



PEMERINTAH KOTA KUPANG  
TAHUN 2025



# NASKAH AKADEMIK

## RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA KUPANG

### NOMOR ... TAHUN 2025

### TENTANG

### RENCANA TATA RUANG WILAYAH

### TAHUN 2025-2043



Kerja sama:  
Perancang Peraturan Perundang-Undangan  
Kanwil Kementerian Hukum NTT

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas perkenaan dan hikmatNya maka Naskah Akademik rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang Tahun 2025 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 ini dapat terselesaikan dengan baik.

Undang-Undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang menyebutkan bahwa penataan ruang termasuk dalam urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Sementara itu, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang mengamanatkan perlunya dilakukan peninjauan kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang dilakukan 1 kali dalam lima tahun dan dari hasil Peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang yang dilakukan pada Tahun 2018, menghasilkan rekomendasi berupa pencabutan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, dan menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang yang baru.

Selanjutnya, pada Tahun 2023 telah dilakukan penyusunan materi teknis dan dimulai tahapan penyusunan Naskah Akademik. Penyusunan Naskah Akademik dilakukan untuk memberikan landasan ilmiah penyusunan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yang berfungsi sebagai pedoman pembangunan daerah Kota Kupang sesuai perkembangan dan kebutuhan daerahnya.

Terimakasih kami ucapkan atas segala pihak yang telah memberikan masukan serta membantu penyusunan naskah akademik ini sehingga didapatkan hasil yang maksimal. Semoga Penyusunan Naskah Akademik ini dapat bermanfaat bagi kelancaran proses penetapan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.

Tim Penulis

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI .....	ii
DAFTAR GAMBAR .....	iii
DAFTAR TABEL.....	iv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	5
1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik .....	5
1.4. Metode Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS .....	7
2.1. Kajian Teoritis.....	7
2.2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Terkait Penyusunan Norma .....	20
2.3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Upaya Mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang.....	26
2.4. Implikasi Penerapan Substansi Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat Dan Beban Keuangan Daerah.....	78
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS TERHADAP PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA KUPANG TAHUN 2025-2045.....	79
3.1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.....	79
3.2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi Undang- Undang.....	80
3.3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.....	81
3.4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan.....	81
3.5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana.....	82
3.6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.....	82
3.7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah.....	84

3.8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.....	84
3.9. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang lalu lintas dan angkutan jalan.....	85
3.10. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	86
3.11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	86
3.12. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Holtikura sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	87
3.13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	87
3.14. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Goespasial sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	89
3.15. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	89
3.16. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	89
3.17. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	90
3.18. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	90

3.19. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air.....	91
3.20. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	92
3.21. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	92
3.22. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang.....	93
3.23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.....	95
3.24. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan.....	97
3.25. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana.....	98
3.26. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.....	99
3.27 Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.....	99
3.28 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.....	101
3.29 Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri.....	102
3.30 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.....	102
3.31 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.....	205
3.32 Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan.....	205
3.33 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2016 tentang Evaluasi tentang Rencana Tata Ruang .....	206
3.34 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang .....	207
3.35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota .....	207
3.36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang	209

3.37 Instruksi Presiden Nomor 8 Tahun 2013 tentang Penyelesaian Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota.....	209
3.38 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.....	210
<b>BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS.....</b>	<b>111</b>
4.1. Landasan Filosofis .....	111
4.2. Landasan Sosiologis .....	115
4.3. Landasan Yuridis .....	115
<b>BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH TAHUN 2025-2045 .....</b>	<b>119</b>
5.1. Jangkauan Pengaturan Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 .....	119
5.2. Arah Pengaturan Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.....	119
5.3. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.....	120
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>141</b>
6.1. Kesimpulan .....	141
6.2. Saran .....	142
<b>DAFTAR PUSTATA.....</b>	<b>143</b>

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.	Alur Manajemen .....	11
Gambar 2.	Piramida Stufenbau Theory .....	15
Gambar 3.	Pola Top Down .....	17
Gambar 4.	Teorisasi Kewenangan Pemerintahan Daerah dalam Pembentukan Peraturan Daerah .....	19
Gambar 5.	Peta Ketinggian .....	34
Gambar 6.	Peta Kelerengan .....	34
Gambar 7.	Peta Jenis Tanah .....	36
Gambar 8.	Peta Geologi .....	44
Gambar 9.	Ilustrasi Stadia Perkembangan Kota Kupang .....	55

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1 Luas Wilayah Kota Kupang Per Kecamatan.....	26
Tabel 2 Luas Wilayah Kecamatan Menurut Kelurahan di Kota Kupang.....	27
Tabel 3 Ketinggian Lahan di Kota Kupang .....	29
Tabel 4 Ketinggian Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Kupang .....	29
Tabel 5 Distribusi Ketinggian Lahan di Kota Kupang .....	30
Tabel 6 Kemiringan Lereng di Kota Kupang .....	31
Tabel 7 Distribusi Kemiringan Lereng.....	31
Tabel 8 Jenis Batuan Geologi di Kota Kupang.....	39
Tabel 9 Jenis Batuan Geologi di Kota Kupang.....	45
Tabel 10 Pola Aliran Sungai di Kota Kupang .....	45
Tabel 11 Daya Dukung Air Tanah di Kota Kupang.....	46
Tabel 12 Distribusi Daya Dukung Air Tanah di Kota Kupang .....	46
Tabel 13 Rata – rata Cura Hujan di Kota Kupang .....	50
Tabel 14 Jumlah Curah Hujan dan Hari Hujan di Kota Kupang .....	50
Tabel 15 Rata – Rata Suhu Udara di Kota Kupang.....	51
Tabel 16 Rata – Rata Temperatur Udara di Kota Kupang.....	52
Tabel 17 Rata – Rata Tekanan Udara di Kota Kupang .....	52
Tabel 18 Penggunaan Lahan di Kota Kupang .....	54
Tabel 19 Laju Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk di Kota Kupang.....	57
Tabel 20 Jumlah Penduduk Kota Kupang .....	58
Tabel 21 Kepadatan Penduduk Kota Kupang.....	58
Tabel 22 Struktur Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin.....	59
Tabel 23 Struktur Penduduk Kota Kupang Menurut Mata Pencaharian .....	60
Tabel 24 Struktur Penduduk Kota Kupang Menurut Tingkat Pendidikan .....	61
Tabel 25 Garis Kemiskinan dan Penduduk Miskin.....	62
Tabel 26 Komponen Indeks Pembangunan .....	63
Tabel 27 Isu Dan Permasalahan Sektor Prasarana Lingkungan.....	63
Tabel 28 Isu Dan Permasalahan Sektor Kebencanaan .....	66
Tabel 29 Isu Dan Permasalahan Sektor Prasarana Wilayah .....	68
Tabel 30 Isu Dan Permasalahan Sektor Fasilitas Wilayah .....	71
Tabel 31 Isu Dan Permasalahan Sektor Potensi Ekonomi.....	74

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Penataan ruang merupakan salah satu komponen penting dalam pelaksanaan pembangunan karena berperan besar dalam memengaruhi aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan. Proses penataan ruang terus berkembang seiring dengan dinamika kondisi sosial, ekonomi, lingkungan, serta kebijakan-kebijakan terbaru yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang wilayah. Penataan ruang yang tepat dan terarah menjadi landasan utama dalam menciptakan pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan, serta memastikan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, perlindungan lingkungan, dan pemerataan sosial.

Untuk menjamin agar pembangunan di daerah sejalan dengan arah kebijakan pembangunan nasional, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk membentuk peraturan daerah dan peraturan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu bentuk kewenangan tersebut adalah penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah. Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan dokumen perencanaan tata ruang yang berisi tujuan, kebijakan dan strategi pengembangan wilayah, rencana struktur ruang dan pola ruang, penetapan kawasan strategis, arah pemanfaatan ruang, serta mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang yang berfungsi sebagai acuan utama dalam penyelenggaraan pembangunan di daerah.

Penataan Ruang Kota Kupang dilaksanakan berlandaskan pada Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, Seiring dengan berjalannya waktu, dinamika pembangunan di wilayah Kota Kupang mengalami perkembangan yang cukup pesat melampaui proyeksi dalam rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031. Dinamika pembangunan tersebut telah berdampak pada peningkatan pemanfaatan ruang, perubahan struktur dan pola ruang wilayah di Kota Kupang (kawasan pertanian, pariwisata, industri, permukiman, dan kebutuhan infrastruktur wilayah), selain itu juga terjadi perubahan kebijakan peraturan perundang-undangan tentang penataan ruang yang kemudian mempengaruhi kebijakan pembangunan di daerah.

Dengan adanya perubahan dan perkembangan kondisi wilayah, sosial, ekonomi, serta kebijakan nasional dan daerah, maka Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 perlu dilakukan peninjauan kembali. Peninjauan dimaksud penting selain merupakan perintah peraturan perundang-undangan dibidang penataan ruang, untuk memastikan bahwa perencanaan tata ruang tetap relevan dan mampu menjawab tantangan serta kebutuhan pembangunan yang terus berkembang. Penyesuaian terhadap perubahan tersebut juga bertujuan untuk menjaga konsistensi perencanaan ruang dengan arah kebijakan pembangunan nasional dan regional.

Dasar hukum pelaksanaan peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, yang menyatakan bahwa “Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali”. Ketentuan ini kemudian dipertegas dalam Pasal 93 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang yang mengatur bahwa “Peninjauan kembali RTR dilakukan 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan.”

Selanjutnya ayat (2) mengatur bahwa “Peninjauan kembali RTR dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahunan apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:

- a. Bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
- b. Perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;
- c. Perubahan Batas Daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; atau
- d. Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, maka peninjauan kembali terhadap Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 perlu dilakukan. Hal ini didasari oleh fakta bahwa pemanfaatan ruang saat ini tidak lagi sesuai dengan kebutuhan serta dinamika perkembangan wilayah Kota Kupang. Seiring dengan perubahan kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan, tata ruang yang telah ditetapkan lebih dari satu dekade sehingga memerlukan evaluasi menyeluruh dan komprehensif untuk memastikan kesesuaiannya dengan kondisi terkini.

Hasil dari peninjauan kembali Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, pada tahun 2020 hasil peninjauan kembali ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota Kupang Nomor 161C/KEP/HK/2020 tentang Rekomendasi Hasil Pelaksanaan Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 yang pada saat itu proses pelaksanaan peninjauan kembali dilaksanakan sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, dimana penetapan pelaksanaan peninjauan kembali RTRW ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota untuk peninjauan kembali RTRW Kota sehingga Keputusan Wali Kota sebagaimana dimaksud adalah valid secara yuridis normatif. Dengan demikian berdasarkan keputusan tersebut telah dilaksanakan konsultasi penyusunan revisi RTRW Kota Kupang yang difasilitasi oleh Kementerian ATR/BPN tertanggal 13 November 2023 berdasarkan Surat Plt. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Kupang Nomor PUPR. 600/931/E/KK/XI/2023 Tanggal 8 November 2023 tentang Permohonan Koordinasi dan Konsultasi maka proses pelaksanaan penyusunan revisi RTRW tetap dapat dilaksanakan berkesinambungan tanpa harus mengulang proses pelaksanaan dari awal, dalam hal ini tidak kembali mengajukan surat permohonan rekomendasi atas Peninjauan Kembali Peraturan Daerah tentang Tata Ruang Wilayah kepada Menteri ATR/BPN sebagai jawaban Kementerian ATR/BPN Surat Nomor PB. 02.02/34-200.12/11/2024 Perihal Tanggapan Pelaksanaan Peninjauan Kembali Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang atas dasar hasil rekomendasi Peninjauan kembali RTRW Kota Kupang Tahun 2020. Revisi ini diperlukan guna menyelaraskan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang dengan kebijakan dan regulasi baru, baik di tingkat nasional maupun daerah, termasuk integrasi dengan dokumen perencanaan pembangunan lainnya. Dengan demikian, rencana tata ruang yang dihasilkan nantinya akan lebih relevan, adaptif, serta mampu menjadi acuan yang kuat dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Kupang. Revisi terhadap Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 diperlukan untuk menyesuaikan/menyelaraskan dengan kebijakan dan regulasi yang baru, sehingga rencana tata ruang wilayah yang disusun tetap relevan dengan peraturan perundang-undangan yang terbaru, diantaranya:

- (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
- (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
- (3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; dan
- (4) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Provinsi, Rencana Tata Ruang Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Kota serta Rencana Detail Tata Ruang.

Berikut dapat dijelaskan alasan-alasan revisi RTRW Kota Kupang Tahun 2011-2031 hasil kajian peninjauan kembali sebagai berikut:

- a. Kebijakan nasional dan daerah terkait pelaksanaan program dan kegiatan dalam rangka percepatan pembangunan di kota kupang sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) di provinsi NTT;
- b. Perubahan regulasi pusat dan daerah;
- c. Adanya perubahan batas wilayah di kota kupang dengan diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 46 Tahun 2022 tentang Batas Daerah Kota Kupang dan Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- d. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat berpengaruh terhadap kebutuhan lahan yang terus meningkat dan berdampak pada pembangunan yang masif dan sulit dikendalikan;
- e. Terdapat tumpang tindih dalam penetapan status kepemilikan lahan dengan peruntukan ruang untuk kawasan lindung; dan
- f. Adanya perubahan iklim/bencana alam.

Penyusunan Peraturan Daerah merupakan bagian dari proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang mencakup beberapa tahapan, yaitu perencanaan,

penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan. Berdasarkan tahapan tersebut, jelas bahwa pembentukan suatu peraturan selalu diawali dengan perencanaan dan diakhiri dengan pengundangan. Artinya, tidak akan ada peraturan yang diundangkan tanpa melalui tahap perencanaan terlebih dahulu. Tahap perencanaan ini memiliki peranan yang sangat penting karena menjadi dasar dalam menentukan arah dan kebutuhan dari pembentukan suatu peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, pemerintah daerah Kota Kupang berdasarkan Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mempunyai kewenangan membentuk Rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2025 - 2045, untuk kemudian mencabut dan menggantikan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.

## **1.2. Identifikasi Masalah**

Kajian di dalam naskah akademik disusun guna menjadi acuan dalam rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 mencakup 4 (empat) pokok masalah, yaitu sebagai berikut:

- a. Permasalahan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan rencana tata ruang wilayah di kota kupang serta Bagaimana permasalahan tersebut dapat diatasi?
- b. Mengapa perlu rancangan peraturan daerah kota kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045?
- c. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045?
- d. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045?

## **1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik**

Berdasarkan identifikasi masalah sebagaimana dipaparkan di atas maka tujuan dan kegunaan Naskah Akademik sebagai berikut:

- a. Tujuan Naskah Akademik adalah untuk:
  - 1) Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kota Kupang, serta bagaimana permasalahan tersebut dapat diatasi.

- 2) Merumuskan alasan mengapa diperlukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.
  - 3) Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.
  - 4) Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.
- b. Kegunaan Naskah Akademik adalah sebagai *starting point* (titik acuan/referensi dalam penyusunan dan pembahasan rancangan Peraturan Daerah dimaksud.

#### **1.4. Metode Penelitian**

Metode penyusunan Naskah Akademik melalui metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau studi kepustakaan yang menelaah data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, dan hasil penelitian, pengkajian, serta referensi lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diidentifikasi yang dilanjutkan dengan kajian empiris untuk mendapatkan data faktor nonhukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **2.1. Kajian Teoritis**

##### **1. Teori Negara Hukum**

Penyelenggaraan tahapan penyusunan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 dimaksudkan agar kebijakan Penataan Ruang oleh Pemerintah Daerah Kota Kupang dilaksanakan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Konsep penyusunan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 sangat erat kaitannya dengan konsep negara Indonesia sebagai negara hukum. Secara garis besar terdapat dua tipe negara hukum yang dikenal di dalam teori negara hukum klasik yaitu tipe Eropa Continental dan tipe Anglo Saxon. Konsep negara hukum di Eropah Kontinental dikembangkan antara lain oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Julius Stahl, Fichte, dan lain-lain dengan menggunakan istilah Jerman, yaitu "rechtsstaat". Rechtstaat adalah sebuah konsep dalam pemikiran hukum Eropa Kontinental yang awalnya dipinjam dari hukum Jerman, yang dapat diterjemahkan sebagai "legal state", "state of law", "state of justice", or "state of rights" dimana pelaksanaan kekuasaan pemerintahan yang dibatasi oleh hukum.

Sedangkan dalam tradisi Anglo Amerika, konsep Negara hukum dikembangkan atas kepeloporan A.V. Dicey dengan sebutan "The Rule of Law". Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang disebutnya dengan istilah 'rechtsstaat' itu mencakup empat elemen penting, yaitu: 1. Perlindungan hak asasi manusia. 2. Pembagian kekuasaan. 3. Pemerintahan berdasarkan undang-undang. 4. Peradilan tata usaha Negara<sup>2</sup>.

