

LAMPIRAN III
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR TAHUN 2018
TENTANG
PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA
RUANG DAN PERATURAN ZONASI
KABUPATEN/KOTA

TATA CARA PENYUSUNAN
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

Penyusunan RDTR dilakukan bersamaan dengan penyusunan PZ. Penyusunan RDTR dan PZ harus terintegrasi dengan proses penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan.

Tata cara penyusunan RDTR dan PZ mencakup kegiatan persiapan, pengumpulan data dan informasi, pengolahan dan analisis data, perumusan konsep RDTR dan muatan PZ, serta penyusunan dan pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ.

1. Persiapan

a. Kegiatan persiapan penyusunan RDTR dan PZ terdiri atas:

- 1) pembentukan tim penyusun RDTR dan PZ kabupaten/kota beranggotakan:
 - a) pemerintah daerah kabupaten/kota, khususnya dalam lingkup Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kabupaten/Kota;
 - b) tim ahli yang diketuai oleh profesional perencana wilayah dan kota yang bersertifikat, memiliki pengalaman di bidang perencanaan wilayah minimal 10 tahun dan pernah menyusun RDTR, dengan anggota profesional pada bidang keahlian yang paling kurang terdiri atas:
 - (1) arsitek (rancang kota);
 - (2) pertanahan;
 - (3) geografi/geodesi;
 - (4) geologi/kebencanaan;
 - (5) teknik sipil (infrastruktur/prasarana/transportasi);
 - (6) teknik lingkungan; dan
 - (7) hukum.

Selain itu dapat dilengkapi dengan bidang keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan perencanaan RDTR.

- 2) kajian awal data sekunder, mencakup peninjauan kembali terhadap:
 - a) RTRW kabupaten atau kota (termasuk KUPZ);
 - b) RDTR (apabila ada);
 - c) RTBL (apabila ada);
 - d) RPJPD dan RPJMD; dan
 - e) Ketentuan sektoral terkait pemanfaatan ruang.
 - 3) penetapan delineasi awal BWP;
 - 4) persiapan teknis pelaksanaan yang meliputi:
 - a) penyimpulan data awal;
 - b) penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan;
 - c) penyiapan rencana kerja rinci; dan
 - d) penyiapan perangkat survei (*checklist* data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi, dokumentasi, dan lain-lain), serta mobilisasi peralatan dan personil yang dibutuhkan.
 - 5) pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukannya penyusunan RDTR dan PZ, tim ahli yang terlibat, tahapan penyusunan, dan penjelasan lain yang diperlukan, melalui:
 - a) media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
 - b) brosur, leaflet, flyers, surat edaran, buletin, jurnal, buku;
 - c) kegiatan pameran, pemasangan poster, pamflet, papan pengumuman, billboard;
 - d) kegiatan kebudayaan (misal: pagelaran wayang dengan menyisipkan informasi yang ingin disampaikan di dalamnya);
 - e) multimedia (video, VCD, DVD);
 - f) media digital (internet, social media, dan lain-lain);
 - g) ruang pameran atau pusat informasi; dan/atau
 - h) pertemuan terbuka dengan masyarakat/kelembagaan masyarakat.
- b. Hasil dari kegiatan persiapan meliputi:
- 1) gambaran umum wilayah perencanaan (BWP);
 - 2) kesesuaian dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang sudah disusun;

- 3) metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
- 4) rencana kerja pelaksanaan penyusunan peraturan zonasi; dan
- 5) perangkat survei data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).

