilayah administrasi</li> <li>- pelayanan kebutuhan penduduk akan sarana peribadatan sesuai dengan proporsi jumlah pemeluk agama yang dilayani dalam satu wilayah</li> </ul>
Zona Peruntukan Lainnya					
27	<b>Pertanian</b>	<b>PL-1</b>	peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusaha mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau	<p>peruntukanlahan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan, dan hasil perikanan</li> <li>- sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya</li> <li>- membantu penyediaanlapangan kerjabagimasyarakat setempat</li> </ul>	<p>tersedianyalahanuntuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- menghasilkan bahan pangan, palawija, tanaman keras, hasil peternakan, dan hasil perikanan</li> <li>- sebagai daerah resapan air hujan untuk kawasan sekitarnya</li> <li>- membantu penyediaan lapangan kerja bagi masyarakat setempat</li> </ul>
28	<b>Pertambangan</b>	<b>PL-2</b>	peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung	<p>menyediakanruangan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kegiatan-kegiatan pertambangan</li> </ul>	<p>tersedianyaruangan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kegiatan-kegiatan pertambangan</li> </ul>

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			kegiatan pertambangan bagi daerah yang sedang maupun yang akan segera melakukan kegiatan pertambangan golongan bahan galian A, B, dan C	dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja - memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru - menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan serta membatasi penggunaan non pertambangan	dalam upaya meningkatkan keseimbangan antara penggunaan lahan secara ekonomis, lingkungan dan mendorong pertumbuhan lapangan kerja - memberikan kemudahan dalam fleksibilitas bagi pertambangan baru - menjamin kegiatan pertambangan yang berkualitas tinggi, dan melindungi penggunaan lahan untuk pertambangan sertamembatasi penggunaan non pertambangan
29	<b>Pariwisata</b>	<b>PL-3</b>	peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya	menyediakan ruang untuk: - pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan - mengakomodasi bermacam tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll. yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan	tersedianyaruang untuk: - pengembangan akomodasi pariwisata dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh kawasan - mengakomodasi bermacam tipe akomodasi pariwisata seperti hotel, vila, resort, homestay, dll yang mendorong penyediaan akomodasi bagi wisatawan
<b>Zona Peruntukan Khusus</b>					
30	<b>Pertahanan dan keamanan (Hankam)</b>	<b>KH-1</b>	peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dsb	menyediakan ruang untuk: - tempat kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif - tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara yang khusus dibina untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan Negara	tersedianyaruang untuk: - tempat kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan negara agar dapat menjamin kondisi negara yang kondusif tempat pelatihan para prajurit dan pasukan hankam sebagai garda depan negara yang khusus dibina untuk menjamin keberlangsungan keamanan dan pertahanan negara
31	<b>IPAL</b>	<b>KH-3</b>	peruntukan tanah yang terdiri atas daratan dengan batas tertentu yang berfungsi untuk	menyediakan ruang untuk: - tempat pengolahan air limbah agar segera dapat diolah	tersedianya ruang untuk: - tempat pengolahan air limbah agar segera dapat

No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial dan lain-lainnya	<p>dan tidak mencemari lingkungan pemukiman dan industri</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem setempat dan sistem terpusat</li> <li>- melindungi sumber-sumber air baku bagi airminumdari pencemaran air limbah pemukiman dan industri</li> </ul>	<p>diolah dan tidak mencemari lingkungan pemukiman dan industri</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- meningkatkan kesehatan masyarakat melalui peningkatan akses masyarakat terhadap pelayanan pengolahan air limbah dengan sistem setempat dan sistem terpusat</li> <li>- melindungi sumber-sumber air baku bagi air minum dari pencemaran air limbah pemukiman dan industri</li> </ul>
<b>Zona Campuran</b>					
32	<b>Perumahan dan Perdagangan/ Jasa</b>	<b>C-1</b>	peruntukanlahan budi dayayang terdiriatas daratan denganbatas tertentuyang berfungsicampuran antaraperumahan dan perdagangan/jasa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perumahan dan perdagangan/jasa</li> <li>- meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas komersial</li> <li>- mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kegiatan perumahan kepadatan tinggi dengan konsep hunian vertikal</li> <li>- kegiatan komersial yang melayani masyarakat pada subzona tersebut</li> <li>- sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalankaki antarbangunan, dan jalur pejalankaki menuju pemberhentian kendaraan umum.</li> </ul>
33	<b>Perumahan dan Perkantoran</b>	<b>C-2</b>	peruntukanlahan budi dayayang terdiriatas daratan denganbatas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran</li> </ul>	<p>tersedianya ruang untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kegiatan perumahan</li> </ul>