Hans Kelsen berpendapat mengenai syarat-syarat maupun ciri-ciri sebuah negara yang menganut negara hukum (*rechtsstaat*), salah satunya yaitu negara yang kehidupannya sejalan dengan konstitusi dan undang-undang yang proses pembuatannya dilakukan oleh parlemen<sup>3</sup>. Ada dua hal yang sangat pokok dari negara hukum rechtsstaat tersebut, ciri yang pertama ini, yaitu: (a) tampak adanya penegasan bahwa segala aktivitas pemerintahan dan

---

<sup>1</sup> Hayek, Friedrich, *The Constitution of Liberty*, University of Chicago Press, Chicago, USA, 1960, h. 199

<sup>2</sup> Jimly Asshiddiqie, "Gagasan Negara Hukum," *Unknown*, 2006, hal.2.

<sup>3</sup> Janpatar Simamora, "Tafsir Makna Negara Hukum Dalam Prespektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia," *Dinamika Hukum* 14, no. 3 (2014): 555.

kenegaraan harus disandarkan pada mekanisme yang sebelumnya telah diatur dalam konstitusi maupun dalam bentuk peraturan perundang- undangan lainnya; (b) melalui ciri ini juga ditegaskan bahwa setiap proses pembentukan undang-undang dilakukan oleh parlemen.

Namun demikian, patut dicatat bahwa undang-undang yang dihasilkan oleh parlemen atau legislatif haruslah berupa produk yang seirama dan sejalan dengan aspirasi masyarakat, sebab bila tidak, maka produk tersebut akan sangat layak dijadikan sebagai musuh bersama (*common enemy*) oleh rakyat. Sebagaimana dikemukakan oleh Khopiatuziada, dengan mengutip pandangan W. Friedman bahwa diperlukan adanya keseimbangan antara keinginan untuk membentuk pembaruan hukum melalui undang-undang dengan kesadaran memperhatikan kenyataan hidup dalam masyarakat. Kenyataan-kenyataan ini disebut sebagai “*living law dan just law*” yang merupakan “*inner order*” dari masyarakat yang mencerminkan nilai-nilai hidup di dalamnya. Jadi dalam membentuk suatu undang-undang, agar undang-undang tersebut dapat berlaku secara efektif, maka dalam pembentukannya harus memperhatikan hukum yang hidup (*living law*) di tengah-tengah masyarakat itu sendiri<sup>4</sup>.

Ciri lain negara hukum dengan konsep rechtsstaat yang terkait dengan kajian ini yaitu menempatkan perlindungan maksimal terhadap hak-hak asasi atau hak-hak dasar manusia. Sebenarnya, negara dengan bentuk apapun di era modern ini, selalu menjadikan hak asasi manusia sebagai salah satu isu yang patut mendapat perlindungan secara maksimal. Namun demikian, dengan penegasan ini, tampak dengan jelas bahwa negara hukum dengan konsep rechtsstaat menjunjung tinggi perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pengaturan mengenai negara hukum dalam UUD NRI Tahun 1945 ditempatkan melalui Pasal 1 ayat (3), yang menentukan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum yang dimaksud dalam UUD NRI Tahun 1945 adalah negara hukum yang pelaksanaannya mendasarkan pada upaya pemenuhan seluruh ketentuan yang tertuang dalam Alinea keempat Pembukaan UUD 1945. Oleh karena itulah, maka kemudian negara hukum dalam versi UUD NRI Tahun 1945 dapat dimaknai sebagai negara hukum Pancasila<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Vinna Wattu Sutanto and Salim Alatas, “Menyoal Regulasi Penyiaran Digital ( Studi Terhadap Kepentingan Publik Dalam Regulasi Televisi Digital Di Indonesia ),” *Jurnal Ilmu Komunikasi* 3, no. 2 Desember 2015 (2015): hal.240.

<sup>5</sup> Simamora, “Tafsir Makana Negara Hukum Dalam Prespektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia,” hal.558.

## 2. Teori Wilayah dan Kedaulatan Negara

Wilayah Kota Kupang secara teritorial memiliki ruang wilayah yang meliputi garis batas negara sehingga dalam kajiannya memiliki keterkaitan erat dengan teori wilayah dan kadulatan negara. Secara teoretis, literatur dan para pakar sepakat bahwa wilayah merupakan salah satu dari 4 (empat) elemen pembentuk (*constitutive element*) suatu negara untuk dapat diakui sebagai subjek hukum internasional.<sup>6</sup> Pasal 1 *Montevideo Convention on Rights and Duties of States* 1933, menuangkan 4 (empat) elemen pembentuk suatu negara sebagai berikut: (i) penduduk yang permanen (*permanent population*), (ii) wilayah tertentu (*defined territory*), (iii) pemerintahan (*government*), dan (iv) kemampuan untuk menjalin hubungan dengan negara lain (*capacity to enter into relations with other states*).<sup>7</sup>

Wilayah Negara terdiri atas 3 (tiga) ruang matra, yakni darat, laut dan udara, sebagaimana tertuang pada ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara yang mendefinisikan Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah:

*[...] salah satu unsur negara yang merupakan satu kesatuan wilayah daratan, perairan pedalaman, perairan kepulauan, dan laut territorial beserta dasar laut dan tanah di bawahnya, serta ruang udara di atasnya, termasuk seluruh sumber kekayaan yang terkandung di dalamnya”.*

Terminologi “*defined territory*” atau wilayah tertentu diartikan sebagai batas wilayah di mana kekuasaan negara itu berlaku. Setiap negara harus memiliki wilayah atau territorial yang tampak nyata dengan batas-batas yang dapat dikenali baik dalam arti faktual (nyata batas wilayahnya) maupun yuridis (nyata dikuasai atau negara menjalankan kedaulatannya di wilayah tersebut).<sup>8</sup>

Batas merupakan pemisah unit regional geografis (baik secara fisik, maupun sosial-budaya) yang dikuasai oleh suatu negara. Secara politis, batas negara adalah garis

---

<sup>6</sup> Kajian teoritis mengenai wilayah sebagai elemen pembentukan suatu negara dapat dibaca pada literatur sebagai berikut: (i) Crawford, *The Creation of States in International Law*, Ed. 2, Oxford, 2006; (ii) Oppenheim, *Oppenheim's International Law*, Ed. 9, London, 1992; (iii) Higgins, *Problems and Process*, Oxford, 1994; (iv) Shaw, *International Law*, Ed. 6, Cambridge, 2008.

<sup>7</sup> Montevideo Convention on the Rights and Duties of States adalah perjanjian yang disepakati pada Konferensi Negara-Negara Amerika (International Conference of American States) ke-7 di Montevideo, Uruguay, pada tanggal 26 Desember 1933. Konvensi tersebut mengcodifikasi teori deklarasi negara (declarative theory of statehood) yang dianggap sebagai norma kebiasaan hukum internasional. Konvensi tersebut berlaku mengikat pada tanggal 26 Desember 1934 dan didaftarkan ke League of Nations Treaty Series pada tanggal 8 Januari 1936.

<sup>8</sup> Ni'matul Huda, *Ilmu Negara*, Ed.6, Jakarta, 2014, hal.29.

kedaulatan yang terdiri dari daratan, lautan, dan ruang udara di atasnya, termasuk potensi yang berada di perut bumi. Sejumlah literatur asing terkadang menggunakan terminologi “*border*”, “*boundary*”, maupun “*frontier*” secara bergantian untuk memaknai kata “*batas*”. Batas negara merupakan salah satu elemen penting dalam suatu negara yang membatasi sejauh mana kedaulatan negara dapat dijalankan.

Secara teoritis, wilayah negara dan kedaulatan memiliki keterkaitan dalam konteks sejauh mana negara dapat menjalankan kekuasaan eksklusif di wilayahnya. Prof. Mochtar Kusumaatmaja menyatakan bahwa:

“[...] kedaulatan merupakan suatu sifat atau ciri hakiki dari negara, dimana negara tersebut berdaulat, tapi mempunyai batas-batasnya yaitu ruang berlakunya kekuasaan tertinggi ini dibatasi oleh batas-batas wilayah negara itu, diluar wilayahnya negara tersebut tidak lagi memiliki kekuasaan demikian”.<sup>9</sup>

Kedaulatan, berasal dari kata *sovereignty*, secara harfiah berarti “kewenangan yang tertinggi dari satu kesatuan entitas”. Adapun ciri kedaulatan secara tradisional ditandai dengan suatu kelanggengan (*permanence*), sifat tidak dapat dipisah-pisahkan (*indivisible*), bersifat tertinggi (*supreme*), dan tidak terbatas serta lengkap (*complete*).<sup>10</sup> Kedaulatan adalah kekuasaan yang tertinggi dalam setiap negara, bulat dan tunggal, serta tidak mengizinkan adanya saingan yang menyamai atau melebihinya.

### 3. Teori Manajemen

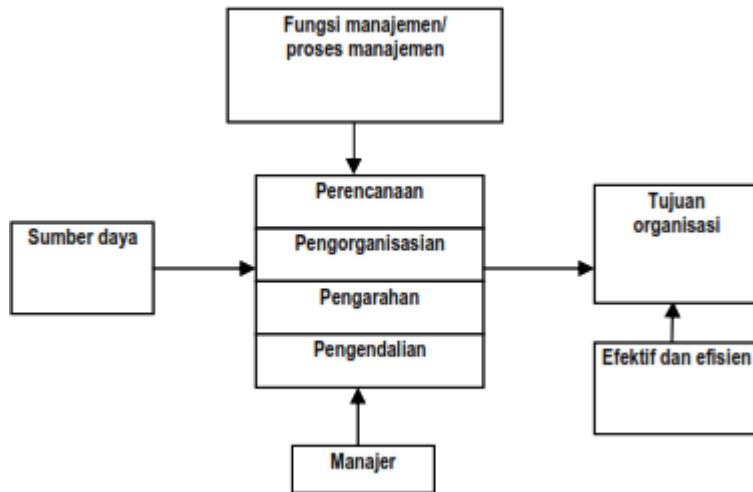
Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kota Kupang merupakan bagian dari teori manajemen. Menurut Brantas, manajemen merupakan perpaduan antara ilmu dan seni yang dapat diterapkan jika ada dua orang atau lebih melakukan kerjasama dalam suatu organisasi dan harus didasarkan pada pembagian kerja, tugas dan tanggungjawab yang terdiri dari beberapa fungsi serta memiliki tujuan yang ingin dicapai<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaatmaja, Pengantar Hukum Internasional, 1982, hal.15.

<sup>10</sup> F. Isjwara, Pengantar Ilmu Politik, Ed. 9, Jakarta, 1992, hal. 108-110.

<sup>11</sup> Brantas. Dasar-Dasar Manajemen. Bandung: Alfabeta. 2009. Hal.2



Gambar 1. Alur Manajemen

Dari gambar di atas menunjukkan gambaran kegiatan manajemen atau fungsi manajemen yang terdiri dari kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian yang memanfaatkan sumber daya yang ada untuk mencapai tujuan organisasi yang efektif dan efisien. Pelaku atau aktor utama dalam manajemen adalah manajer.

Perencanaan (Planning) berarti kegiatan menetapkan tujuan organisasi dan memilih cara yang terbaik untuk mencapai tujuan tersebut. Pengambilan keputusan merupakan bagian dari perencanaan yang berarti menentukan atau memilih alternatif pencapaian tujuan dari beberapa alternatif yang ada. Perencanaan diperlukan untuk mengarahkan kegiatan organisasi. Langkah pertama, rencana ditetapkan untuk organisasi secara keseluruhan. Kemudian, rencana yang lebih detail untuk masing-masing bagian atau divisi ditetapkan. Dengan cara semacam itu, organisasi mempunyai perencanaan yang konsisten secara keseluruhan<sup>12</sup>.

Beberapa manfaat perencanaan adalah (1) mengarahkan kegiatan organisasi yang meliputi penggunaan sumber daya dan penggunaannya untuk mencapai tujuan organisasi, (2) memantapkan konsistensi kegiatan anggota organisasi agar sesuai dengan tujuan organisasi, dan (3) memonitor kemajuan organisasi. Jika organisasi berjalan menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan, dapat dilakukan perbaikan. Manfaat nomor tiga tersebut erat kaitannya dengan kegiatan pengendalian.

---

<sup>12</sup> Dr. Mamduh Hanafi, Konsep Dasar dan Perkembangan Teori Manajemen, Unknown. Hal. 12.

Pengendalian memerlukan perencanaan dan perencanaan bermanfaat bagi pengendalian.

Pengorganisasian (*Organizing* dan *Staffing*) dapat diartikan sebagai kegiatan mengoordinasi sumber daya, tugas, dan otoritas di antara anggota organisasi agar tujuan organisasi dapat dicapai dengan cara yang efisien dan efektif. Sebagai contoh, kegiatan perusahaan kebanyakan diorganisasi berdasarkan fungsi pokok perusahaan, seperti pemasaran, keuangan, produksi, administrasi, dan personalia. Masing-masing dikelompokkan menjadi departemen atau bagian sendiri<sup>13</sup>.

Pengarahan meliputi kegiatan memberi pengarahan (*directing*), memengaruhi orang lain (*influencing*), dan memotivasi orang tersebut untuk bekerja (*motivating*). Pengarahan biasanya dikatakan sebagai kegiatan manajemen yang paling menantang dan paling penting karena langsung berhadapan dengan manusia. Bagaimana membuat orang lain bekerja untuk tujuan organisasi merupakan pekerjaan yang tidak mudah. Manajer harus mampu menciptakan suasana (*atmosfer*) yang bisa mendorong orang untuk bekerja. Cara yang dipakai mungkin sangat berlainan dari satu organisasi ke organisasi lain.

Pengendalian bertujuan melihat apakah kegiatan organisasi sesuai dengan rencana. Manajer harus selalu memonitor kemajuan organisasi. Fungsi pengendalian meliputi empat kegiatan: (1) menentukan standar prestasi, (2) mengukur prestasi yang telah dicapai selama ini, (3) membandingkan prestasi yang telah dicapai dengan standar prestasi, dan (4) melakukan perbaikan jika ada penyimpangan dari standar prestasi yang telah ditentukan. Kemudian, kembali lagi ke fungsi perencanaan untuk periode berikutnya.

#### 4. Teori Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Indonesia sebagai negara hukum (*Recht Staat*) menjalakan pemerintahan dengan berdasarkan atas hukum. Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia memang tidak menjelaskan secara rinci apa makna negara hukum atau “rule of law” itu. Joseph Raz dalam bukunya berjudul “*The Authority of law, Essays on Law and Morality*” (1979: 213-214) menyebutkan ada dua aspek penting yang perlu diketahui tentang ‘rule of law’. Pertama, bahwa masyarakat harus diatur oleh hukum dan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

mematuhyanya. *Kedua*, hukum itu harus dirumuskan sedemikian sehingga masyarakat akan sanggup dituntun oleh hukum dalam berinteraksi dengan masyarakat lainnya. Kedua hal ini oleh Raz disebut sebagai doktrin dasar dari ‘*rule of law*’. Namun, penjelasan ini belum cukup memadai karena pasti orang akan bertanya bagaimana hubungan antara *Rule of Law* dengan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan hukum.

Pemikiran filosof positivisme yang popular dalam kalangan ilmu hukum adalah pemikiran Hans Kelsen tentang teori hukum murni (*reine rechtslere*), *grund norm*, dan *stufenbautheorie*<sup>14</sup>. Pemikiran Hans Kelsen adalah pemikiran yang komprehensif terhadap hukum dalam pandangan positivisme. Penggunaan teori Hans Kelsen ini akan dikhususkan pada pemaknaan substansi hukum dalam sistem hukum untuk menjamin kepastian hukum yang nantinya akan dielaborasi dengan pemikiran aliran *utility* dan *sociological jurisprudence*. Harapannya, elaborasi tersebut akan menjamin kepastian hukum, namun di sisi lain juga akan mampu menciptakan kemanfaatan hukum demi tercipta keadilan.

a. Ajaran Hukum Murni (*reine rechtslare*)

Hans Kelsen ingin membersihkan ilmu hukum dari pengaruh yang sifatnya non hukum, seperti kultur, moral, politik, sosiologis, dan sebagainya. Hans Kelsen tidak menolak pemikiran lain yang menjadikan masalah keadilan sebagai bagian pembahasan dalam ilmu hukum. Namun dalam ajaran hukum murninya Hans Kelsen tidak menjadikan masalah keadilan sebagai bagian pembahasan dalam ilmu hukum. Manurut Hans Kelsen, keadilan adalah masalah ideologi yang ideal rasional. Hans Kelsen hanya ingin menerima hukum apa adanya, yaitu berupa peraturan-peraturan yang dibuat dan diakui negara.