2. Pengumpulan Data dan Informasi

a. Data dan Informasi untuk RDTR

Untuk keperluan pengenalan karakteristik BWP dan penyusunan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana BWP, dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder, meliputi:

- 1) data primer, terdiri atas:
 - a) aspirasi masyarakat, termasuk pelaku usaha dan komunitas adat serta informasi terkait potensi dan masalah penataan ruang yang didapat melalui metode: penyebaran angket, forum diskusi publik, wawancara orang per orang, kotak aduan, dan lainnya;
 - b) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, serta konflik-konflik pemanfaatan ruang (jika ada), maupun infrastruktur perkotaan yang didapat melalui metode observasi lapangan; dan
 - c) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian dari wilayah kabupaten/kota.
- 2) data sekunder, terdiri atas:
 - a) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000 terdiri atas:
 - (1) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000;
 - (2) peta geomorfologi, peta geologi, peta topografi, serta peta kemampuan tanah;
 - (3) peta penatagunaan tanah, meliputi:
 - (a) peta penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah, atau
 - (b) peta penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
 - (4) peta satuan wilayah sungai (SWS) dan daerah aliran sungai (DAS);
 - (5) peta klimatologis (curah hujan, hidro-geologi, angin, dan temperatur);

- (6) peta kawasan risiko bencana di level kota; dan
- (7) apabila masih terdapat pada wilayah tersebut, peta tematik sektoral tertentu seperti:
 - (a) peta kawasan obyek vital nasional dan kepentingan pertahanan dan keamanan dari instansi terkait;
 - (b) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil dari kementerian perindustrian;
 - (c) peta sebaran lahan gambut (*peatland*), dari instansi terkait;
 - (d) peta kawasan hutan dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
 - (e) peta kawasan pertanian dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah.
 - (f) peta kelautan sebagai informasi dasar terkait kedalaman laut (batimetri), jenis pantai, informasi dasar lainnya terkait navigasi dan administrasi di wilayah laut khusus untuk kawasan perkotaan yang berada di wilayah pesisir pantai;
 - (g) peta pemanfaatan sumber daya pesisir, laut, dan pulau-pulau kecil lainnya yang menjadi bagian dari wilayah kota tersebut dari instansi terkait, seperti properti di atas/bawah laut, instalasi kabel/gas, perikanan, dll;
 - (h) peta destinasi pariwisata dari instansi terkait baik di pusat maupun daerah;
 - (i) peta lokasi bangunan bersejarah dan bernilai pusaka budaya, dari instansi terkait; dan/atau
 - (j) peta kawasan terpapar dampak perubahan iklim dari BMKG atau instansi terkait.

b) Data dan informasi terdiri atas:

- (1) data wilayah administrasi;
- (2) data dan informasi tentang kebijakan antara lain RTRW Kabupaten/Kota, RPJP Kabupaten/Kota dan RPJM Kabupaten/Kota;
- (3) data fisiografis;
- (4) data kondisi fisik tanah;

- (5) data dan informasi penggunaan lahan eksisting dan intensitas pemanfaatan bangunan eksisting berdasarkan klasifikasi umum;
- (6) data penatagunaan tanah, meliputi:
 - (a) data penguasaan tanah/pemilikan tanah/gambaran umum penguasaan tanah,
 - (b) data penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah;
- (7) data peruntukan ruang (yang dapat diperoleh dari RTRW, RDTR kawasan yang bersebelahan, dan lain-lain);
- (8) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting, baik dari sektor kehutanan, kelautan, pertanian, pertambangan, dll, terutama yang berskala besar;
- (9) data kependudukan dan sosial budaya;
- (10) data ketersediaan prasarana dan sarana;
- (11) data dan informasi tentang peluang ekonomi.
- (12) data kemampuan keuangan pembangunan daerah;
- (13) data dan informasi tentang kelembagaan pembangunan daerah;
- (14) data terkait kawasan dan bangunan (kualitas, intensitas blok eksisting, tata bangunan);
- (15) RDTR dan PZ kawasan yang bersebelahan dengan kawasan perencanaan (jika ada); dan
- (16) data dan informasi terkait kondisi geologi kawasan termasuk pemanfaatan ruang di dalam bumi (jika ada).

