



# Bab 2 Ketentuan Umum

## 2.1. Istilah dan Definisi

Penyusunan RDTR menggunakan istilah dan definisi yang spesifik digunakan di dalam rencana tata ruang. Berikut adalah daftar istilah dan definisinya:

- 1) **Ruang** adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
- 2) **Tata Ruang** adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
- 3) **Struktur Ruang** adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.
- 4) **Pola Ruang** adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
- 5) **Penataan Ruang** adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- 6) **Penyelenggaraan Penataan Ruang** adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
- 7) **Pengaturan Penataan Ruang** adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
- 8) **Pembinaan Penataan Ruang** adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
- 9) **Pelaksanaan Penataan Ruang** adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- 10) **Pengawasan Penataan Ruang** adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 11) **Perencanaan Tata Ruang** adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
- 12) **Pemanfaatan Ruang** adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.

- 13) **Pengendalian Pemanfaatan Ruang** adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
- 14) **Rencana Tata Ruang** adalah hasil perencanaan tata ruang.
- 15) **Rencana Detail Tata Ruang** Kecamatan adalah rencana pemanfaatan ruang wilayah kecamatan secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kecamatan.
- 16) **Wilayah** adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
- 17) **Wilayah Perencanaan** adalah wilayah yang diarahkan pemanfaatan ruangnya sesuai dengan masing-masing jenis rencana tata ruang.
- 18) **Sistem Wilayah** adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
- 19) **Kawasan** adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
- 20) **Kawasan Lindung** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
- 21) **Kawasan Budidaya** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
- 22) **Kawasan Permukiman** adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, beserta prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
- 23) **Kawasan Perdesaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- 24) **Kawasan Perkotaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- 25) **Kawasan Strategis Nasional** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.

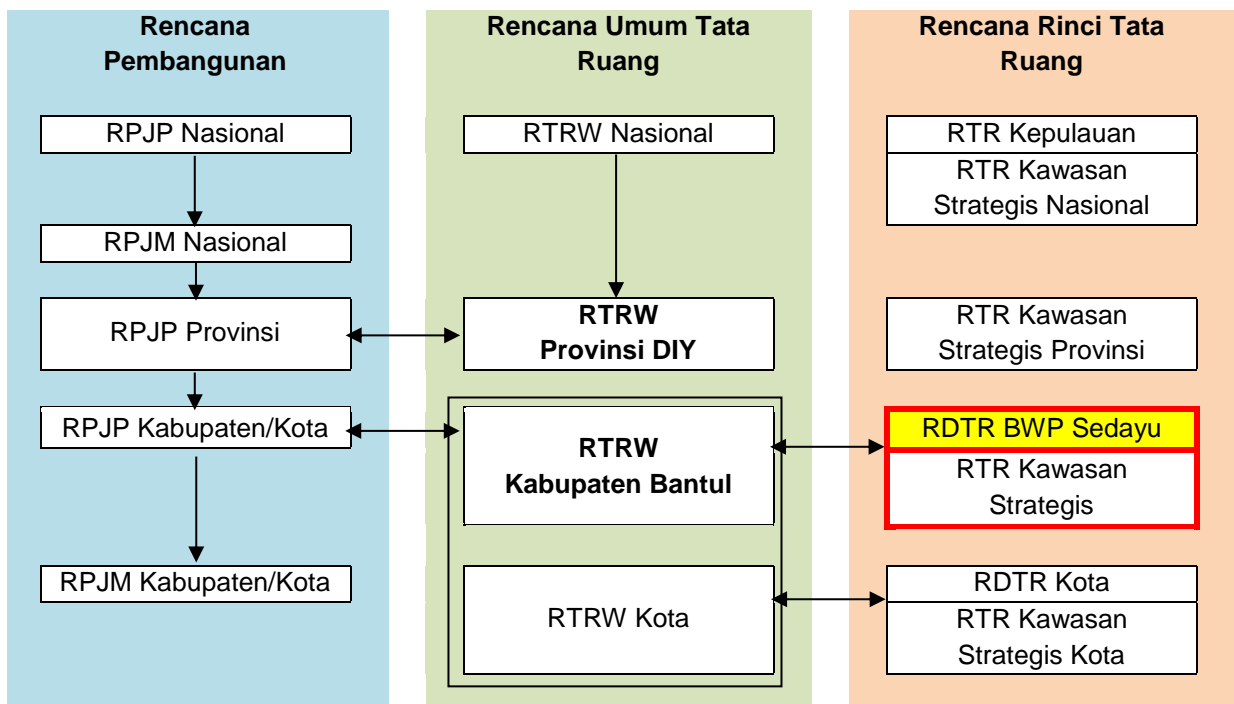
- 26) **Kawasan Strategis Provinsi** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
- 27) **Kawasan Strategis Kabupaten/Kota** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
- 28) **Ruang Terbuka Hijau** adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
- 29) **Sempadan Sungai** adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan Tahun kanal Tahun saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.
- 30) **Garis Sempadan Bangunan** yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana ruang kabupaten.
- 31) **Garis Sempadan Jalan** yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana ruang kabupaten.
- 32) **Koefisien Dasar Bangunan (KDB)** adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana daerah.
- 33) **Koefisien Lantai Bangunan (KLB)** adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana daerah.
- 34) **Peruntukkan** adalah bagian dari unit lingkungan yang mempunyai peruntukan pemanfaatan ruang tertentu yang dibatasi oleh jaringan pergerakan dan atau jaringan utilitas.
- 35) **Prasarana** adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan kawasan permukiman daerah dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang meliputi jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah, jaringan listrik, dan telekomunikasi.
- 36) **Sarana** adalah kelengkapan kawasan permukiman daerah yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, serta pemakaman umum.
- 37) **Fasilitas Lingkungan** atau juga disebut Sarana Lingkungan adalah sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- 38) **Utilitas Umum** adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
- 39) **Zona** adalah kawasan dengan peruntukan khusus yang memiliki potensi atau permasalahan yang mendesak untuk ditangani dalam mewujudkan tujuan