Baginya keadilan adalah bersifat relatif dan tidak dapat diukur dengan ilmu. Keadilan dikatakan relatif sebab berbicara masalah keadilan maka tentunya berbicara mengenai rasa. Dengan demikian keadilan bersifat subyektif. Jadi adil menurut seseorang belum tentu adil bagi orang lain.

Sekalipun keadilan yang dimaksud adalah keadilan pada kebanyakan orang, namun keadilan tetap tidak bisa dijadikan bagian dari hukum karena

---

<sup>14</sup> Yunus Bureni & Rudy Hendra Pakpahan; 2021, Peraturan Daerah Berkeadilan Sustantif (Konsep Pembentukan dan Pengimplementasian dalam Sistem Hukum Indonesia), Setara Press, Malang. Hlm 12 - 18

keadilan merupakan hasil dari rasa subyektif masing-masing orang. Bagi Hans Kelsen, keadilan merupakan hukum ideal. Selain itu, menurutnya keadilan adalah lingkup politik sehingga tidak dapat dijadikan bagian dari hukum. Dengan demikian teori hukum murni melihat hukum terlepas dari keadilan.

Teori hukum murni mendeskripsikan obyek ilmu hukum sebagaimana adanya dan bukan menganjurkan bagaimana obyek itu seharusnya atau tidak seharusnya bila dipandang dari sudut pandang sejumlah nilai tertentu. Bagaimana obyek itu seharusnya dan seharusnya tidak demikian adalah persoalan ilmu politik, dan berkaitan dengan seni pemerintahan yaitu suatu aktivitas yang diarahkan pada nilai-nilai. Bukan obyek ilmu yang diarahkan pada realita.

Teori hukum murni memandang hukum sebagai realita. Realita yang dimaksud adalah realita hukum dalam ilmu hukum dan bukan realita alam yang menjadi obyek ilmu alam. Realita hukum adalah eksistensi hukum yang spesifik, memanifestasikan dirinya pada aliran positivisme hukum.

b. Ajaran tentang *Grund norm*

Bertolak dari teori hukum murninya, Hans Kelsen mengajarkan adanya *grund norm* yang merupakan induk yang melahirkan peraturan-peraturan hukum dalam suatu tatanan sistem hukum tertentu. Jadi *grund norm* dalam tata hukum yang satu seharusnya berbeda dengan *grund norm* dalam tata hukum lainnya.

Lahirnya *grund norm* berdasarkan pemikiran Hans Kelsen tentang teori hukum murni dapat dijelaskan demikian: teori hukum murni berintikan bahwa hukum harus terlepas dari pengaruh-pengaruh yang bersifat non hukum sehingga hukum tidak bisa berpedoman pada perintah suatu kekuasaan, sebab masalah kekuasaan adalah masalah politik yang tentunya berada diluar hukum, serta tidak bisa dijamin legalitasnya. Dengan demikian dibutuhkan suatu norma dasar yang menjadi pedoman bagi peraturan lainnya. Sehingga peraturan perundang-undangan lainnya yang terbentuk merupakan perintah dari *grund norm*.

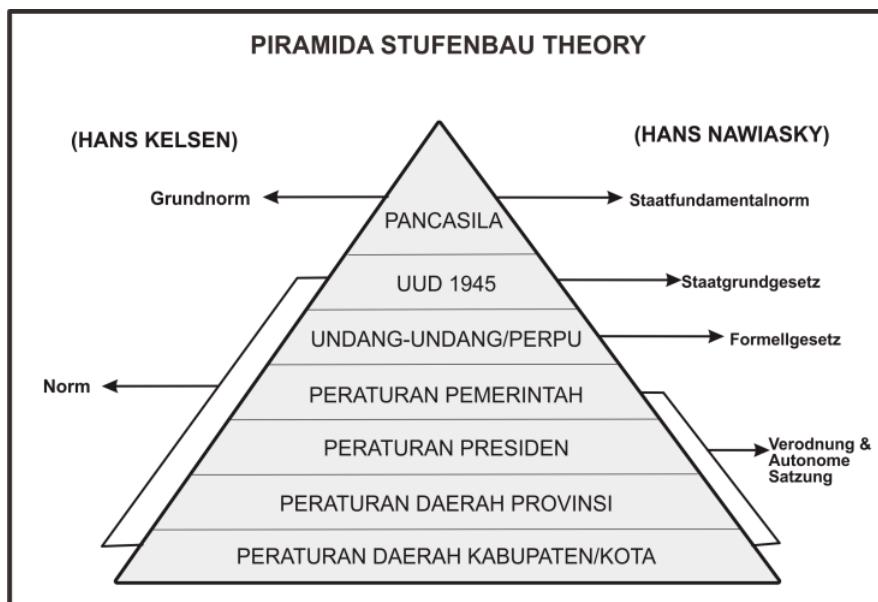
### c. Ajaran tentang *Stuvenbau Theorie*

Adanya *grund norm* mengakibatkan diperlukannya suatu tata hukum secara sistematis. Peraturan hukum keseluruhannya tersistem dari *grund norm* yang berada di atas segalanya.

*Stuvenbau Theorie* diilustrasikan sebagai suatu piramida yang mana *grund norm* menempati posisi pada puncak piramida, dan peraturan keseluruhannya tersistem ke bawah dengan sifat semakin ke bawah semakin menyebar dan tertentu. *Grund norm* bersifat abstrak dan semakin ke bawah semakin konkret. Dalam proses tersebut apa yang semula berupa sesuatu yang seharusnya, berubah menjadi sesuatu yang dapat dilakukan.

Implementasi *Stuffenbau Theory* dalam konteks hukum Indonesia, dapat kita lihat pada hierarki peraturan hukum nasional yang oleh ahli hukum tata negara A. Hamid S. Atamimi digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 2: Piramida *Stufenbau Theory***



Dari gambar tersebut dapat kita lihat bahwa Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum yang ada di Indonesia menempati posisi paling atas, atau yang disebut Staat Fundamental Norm, Pancasila harus masuk pada semua tata aturan yang ada di Indonesia mulai dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sampai pada Peraturan Daerah Kabupaten/Kota karena Pancasila mempunyai sifat Meta Yuridis.

Menurut Philipus M. Hadjon, dengan merujuk bahwa asas utama Hukum Konstitusi atau Hukum Tata Negara Indonesia adalah asas negara hukum dan asas demokrasi serta dasar negara Pancasila, oleh karena itu dari sudut pandang yuridisme Pancasila maka secara ideal bahwa Negara Hukum Indonesia adalah “Negara Hukum Pancasila<sup>15</sup>.

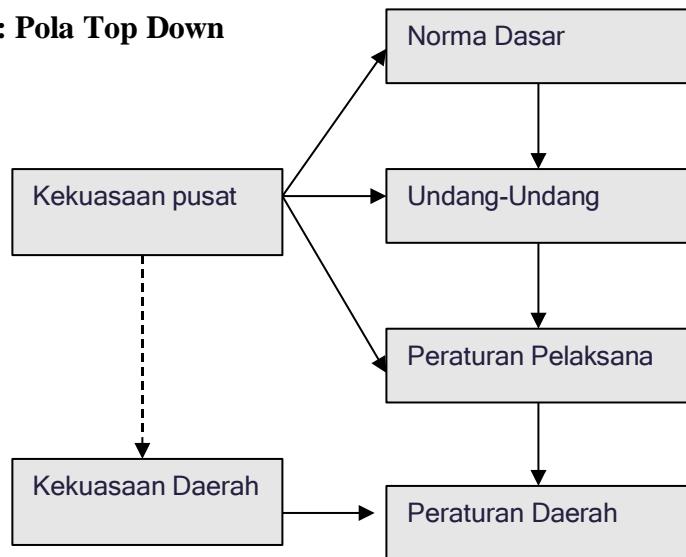
Merujuk pada Stuffenbau Theory, dengan demikian secara hirarki peraturan perundang-undangan maka rancangan Peraturan Daerah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, dengan memperhatikan aturan yang menjadi kewenangan daerah, agar tidak terjadi tumpang tindih kebijakan Berbeda dengan pemikiran tersebut pemaknaan terhadap kemurnian hukum seharusnya diarahkan pada pembebasan hukum dari nilai-nilai diluar hukum yang dapat merusak hakikat hukum itu sendiri, sehingga nilai-nilai yang sesungguhnya membangun hukum dalam implementasi dan aplikasi seperti nilai moral, keadilan perlu diangkat sebagai norma dasar. Dengan digunakannya nilai-nilai moral, keadilan pada norma dasar, kemudian diperhatikannya ketataan asas dalam implementasi norma dasar dasar dalam peraturan perundang-undangan pada berbagai tingkatan, maka peraturan daerah yang terbentuk tentunya juga memiliki roh moral dan keadilan sebagaimana dalam norma dasar tersebut.

Pemikiran demikian akan membawa pola pembentukan peraturan daerah yang *top down*. *Top down* disini tidak dipahami sebagai pembentukan peraturan daerah yang bersumber dari kekuasaan politik dengan kesewenangannya dan diterapkan kepada masyarakat, akan tetapi dimaknai sebagai pembentukan peraturan daerah yang bersumber pada peraturan yang lebih tinggi tingkatannya, hingga pada norma dasar yang menjadi payung dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah. Pola *top down* yang dikemukakan adalah sebagai berikut:

---

<sup>15</sup> I Dewa Gede Atmadja, 2010, Hukum Konstitusi: Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945, Setara Press, Malang, hal.162

**Gambar 3: Pola Top Down**



Kerangka pikir dalam bagan di atas dapat dijelaskan sebagai berikut: dalam pembentukan produk hukum daerah diperlukan ketaatan asas yang bersumber pada norma dasar, kemudian dimplementasi dalam undang-undang, selanjutnya pada peraturan pelaksana hingga pada peraturan daerah. Di sisi lain perlu diakui bahwa pembentukan dengan pola demikian dipengaruhi oleh kekuasaan pembentuk peraturan perundang-undangan, yang mana bila dikaitkan dalam sistem desentralisasi terdapat dua kekuasaan pembentuk peraturan perundang-undangan yakni kekuasaan pusat dan kekuasaan daerah. Kekuasaan pusat memegang peran dalam pembentukan norma dasar, undang-undang dan peraturan pelaksana, sedangkan kekuasaan daerah memegang peran dalam pembentukan peraturan daerah, bila demikian maka secara tidak langsung keberadaan kekuasaan pusat juga mempengaruhi keberadaan kekuasaan daerah dalam pembentukan peraturan daerah.

Bertolak dari pemikiran Hans Kelsen tersebut, maka Pembentukan Peraturan Daerah harus harmonis dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang terdiri dari Undang-Undang Dasar, Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah lainnya.

Selain adanya pengharmonisasian Peraturan Daerah tersebut, pembentukan Peraturan Daerah juga harus dilakukan secara baik berdasarkan beberapa prinsip agar tercipta Peraturan Daerah yang baik demi terwujudnya

tata hukum yang baik. Sebagai upaya mencapai hukum yang baik maka Raz<sup>16</sup> yang mengutip Lon Fuller<sup>17</sup> seorang filsuf hukum kenamaan dari Harvard University, menyebutkan beberapa prinsip penting ‘*rule of law*’. Frase ini sering kita dengar dan digunakan di berbagai kesempatan seminar atau diskusi oleh berbagai kalangan. Akan tetapi apakah mereka memahami dengan benar maknanya. Di sini kita dapat mengacu pada pendapat Fuller tentang ‘*rule of law*’. Menurut Fuller, prinsip pertama dari rule of law adalah bahwa Peraturan Perundang-undangan yang dirumuskan hendaknya memiliki sifat *prospektif, terbuka, dan jelas*. Prospek artinya, jangan sekali-sekali membuat Peraturan Perundang-undangan yang hanya memenuhi kebutuhan jangka pendek. Karena itu, sebuah Peraturan Perundang-undangan atau hukum hanya merumuskan hal-hal yang bersifat umum (general) dan sedapat mungkin bersifat stabil, artinya tidak selalu dirobah dalam waktu yang singkat karena nanti akan membingungkan masyarakat untuk mematuhiya di lapangan. Hal yang disebut di atas juga berhubungan dengan prinsip yang berikutnya, yaitu prinsip terbuka yang menghendaki agar sebuah Peraturan Perundang-undangan sebelum diundangkan perlu disosialisasikan terlebih dahulu kepada masyarakat di mana Peraturan Perundang-undangan itu akan diberlakukan. Ini hal yang penting karena terkadang Peraturan Perundang-undangan yang belum disosialisasikan dengan cukup memadai akan mendapat penolakan dari masyarakat bahkan akan menimbulkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat. Peraturan Perundang-undangan yang sedari awal sudah menimbulkan rasa ketidakadilan bagi masyarakat sering disebut dengan “*legal injustice*” (Dennis Lloyd, 1981: 129-131).

Prinsip hukum yang baik menurut Fuller terbagi atas internal morality dan eksternal morality. Lon Fuller<sup>18</sup> dalam bukunya *The Morality Of Law*, yang pada intinya dikemukakan tentang moralitas hukum dalam suatu peraturan perundang-undangan. Menurut Fuller moralitas hukum dalam

---

<sup>16</sup> ibid: 214-218

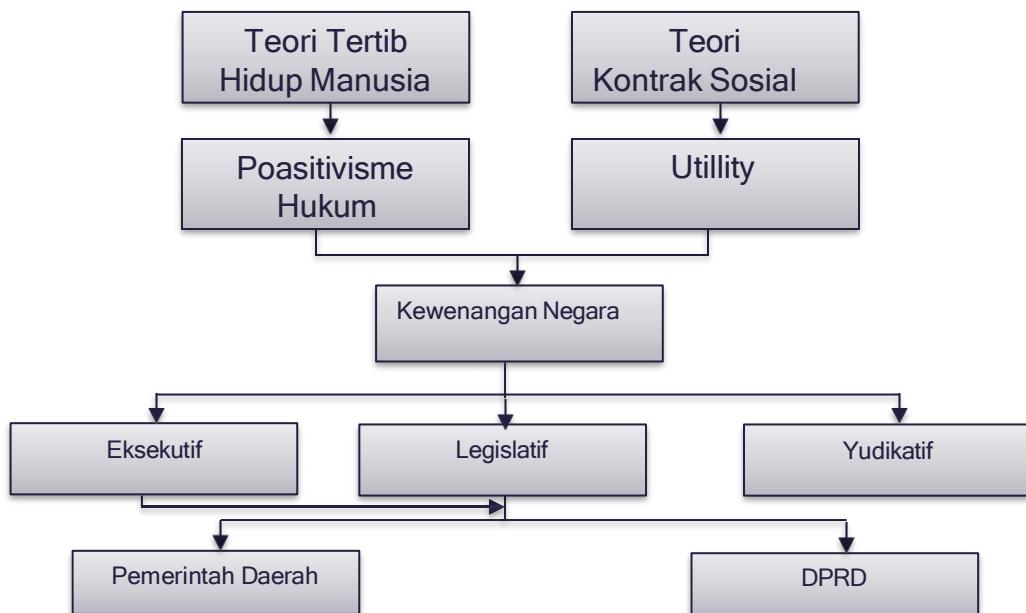
<sup>17</sup> 1969: 41-49

<sup>18</sup> Lon Fuller, dalam Arief Sidartha, teori-teori hukum, [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org).

suatu peraturan perundang-undangan terbagi atas dua yakni *internal morality* dan *eksternal morality*. *Internal morality* terdiri atas: (1) Harus ada aturan dan bukan kebijakan ad hoc; (2) Aturan tidak berlaku surut; (3) Peraturan harus dipublikasikan; (4) Aturan harus dapat dipahami; (5) Aturan tidak boleh bertentangan; (6) Sesuai dengan peraturan harus mungkin; (7) Aturan tidak boleh terus berubah; (8) Harus ada kesesuaian antara aturan yang dinyatakan dengan penegakan aturan. Sedangkan eksternal morality terdiri atas: suatu peraturan perundang-undangan harus mampu (1) mewujudkan keadilan; (2) mencegah ketidakadilan.

Untuk menciptakan peraturan dengan prinsip *internal morality* dan *eksternal morality* tersebut, maka perlu kelembagaan yang tepat. Dalam hal pembentukan Peraturan Daerah, maka kelembagaan yang tepat dalam pembentukan peraturan daerah tersebut adalah pemerintahan daerah yang terdiri dari pemerintah daerah bersama dewan perwakilan rakyat daerah. adapun argumentasi kelembagaan yang tepat tersebut diuraikan dalam ragaan berikut.