Ketentuan mengenai peta dasar dan tematik adalah sebagai berikut:

- 1) peta yang digunakan dalam penyusunan RDTR bersumber dari instansi yang berwenang dan pihak terkait serta mengikuti ketentuan SNI. Jika peta yang dibutuhkan tidak tersedia oleh instansi yang berwenang, peta dapat diperoleh dari pihak lain yang berkompeten;
- 2) dalam hal peta dasar dan peta tematik tidak tersedia pada instansi berwenang, maka perlu dilakukan penyiapan peta dasar secara mandiri dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- 3) apabila tingkat ketelitian tidak mencapai skala minimal yang dimaksudkan, maka dapat digunakan peta dengan tingkat

ketelitian yang lebih kecil (kurang dari 1:5.000) dengan ditambahkan catatan kaki mengenai keterbatasan data tersebut. Hal ini tidak berlaku untuk peta dasar rupa bumi dan peta penatagunaan tanah.

Seperti halnya dalam penyusunan RTRW, tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel-variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (*time series*) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan/desa. Data berdasarkan kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada bagian dari wilayah kabupaten/kota.

b. Data dan Informasi untuk PZ

Data dan informasi untuk penyusunan PZ terdiri dari data dan informasi yang digunakan untuk menyusun RDTR dan ditambahkan dengan data dan informasi sebagai berikut:

- 1) KUPZ yang termuat dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota;
- 2) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR;
- 3) kriteria performa zona/subzona yang termuat pada tabel kriteria pengklasifikasian zona/subzona dalam RDTR;
- 4) data dan informasi, meliputi:
 - a) jenis penggunaan lahan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang;
 - c) jenis dan intensitas kegiatan yang ada pada daerah yang bersangkutan;
 - d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan serta kondisi fisik (tinggi bangunan dan lingkungannya);
 - e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan;
 - f) daya dukung dan daya tampung yang merupakan hasil dari analisis fisik dan lingkungan dalam penyusunan RDTR;
 - g) standar teknis dan administratif yang dapat dimanfaatkan dari peraturan perundang-undangan nasional maupun

daerah;

- h) peraturan perundang-undangan pemanfaatan lahan dan bangunan, serta prasarana di daerah terkait;
- i) perizinan dan komitmen pembangunan; dan
- j) peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penggunaan lahan yang ada di kabupaten/kota yang akan disusun peraturan zonasinya.

Hasil kegiatan pengumpulan data akan menjadi bagian dari dokumentasi Buku Fakta dan Analisis.

3. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR

Pengolahan dan analisis data untuk penyusunan RDTR meliputi:

- 1) analisis struktur internal BWP;
- 2) analisis sistem penggunaan lahan (*land use*);
- 3) analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas;
- 4) analisis sumber daya alam dan fisik atau lingkungan BWP;
- 5) analisis sosial budaya;
- 6) analisis kependudukan;
- 7) analisis ekonomi dan sektor unggulan;
- 8) analisis transportasi (pergerakan);
- 9) analisis sumber daya buatan;
- 10) analisis kondisi lingkungan binaan;
- 11) analisis kelembagaan; dan
- 12) analisis pembiayaan pembangunan.

Rincian analisis dalam penyusunan RDTR serta rincian perumusan substansi RDTR dan peraturan zonasi dapat dilihat pada Lampiran III.1.

Keluaran dari pengolahan data meliputi:

- 1) potensi dan masalah pengembangan di BWP;
- 2) peluang dan tantangan pengembangan;
- 3) tema pengembangan BWP;
- 4) kecenderungan perkembangan;
- 5) perkiraan kebutuhan pengembangan di BWP;
- 6) intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung (termasuk prasarana/infrastruktur dan utilitas);

dan

- 7) teridentifikasinya indikasi arahan penanganan kawasan dan lingkungan.

b. Analisis dan Perumusan Ketentuan Teknis PZ

Analisis untuk penyusunan PZ meliputi:

- 1) analisis karakteristik peruntukan, zona dan sub zona berdasarkan kondisi yang diharapkan (berdasarkan nilai sejarah, lokasi, kerentanan dan risiko bencana, persepsi maupun preferensi pemangku kepentingan);
- 2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan yang saat ini berkembang dan mungkin akan berkembang di masa mendatang;
- 3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap peruntukan/zona/sub zona (karakteristik kegiatan, fasilitas penunjang dll);
- 4) analisis dampak kegiatan terhadap jenis peruntukan/zona/sub zona;
- 5) analisis pertumbuhan dan penambahan penduduk pada suatu zona;
- 6) analisis *gap* antara kualitas peruntukan/zona/sub zona yang diharapkan dengan kondisi yang terjadi di lapangan (peruntukan saat ini, perizinan yang sudah dikeluarkan; status guna lahan, konflik pemanfaatan ruang);
- 7) analisis karakteristik spesifik lokasi (obyek strategis nasional/provinsi, ruang dalam bumi);
- 8) analisis ketentuan, standar setiap sektor terkait; dan
- 9) analisis kewenangan dalam perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Keluaran dari analisis di atas meliputi:

- 1) definisi zona dan kualitas lokal minimum yang diharapkan;
- 2) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan peruntukan/zona/sub zona;
- 3) kesesuaian/kompatibilitas kegiatan dengan kualitas lokal peruntukan/zona/ subzona sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;
- 4) dampak kegiatan terhadap peruntukan/zona/subzona, sebagai dasar perumusan ketentuan ITBX;

- 5) lokasi-lokasi dengan karakteristik spesifik yang membutuhkan pengaturan yang berbeda (khusus atau perlu penerapan teknik pengaturan zonasi);
- 6) rumusan tabel atribut kegiatan untuk peta zonasi;
- 7) kebutuhan prasarana minimum/maksimum dan standar-standar pemanfaatan ruang;
- 8) kebutuhan teknik pengaturan zonasi; dan
- 9) konsep awal peraturan zonasi termasuk untuk mitigasi bencana, pemanfaatan ruang dalam bumi, dan lain-lain.

Hasil dari tahap di atas didokumentasikan di dalam Buku Fakta dan Analisis dan menjadi bahan untuk menyusun peraturan zonasi.

4. Perumusan Konsep RDTR dan Muatan PZ

a. Perumusan Konsep RDTR

Perumusan konsep RDTR dilakukan dengan:

- 1) mengacu pada RTRW;
- 2) mengacu pada pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
- 3) memperhatikan RPJP kabupaten/kota dan RPJM kabupaten/kota.

Konsep RDTR dirumuskan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dengan menghasilkan beberapa alternatif konsep RDTR, yang berisi:

- 1) rumusan tentang tujuan penataan BWP; dan
- 2) konsep struktur internal BWP.

Penyusunan alternatif konsep RDTR ini berdasarkan prinsip optimasi pemanfaatan ruang kawasan perkotaan (ruang darat, ruang laut, ruang udara termasuk ruang di dalam bumi) dan mempertimbangkan rekomendasi perbaikan hasil pelaksanaan KLHS.

Kegiatan penyusunan konsep RDTR melibatkan masyarakat secara aktif dan bersifat dialogis/komunikasi dua arah. Dialog dilakukan antara lain melalui konsultasi publik, workshop, FGD, seminar, dan bentuk komunikasi dua arah lainnya. Konsultasi publik minimal dilakukan 1 (satu) kali dituangkan dalam berita acara dengan melibatkan perguruan tinggi, pemerintah, swasta, dan masyarakat.

Setelah dilakukan beberapa kali iterasi, dipilih alternatif terbaik sebagai dasar perumusan RDTR. Hasil kegiatan perumusan konsepsi RDTR terdiri atas:

- 1) tujuan penataan BWP;
- 2) rencana struktur ruang;
- 3) rencana pola ruang;
- 4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya; dan
- 5) ketentuan pemanfaatan ruang.

b. Perumusan Muatan PZ

Perumusan muatan peraturan zonasi meliputi:

- 1) penentuan deliniasi blok peruntukan
- 2) perumusan aturan dasar, yang memuat:
 - a) ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b) ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c) ketentuan tata bangunan;
 - d) ketentuan prasarana minimal;
 - e) ketentuan khusus;
 - f) standar teknis;
 - g) ketentuan pelaksanaan meliputi:
 - (1) ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
 - (2) ketentuan insentif dan disinsentif; dan
 - (3) ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi;
- 3) perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada).