perencanaan dan pengembangan kawasan.

- 40) **Konservasi Sumber Daya Air** adalah semua upaya untuk mengawetkan, melindungi, mengamankan, mempertahankan, melestarikan, dan mengupayakan keberlanjutan keberadaan sumber daya air yang serasi, seimbang, selaras dan berguna sepanjang masa.
- 41) **Peran Serta Masyarakat** adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan tata ruang.
- 42) **Peraturan zonasi** adalah peraturan yang mengatur pemanfaatan ruang demi tercapainya pola ruang dan mengurangi resiko penyimpangan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana pola ruang.
- 43) **Izin Pemanfaatan Ruang** adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 44) **Bahaya alam** adalah suatu kejadian geofisik, atmosferik (berkaitan dengan atmosfer) atau hidrologis (misalnya, gempa bumi, tanah longsor, tsunami, angin ribut, ombak atau gelombang pasang, banjir atau kekeringan) yang berpotensi menimbulkan kerusakan atau kerugian.
- 45) **Kerentanan** adalah potensi untuk tertimpa kerusakan atau kerugian, yang berkaitan dengan kapasitas untuk mengantisipasi suatu bahaya, mengatasi bahaya, mencegah bahaya dan memulihkan diri dari dampak bahaya. Baik kerentanan maupun lawannya, ketangguhan, ditentukan oleh faktor-faktor fisik, lingkungan sosial, politik, budaya dan kelembagaan.
- 46) **Bencana** adalah berlangsungnya suatu kejadian bahaya yang luar biasa yang menimbulkan dampak pada komunitas-komunitas rentan dan mengakibatkan kerusakan, gangguan dan korban yang besar, serta membuat kehidupan komunitas yang terkena dampak tidak dapat berjalan dengan normal tanpa bantuan dari pihak luar.
- 47) **Risiko bencana** adalah gabungan dari karakteristik dan frekuensi bahaya yang dialami di suatu tempat tertentu, sifat dari unsur-unsur yang menghadapi risiko, dan tingkat kerentanan atau ketangguhan yang dimiliki unsur-unsur tersebut.
- 48) **Mitigasi** adalah segala bentuk langkah struktural (fisik) atau nonstruktural (misalnya, perencanaan penggunaan lahan, pendidikan publik) yang dilaksanakan untuk meminimalkan dampak merugikan dari kejadian bahaya alam yang potensial timbul.
- 49) **Kesiapsiagaan** adalah kegiatan-kegiatan dan langkah-langkah yang dilakukan sebelum terjadinya bahaya alam untuk meramalkan dan mengingatkan orang akan kemungkinan adanya kejadian bahaya tersebut, mengevakuasi orang dan harta benda jika mereka terancam dan untuk memastikan respons yang efektif (misalnya dengan menumpuk bahan pangan).