**Gambar 4: Teorisasi Kewenangan Pemerintahan Daerah dalam Pembentukan Peraturan Daerah**



Ragaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut: Teorisasi bersumber dari perkembangan kehidupan umat manusia yang mana terdapat dua pemikiran mengenai keberadaan perkembangan manusia yakni berdasarkan teori tertib hidup manusia, pada mulanya keadaan manusia adalah tidak

teratur sehingga perlu dikenal istilah *Homo Homuni Lups*. Dari keadaan demikian, manusia menyadari bahwa untuk tetap survive perlu adanya kehidupan yang tertib. Dari pemikiran itu maka manusia menyerahkan sebagian kewenangannya pada Negara untuk mengatur kehidupan. Teori tertib hidup manusia tersebut menjadi embrio lahirnya aliran *positivisme* hukum yang memiliki roh kepastian hukum.

Pemikiran kedua adalah teori kontrak sosial yang memaparkan bahwa pada awalnya kehidupan manusia berlangsung secara bersama sebab manusia berhakikat sebagai makhluk social yang dikenal dalam adegum *Homo Homuni Ius*. Untuk mempertahankan kehidupan social tersebut maka manusia sepakat untuk memberikan sebagian kewenangannya pada negara dalam mengatur kehidupannya. Teori kontrak sosial tersebut menjadi dasar dalam aliran pemikiran utility.

Pemikiran *positivisme* hukum dan *utility* terderivasi dalam kewenangan Negara pada berbagai bidang. Secara keseluruhan, derivasi *positivisme* hukum dan *utility* tersebut ada dalam trias plitika Montesque yakni eksekutif, legislatif, dan yudikatif. Pelaksanaan kekuasaan legislatif di daerah dilaksanakan oleh Pemerintahan Daerah yang terdiri dari Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah melalui pembentukan peraturan daerah.

Dengan demikian, kekuasaan eksekutif dan legislatif memiliki kewenangan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan kewenangan tersebut maka dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Pemerintah Daerah sebagai pemerintahan di daerah berwenang dalam pembentukan Peraturan Daerah.

## 2.2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Terkait Penyusunan Norma

Pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk pembentukan Peraturan Daerah harus berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, meliputi :

- a. Kejelasan tujuan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, bahwa setiap jenis peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat pembuat peraturan perundang-undangan yang berwenang. Peraturan perundang-undangan yang dibuat dapat dibatalkan atau batal demi hukum, apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan;
- d. Dapat dilaksanakan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas peraturan perundang-undangan tersebut dalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis, maupun sosiologis;
- e. Kedagunaan dan kehasilgunaan, bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- f. Kejelasan rumusan, bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan peraturan perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya;
- g. Keterbukaan, bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan.

Oleh karena itu, Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 harus memenuhi amanat Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana dikemukakan di atas, yakni:

- a. Mencantumkan tujuan yang hendak dicapai dari Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045;

- b. Lembaga atau organ yang tepat untuk membentuk Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yakni Wali Kota Kupang dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Kupang ;
- c. Peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yang akan dibentuk harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.
- d. Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 harus bersifat implementatif, karena itu perlu mempertimbangkan beberapa aspek, di antaranya sosial ekonomi dan budaya masyarakat yang beragam di wilayah Kota Kupang ;
- e. Peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 harus membawa kedayagunaan dan kehasilgunaan, sehingga bermanfaat bagi masyarakat Kota Kupang;
- f. Rumusan Pasal yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 harus memiliki kejelasan, sehingga tidak menimbulkan penafsiran berganda;
- g. Peraturan daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 harus memiliki sifat keterbukaan dalam implementasi dan pertanggungjawabannya.

Agar pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 berjalan dengan baik, maka Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 hendaknya berpegang pada asas-asas materi muatan peraturan perundang-undangan sebagaimana dikemukakan di atas. Selain asas-asas di atas, secara khusus juga Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 mengacu pada beberapa asas antara lain:

#### 1. Asas Keterpaduan

Tata ruang berdasarkan pengertian dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang meliputi struktur ruang dan pola ruang. Sementara

ruang sebagaimana dimaksudkan mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara.<sup>19</sup> Dari pengertian tersebut setidaknya telah digambarkan bahwa cakupan ruang meliputi keseluruhan ruang yang ada di permukaan bumi, laut, maupun ruang udara sehingga begitu kompleks. Adapun peruntukan masing-masing ruang tersebut cukup beragam berdasarkan fungsi alamiah yang dimiliki dari tiap-tiap daerah yang berbeda-beda. Sementara persinggungan ruang wilayah dari satu daerah dengan daerah lain sangatlah erat kaitannya dengan konflik kepentingan yang ada di masing-masing elemen di suatu daerah yang bersangkutan. Dengan demikian, penyelenggaraan penataan ruang di wilayah Kota Kupang ini hendaknya mampu dilaksanakan secara terpadu dengan mengakomodir dan mengintegrasikan kepentingan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, dan masyarakat. Melalui hal tersebut, harapannya penyelenggaraan penataan ruang wilayah di Kota Kupang akan lebih kondusif sehingga dapat memberikan kemanfaatan bagi semua pihak. Disamping itu, upaya integrasi kepentingan lintas pemangku kepentingan setidaknya menjadi upaya preventif terjadinya tumpang tindih peraturan hukum.

## 2. Asas Keserasian, Keselarasan, dan Keseimbangan

Penyelenggaraan penataan ruang di wilayah Kota Kupang ini tidak terlepas dari upaya untuk menyerasikan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efektif, dan efisien. Sementara itu, perencanaan penataan ruang ini juga ditujukan untuk mengarahkan struktur dan lokasi serta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapai hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi peningkatan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan.<sup>20</sup> Perencanaan tata ruang yang baik sudah selayaknya memperhatikan keserasian struktur ruang dan pola ruang yang ada di wilayah daerah yang bersangkutan agar tidak terjadi ketimpangan dalam rencana tata ruang yang disusun. Sementara itu, rencana tata ruang juga semestinya memperhatikan keselarasan antara kepentingan yang dimaksudkan (kepentingan manusia) dengan unsur lingkungan

---

19 Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara 4725).

20 Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008, Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Nuansa, Bandung, hlm. 26.

hidup yang melekat pada struktur ruang dan pola ruangnya. Rencana tata ruang yang baik hendaknya juga memperhatikan pembangunan di kawasan perkotaan dan perdesaan agar pertumbuhan wilayah di kawasan tersebut tidak timpang.

### 3. Asas Keberlanjutan

Rencana penataan ruang di wilayah Kota Kupang sejatinya bukan hanya mengedepankan prioritas pembangunan daerah setempat. Namun, lebih dari itu bahwa penataan ruang wilayah Kota Kupang hendaknya tidak melalaikan hak-hak alamiah dari lingkungan hidup di wilayah tersebut agar tetap terjamin kelestarian lingkungan hidup. Dengan demikian, menjadi suatu keharusan bagi pemangku kepentingan agar penyelenggaraan penataan ruang, khususnya yang berkaitan dengan pembangunan dan kegiatan industri agar benar-benar menyesuaikan daya dukung lingkungan hidup sehingga tidak merusak kualitas lingkungan hidup. Degradasi kualitas lingkungan hidup hanya akan merugikan kehidupan manusia itu sendiri. Oleh karenanya, pembangunan berdasarkan rencana penataan ruang yang memperhatikan asas keberlanjutan dan kelestarian lingkungan hidup tentu merupakan pilihan terbaik yang sifatnya jangka panjang sehingga bukan hanya bermanfaat bagi generasi masa kini, namun juga kepentingan generasi masa depan.

### 4. Asas Keberdayagunaan dan Keberhasilgunaan

Sejatinya, penataan ruang diselenggarakan agar penggunaan, peruntukan, dan pemanfaatan tiap kelompok/kawasan ruang wilayah sesuai dengan fungsinya. Dengan demikian, penyelenggaraan penataan ruang dapat berjalan seiring dengan tujuan mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam dalam kesatuan ruang wilayah di daerah. Berdasarkan hal ini, maka keberdayagunaan dan keberhasilgunaan penataan ruang akan berjalan saling beriringan karena konsep rencana penataan ruang yang disusun telah mempertimbangkan aspek-aspek fundamental ruang wilayah tersebut seperti potensi dan kendala dari beberapa kawasan di ruang wilayah itu sendiri.

### 5. Asas Keterbukaan

Salah satu asas yang penting diakomodir dalam rencana penataan ruang di wilayah Kota Kupang ini yakni terkait dengan keterbukaan. Bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang. Asas keterbukaan atau transparansi ini erat kaitannya dengan peranan Pemerintah Daerah berdasarkan kewajibannya agar memberikan keterbukaan informasi berkaitan dengan seluruh proses penataan ruang di wilayah Kota Kupang . Terlebih bahwa dalam penataan ruang ini

bersinggungan langsung dengan hajat hidup masyarakat di wilayah setempat sehingga sosialisasi rencana tata ruang merupakan upaya bijak yang dapat ditempuh oleh Pemerintah Daerah dalam rangka menjaga hak-hak masyarakat dan memberitahukan kewajiban masyarakat tersebut. Lebih dari itu, asas keterbukaan ini sejalan dengan semangat good governance sehingga disisi lain merupakan salah satu upaya Pemerintah Daerah dalam meningkatkan kepercayaan publik terkait amanah yang diembannya.

#### 6. Asas Kebersamaan dan Kemitraan

Pada dasarnya penataan ruang melibatkan beberapa unsur elemen di masyarakat. Penataan ruang yang juga merupakan hal yang cukup strategis karena berkaitan dengan kepentingan banyak pihak dari berbagai elemen di masyarakat dengan kepentingan yang tentunya berbeda-beda. Oleh sebab itu, penataan ruang idealnya diselenggarakan dengan melibatkan keterwakilan semua pihak dari beberapa elemen yang ada di masyarakat dan saling bersinergi satu sama lain agar tercapai konsensus dari kepentingan yang ada sehingga dapat mencapai kesejahteraan bagi semua.

#### 7. Asas Pelindungan Kepentingan Umum

Bahwa penyelenggaraan penataan ruang penting memperhatikan konsep perlindungan kepentingan umum, yaitu kepentingan bersama seluruh masyarakat di wilayah daerah setempat dan kepentingan Pemerintah Daerah yang selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Rencana penataan ruang yang memperhatikan aspek perlindungan terhadap kepentingan umum sejatinya akan membawa kesejahteraan bagi semua pihak sehingga sejalan dengan konsep penataan ruang yang berdaya guna dan berhasil guna.

#### 8. Asas Kepastian Hukum dan Keadilan

Penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tercapai adanya kepastian hukum yang sebenarnya. Dalam beberapa hal, kepastian hukum ini seringkali dibenturkan dengan asas keadilan. Padahal, semestinya kedua hal ini saling beriringan satu sama lain. Dengan demikian, dalam penyelenggaraan penataan ruang bukan semata-mata hanya mendasarkan pada ketentuan hukum positif yang berlaku, namun pelaksanaannya harus tetap dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil. Hal ini senafas dengan adagium

yang diungkapkan oleh Thomas Aquinas, walaupun tidak secara lugas bahwa hukum yang tidak adil bukanlah hukum (*lex injusta non est lex*<sup>21</sup>).

## 9. Asas Akuntabilitas

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, tentu terdapat beberapa hal yang termasuk dalam kategori hak maupun kewajiban bagi masing-masing stake holder. Penataan ruang ini pada dasarnya merupakan suatu kesatuan proses jangka panjang dalam rangka mewujudkan Tata Ruang Wilayah suatu daerah yang ideal sehingga dapat mencapai target yang telah ditentukan. Sejalan dengan hal tersebut, maka keseluruhan proses penyelenggaraan penataan ruang dapat dimintai pertanggungjawaban dari semua pihak yang terlibat di dalamnya. Hal ini semata-mata demi menciptakan satu kesatuan ruang wilayah yang kondusif dan memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi masyarakat.

## 2.3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada Serta Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Upaya Mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang

### 2.3.1. Letak Geografis Dan Administrasi

Secara astronomis Kota Kupang terletak antara,  $10^{\circ} 36' 14'' - 10^{\circ} 39' 58''$  LS dan  $123^{\circ} 32', 23'' - 123^{\circ} 32' 23'' - 123^{\circ} 37' 01''$  BT, dan secara administrasi Kota Kupang terdiri atas 6 kecamatan dan 51 kelurahan, dengan luas wilayah 15.933,68 Ha. Adapun tata batas administrasi wilayah Kota Kupang berdasarkan geografinya memiliki batas wilayah Kota Kupang , antara lain sebagai berikut;

Sebelah Utara : Teluk Kupang

Sebelah Selatan : Kecamatan Kupang Barat dan Kecamatan Nekamense (Kabupaten Kupang )

Sebelah Timur : Kecamatan Kupang Tengah dan Kecamatan Taebenu (Kabupaten Kupang )

Sebelah Barat : Kecamatan Kupang Barat dan Selat Semau (Kabupaten Kupang )

---

21 Dikutip dari J.H. Nieuwenhuis, Drie Beginselen van Contractenrecht dalam Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Berdasarkan batas wilayah administrasi dari peta Rupa Bumi Indonesia tahun 2022 maka Luas wilayah Kota Kupang adalah 15.933,68 Ha dengan jumlah penduduk sekitar 442.281 jiwa (data BPS bulan Juni 2022).

Tabel 1 Luas Wilayah Kota Kupang Per Kecamatan

No	Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas (Ha)	Persentase
1	Alak	Penkase Oeleta	<b>6.447,29</b>	40.46
2	Maulafa	Maulafa	<b>5.358,23</b>	33.63
3	Oebobo	Oebobo	<b>1.547,29</b>	9.71
4	Kota Raja	Kota Raja	<b>708,79</b>	4.45
5	Kelapa Lima	Kelapa Lima	<b>1.565,27</b>	9.82
6	Kota Lama	Kota Lama	<b>306,81</b>	1.93
<b>Total</b>			<b>15.933,68</b>	<b>100</b>

Sumber: Rupa Bumi Indonesia, 2022 (Proyeksi Cylindrical Ecuall Area)

Berdasarkan grafik persentase luas wilayah kecamatan di Kota Kupang , terlihat bahwa Kecamatan Alak memiliki wilayah terluas dengan persentase sebesar **40,46%**. Disusul oleh Kecamatan Maulafa yang mencakup **33,63%** dari total luas wilayah. Kedua kecamatan ini secara signifikan mendominasi peta wilayah Kota Kupang . Sementara itu, Kecamatan Kelapa Lima dengan presentase sebesar **9,82%** dan Oebobo dengan presentase sebesar **9,71%**, Kecamatan Kota Raja dengan presentase sebesar **4,45%** dari total wilayah, dan Kecamatan Kota Lama menjadi yang paling kecil dengan presentase sebesar **1,93%**. Data ini menggambarkan tidak meratanya sebaran luas wilayah antar kecamatan di Kota Kupang, di mana sebagian besar wilayah dengan presentase terbesar di dua kecamatan utama, yaitu Alak dan Maulafa.

Kota Kupang terdiri atas 6 (enam) wilayah kecamatan, yakni 4 Kecamatan Induk (Kecamatan Alak, Kecamatan maulafa, Kecamatan Oebobo dan Kecamatan Kelapa Lima) dan 2 kecamatan hasil pemekaran sesuai dengan Perda No. 3 tahun 2010 tentang Pemekaran Kecamatan Kota Raja dengan 8 kelurahan dari bagian wilayah Kecamatan Oebobo dan Perda No. 4 tahun 2010 tentang Pemekaran Kecamatan Kota Lama dengan 10 kelurahan dari pembagian wilayah Kecamatan Kelapa Lima. Adapun luas masing-masing wilayah kecamatan menurut kelurahan yang terdapat di Kota Kupang, antara lain:

Tabel 2 Luas Wilayah Kecamatan Menurut Kelurahan di Kota Kupang

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Alak	Batu Plat	432,59
		Fatufeto	55,92
		Mantasi	12,09
		Manulai II	1.642,50
		Manutapen	219,20
		Naioni	2.342,44
		Nunbaun Delha	78,71
		Nunbaun Sabu	90,49
		Nunhila	31,65
		Penkase Oeleta	570,56
2	Kelapa Lima	Namosain	239,59
		Alak	731,54
		Kelapa Lima	269,27
		Oesapa	430,24
		Oesapa Barat	217,55
3	Kota Lama	Oesapa Selatan	148,75
		Lasiana	499,46
		Airmata	10,64
		Bonipoi	13,80
		Fatubesi	40,38
		Lai Lai Bisi Kopan	10,64
		Merdeka	23,23
		Nefonaek	38,34

No	Kecamatan	Kelurahan	Luas (Ha)
		Oeba	44,86
		Pasir Panjang	92,86
		Solor	20,06
		Tode Kisar	12,00
4	Kota Raja	Airnona	107,21
		Bakunase	127,66
		Bakunase Dua	142,44
		Fontein	53,44
		Kuanino	47,19
		Naikoten Dua	35,88
		Naikoten Satu	151,88
		Nunleu	43,08
5	Maulafa	Bello	576,76
		Fatukoa	2.040,48
		Kolhua	848,00
		Maulafa	250,52
		Naikolan	92,41
		Oepura	234,77
		Sikumana	411,21
		Naimata	318,73
		Penfui	585,34
6	Oebobo	Fatululi	179,21
		Kayu Putih	175,15
		Liliba	527,10
		Oebobo	188,52
		Oebufu	256,93
		Oetete	66,97
		Tuak Daun Merah	153,41
		<b>Total</b>	<b>15.933,68</b>

Sumber: Rupa Bumi Indonesia, 2022 (Proyeksi Cylindrical Ecual Area);  
Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia nomor 46 Tahun 2022

## **2.3.2. Kondisi Fisik Dasar**

### **2.3.2.1 Topografi**

Wilayah Kota Kupang secara umum berada di wilayah dataran rendah, dan secara topografis berada pada wilayah dengan ketinggian antara 0 - 500 m dpl (di atas permukaan laut). Bila dilihat pengelompokan wilayah berdasarkan kondisi topografinya yang menggambarkan titik tinggi wilayahnya, maka sebarannya di wilayah Kota Kupang dapat digambarkan sebagai berikut.