5. Penyusunan dan Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ

Penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:

- a. penyusunan naskah akademik raperda tentang RDTR dan PZ;
- b. penyusunan raperda tentang RDTR dan PZ yang merupakan proses penuangan materi teknis RDTR dan PZ ke dalam pasal-pasal dengan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan; dan
- c. pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ yang melibatkan pemerintah kabupaten/kota yang berbatasan dan masyarakat. Rekomendasi perbaikan hasil pelaksanaan KLHS harus tetap dipertimbangkan dalam muatan raperda tentang RDTR dan PZ dalam setiap pembahasannya.

Hasil pelaksanaan penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ, terdiri atas:

- a. naskah akademik raperda tentang RDTR dan PZ;

- b. naskah raperda tentang RDTR dan PZ; dan
- c. berita acara pembahasan terutama berita acara dengan kabupaten/kota yang berbatasan.

Kegiatan penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ melibatkan Masyarakat dalam bentuk pengajuan usulan, keberatan, dan sanggahan terhadap naskah Raperda RDTR dan PZ, melalui:

- a. media massa (televisi, radio, surat kabar, majalah);
- b. website resmi lembaga pemerintah yang berkewenangan menyusun RTRW kota;
- c. surat terbuka di media massa;
- d. kelompok kerja (*working group/public advisory group*); dan/atau
- e. diskusi/temu warga (*public hearings/meetings*), konsultasi publik minimal 1 (satu) kali, *workshops*, FGD, seminar, konferensi, dan panel.

Konsultasi publik dalam penyusunan dan pembahasan raperda tentang RDTR dan PZ ini dilakukan minimal 1 (satu) kali dituangkan dalam berita acara dengan melibatkan perguruan tinggi, pemerintah, swasta, dan masyarakat.

Secara keseluruhan, penyusunan RDTR dan PZ dilaksanakan paling lama 12 (dua belas) bulan. Tata cara penyusunan RDTR dan PZ ditunjukkan pada **Gambar III.4**. Sistematika penyajian buku RDTR dan PZ dapat dilihat pada **Lampiran III.2**.