No.	Zona	Kode	Definisi	Fungsi Penetapan	Kriteria Performa Ruang
			tertentu yang berfungsi campuran antar perumahan dan perkantoran	perumahan dan perdagangan/jasa - meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut terhadap fasilitas perkantoran - mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan	kepadatan tinggi dengan konsep hunian vertikal - kegiatan perkantoran yang melayani masyarakat pada subzona tersebut - sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.
34	<b>Perkantoran dan Perdagangan/ Jasa</b>	<b>C-3</b>		- menyediakan ruang untuk pengembangan fungsi campuran perkantoran dan perdagangan/jasa - meningkatkan aksesibilitas masyarakat pada subzona tersebut dan/atau masyarakat di luar subzona terhadap fasilitas perkantoran dan perdagangan/jasa - mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan	tersedianya ruang untuk: - kegiatan perkantoran dan komersial dengan konsep bangunan vertikal - kegiatan perkantoran dan komersial yang melayani masyarakat pada subzona dan/atau masyarakat di luar subzona tersebut - sirkulasi masyarakat baik sirkulasi vertikal maupun horizontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, dan jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 21/PRT/M/2007 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Bencana Gunung Merapi dan Kawasan Rawan Bencana Gempa Bumi; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten Kota; SNI 03-1733-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan;

Metode penilaian terhadap performa ruang berdasarkan penetapan fungsi dan kriteria performa ruang yang telah ditetapkan dapat menggunakan bermacam-

macam pendekatan bidang keilmuan. Berikut adalah beberapa contoh pendekatan yang dapat digunakan dalam menghitung performa ruang tersebut pada masing-masing zona pada kawasan lindung:

### 1. Hutan Lindung

Zona hutan lindung memiliki fungsi sebagai berikut:

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

Dalam menilai apakah suatu kawasan hutan lindung memelihara dan mewujudkan kelestarian fungsi hutan lindung, atau memberikan perlindungan terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan, satwa, dapat menggunakan beberapa pendekatan seperti menggunakan simulasi pemodelan dinamika populasi satwa akibat adanya penggunaan lahan, atau dengan menilai:

- a. tingkat infiltrasi tanah;
- b. permeabilitas tanah;
- c. indikator uji cepat kesuburan tanah; atau
- d. perhitungan limpasan air permukaan (*run off*).

### 2. Zona Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya

Zona perlindungan terhadap kawasan bawahannya memiliki fungsi untuk meresapkan air hujan sehingga dapat menjadi tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air. Suatu kegiatan pemanfaatan ruang dapat dikategorikan mengubah fungsi ruang terhadap zona perlindungan terhadap kawasan bawahannya apabila mengganggu/merusak performa fungsi zona perlindungan terhadap kawasan bawahannya tersebut. Cara untuk menilai kemampuan suatu lahan yang berada pada kawasan zona perlindungan terhadap kawasan dibawahnya dalam meresapkan air diantaranya dapat menggunakan metode penilaian tingkat infiltrasi tanah.

