

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan UU No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang, bahwa ruang adalah wadah meliputi ruang dataran, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. Ruang sebagai salah satu sumber daya alam didalam mengenal batas wilayah, tetapi kalau ruang dikaitkan dengan pengaturannya harus jelas batas, fungsi dan sistemnya adalah satu kesatuan.

Disadari bahwa ketersediaan ruang itu sendiri tidaklah terbatas. Jika pemanfaatan ruang tidak teratur dengan baik, kemungkinan besar terjadi pemborosan pemanfaatan ruang dan penurunan kualitas ruang, oleh karena itu diperlukan penataan ruang untuk mengatur pemanfaatannya.

Di dalam pengelolaan pembangunan kota sebagai wujud penataan ruang kota adalah suatu mekanisme yang berkaitan dengan masalah perkembangan dan perubahan, karena pada hakekatnya perencanaan kota merupakan instrumen bagi “pengelolaan” perkembangan dan perubahan tersebut. Perkembangan (fisik) merupakan manifestasi spesial dari pertambahan penduduk sebagai akibat dari meningkatnya proses urbanisasi dan proses alamiah (melalui kelahiran), yang pada gilirannya meningkatkan kepadatan penduduk serta mendorong proses pemekaran kota (Sujarto, 1992: 21), sedangkan perubahan merupakan sinyalemen yang lebih

bersifat non fisik, yaitu suatu fenomena sosial budaya yang merupakan bagian dari evolusi peradaban masyarakat kota yang berkembang semakin kompleks bersama waktu dan dapat dilihat dari perubahan tata nilai dan perilaku.

Pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan ditandai dengan pemanfaatan lahan melalui pola tata guna lahan, baik tata guna lahan urban pada kawasan perkotaan maupun lahan rural pada kawasan pedesaan, dimana pada kenyatannya kehidupan yang ada pada suatu perkotaan tidak dalam konstan atau tetap dalam bentuk monumental yang statis, tetapi tumbuh, tenggelam dan berkembang secara dinamis (Doxiadis, 1975: 95).

Dengan adanya pertumbuhan perkotaan secara dinamis tersebut, maka pola pergeseran dan perubahan tataguna lahan juga tumbuh dan berkembang secara dinamis pula. Pertumbuhan dan perkembangan penggunaan lahan kota sebagai akibat penambahan penduduk yang selalu meningkat, pada gilirannya telah mengakibatkan peningkatan permintaan atas tanah di kota dengan sangat kuat, untuk memenuhi kegiatan usahanya. Sedangkan persediaan tanah sangat terbatas baik luas maupun penyebarannya, sehingga tanah sudah menjadi komoditi yang nilainya ditentukan oleh kekuatan pasar.

Persediaan tanah itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan tanah dalam berbagai kegiatan pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, badan hukum, swasta, maupun masyarakat melalui pengendalian antara penyediaan dan permintaan, dengan sistem prosedur dan proses pengambilan keputusan yang rasional. Seperti diketahui bahwa kebutuhan tanah dikota untuk berbagai kegiatan pembangunan