Gambar III.4

Tata Cara Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI					
	Tahap Persiapan	Tahap Pengumpulan Data dan Informasi	Tahap Pengolahan dan Analisis Data	Perumusan Konsep RDTR	Tahap Penyusunan dan Pembahasan Raperda
RENCANA DETAIL TATA RUANG	1) Pembentukan tim penyusunan RDTR dan PZ 2) Kajian awal data sekunder 3) Penetapan deliniasi awal BWP 4) Persiapan teknis pelaksanaan 5) Pemberitaan kepada publik	Data Primer 1) aspirasi masyarakat 2) kondisi dan jenis guna lahan/bangunan, intensitas ruang, konflik pemanfaatan ruang, dan infrastruktur perkotaan 3) kondisi fisik dan sosial ekonomi BWP	1) analisis struktur internal BWP 2) analisis sistem penggunaan lahan (<i>land use</i>) 3) analisis kedudukan dan peran BWP dalam wilayah yang lebih luas 4) analisis sumber daya alam dan fisik atau lingkungan BWP 5) analisis sosial budaya 6) analisis kependudukan 7) analisis ekonomi dan sektor unggulan 8) analisis transportasi (pergerakan) 9) analisis sumber daya buatan 10) analisis lingkungan binaan 11) analisis kelembagaan 12) analisis pembiayaan pembangunan	Hasil kegiatan perumusan konsep RDTR terdiri atas : 1) tujuan penataan BWP 2) rencana struktur ruang 3) rencana pola ruang 4) penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya 5) ketentuan pemanfaatan ruang	1) Penyusunan Naskah Akademik Raperda tentang RDTR dan PZ 2) Penyusunan Raperda tentang RDTR dan PZ 3) Pembahasan Raperda tentang RDTR dan PZ
		Data Sekunder 1) Peta dengan ketelitian minimal 1:5.000: a) peta dasar rupa bumi skala minimal 1:5.000 b) peta geomorfologi, geologi, topografi & kemampuan tanah c) peta penatagunaan tanah d) peta SWS dan DAS e) peta klimatologis f) peta sektoral tertentu: (1) peta kawasan objek vital nasional dan kepentingan hankam (2) peta lokasi kawasan industri maupun kluster industri kecil (3) dll 2) Data dan informasi a) data wilayah administrasi b) data dan informasi tentang kebijakan c) data fisiografis d) data kondisi fisik tanah e) data dan informasi penggunaan lahan eksisting f) data penatagunaan tanah g) data peruntukkan ruang h) data dan informasi izin pemanfaatan ruang eksisting i) data kependudukan dan sosial budaya j) data dan informasi penggunaan lahan eksisting i) dll			
PERATURAN ZONASI		1) peta rencana struktur ruang dan rencana pola ruang dalam RDTR 2) data dan informasi a) jenis penggunaan lahan b) jenis kegiatan pemanfaatan ruang c) jenis dan intensitas kegiatan d) identifikasi masalah dari masing-masing kegiatan dan kondisi fisik e) kajian dampak kegiatan terhadap zona yang bersangkutan f) standar teknis dan administratif g) peraturan pemanfaatan lahan dan bangunan h) perizinan dan komitmen pembangunan i) peraturan terkait penggunaan lahan	1) analisis karakteristik peruntukan zona 2) analisis jenis dan karakteristik kegiatan 3) analisis kesesuaian kegiatan terhadap zona 4) analisis dampak kegiatan 5) analisis pertumbuhan dan pertambahan penduduk 6) analisis gap antara kualitas zona dengan kondisi eksisting 7) analisis karakteristik spesifik lokasi 8) analisis ketentuan standar setiap sektor 9) analisis kewenangan	Perumusan Muatan PZ Kegiatan perumusan muatan PZ terdiri atas: 1) penentuan deliniasi blok peruntukan 2) perumusan aturan dasar 3) perumusan teknik pengaturan zonasi yang dibutuhkan (jika ada)	

6. Format Penyajian RDTR dan PZ

Format penyajian RDTR dan PZ, terdiri atas:

a. materi teknis RDTR dan PZ meliputi:

- 1) buku fakta dan analisis yang dilengkapi peta-peta;
- 2) buku rencana yang disajikan dalam format A4; dan
- 3) album peta yang disajikan dengan skala atau tingkat ketelitian minimal 1:5.000 dalam format A1 yang dilengkapi dengan data peta digital yang memenuhi ketentuan sistem informasi geografis (GIS) yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang. Album peta minimal terdiri atas:
 - a) peta wilayah perencanaan, yang berisi informasi rupa bumi, dan batas administrasi BWP dan sub BWP (bila ada);
 - b) peta penggunaan lahan saat ini;
 - c) peta rencana struktur ruang BWP, yang meliputi rencana pusat pelayanan BWP, rencana jaringan transportasi serta jaringan prasarana (jaringan energi/kelistrikan, jaringan telekomunikasi, jaringan air minum, jaringan drainase, jaringan air limbah, dan jaringan prasarana lainnya);
 - d) peta rencana pola ruang BWP, yang meliputi rencana alokasi zona dan subzona sesuai klasifikasi yang telah ditentukan; dan
 - e) peta penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

b. naskah raperda tentang RDTR dan PZ terdiri atas:

- 1) Raperda, merupakan rumusan pasal per pasal dari buku rencana dan peraturan zonasi; dan
- 2) lampiran yang terdiri atas peta rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas, *zoning map*, dan *zoning text*. Khusus untuk lampiran peta rencana struktur ruang, rencana pola ruang, penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya, dan *zoning map* disajikan dalam format A3.

Sistematika penyajian album peta dapat dilihat pada **Lampiran III.3**.