### 3. Zona Perlindungan Setempat

Zona perlindungan setempat berfungsi untuk menjaga kelestarian fungsi pantai, sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, dan kawasan sekitar mata air. Metode penilaian performa ruang dapat menggunakan berbagai pendekatan bergantung pada karakteristik kasus yang ditangani. Dalam hal pemanfaatan ruang pada sempadan sungai menimbulkan sedimentasi yang mempengaruhi fungsi dari sungai maka dapat dilakukan penghitungan laju endapan akibat adanya pemanfaatan ruang dan menghitung dampaknya terhadap aliran air sungai.

#### 4. Zona Ruang Terbuka Hijau

Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air;
- b. menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat; dan
- c. meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih.

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 antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna bagi kepentingan masyarakat, serta peningkatan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih dapat menggunakan pendekatan analisa statistik dengan melihat perspektif masyarakat.

#### 5. Zona Suaka Alam dan Cagar Budaya

Zona suaka alam dan cagar budaya memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. meningkatkan fungsi lindung terhadap tanah, air, iklim, tumbuhan dan satwa, serta nilai budaya dan sejarah bangsa; dan
- b. mempertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam.

Karena memiliki fungsi yang penting bagi ekosistem didalamnya, yaitu mempertahankan keanekaragaman hayati, satwa, tipe ekosistem dan keunikan alam maka zona suaka alam dan cagar budaya tidak dapat dimanfaatkan untuk kegiatan budidaya. Kemampuan atau performa zona dapat dinilai menggunakan simulasi pemodelan dinamika populasi satwa atau tumbuhan akibat adanya penggunaan lahan, atau dampak pemanfaatan ruang terhadap ekosistem dan keunikan alam yang ada. Apabila terdapat indikasi merusak ekosistem dan keunikan alam, maka performa ruang zona suaka alam dan cagar budaya dalam mempertahankan tipe ekosistem dan keunikan alam tersebut dapat disimpulkan telah hilang.

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

METODE PENGHITUNGAN DAMPAK KERUGIAN

Metode penghitungan dampak kerugian akibat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang dapat menggunakan tiga komponen kerugian sebagai berikut:

1. nilai aset terdampak yang hilang atau rusak;
2. perubahan biaya input; dan
3. potensi pendapatan yang hilang.

1. Nilai Aset Terdampak Yang Hilang Atau Rusak

Nilai aset terdampak yang hilang dan rusak, dihitung berdasarkan nilai ekonomi suatu aset yang dapat berupa lahan, bangunan, atau barang dengan menggunakan ukuran harga pasar, atau selisih nilai aset sebelum dan sesudah terdampak misalnya untuk menghitung nilai suatu lahan yang berkurang akibat dampak dari suatu pemanfaatan ruang.

Contoh Pengukuran Kerugian Nilai Aset Bangunan Properti

Pengukuran langsung atau pengukuran primer dapat dilakukan untuk mengganti kerugian properti seperti kerusakan rumah, tanaman dan hak milik lainnya. Prinsip ini didasarkan pada perubahan nilai properti sebelum dan sesudah terjadinya akibat tindakan pelanggaran di bidang penataan ruang. Nilai properti yang berada dekat dengan daerah yang terkena dampak dari pelanggaran tata ruang berpotensi memiliki nilai yang lebih rendah dibanding dengan properti yang tidak berada dekat dengan daerah yang terkena dampak dari tindakan pelanggaran di bidang penataan ruang.

Pengukuran harus dilakukan pada properti yang memiliki karakteristik sejenis dengan nilai awal pasar yang relatif sejenis. Penghitungan nilai dapat juga dilakukan melalui perubahan nilai apresiasi nilai propertikontrol dengan nilai properti yang terkena dampak. Dengan rumus :

$$PVI = APB - APA$$

PVI = *Property Value Impact*

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

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

2. Perubahan Biaya Input

Pendekatan Pendapatan Faktor (*Factor Income Approach*). Pengukuran kerugian melalui pendekatan pendapatan faktor digunakan untuk menghitung aset masyarakat yang digunakan sebagai faktor produksi seperti perikanan, pertanian, peternakan dan perkebunan. Pendekatan ini didasarkan pada konsep fungsi produksi yakni sumber daya alam dan lingkungan 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 saja 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 disebabkan oleh tindakan pelanggaran di bidang penataan ruang. Penghitungan dengan pendekatan faktor ini dapat didekati melalui dua cara yakni:

$$\underline{PBI = BIB - BIS}$$

PBI = Perubahan Biaya Input

BIB = Biaya Input sebelum terjadi pelanggaran

BIS = Biaya Input sesudah terjadi pelanggaran

### 3. Potensi Pendapatan Yang Hilang.

Kerugian potensi pendapatan yang hilang dihitung berdasarkan penilaian variabel rata-rata pendapatan dan waktu(t), dengan dapat memperhatikan variabel lain yang berpengaruh terhadap nilai pendapatan seperti inflasi, produksi, serta harga pasar. Sebagai contoh apabila lahan sawah terkena dampak akibat pelanggaran bidang penataan 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 di pulihkan sebagai berikut:

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

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 17 TAHUN 2017  
TENTANG  
PEDOMAN AUDIT TATA RUANG

METODE PENILAIAN PERSYARATAN  
DI DALAM IZIN PEMANFAATAN RUANG

Dalam izin pemanfaatan ruang, terdapat beberapa persyaratan izindiantaranya adalah:

1. Garis Sempadan Bangunan (GSB),
2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB),
3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB),
4. Koefisien Dasar Hijau (KDH),
5. Koefisien Tapak *Basement* (KTB),
6. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT), dan
7. Kepadatan Bangunan.

1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis Sempadan Bangunan berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya. GSB membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor, atau riol, sampai batas terluar muka bangunan.

GSB merupakan garis yg membatasi jarak bebas minimum dari sisi terluar sebuah massa bangunan terhadap batas lahan yg dikuasai. Patokan serta batasan untuk cara mengukur luas GSB ialah as atau garis tengah jalan, tepi pantai, tepi sungai, rel kereta api, dan/atau juga jaringan tegangan tinggi. Sehingga apabila sebuah rumah berada di sisi jalan, maka garis sempadannya diukur dari garis tengah jalan tersebut sampai dengan sisi terluar dari bangunan rumah. Panjang GSB ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan merupakan perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai bangunan dengan pada luas lahan/bidang tanah yang dapat dibangun.

KLB

$$= \frac{\text{Jumlah Seluruh Lantai Bangunan}}{\text{Luas Lahan/Bidang Tanah Yang Dapat Dibangun}} \\ (\text{Luas Bidang Tanah} \times \text{KDB Maksimum})$$

Ketentuan KLB pada masing-masing daerah/kawasan/zona/subzona dapat berbeda-beda. KLB biasanya dinyatakan dalam angka seperti 1,5; 2 dan sebagainya. Bila di dalam PBS tertera KLB = 2, maka total luas bangunan yang boleh didirikan maksimal 2 kali luas lahan yang ada. Jika suatu bangunan dengan luas lahan yang dibangun sebesar 2000 m<sup>2</sup> dan berada pada kavling lahan seluas 1000 m<sup>2</sup>, maka Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar (2000 m<sup>2</sup> : 1000 m<sup>2</sup>) = 2.

Penghitungan KLB ini berkaitan dengan jumlah lantai dan luas lantai masing-masing bangunan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- b. Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100%;
- c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50%, selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- e. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- f. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;
- g. Ram dan tangga terbuka dihitung 50%, selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
- h. Dalam perhitungan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ;
- i. Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (*basement*) ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait;

- j. Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblock*), perhitungan KLB adalah dihitung terhadap total keseluruhan luas lantai bangunan terhadap total seluruh lantai dasar bangunan;
- k. Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai; dan
- l. Mezanin yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

### 3. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB merupakan angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/bidang tanah yang dikuasai. Jika suatu bangunan dengan luas lahan yang dibangun sebesar 300 m<sup>2</sup> dan berada pada kavling lahan seluas 1000 m<sup>2</sup>, maka Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar  $(300 \text{ m}^2 : 1000 \text{ m}^2) \times 100\% = 30\%$