- a. Daerah tertinggi di atas permukaan laut dengan titik tinggi 400 – 500 m dpl., terletak di bagian selatan wilayah Kota Kupang .
- b. Daerah terendah di atas permukaan laut dengan rentang titik tinggi 0 – 100 m dpl, terletak di pesisir utara dan barat wilayah Kota Kupang .

Tabel 3 Ketinggian Lahan di Kota Kupang

<b>Ketinggian</b>	<b>Luas (Ha)</b>	<b>%</b>
0 - 100 m	5386,69	34
100 - 200 m	4658,26	29
200 - 300 m	3311,55	21
300 - 400 m	2283,72	14
400 - 500 m	293,46	2
<b>Total</b>	<b>15.933,68</b>	<b>100</b>

Sumber: Peta Kontur RBI 25.000 & SRTM, 2020

Tabel 4 Ketinggian Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Kupang

<b>No</b>	<b>Nama Kecamatan</b>	<b>Tinggi (mdpl)</b>	<b>Wilayah</b>
1	Alak	120	
2	Maulafa	130	
3	Oebobo	80	
4	Kota Raja	90	
5	Kelapa Lima	50	
6	Kota Lama	30	

Sumber: Peta Kontur RBI 25.000 & SRTM, 2020

Sesuai dengan data tersebut, wilayah Kota Kupang didominasi oleh area yang ketinggiannya 0-100 m dari permukaan laut dengan proposional 34 % dan selanjutnya adalah area dengan 100-200 m (dpl) sebanyak 29 %. Area ini dapat memenuhi kriteria budidaya yang penggunaan lahannya dapat disandingkan dengan kemiringan lereng sesuai kriteria kesesuaian lahan sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 5 Distribusi Ketinggian Lahan di Kota Kupang

Kecamatan	Ketinggian	Luas (Ha)
Alak	0 - 100 m	1.707,72
	100 - 200 m	2.499,76
	200 - 300 m	1.495,05
	300 - 400 m	723,64
	400 - 500 m	17,42
Kelapa Lima	0 - 100 m	1.557,50
	100 - 200 m	14,66
Kota Lama	0 - 100 m	303,40
Kota Raja	0 - 100 m	385,19
	100 - 200 m	323,60
Maulafa	0 - 100 m	158,49
	100 - 200 m	1.547,37
	200 - 300 m	1.816,48
	300 - 400 m	1.560,09
	400 - 500 m	275,97
Oebobo	0 - 100 m	1.274,57
	100 - 200 m	272,77
<b>TOTAL</b>		<b>15.933,68</b>

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Berdasarkan peta kondisi topografi wilayahnya, maka dapat diketahui bahwa rata-rata kemiringan lereng wilayah Kota Kupang berada pada rentang 0 – 40% dan bahkan ada beberapa kawasan yang kelerengannya lebih dari 40%. Selanjutnya bila disusun pembagian atau klasifikasi informasi kemiringan lereng dalam wilayah Kota Kupang , maka kondisinya dapat digambarkan sebagai berikut.

1. Kemiringan lereng 0 – 8 % : Wilayah Kota Kupang yang memiliki rentang kemiringan lereng 0 – 8 % tersebar pada wilayah-wilayah pesisir pantai bagian barat dan utara. Dari bagian barat dimulai dari daerah Tenau hingga Tg. Bululutung, sepanjang pantai utara Kota Kupang dari Namosain hingga Lasiana dan sedikit bagian di wilayah Kota Kupang (Kearah Selatan).

2. Kemiringan lereng 8 – 15 % : Wilayah Kota Kupang dengan rentang kemiringan lereng 8 – 15 % tersebar di wilayah bagian tengah kota.
3. Kemiringan lereng 15 - 25 % : Wilayah Kota Kupang dengan rentang kemiringan lereng 15 – 25 % dan > 25% umumnya tersebar di wilayah bagian selatan kota.

Tabel 6 Kemiringan Lereng di Kota Kupang

Kemiringan Lereng	Luas (Ha)	Persentase (%)
0 - 8%	6.401,57	40
8 - 15%	5.636,56	35
15 - 25%	2.896,86	18
25 - 40%	896,77	6
>40%	101,92	1
<b>Total</b>	<b>15.933,68</b>	<b>100</b>

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Gambaran kondisi kemiringan lereng adalah sebagai berikut:

1. Daerah dengan kemiringan lereng 0-15 %, yang merupakan dataran landai dan datar.
2. Daerah dengan kemiringan lereng 15-25%, yaitu daerah landai atau bergelombang yang meliputi daerah lembah yang terletak diantara pegunungan,
3. Daerah dengan kemiringan lereng 25-40%, yaitu daerah yang bergelombang dan berbukit dengan tingkat kelerengan tergolong curam.

Tabel 7 Distribusi Kemiringan Lereng

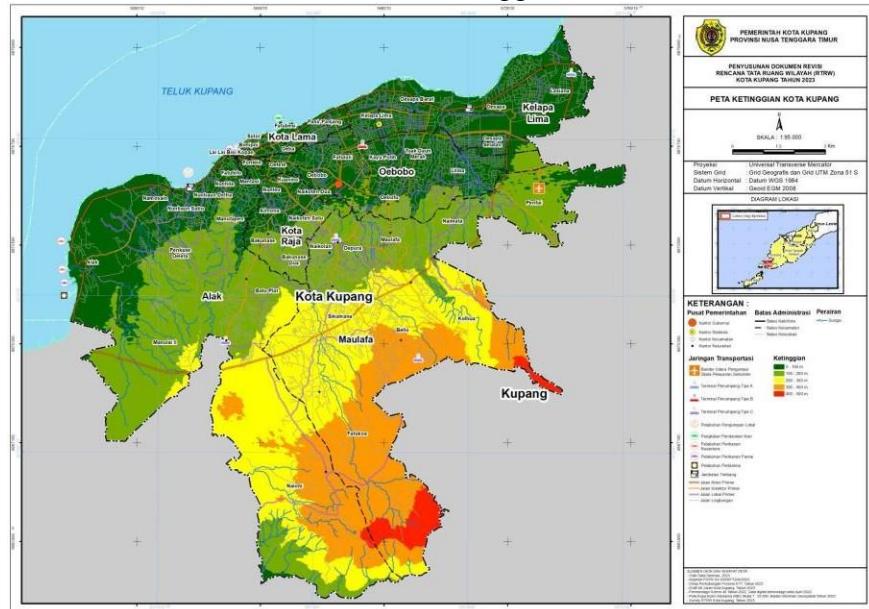
Kecamatan	Kelerengan	Luas (ha)
Alak	>40%	48,37
	0 - 8%	2.080,16
	15 - 25%	1.488,97
	25 - 40%	521,26
	8 - 15%	2.304,62
Kelapa Lima	>40%	7,66
	0 - 8%	845,31
	15 - 25%	163,30
	25 - 40%	41,96
	8 - 15%	513,72
Kota Lama	>40%	0,83
	0 - 8%	130,79
	15 - 25%	52,67
	25 - 40%	13,18
	8 - 15%	105,93

Kota Raja	>40%	0,81
	0 - 8%	307,41
	15 - 25%	112,46
	25 - 40%	18,77
	8 - 15%	269,34
Maulafa	>40%	26,19
	0 - 8%	2.127,45
	15 - 25%	971,37
	25 - 40%	271,32
	8 - 15%	1.961,89
Oebobo	>40%	18,10
	0 - 8%	910,04
	15 - 25%	108,17
	25 - 40%	29,97
	8 - 15%	481,65
Total		15.933,68

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang, 2023

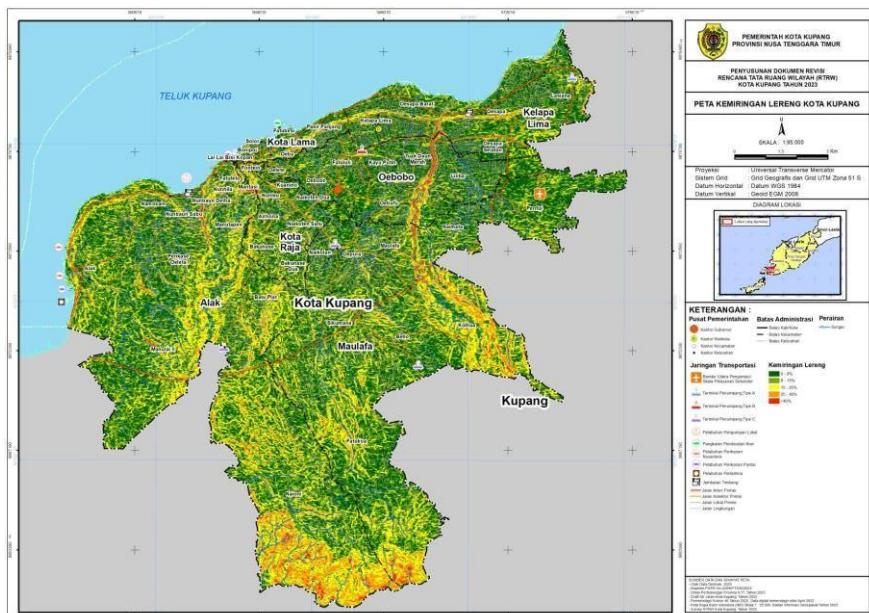
Gambaran sebaran kondisi topografi wilayah Kota Kupang yang ditunjukkan dari garis kontur dan titik tinggi tempat-tempat yang berada di wilayah Kota Kupang dapat dilihat pada Peta Ketinggian Lahan dan Peta Kelerengan Lahan.

Gambar 5. Peta Ketinggian



Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Gambar 6. Peta Kelerengan



Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

### 2.3.2.2 Jenis Tanah

Sebagian jenis tanah yang terdapat di Kota Kupang tersusun atas jenis tanah jenis asosiasi haplusters ustorthents dengan bahan induk berupa batu gamping, plutonik dan sedimen. Secara umum jenis tanah di Kota Kupang terdiri dari Aluvial, Latosol dan Mediteran. Berdasarkan data tersebut, maka penggolongan jenis tanah dan klasifikasi tanah di Kota Kupang yaitu:

## 1. Jenis Tanah Aluvial

Tanah aluvial adalah jenis tanah yang terbentuk dari endapan, baik endapan di sungai maupun danau. Sungai dan danau tersebut haruslah berada di dataran rendah sehingga mampu membentuk cekungan. Cekungan inilah yang dijadikan tempat endapan tanah. Endapan tanah yang ada di sungai maupun danau ini banyak dimanfaatkan untuk lahan pertanian.

Sifat dan karakter jenis tanah ini bergantung dari bahan apa yang membentuk endapan. Secara umum tanah ini ada yang memiliki tekstur tanah yang kasar dan halus. Tanah endapan yang ada di pinggiran sungai atau danau memiliki tekstur yang halus. Sedangkan tanah endapan yang ada di aliran sungai memiliki teknik yang kasar. Hal ini karena banyak lapukan batuan yang ikut terbawa oleh aliran sungai.

Tekstur yang dimiliki oleh tanah aluvial tidak begitu mempengaruhi tingkat kesuburan. Yang paling berpengaruh justru adalah material pembentuk endapan tanah tersebut. Karena berada di lokasi yang kaya akan kandungan mineral dari air sungai, tanah ini sangat baik digunakan sebagai lahan pertanian karena memiliki kadar air yang cukup tinggi. Selain itu kandungan unsur hara yang terdapat pada tanah ini dapat menjadi nutrisi yang baik bagi tanaman.

## 2. Jenis Tanah Latosol

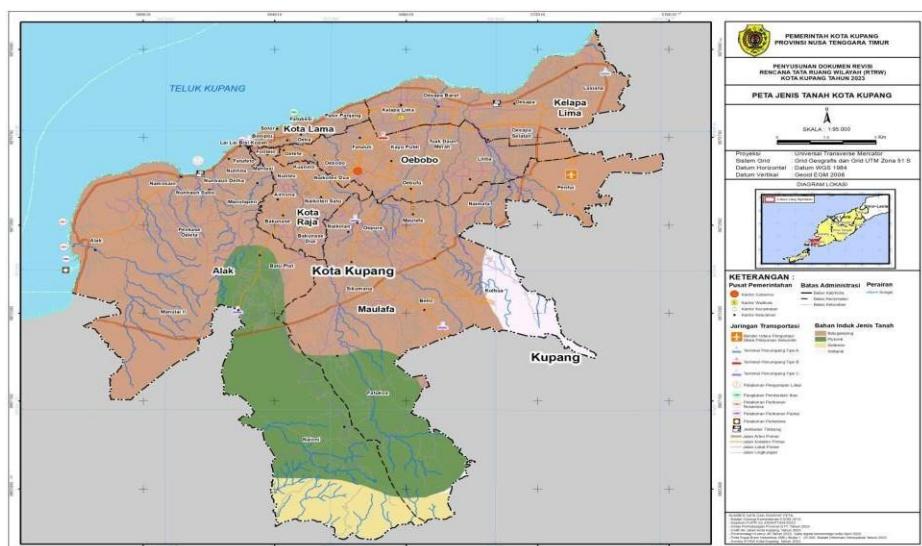
Tanah Latosol disebut juga sebagai tanah Inceptisol. Tanah ini mempunyai lapisan solum tanah yang tebal sampai sangat tebal, yaitu dari 130 cm sampai 5 meter bahkan lebih, sedangkan batas antara horizon tidak begitu jelas. Warna dari tanah latosol adalah merah, coklat sampai kekuning-kuningan. Kandungan bahan organiknya berkisar antara 3-9 % tapi biasanya sekitar 5% saja. Reaksi tanah berkisar antara, pH 4,5-6,5 yaitu dari asam sampai agak asam. Tekstur seluruh solum tanah ini umumnya adalah liat, sedangkan strukturnya remah dengan konsistensi adalah gembur. Dari warna bisa dilihat unsur haranya, semakin merah biasanya semakin miskin. Pada umumnya kandungan unsur hara ini dari rendah sampai sedang. Mudah sampai agak sukar merembes air, oleh sebab itu infiltrasi dan perkolasinya dari agak cepat sampai agak lambat, daya menahan air cukup baik dan agak tahan terhadap erosi.

Tanah latosol yaitu tanah yang banyak mengandung zat besi dan aluminium. Tanah ini sudah sangat tua, sehingga kesuburnya rendah. Warna tanahnya merah hingga kuning, sehingga sering disebut tanah merah. Tanah latosol yang mempunyai sifat cepat mengeras bila tersingkap atau berada di udara terbuka disebut tanah laterit.

### 3. Jenis Tanah Mediteran

Ciri – ciri dari tanah mediteran adalah sebagai berikut: batuan induk berbentuk batuan beku berkapur, mengandung banyak senyawa karbonat yang tinggi. Warna dari tanah ini adalah merah kekuningan dan ada juga yang berwarna abu – abu. Jenis tanah ini dapat di jumpai di hutan dan banyak mengandung air. Tekstur tanahnya lempung dan memiliki sifat asam.