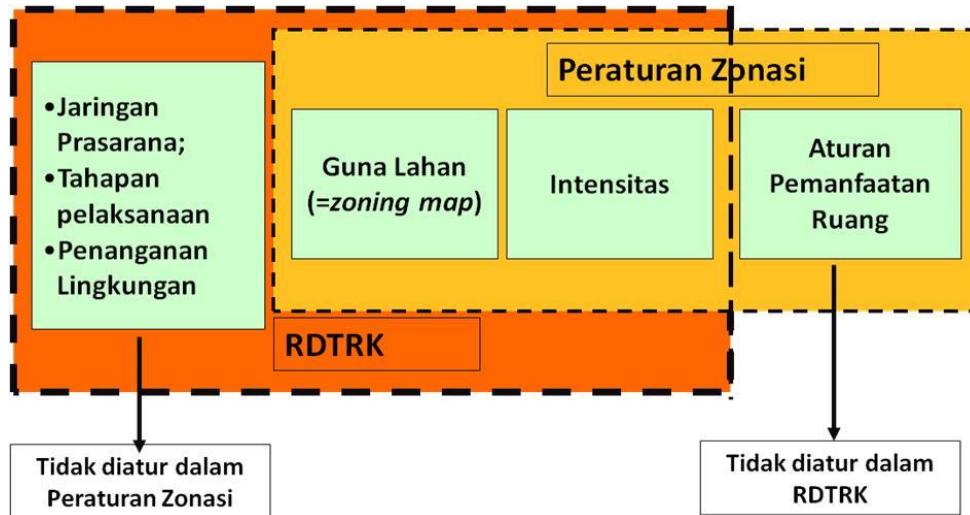
## 2.2. Kedudukan RDTR dan Peraturan Zonasi

RDTR adalah rencana yang menjadi pedoman penataan ruang di tingkat operasional. Dengan adanya RDTR, diharapkan pemanfaatan ruang dapat ditata secara detail. Jika RDTR adalah pedoman yang berisi rencana dan tata cara pemanfaatan ruang, Peraturan Zonasi adalah pedoman tata cara pemanfaatan ruang dan pengendaliannya. Secara hirarkis, kedudukan RDTR dalam Sistem Perencanaan Tata Ruang dapat dilihat pada Gambar berikut:



Gambar 2.1. Kedudukan RDTR BWP Sedayu dalam Konstelasi Regional dan Nasional

Peraturan zonasi merupakan peraturan yang menjadi pelengkap dalam penataan ruang, serta sebagai instrumen untuk mengendalikan pemanfaatan dan perubahan pemanfaatan ruang. Meskipun RDTR dan Peraturan Zonasi merupakan dua bagian yang terpisah, di dalamnya terdapat bagian materi yang saling terkait. Berikut adalah diagram ilustrasi keterkaitan keduanya.



Gambar 2.2. Hubungan antara RDTR dan Peraturan Zonasi

### 2.3. Fungsi dan Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi

Amanat penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi diatur sebagai kebijakan yang harus dilaksanakan dengan pertimbangan fungsi dan manfaat sebagai berikut:

#### a. Fungsi

RDTR dan Peraturan Zonasi yang tersusun diharapkan memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Pengaturan tata guna tanah (*land use regulation*),
2. Dasar penerbitan surat keterangan pemanfaatan ruang,
3. Dasar pemberian advis planning,
4. Acuan penerbitan izin prinsip pembangunan,
5. Acuan penerbitan izin lokasi,
6. Pengaturan bangunan setempat,
7. Acuan Penyusunan Rencana Teknik Ruang atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL),
8. Acuan pelaksanaan progam pembangunan,
9. Pedoman bagi perencanaan yang lebih detail (mikro).