Standar KDB di suatu kawasan berbeda pada masing-masing wilayah. Tujuan diberlakukannya KDB antara lain untuk menciptakan Ruang Terbuka Hijau (RTH), menjaga kelestarian daerah resapan air, dan membatasi ketinggian bangunan maksimal yang boleh didirikan. Penghitungan KDB memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- b. Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100%;
- c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50%, selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- e. Dalam perhitungan KDB luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSI;
- f. Untuk pembangunan yang berskala kawasan (*superblock*), perhitungan KDB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.



#### 4. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas lahan/bidang tanah yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

KDH ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan. KDH minimal 10% pada daerah sangat padat/padat. KDH ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurang kepadatan wilayah. KDH tersendiri dapat ditetapkan untuk tiap-tiap klas bangunan dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana terdapat beberapa klas bangunan dan kawasan campuran.

Jika suatu bangunan dengan luas terbuka di luar bangunan sebesar 300 m<sup>2</sup> dan berada pada kavling lahan seluas 1000 m<sup>2</sup>, maka Koefisien Dasar Hijau (KDH) sebesar  $(300 \text{ m}^2 : 1000 \text{ m}^2) \times 100\% = 30\%$ .

#### 5. Koefisien Tapak *Basement*(KTB)

Koefisien Tapak *Basement* (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak *basement* dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

Kebutuhan *basement* dan besaran Koefisien Tapak *Basement* (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijaksanaan Pemerintah Daerah setempat.

Dalam keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai *basement* pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap *basement* kedua (B-2) yang di luar tapak harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

Jika suatu bangunan dengan luas lahan yang dibangun sebesar 500 m<sup>2</sup> dan luas lantai *basement* 200 m<sup>2</sup>, maka Koefisien Tapak *Basement* (KTB) sebesar  $(200 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2) = 0,4$

#### 6. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT)

Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) adalah angka persentase luas kawasan atau blok peruntukan yang terbangun terhadap luas kawasan blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau blok peruntukan yang direncanakan.

$$\text{KWT} = \frac{\text{Luas Peruntukan Budidaya Terbangun Yang Telah Dibangun}}{\text{Luas Peruntukan Budidaya Terbangun Yang Belum Dibangun}} \times 100$$

#### 7. Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan merupakan salah satu aspek dalam upaya pengendalian perkembangan tata ruang dan tata bangunan serta tata lingkungan yang memperhatikan keserasian, fungsional, estetis serta ekologis dalam pemanfaatan ruang lahan. Kepadatan bangunan berpengaruh terhadap intensitas daerah terbangun yang merupakan optimalisasi kemampuan lahan berbanding luas lahan. Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan bangunan ditentukan oleh kemampuan dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan, kemampuan dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan serta kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya. Kepadatan bangunan dihitung dari perbandingan antara luas lahan terbangun dengan luas wilayah.

$$\text{Kepadatan Bangunan} = \text{Luas Lahan Terbangun (m}^2\text{)} : \text{Luas Wilayah (m}^2\text{)}$$