Gambar 7. Peta Jenis Tanah



Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang, 2023

Iklim dan topografi merupakan dua di antara faktor pembentuk tanah yang penting. Kondisi topografi wilayah yang berbukit dan bergunung-gunung, dan iklim yang relatif kering menyebabkan jenis tanah dominan adalah tanah-tanah muda, seperti dari ordo entisol, alfisol dan inceptisol. Jenis-jenis tanah lain yang luas dan sebarannya cukup signifikan adalah vertisol dan molisol. Secara umum, tanah-tanah ini memiliki kapasitas tukar kation yang tinggi dan kandungan hara pada level rendah sampai sedang. Tekstur tanah bervariasi dari berat, pada tanah-tanah vertisols, sampai ringan pada tanah-tanah entisol dan alfisol.

Persoalan penting yang berhubungan dengan tanah adalah kedalaman solum. Sebagian besar tanah di wilayah ini memiliki solum yang sangat dangkal (<30 cm). Solum tanah yang dangkal menyebabkan kapasitas retensi air tanah terbatas. Akibatnya tanaman yang tumbuh pada tanah semacam ini sangat rentan terhadap kondisi kurang hujan. Dengan demikian, kendala utama pengelolaan lahan untuk produksi pertanian adalah ketersediaan air.

### **2.3.2.3 Geologi**

Jenis geologi di wilayah Kota Kupang secara umum terbentuk dari bahan karst dan bahan non vulkanis. Hal tersebut ditunjukkan oleh terdapatnya bahan-bahan mediteran/rencina/liotsol di Kecamatan Alak, Maulafa, Oebobo, Kota Raja, Kota Lama dan Kelapa Lima.

#### **1. Morfologi Umum**

Untuk melihat satuan morfologi wilayah Kota Kupang, dilakukan melalui pendekatan pembagian satuan morfologi menurut De Saunettess (1982) yang ditinjau dari aspek morfometri dan morfogenesa. Dan hasilnya menunjukkan bahwa daerah penelitian dapat diklasifikasikan menjadi 4 (empat) satuan morfologi, yaitu antara lain:

- a. Satuan Morfologi Dataran Aluvial. Satuan morfologi ini ditempati oleh daerah yang mempunyai kemiringan lereng  $< 5$  derajat, yaitu meliputi hilir DAS Manikin, sebagian hilir DAS Liliba dan sepanjang alur-alur sungai.
- b. Satuan Morfologi Perbukitan Karst Semu. Satuan morfologi ini mempunyai kemiringan  $> 15$  derajat sampai  $< 25$  derajat dengan elevasi  $< 250$  meter di atas permukaan laut. Penyebaran satuan ini luas, meliputi: daerah Alak, Namosain, Oebobo, Penfui dan Baumata. Dikatakan semu, karena terbentuk dari bagian depan terumbu karang (fore reef), dicirikan dengan adanya erosi topografi yang tidak teratur, adanya amblesan tanah, dan sungai-sungainya berkembang baik karena lapisan kedap airnya (kompleks Bobonaro) tipis.
- c. Satuan Morfologi Perbukitan Karst. Satuan morfologi ini terletak dibagian selatan daerah penelitian dengan penyebaran cukup luas, meliputi: Manulai, Tabun, Fatukoa, Belo dan Naioni. Didalam satuan morfologi ini berkembang bentuk- bentuk morfologi karst yang spesifik seperti: dolina, uvala, sinkhole, gua-gua karst dengan stalagtit dan stalagmit. Satuan ini juga dicirikan oleh keteraturan erosi tofografi sehingga memberi kenampakan skyline horizontal dengan sungai permukaan yang tidak berkembang karena lapisan kedap airnya cukup dalam/tebal (back reef). Kemiringan lereng  $< 25 - 30$  derajat dengan elevasi 300 meter di atas permukaan laut.
- d. Satuan Morfologi Perbukitan Terisolasi. Satuan morfologi ini terletak di bagian tengah daerah peneltian dengan penyebaran sempit, meliputi daerah Bakunase dan Kolhua. Dikatakan terisolir karena terpisah dengan perbukitan lainnya, dicirikan oleh adanya kenampakan tofografi yang lebih menonjol dari daerah sekitarnya. Ketinggian Bakunase: + 264 meter dan kolhua + 342 meter.

Wilayah Kota Kupang dibagi menjadi 7 (tujuh) satuan morfologi, yaitu:

1) Satuan Dataran Aluvial Pantai

Satuan ini merupakan dataran rendah sepanjang pantai yang melandai ke arah laut, dengan sudut kemiringan lereng kurang dari 5%, ketinggian wilayah antara 0,0– 10,0 meter dpl.

Meliputi daerah pesisir pantai bagian utara dan selatan dari daratan Timor bagian barat, yang berbatasan dengan muara sungai besar dan teluk. Di bagian pantai utara (yang umumnya masuk dalam wilayah Kota Kupang), dimulai dari daerah Namosain, pantai Kota Kupang hingga Tanjung Oesapa.

Daerah dataran ini umumnya dibentuk oleh endapan pasir pantai, dan di daerah sekitar Tanjung Namosain dan Tanjung Oisina pada tepian pantainya terdapat endapan terumbu koral. Penggunaan lahan berupa permukiman nelayan, dermaga, pantai wisata, dan kawasan perdagangan dan jasa di beberapa kawasan seperti Kecamatan Kota Lama.

2) Satuan Dataran Aluvial Sungai

Satuan ini merupakan dataran rendah yang berada di muara sungai besar, lembah sungai hingga daerah banjir sungai, dengan sudut kemiringan lereng kurang dari 5%, ketinggian wilayah antara 1,0–50,0 meter dpl. Meliputi daerah pesisir pantai utara dan selatan dari P. Timor bagian barat. Di pantai utara yang merupakan wilayah Kota Kupang di mulai dari Tanjung Oesapa dan semakin melebar ke sebelah timur sekitar daerah Tarus hingga daerah sekitar Tuakpujan, yaitu S. Oesapa Besar, S. Oesapa Manikin dan S. Oesapa Belo/Tilong.

3) Satuan Dataran Aluvial Rawa

Satuan ini merupakan dataran rendah yang berawa-rawa, yaitu lahan yang selalu tergenang, baik rawa air tawar maupun air payau, dengan sudut kemiringan lereng kurang dari 5%, ketinggian wilayah antara 1,0 – 25,0 meter dpl. Meliputi antara lain daerah pesisir pantai selatan P.Timor bagian barat, yang berbatasan dengan muara sungai besar, di sekitar daerah Tanjung Oisina hingga Batulesa. Daerah dataran rawa ini pada tepian pantainya terdapat endapan terumbu koral. Sedangkan untuk pantai utara yang masuk dalam wilayah Kota Kupang tidak terdapat satuan ini. Sedangkan daerah antara Tanjung Usina hingga Batulesa diperkirakan merupakan daerah depresi (dipengaruhi oleh struktur sesar), sehingga mengakibatkan di sekitar Batulesa terdapat lahan rawa.

4) Satuan Dataran Batuan Sedimen

Satuan ini merupakan dataran yang berada di sekitar pantai Selat Semaui (daerah Tenau dan Bolok) dan sebelah selatan Kota Kupang dibangun oleh batu gamping, napal dan batu lempung dengan sudut kelerengan kurang dari 5%, ketinggian wilayah antara 1,0 – 50,0 meter dpl, dan > 50,0 meter dpl.

5) Satuan Dataran Bergelombang Sedimen

Satuan ini merupakan daerah bergelombang yang berada di antara daerah perbukitan. Sebagian besar daerah ini dibentuk oleh undak-undak batu gamping koral, secara di permukaan batuan ini sudah mengalami pelapukan lanjut. Di beberapa tempat tanah pelapukan atau endapan bahan rombakan pada daerah bergelombang ini pada bagian tebing dan lembahnya telah mengalami erosi.

Meliputi daerah pesisir pantai hingga ke daerah pedalaman dengan penyebaran secara setempat-setempat, sekitar daerah Alak, Tenau, Naikoten dan Oesapa Besar. Kemiringan lereng antara 0% hingga 15% dengan ketinggian wilayah antara 50 – 200 meter dpl. Daerah ini sebagian besar berupa kawasan pemukiman penduduk, ladang, pesawahan dan sisanya lahan gundul.

6) Satuan Perbukitan Sedimen Berelief Halus-Sedang

Satuan ini merupakan perbukitan bergelombang dan dibeberapa tempat terdapat puncak-puncak bukit rendah soliter yang tidak luas (diperkirakan dipengaruhi oleh struktur geologi), secara umum sudut kemiringan lereng antara 5 - 30%, dengan ketinggian wilayah antara 20,0 – 200,0 meter dpl, dan setempat > 200,0 meter dpl. Meliputi daerah pesisir pantai hingga ke, pedalaman yang mengelilingi daerah perbukitan tinggi berelief kasar, sekitar daerah Tenau, Naikoten, Petuk dan Fatubena.

Daerah dataran ini dibentuk oleh batu gamping, napal dan batu lempung, di permukaan batuan ini sudah mengalami pelapukan lanjut. Aliran sungai membentuk pola dendritik, merupakan sungai musiman, lembah sungai agak lebar dan tebing sungai yang agak tegak, dibanyak tempat pada lereng perbukitan atau lembah telah tertoreh akibat erosi. Pada daerah ini terdapat perkampungan penduduk yang berkelompok dan tersebar pada lembah yang luas, pesawahan, lading dan kearah bagian atas bukit merupakan lahan gundul.

7) Satuan Perbukitan Sedimen Berelief Kasar

Satuan perbukitan ini wilayahnya berada di bagian selatan dari wilayah kajian. Daerah perbukitan ini membentuk orientasi yang memanjang dengan arah hampir timur laut - baratdaya, dari sebelah barat puncak tertinggi adalah G. Haufeto (+ 450 m) dan kearah timur terdapat G. Kofnoe (+ 657). Merupakan perbukitan agak terjal - terjal, lerengnya mempunyai sudut kemiringan lebih dari 30%, aliran sungai membentuk pola dendritik dan merupakan sungai musiman meliputi daerah Oilmatanunu, Oiltune, Baun, Naitarum dan Matahilu. Ini berarti satuan morfologi ini berada di bagian tengah dari wilayah P. Timor bagian barat, atau berada di luar wilayah Kota Kupang yaitu di sebelah selatan. Daerah perbukitan ini dibentuk oleh batu lempung dan napal yang melapuk menengah hingga tinggi, kondisi tanah pelapukan dan batuan yang telah melapuk tersebut mudah runtuh (longsor) apabila berada pada lereng yang terjal dan terkena erosi kuat. Dibanyak tempat terdapat tahan pada lereng perbukitan akibat erosi. Daerah perbukitan ini mempunyai vegetasi cukup baik (areal hutan), dan selebihnya perladangan.

Tabel 8 Jenis Batuan Geologi di Kota Kupang

Kecamatan	Formasi	Sandi	Penyusun	Endapan	Mulai Umur	Akhir Umur	Luas (Ha)
Alak	Batugamping Koral	QI	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	4328.12
	Formasi Bari (ATAMBUA)	Tmb	Sediment: Clastic: Limestone	Neritic	Miosen Tengah	Miosen Tengah	1594.16
	Formasi Noele	Qtn	Sediment: Clastic: Marl	Littoral	Pliosen Akhir	Pleistosen Awal	521.20
Kelapa Lima	Aluvial	Qa	Sediment: Clastic: Alluvium	Terrestrial: Alluvial	Holosen	Holosen	31.11
	Batugamping Koral	QI	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	1541.27
Kota Lama	Batugamping Koral	QI	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	303.36
	Formasi Bari (ATAMBUA)	Tmb	Sediment: Clastic: Limestone	Neritic	Miosen Tengah	Miosen Tengah	0.04

Kota Raja	Batugamping Koral	Ql	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	708.79
Maulafa	Batugamping Koral	Ql	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	4232.39
	Formasi Bari (ATAMBUA)	Tmb	Sediment: Clastic: Limestone	Neritic	Miosen Tengah	Miosen Tengah	1107.36
	Formasi Noele	Qtn	Sediment: Clastic: Marl	Littoral	Pliosen Akhir	Pleistosen Awal	18.59
Oebobo	Batugamping Koral	Ql	Sediment: Chemical: Limestone	Littoral: Reef	Holosen	Holosen	1528.54
	Formasi Bari (ATAMBUA)	Tmb	Sediment: Clastic: Limestone	Neritic	Miosen Tengah	Miosen Tengah	18.75
<b>Total</b>							<b>15.933,68</b>

*Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang, 2023*

## 2. Stratigrafi Kawasan

Berdasarkan Peta Geologi Lembar Kupang – Atambua yang dikeluarkan oleh Direktorat Geologi, serta penyelidikan yang dilakukan oleh Audlety-Charles, dan hasil pengamatan di lapangan, maka dapat digambarkan bahwa batuan di daerah penyelidikan terdiri atas satuan Kompleks Bobonaro yang bertindak sebagai alas bagi satuan batuan lainnya, yaitu Formasi Noele, satuan Batu gamping Koral dan Satuan Endapan Alluvium.

Dari hasil penyelidikan terdahulu dan dari pengamatan di lapangan, batuan yang terdapat di daerah penyelidikan berdasarkan pada umur batuannya dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu batuan yang berumur Kuarter dan batuan yang berumur Tersier. Batuan yang berumur Kuarter terdiri dari endapan aluvial dan batu gamping koral, sedangkan yang berumur Tersier terdiri dari napal dan batu lempung bersisik.

Pembahasan kondisi batuan di wilayah ini merupakan bagian dari Peta Geologi Lembar Kupang (2205-2305-2306), skala 1 : 250.000, oleh H.M.D. Rosidi, 1996. Berdasarkan pada litologi penyusunnya, batuan di wilayah kajian dibagi menjadi 4

(empat) satuan batuan/formasi, yaitu dari satuan batuan/formasi yang berumur lebih tua ke satuan batuan yang berumur lebih muda sebagai berikut.

a. Kompleks Bobonaro

Satuan batuan ini tersingkap di dua lokasi dalam daerah penelitian yaitu: Daerah Manutapen, singkapan satuan batuan di daerah ini: batu lempung bersisik (*scaly clay*) dan bongkah-bongkah asing (*exotic block*) yang terdiri dari batu gamping, batu pasir, rijang dengan ukuran kerikil-bongkah. Lempung bersisik ini memiliki sifat yang hampir seragam, yaitu menunjukkan struktur *slicken side*, lunak, beraneka warna: merah jambu, hijau muda, hijau merah tua, merah kecoklatan, abu-abu gelap, hijau keabuabuan, hijau gelap, dan coklat kemerahan, lunak dan memperlihatkan bentuk seperti sisik (*scaly*) yang berbentuk akibat gaya tektonik. Batu lempung ini juga mempunyai sifat slacking yaitu mengembang (*swelling*) apabila kena air dan susut (*shrinkage*) jika kering.

Secara litologi satuan ini terdiri dari 2 (dua) bagian, yaitu batu lempung bersisik dan bongkah-bongkah material lain dengan berbagai ukuran yang tertanam pada masa batu lempung. Batu lempung bersisik umumnya berwarna kehijauan, abu-abu kehijauan, hijau keabuan, merah kecoklatan dan merah jambu. Bongkah-bongkah antara lain berupa rijang, batuan ultra basa dan batu gamping terdapat di sepanjang sungai Liliba di daerah kolomanu-Kolhua.

b. Formasi Noele

Satuan batuan ini pada daerah penelitian tersingkap di daerah Manutapen dan Oebufu dengan penyebaran yang sempit. Singkapan satuan batuan ini terdiri dari: napal pasiran berselang-seling dengan batu pasir, konglomerat dan sedikit tufa dasit. Satuan ini diendapkan secara tidak selaras di atas Formasi Bobonaro, Napal berwarna putih keabu-abuan, pasiran, batu pasir menunjukkan perlapisan bertahap, berbutir sedang sampai kasar, mengandung banyak cangkang moluska dan kadang-kadang lanauan, mengandung globigerina dan foram palagos lainnya.