#### b. Manfaat

Hasil dari pekerjaan penyusunan RDTR BWP Sedayu dapat dimanfaatkan untuk hal-hal berikut:

1. Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi maupun lingkungan permukiman dengan karakteristik tertentu.
2. Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik kabupaten/kota baik yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat.

3. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian-bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten secara keseluruhan.
4. Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program penanganan dan pengembangan kawasan dan lingkungan, seperti RTBL atau rencana lain yang sejenis.

#### **2.4. Kriteria Lingkup Wilayah Perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi**

Dalam melakukan pekerjaan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang, diperlukan kriteria-kriteria khusus yang harus dimiliki wilayah perencanaan. Kriteria tersebut dapat berupa beberapa ataupun salah satu dari hal berikut ini:

- a. RTRW Kabupaten Bantul dinilai belum efektif sebagai acuan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang karena tingkat ketelitian petanya belum mencapai 1:5.000;
- b. RTRW Kabupaten Bantul sudah mengamanatkan bagian dari wilayahnya yang perlu disusun RDTR-nya.

Setiap BWP terdiri atas Sub BWP yang ditetapkan dengan mempertimbangkan:

- a. Morfologi BWP;
- b. Keserasian dan keterpaduan fungsi BWP; dan
- c. Jangkauan dan batasan pelayanan untuk keseluruhan BWP dengan memperhatikan rencana struktur ruang dalam RTRW.

Lingkup wilayah perencanaan RDTR dan Peraturan Zonasi yang disusun mencakup:

- a. Wilayah administrasi yaitu BWP Sedayu;
- b. Pendetailan lebih mikro di dalam Sub-Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Prioritas.

Pembagian sub BWP dilakukan berdasarkan jangkauan pelayanan fasilitas, sarana dan prasarana serta penempatan fungsi dan tema spesifik masing-masing Sub BWP. Hal ini dimaksudkan untuk menciptakan pembagian fungsi ruang yang serasi dan selaras dan dalam kaitannya dengan BWP Sedayu, memelihara struktur permukiman setempat yang sudah ada. Sub BWP yang telah dibagi ada 3 yaitu:

##### **a) Sub BWP I**

Sub BWP I terdiri atas mayoritas Desa Argorejo, Argomulyo dan sebagian Desa Argosari ini memiliki karakteristik perkotaan dan sebagian memiliki potensi pertanian irigasi teknis dengan luas 1.263,63 ha. Kawasan ini merupakan pusat aktivitas perkotaan BWP Sedayu dan menjadi inti pelayanan desa-desa di BWP Sedayu. Selain itu, wilayah bagian utara kawasan ini merupakan pusat ketahanan pangan dengan potensi pertanian irigasi teknis.

**b) Sub BWP II**

Sub BWP II terdiri atas mayoritas Desa Argodadi dan sebagian wilayah Desa Argorejo dan Argodadi ini merupakan kawasan yang memiliki karakteristik berupa permukiman dan pertanian irigasi teknis di bagian utara serta lahan kering bagian selatan dengan luas 1.118,64 ha. Fungsi dari Sub BWP ini adalah sebagai kawasan pendukung kegiatan perkotaan.

**c) Sub BWP III**

Sub BWP III terdiri atas mayoritas Desa Argodadi dan sebagian Desa Argorejo dan Argomulyo memiliki karakteristik berupa permukiman dan sebagian pertanian irigasi di bagian utara dan lahan kering di bagian selatan serta perkebunan bagian timurdengan luas 1.053,27 ha. Sub BWP ini memiliki tema pengembangan kawasan industri sesuai dengan arahan *Masterplan* Kawasan Industri Sedayu dengan ciri industri rumah tangga non polutan dan permukiman.

## **2.5. Masa Berlaku RDTR**

Lingkup waktu dari materi di dalam RDTR BWP Sedayu menjadi dasar perencanaan dan pengendalian tata ruang untuk 20 tahun mendatang dengan evaluasi rencana setiap 5 tahun.



Gambar 2.3. Peta Pembagian Sub BWP dan Blok di BWP Sedayu