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

TIPOLOGI INDIKASI PELANGGARAN

No	Tipologi Pelanggaran	Ancaman Sanksi/ Tuntutan Hukum
1	<b>Pemanfaatan Ruang yang Tidak Sesuai dengan Rencana Tata Ruang</b>	
	a) Memanfaatkan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya	Administratif
	b) Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya	Administratif
	c) Memanfaatkan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya	Administratif
	d) Memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan mengakibatkan perubahan fungsi	Administratif; Pidana
	e) Memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan mengakibatkan kerugian	Administratif; Pidana
	f) Memanfaatkan ruang di lokasi yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan mengakibatkan kematian orang	Administratif; Pidana
2	<b>Pemanfaatan Ruang yang Tidak sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang</b>	
	a) Tidak menindaklanjuti izin yang dikeluarkan	Administratif
	b) Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang	Administratif
	c) Pemanfaatan Ruang yang Tidak sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan perubahan fungsi	Administratif; Pidana
	d) Pemanfaatan Ruang yang Tidak sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan kerugian	Administratif; Pidana
	e) Pemanfaatan Ruang yang Tidak sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang yang mengakibatkan kematian orang	Administratif; Pidana
3	<b>Pemanfaatan Ruang yang Tidak sesuai dengan Persyaratan Izin yang diberikan oleh Pejabat yang berwenang</b>	
	a) Melanggar batas sempadan	Administratif; Pidana
	b) Melanggar ketentuan koefisien lantai bangunan yang ditentukan	Administratif; Pidana
	c) Melanggar ketentuan dasar lantai bangunan yang ditentukan	Administratif; Pidana
	d) Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan	Administratif; Pidana
	e) Melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan	Administratif; Pidana
	f) Tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam izin pemanfaatan ruang	Administratif; Pidana
	g) Tidak sesuai dengan ketentuan persyaratan izin yang telah ditetapkan lainnya	Pidana
4	<b>Memberikan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang</b>	Pidana
5	<b>Menutup atau tidak memberikan akses</b> terhadap kawasan yang dinyatakan perundang-undangan sebagai milik umum	Administratif; Pidana;

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

FORMAT LAPORAN HASIL AUDIT TATA RUANG

BAGIAN 1 : PENDAHULUAN

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Ruang Lingkup
  - 1.2.1 Ruang Lingkup Pekerjaan  
(batasan pelaksanaan audit tata ruang sesuai dengan perencanaan audit tata ruang)
  - 1.2.2 Lokasi Audit Tata Ruang  
(Hasil deliniasi lokasi audit tata ruang)
  - 1.2.3 Waktu pelaksanaan
- 1.3 Metode Pelaksanaan Pekerjaan  
(Metode yang digunakan dan rincian kronologis pelaksanaan pekerjaan)
- 1.4 Sarana prasarana yang digunakan
- 1.5 Pembiayaan
- 1.6 Sistematika Pembahasan

BAGIAN 2 : GAMBARAN UMUM LOKASI AUDIT TATA RUANG

- 2.1 Profil data kependudukan
- 2.2 Kondisi sosial dan ekonomi
- 2.3 Jaringan sarana dan prasarana eksisting
- 2.4 Peruntukan lahan berdasarkan Rencana Tata Ruang
- 2.5 Penggunaan lahan eksisting

BAGIAN 3 : ANALISA KESESUAIAN PEMANFAATAN RUANG TERHADAP PERSYARATAN IZIN PEMANFAATAN RUANG (disesuaikan dengan analisa yang dilaksanakan)

BAGIAN 4 : REKOMENDASI

(memuat kesimpulan hasil analisa serta rekomendasi tindak lanjut)

#### 4.1 Kesimpulan

(memuat hasil analisa terkait ada atau tidaknya pelanggaran pemanfaatan ruang, serta jumlah titik, luasan, tipologi dan sebaran pelanggaran pemanfaatan ruang)

#### 4.2 Rekomendasi

(memuat rekomendasi yang disesuaikan dengan temuan dan jenis permasalahan dari hasil audit tata ruang dengan mengacu pada ketentuan peraturan dan perundang-undangan)

### BAGIAN 5 : LAMPIRAN BAHAN BUKTI PENDUKUNG

Antara lain:

- peta hasil *overlay*;
- form isian/tabel hasil *overlay* peta;
- form isian hasil verifikasi lapangan;
- foto dan/atau video;
- rekaman keterangan dan informasi;
- kronologis kegiatan pemanfaatan ruang; serta
- sketsa denah dan bangunan yang skalatis.

Lampiran I sampai dengan Lampiran VII merupakan bagian tidak terpisahkan/satu kesatuan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor        Tahun 2017 tentang Pedoman Audit Tata Ruang.

MENTERI AGRARIA DAN TATARUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

SOFYAN A. DJALIL