Satuan ini rentan terhadap erosi dan longsoran karena bagian bawah satuan ini adalah Kompleks Bobonaro yang dapat berfungsi sebagai bidang gelincir seperti yang terjadi longsoran yang terjadi di Oebufu. Longsoran yang terjadi di oebufu digolongkan dalam dua tipe yaitu: tipe gerakan tanah jatuhan dan rayapan. Lokasi ini pada relief yang miring landai-miring dapat dijadikan daerah perkebunan, sedangkan daerah dengan bentuk relief miring sedang-terjal dijadikan lahan konservasi dengan system terasering dengan sistem drainase yang dapat menyalurkan air.

c. Satuan Batu gamping Koral

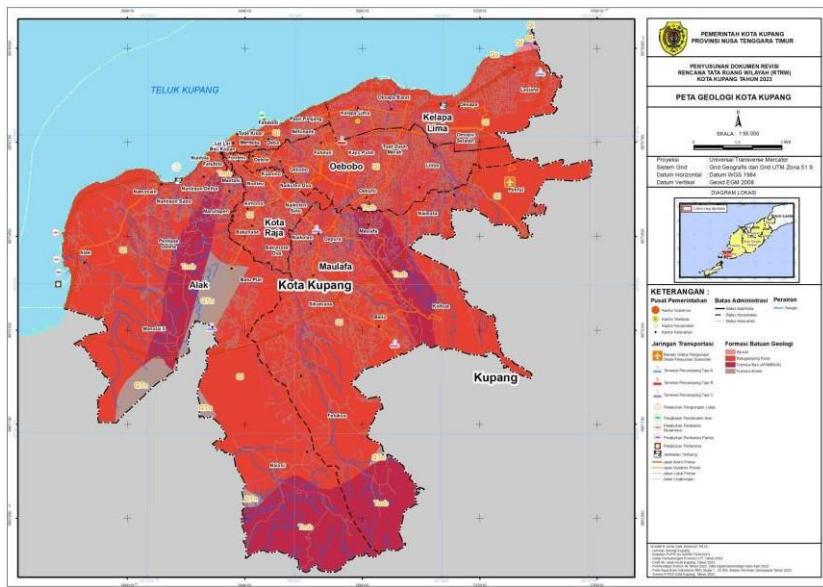
Satuan ini pada daerah penelitian penyebarannya sangat luas yaitu menempati ±90% dari wilayah Kota Kupang . Kenampakkan fisik batu gamping koral yang berwarna putih sampai kekuning-kuningan dan kadang – kadang kemerahan serta batu gamping napalan. Tempat-tempat berkembang batu gamping terumbu dengan permukaan kasar dan berongga yang menunjukkan kenampakan morfologi lacies. Pada tempat-tempat tertentu dijumpai adanya gamping mati (tanah putih) yang telah dieksplorasi rakyat sebagai bahan baku bangunan dan batako. Gua-gua bawah tanah dengan stalagtit dan stalagmit, sering dijumpai pada satuan ini. Satuan batuan miskin akan air permukaan namun kaya akan air bawah tanah. Sungai yang berkembang di daerah ini mempunyai tebing yang miring-terjal hingga sangat terjal (contoh: tebing sungai Liliba dari daerah Maulafa hingga Oesapa). Daerah-daerah yang tersusun dari satuan batuan ini cocok untuk dijadikan daerah permukiman dan kegiatan-kegiatan lainnya sesuai dengan bentuk permukiman dan kegiatan-kegiatan lainnya sesuai dengan bentuk reliefnya. Pada tebing-tebing sungai dengan relief yang terjal hingga sangat terjal tidak dapat dijadikan daerah permukiman karena akan terjadi longsoran tipe jatuh jika terjadi hujan lebat karena batu gamping ini mudah bereaksi dengan air. Pada tebing-tebing sungai tersebut dapat dijadikan lahan koservasi dengan tanaman bamboo yang mampu menyerap air. Sempadan sungai pada daerah ini sekurang-kurangnya 100 meter di kiri dan kanan sungai. Singkapan satuan batuan ini, menunjukkan adanya teras-teras. Teras-teras ini merupakan bukti bahwa pulau Timor sedang mengalami pengangkatan secara tektonik.

d. Satuan Endapan Alluvium

Satuan ini tersingkap di daerah dataran banjir Oesapa yang menyebar ke arah barat hingga Oesapa Kecil dan ke arah Timur hingga Oesapa Besar. Satuan ini tersusun oleh Lumpur, pasir, kerikil, kerakal hingga bongkah yang berasal dari batuan yang berasal hulunya yaitu batu gamping dan bongkah-bongkah asing dalam batu lempung. Lumpur dan pasir halus banyak terdapat di dataran banjir sedangkan pada dataran alluvial umumnya terdiri atas pasir, kerikil, kerakal hingga bongkah dengan pengotoran oleh Lumpur yang berasal dari Batu Lempung Bobonaro.

Satuan ini berupa endapan sungai dan endapan pantai, penyebarannya di pantai utara sekitar daerah Namosain, Oesapa dan Nunsui. Sedangkan endapan sungai terdapat pada aliran sungai besar di bagian utara seperti S. (Noil) Matahitu, Tilong dan Nungkurus (daerah Nunsui-Manikin hingga Tuakpuhan). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta Geologi berikut ini.

Gambar 8. Peta Geologi



Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

#### 2.3.2.4 Hidrologi

Hidrologi wilayah yang akan diungkapkan dibagian ini terdiri atas ketersediaan air hujan, ketersediaan air sungai, ketersediaan mata air, ketersediaan tampungan air dan hidrogeologi.

##### 1. Air Permukaan

Air permukaan yang dimaksud adalah air sungai. Sifat dan kondisi keairannya dipengaruhi oleh kondisi hidrologi setempat seperti musim, iklim, curah hujan, juga keadaan vegetasi dan cara pengolahan lahan serta sifat fisik/kimia batuan terhadap air. Pada wilayah kajian, potensi air permukaan terdapat perbedaan yang sangat mencolok antara musim hujan dan kemarau. Pada musim hujan, air sungai dalam jumlah yang melimpah dan mudah di dapat, sebaliknya pada musim kemarau sebagian besar dalam keadaan kering dan di sebagian daerah mengalami kekeringan dan kekurangan air.

###### a. Sungai

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 04/Prt/M/2015 Tentang Kriteria dan Penetapan Wilayah Sungai Kota Kupang menetapkan bahwa DAS di Kota Kupang merupakan bagian dari Wilayah Sungai Noelmina yang terdiri dari Das Osmok, Das Dendeng, Das Oesapa Besar Dan Das Pasir Panjang.

Sungai - sungai ini sangat dipengaruhi oleh kondisi iklim khususnya curah hujan. Pada musim penghujan, debitnya meningkat tajam, bahkan terjadi banjir, sedangkan pada musim kemarau aliran air sungai-sungai ini sangat kecil bahkan menjadi kering dan

dalam musim kemarau panjang menjadi kering semuanya. Dengan demikian terjadi fluktuasi debit yang besar diantara sungai-sungai ini pada musim kemarau dan musim penghujan. Pola aliran sungai - sungai di wilayah Kota Kupang ini adalah Sub Dentritik. Karakteristik sungai-sungai di daerah Penelitian adalah sebagai berikut.

Tabel 9 Pola Aliran Sungai di Kota Kupang

No.	Sungai	Pola Aliran
1	Sungai Liliba	Alur Sungai ini melewati batu gamping korral dan batu lempung dari kompleks Bobonaro, banyak juga dijumpai mata air ditebing sungai Liliba melalui celah-celah batu gamping ke arah Sungai Liliba. Sungai ini selalu berair walau pada musim kemarau namun debitnya kecil.
2	Sungai dendeng	Alur sungai ini melewati batu gamping korral dan batu lempung koroplek Bobonaro. Seperti halnya sungai-sungai di atas pada tebing sungai kupang pun terdapat sederetan mata air yang menyuplai air ke dalam sungai Kupang . Sungai ini selalu berair walaupun pada musim kemarau dengan debit yang kecil.
3	Sungai Alak	Alur Sungai ini melewati batu gamping korral dengan sudut lereng 15 - 45 derajat. Sungai ini hanya berair pada saat turun hujan dan beberapa waktu setelah itu kembali menjadi kering. Pada tebing Sungai Alak ini tidak terdapat mata air yang berfungsi untuk menyuplai air ke dalam sungai.

Disamping sungai - sungai besar ini terdapat beberapa sungai kecil. Sungai- sungai ini hanya berair pada saat hujan dan beberapa saat setelah hujan berhenti dan hanya Sungai Merdeka dan Sungai Oesapa Kecil yang dapat bertahan mengalir hingga pada saat memasuki musim kemarau.

Tabel 10 Sebaran Sungai Kecil di Kota Kupang

Kecamatan	Kelurahan	Sungai
Alak	Naioni	Oenesu
	Manutapen	Kali dendeng
	Mantasi	Kali dendeng
	Penkase-oeleta	Noelupon
Maulafa	Fatukoa	Kali kaliasi
	Fatukoa	Kali haukoto
	Fatukoa	Kali oepoi
	Bello	Kali oelnapaut
	Bello	Kali oelbikusi
	Kolhua	Kali petuk
	Maulafa	Kali petuk
Oebobo	Oepura	Kali oepura
	Oebobo	Kali kokoreo (kali oebufu )
	Tuak daun merah	Sungai liliba
Kota raja	Liliba	Sungai ( kali liliba )
	Bakunase	Kali amnesi

<b>Kecamatan</b>	<b>Kelurahan</b>	<b>Sungai</b>
	Bakunase ii	Kali amnesi
	Air nona	Kali mapoli
	Air nona	Kali manutapen
	Naikoten i	Kali beknoik
	Nunleu	Kali sembunyi
	Fontein	Kali dendeng
Kelapa lima	Oesapa	Liliba
	Oesapa barat	Sungai liliba
Kota lama	Air mata	Kali dendeng
	Lahilai bissi kopan	Kali dendeng

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

b. Embung

Dalam wilayah Kota Kupang terdapat embung - embung kecil yang merupakan salah satu teknologi pengembangan sumber daya air.

2. Hidrogeologi (Air Tanah)

Berdasarkan pada cara terdapatnya, air tanah dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu air tanah bebas dan air tanah tertekan. Air tanah bebas dikenal juga dengan sebutan air tanah dangkal atau air tanah tidak tertekan, merupakan air tanah yang terdapat pada lapisan pembawa air (akuifer) tanpa adanya lapisan penutup yang kedap air pada bagian atasnya dan kedudukan muka airnya hampir mengikuti topografi setempat.

Tabel 11 Daya Dukung Air Tanah di Kota Kupang

No.	Sumber Air	Luas (Km2)	Prosentase
1	Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	9,49	5,27
2	Akuifer dengan Produktivitas Sedang	93,43	51,83
3	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	55,34	30,70
4	Daerah Air Tanah Langka	22,01	12,21
Total		180,27	100,00

Sumber: Lembar Geologi Kupang

Tabel 12 Distribusi Daya Dukung Air Tanah di Kota Kupang

No.	Kecamatan	Sumber Air	Luas (Ha)
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	909,95
1.	Alak	Akuifer dengan Produktivitas Sedang	3672,74
		Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	2127,66
		Daerah Air Tanah Langka	1980,66
		Jumlah	8691

No.	Kecamatan	Sumber Air	Luas (Ha)
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	-
		Akuifer dengan Produktivitas Sedang	146,43
2.	Kelapa Lima	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	1355,57
		Daerah Air Tanah Langka	-
		Jumlah	1502
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	-
		Akuifer dengan Produktivitas Sedang	120,55
3.	Oebobo	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	1301,45
		Daerah Air Tanah Langka	-
		Jumlah	1422
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	0
		Akuifer dengan Produktivitas Sedang	11,64
4.	Kota Lama	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	310,36
		Daerah Air Tanah Langka	-
		Jumlah	322
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	-
		Akuifer dengan Produktivitas Sedang	279,05
5.	Kota Raja	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	268,28
		Daerah Air Tanah Langka	62,67
		Jumlah	610
		Akuifer dengan Produktivitas Rendah Setempat Berarti	39,54
		Akuifer dengan Produktivitas Sedang	5112,33
6.	Maulafa	Akuifer dengan Produktivitas Tinggi	170,30
		Daerah Air Tanah Langka	157,83
		Jumlah	5480
	Total		18027,00

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Berdasarkan data tersebut, daya dukung air tanah tertekan dikenal dengan sebutan air tanah dalam, yaitu air tanah yang terdapat dalam lapisan pembawa air (akuifer) yang diapit oleh lapisan kedap air pada bagian atas dan bawahnya.

a. Sifat Batuan dan Struktur Geologi Terhadap Keterdapatannya Air Tanah

Kondisi air tanah di daerah dataran rendah dengan endapan aluvial pantai, sungai dan rawa, terdapat akuifer dengan aliran melalui ruang antar butir, penyebarannya secara lateral yang menerus, diperkirakan akuifer produktif dengan potensi air tanah sedang-tinggi.

Kondisi air tanah di daerah yang dibentuk oleh batu gamping koral, terdapat akuifer dengan aliran melalui celahan, rekahan, rongga, saluran dan zona sesar,

penyebarannya secara lateral tidak menerus, diperkirakan akuifer produktif rendah-sedang dengan potensi air tanah rendah hingga tinggi.

Kondisi air tanah di daerah yang dibentuk oleh napal (terdapat sisipan batu pasir, konglomerat dan tufa), terdapat akuifer dengan aliran melalui ruang antar butir, rekahan, rongga, dan zona sesar, penyebarannya secara lateral yang menerus, kedudukan muka air tanah sedang hingga dalam dengan fluktuasi besar, diperkirakan produktivitas akuifer rendah dengan potensi air tanah rendah.

Kondisi air tanah di daerah yang dibentuk oleh batu lempung bersisik, akuifer jarang dijumpai, termasuk pada daerah air tanah langka.

b. Air Tanah Bebas

Pemanfaatan air tanah bebas terutama di Kota Kupang dan sekitarnya masih sangat terbatas, dikarenakan oleh sifat batuan yang cukup keras dan sukar di gali dan juga terbatasnya kandungan air yang mungkin dapat.

Air tanah bebas di daerah endapan aluvial (berdasarkan sumur gali penduduk), umumnya dijumpai pada lapisan pasir, pasir lempungan dan pasir kerikilan pada kedalaman kurang dari 10 meter, dengan kedalaman muka air tanah antara 0,75–4,50 meter di bawah muka tanah setempat. Mutu air umumnya beragam, tidak berwarna, tidak berbau, berasa tawar hingga payau dan asin serta masih memenuhi persyaratan air minum.

Air tanah bebas di daerah yang dibangun oleh batu gamping koral dan napal, umumnya dijumpai pada zona tanah pelapukan dan ada yang berupa aliran sungai bawah tanah (pada batu gamping), pada kedalaman antara 15 – 25 meter dengan kedalaman muka air tanah antara 6,0 – 15,0 meter di bawah muka tanah setempat. Pada musim kemarau panjang, sebagian besar sumur gali penduduk di daerah ini airnya kering.

c. Air Tanah Tertekan

Beberapa penyelidikan terdahulu, antara lain yang dilakukan oleh Proyek Pengembangan Air Tanah, Dep. PU (1981-1983), diperoleh gambaran bahwa batuan yang bertindak sebagai lapisan pembawa air (akuifer) umumnya berupa batu gamping berongga, pasir dan pasir kerikilan.

Secara umum berdasarkan data tersebut di atas, daerah Kupang dan sekitarnya mempunyai kandungan air tanah tertekan yang cukup tinggi dan bermutu baik, tetapi mengamati kedalaman muka air tanah yang sangat beragam

dan debit air yang dihasilkan sangat kecil dan bersifat terbatas kandungan airnya, maka air tanah secara potensinya termasuk katagori kecil (kurang potensial).

d. Mata Air

Kebutuhan air bersih bagi sebagian besar penduduk Kota Kupang dan sekitarnya sangat bergantung dari pemanfaatan beberapa mata air yang dikelola oleh Perusahaan Air Minum setempat. Secara geologi, sumber mata air umumnya terdapat di daerah yang dibangun oleh batu gamping, air (rembesan air) keluar melalui rekahan, lembah tererosi atau sebagai sungai bawah tanah yang muncul akibat lereng terpotong oleh bidang erosi.

Sumber mata air yang terdapat di wilayah Kota Kupang ada yang bersifat tetap (*permanent spring*) dimana mata air tetap berair sepanjang tahun, dan ada mata air yang hanya berair pada musim penghujan sedangkan pada musim kemarau air tersebut kering (*iritermitten spring*).

Di Kota Kupang, kebutuhan air bersih relatif tinggi sementara penyediaan air dari Perumda Air Minum Kota Kupang dan PDAM Kabupaten Kupang belum cukup mampu memenuhi kebutuhan air minum warga Kota Kupang dan sekitarnya karena belum terdistribusi secara merata ke semua wilayah dalam kota dan sebagian besar warga kota masih mengalami kesulitan untuk mendapatkan air bersih, terutama setiap kali musim kemarau tiba (Mei - Oktober), dimana debit air akan menurun dan pasokan air ke rumah-rumah penduduk dengan sendirinya akan berkurang.

Potensi sumber air di Kota Kupang terdiri dari 5 (lima) kawasan, yaitu:

- Tenau dengan lingkup Alak dan sekitarnya
- Tabun dengan lingkup Fatukoa, Sikumana dan Bello
- Bakunase dengan lingkup Labat dan sekitarnya
- Penfui dengan lingkup Bandara Eltari, Undana, Lapas, Liliba
- Kelapa Lima dengan lingkup Balaikota, Kelapa Lima, Sasando dan Oesapa.

### 2.3.2.5 Klimatologi

1. Iklim dan Musim

Akibat perkembangan daerah yang paling mempengaruhi perencanaan drainase antara lain adalah besarnya intensitas curah hujan di daerah pengaliran dan bagaimana tata guna lahan di daerah pengaliran tersebut. Jika diketahui intensitas curah hujan besar

dan daerah resapannya kecil, maka dimensi drainase direncanakan lebih besar dan demikian juga sebaliknya.

Tabel 13 Rata – rata Curah Hujan di Kota Kupang

No.	Bulan	Curah Hujan (mm)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Januari	469,70	204,00	31,0	499,40	412,00
2	Februari	208,10	107,00	29,8	230,00	134,00
3	Maret	332,90	171,00	31,0	91,40	203,00
4	April	72,90	0,00	32,1	56,20	30,00
5	Mei	9,80	84,00	33,2	-	18,60
6	Juni	0,00	3,00	31,1	2,00	2,00
7	Juli	3,20	16,00	33,0	-	-
8	Agustus	0,00	0,00	33,5	4,10	6,00
9	September	0,00	33,00	32,7	1,00	-
10	Oktober	0,00	8,00	33,4	-	13,00
11	November	7,10	26,00	31,9	179,00	17,00
12	Desember	186,50	308,00	31,7	310,00	179,00
Rata-rata		107,52	80,00	32,0	152,57	101,46

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Sebagaimana wilayah NTT pada umumnya, dan daratan Timor pada khususnya, Kota Kupang juga memiliki 2 (dua) musim yaitu musim kemarau dan musim hujan. Pada bulan Juni sampai dengan September arus angin berasal dari Australia dan tidak banyak mengandung uap air sehingga terjadi musim kemarau. Sebaliknya pada bulan Desember - Maret arus angin yang datang dari benua Asia dan Samudera Pasifik banyak mengandung uap air sehingga terjadi musim hujan. Keadaan seperti ini berganti setiap setengah tahun setelah melewati masa peralihan dari bulan Mei - November.

Tabel 14 Jumlah Curah Hujan dan Hari Hujan di Kota Kupang

No.	Bulan	Curah Hujan	Hari Hujan
1	Januari	412	23
2	Februari	134	11
3	Maret	203	19
4	April	30	6
5	Mei	18,6	2
6	Juni	2	1
7	Juli	0	0
8	Agustus	6	1
9	September	-	-
10	Oktober	3	1
11	November	17	2
12	Desember	179	12

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Secara garis besar tipe iklim di Indonesia lebih dititikberatkan pada curah hujan (Schmidst dan Ferguson, 1951). Kota Kupang dan sekitarnya terdapat 7 stasiun hujan yang berdekatan yaitu stasiun hujan Penfui, Baun, Oeletsala, Mapoli, Dendeng, Tarus dan Batululi. Ketersediaan air di Kota Kupang diharapkan dari curah hujan yang terjadi pada bulan basah. Curah hujan di Kota Kupang dan sekitarnya dengan intensitas tinggi dan terjadi pada bulan basah yang relatif singkat, pada daerah dengan permeabilitas kecil, maka dapat terjadi banjir (*run-off*) dan genangan air pada daerah tertentu selama musim hujan dan pada saat hujan berlangsung sehingga perlu ditampung untuk mengurangi aliran permukaan (*run off*).

## 2. Suhu dan Kelembapan Udara

Suhu udara di suatu tempat antara lain ditentukan oleh tinggi rendahnya tempat tersebut dari permukaan laut dan jaraknya dari pantai. Pada tahun 2018-2022 rata-rata suhu udara di Kota Kupang berada pada kisaran  $25,7^{\circ}$  -  $30,1^{\circ}\text{C}$ . Suhu udara cenderung menurun pada bulan mei dan meningkat pada bulan agustus.

Tabel 15 Rata – Rata Suhu Udara di Kota Kupang

Tahun	n	Rata-Rata Suhu Udara ( $^{\circ}\text{C}$ )						
		mean	sd	min	Q1	median	Q3	max
2018	12	27.59	0.76	26.3	27.27	27.50	28.02	28.9
2019	12	27.58	1.16	25.7	26.40	27.50	27.92	29.2
2020	12	28.04	0.99	26.4	27.65	28.05	28.42	30.1
2021	12	27.87	0.71	26.9	27.20	27.85	28.15	29.4
2022	12	27.62	0.80	25.8	27.23	27.75	28.12	28.8

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

## 3. Curah Hujan dan Keadaan Angin

Curah hujan di suatu tempat antara lain dipengaruhi oleh keadaan iklim, keadaan orografi dan perputaran/pertemuan arus udara. Oleh karena itu, jumlah curah hujan jadi beragam menurut bulan dan letak stasiun pengamat.

Tabel 16 Rata – Rata Curah Hujan di Kota Kupang

No.	Bulan	Curah Hujan (mm)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1	Januari	469,70	204,00	31,00	499,40	412,00
2	Februari	208,10	107,00	29,80	230,00	134,00
3	Maret	332,90	171,00	31,00	91,40	203,00
4	April	72,90	0,00	32,10	56,20	30,00
5	Mei	9,80	84,00	33,20	-	18,60
6	Juni	0,00	3,00	31,10	2,00	2,00
7	Juli	3,20	16,00	33,00	-	-
8	Agustus	0,00	0,00	33,50	4,10	6,00
9	September	0,00	33,00	32,70	1,00	-
10	Oktober	0,00	8,00	33,40	-	13,00
11	November	7,10	26,00	31,90	179,00	17,00
12	Desember	186,50	308,00	31,70	310,00	179,00
Rata-rata		<b>107,52</b>	<b>80,00</b>	<b>32,03</b>	<b>152,57</b>	<b>101,46</b>

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Sepanjang periode tahun 2018-2022, tekanan udara Kota Kupang bervariasi antara 1005,1 mb -1015.1 mb. Tekanan udara umumnya mulai meningkat pada bulan februari dan mulai menurun sekitar September.

Tabel 17 Rata – Rata Tekanan Udara di Kota Kupang

Tahun	n	Rata-Rata Tekanan Udara (mb)						
		mean	sd	min	Q1	median	Q3	max
2018	12	1009.8	2.0	1006.0	1008.2	1010.1	1011.6	1012.1
2019	12	1011.7	2.2	1007.6	1010.5	1011.7	1013.3	1015.1
2020	12	1009.0	1.6	1005.6	1008.2	1009.4	1010.2	1010.7
2021	12	1008.5	1.8	1005.1	1007.2	1008.5	1010.0	1010.9
2022	12	1008.0	1.6	1005.5	1006.6	1008.0	1009.2	1010.1

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

### **2.3.3. Penggunaan Lahan**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah dijelaskan bahwa Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Penggunaan lahan adalah suatu aktivitas manusia pada lahan yang langsung berhubungan dengan lokasi dan kondisi lahan (Soegino, 2007). Pemanfaatan lahan di kota selalu dihubungkan dengan penilaian yang bertumpu pada ekonomis atau tidaknya jika sebidang tanah dimanfaatkan baik untuk rumah tinggal maupun melakukan usaha di atas tanah tersebut.

#### **2.3.3.1. Tutupan Lahan**

Pemanfaatan fungsi lingkungan hidup oleh manusia menggambarkan pola pemanfaatan sumber daya alam yang direpresentasikan melalui jenis penutupan lahannya, sehingga ketika terjadi perubahan jenis tutupan lahan (*land covering*) maka dapat dipastikan telah terjadi perubahan kinerja dari jasa lingkungan hidup.

Persaingan peruntukan dan pemanfaatan sumberdaya lahan di Kota Kupang , sebagaimana terjadi pula di daerah lain, menimbulkan alih fungsi lahan. Secara regulasi pemerintah telah mengatur perlindungan lahan seperti Undang- undang Nomor 41 tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Selain itu, ada juga Undang-undang Nomor 41 tahun 1999 tentang Kehutanan serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Akan tetapi dalam alih fungsi lahan masih terus terjadi. Pemicu utama dari alih fungsi lahan adalah pertumbuhan penduduk dan berbagai efek domino dari pemenuhan kebutuhan penduduk.

Laju peningkatan pertumbuhan penduduk berdampak pada peningkatan penggunaan lahan untuk berbagai tataguna seperti lahan non pertanian yang meliputi lahan untuk permukiman, fasilitas umum dan fasilitas sosial, industri, infrastruktur irigasi dan transportasi, dan lainnya. Tutupan lahan dominan di Kota Kupang adalah Permukiman, diikuti Hutan Lahan Kering Sekunder dan Pertanian Lahan Kering.

Pola penggunaan lahan di Kota Kupang dipengaruhi oleh aktifitas perkembangan dan pergerakan penduduk yang berdampak pada semakin meluasnya lahan-lahan yang awalnya masih berupa lahan kosong berkembang menjadi permukiman. Di wilayah perencanaan terbagi menjadi dua yaitu pola penggunaan lahan terbangun dan pola penggunaan lahan non terbangun.

Pola penggunaan lahan terbangun dicirikan dengan terdapatnya konstruksi bangunan di atas lahannya yang berupa fasilitas-fasilitas sosial maupun umum seperti perumahan, pertokoan, perkantoran, industri, perdagangan dan jasa, peribadatan, kesehatan, taman rekreasi dan RTH dan lain sebagainya yang di atas lahannya terdapat konstruksi bangunan. Sedangkan untuk pola penggunaan lahan non terbangun kebalikan dari pola penggunaan lahan terbangun dimana di atas lahan tidak terdapat konstruksi bangunan seperti pertanian, perkebunan, semak belukar, pekarangan dan lain sebagainya yang di atas lahannya tidak terdapat konstruksi bangunan.

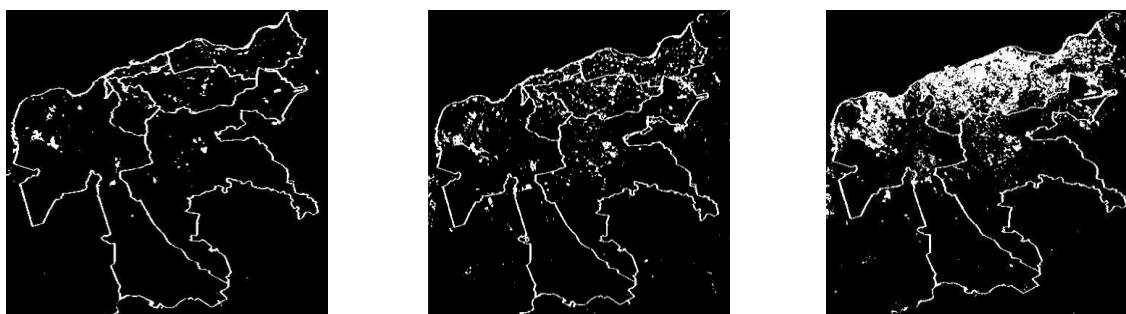
Tabel 18 Penggunaan Lahan di Kota Kupang

Penggunaan Lahan Eksisting	Kecamatan (Ha)						Total Luasan (Ha)
	Alak	Kelapa Lima	Kota Lama	Maulafa	Oebobo	Kota Raja	
Cagar Budaya	1,39			0,07	0,12		1,57
Embung	4,79	0,37					5,17
Hamparan Pasir	3,34	12,74	2,68	13,44			32,20
Hutan Mangrove		41,81					41,81
Industri	131,20	15,17		2,08			148,46
Infrastruktur Perkotaan	9,16						9,16
Jalan		4,06	1,27	2,57	1,00	0,06	8,97
Kesehatan	16,07	0,54	5,10	6,96	9,56	7,18	45,39
Kolam	10,50	0,92		0,54			11,96
Olah Raga	2,64	3,70	2,16	6,57	10,03	2,87	27,97
Pariwisata	0,65	0,59	0,56		3,07	0,99	5,87
Pembangkitan Tenaga Listrik	4,84			2,41		2,03	9,28
Pendidikan	28,16	160,00	10,32	31,53	38,83	11,29	280,13
Peribadatan	13,31	15,26	3,43	19,50	15,15	6,39	73,05
Perjas	26,15	142,92	51,60	23,82	103,28	30,95	378,72
Perkantoran	25,55	51,04	7,20	22,52	95,08	14,70	216,10
Perkebunan		0,99					0,99
Permukaan/Lapangan Diperkeras		0,22					0,22
Pertahanan dan Keamanan	20,32		6,34	0,24	16,42	6,73	50,05
Pertambangan	40,44			7,41			47,85
Perumahan	864,63	633,83	182,49	1138,86	784,45	386,72	3990,98
Ruang Terbuka Hijau	31,63	25,13	3,73	24,62	21,31	8,80	115,23
Ruang Terbuka Non Hijau		1,34	1,17				2,51
Sawah	90,07	20,49		184,72	22,28	80,95	398,52
Semak Belukar	5055,02	415,24	24,38	3459,16	414,61	146,36	9514,77
Sungai	0,76	2,88	0,84			0,49	4,96
Tambak	0,60	7,07					7,67
Tanah Terbuka		0,01	0,01	1,18			1,20
Tegalan/Ladang	38,34	1,77		50,34	10,19	2,27	102,91
Prasarana Transportasi	22,87	1,69	0,16	373,38	1,89		400,00
Luas Total	6442,46	1559,78	303,44	5371,91	1547,29	708,79	15933,68

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Tutupan lahan di Kota Kupang didominasi oleh Semak belukar seluas 9.514,77 Ha. Lalu disusul dengan tutupan lahan berupa Perumahan dengan luas 3.990,98 Ha. Perubahan penggunaan lahan di Kota Kupang sangat masif, konversi lahan – lahan tidak terbangun menjadi terbangun berupa perumahan terjadi karena kebutuhan rumah meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kota Kupang.

Gambar 9. Ilustrasi Perkembangan Kota Kupang



Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Sesuai ilustrasi di atas pada pola/model perkembangan tersebut lahan terbangun di Kota Kupang berkembang ke arah satu sisi yaitu bagian daratan pesisir pantai, dengan bentuk setengah lingkaran menyerupai bentuk “kipas yang terbuka”, maka terlihat bahwa pola pengembangan lahan terbangun yang terjadi cenderung mengarah pada pola/model “fan shape/kipas terbuka”. Pola/model perkembangan lahan terbangun seperti ini lazim terjadi pada wilayah-wilayah perkotaan yang berada di pesisir pantai, seperti halnya Kota Kupang yang terletak di pesisir Teluk Kupang.

#### 2.3.3.2. Potensi Pengembangan Wilayah

Berdasarkan Dokumen awal RPJPD Kota Kupang Tahun 2025-2045, tujuan pengembangan wilayah Kota Kupang di masa depan disusun dengan memperhatikan visi, misi dan tema penataan ruang wilayah untuk rentang waktu 20 tahun kedepan. Sehingga dengan memperhatikan hal tersebut maka tujuan pengembangan Tata Ruang Wilayah Kota Kupang yang ingin dicapai di masa depan adalah : “Mewujudkan Kota Kupang sebagai pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, jasa, pariwisata, perikanan dan industri yang ditunjang oleh sistem transportasi guna mendorong pemerataan dan peningkatan ekonomi kreatif, pemenuhan kebutuhan permukiman serta pemanfaatan sumber daya alam secara berkelanjutan”.

Berdasarkan tujuan penataan ruang wilayah yang telah dirumuskan sebelumnya, maka disusun suatu kebijakan dan strategi untuk mewujudkan tujuan penataan ruang. Kebijakan dan strategi penetapan struktur ruang ini meliputi kebijakan dan strategi yang terkait dengan struktur ruang wilayah, pola ruang wilayah, penetapan kawasan strategis. Kebijakan dan

strategi Pola ruang, meliputi kebijakan dan strategi kawasan lindung, kebijakan dan strategi kawasan budidaya serta kebijakan dan strategi penetapan kawasan strategis. Berbagai kebijakan dan strategi yang dikembangkan tetap mengedepankan tercapainya kota kupang sebagai kota kasih yang maju, mandiri dan berkelanjutan. Fungsi ruang mewujudkan pembangunan wilayah kota yang merata dan berkeadilan, menjaga ketahanan sosial budaya dan ekologi perkotaan serta mewujudkan sarana dan prasarana untuk mendukung pertumbuhan kota kupang sebagai kota perdagangan dan jasa.

#### **2.3.4. Kependudukan Dan Sosial Kemasyarakatan**

Sumber daya manusia (kependudukan) mencakup pada kuantitas dan pertumbuhan sumber daya manusia serta komposisi dan kualitas sumber daya manusia yang terdiri atas jumlah penduduk, laju pertumbuhan penduduk, distribusi penduduk, kepadatan penduduk dan komposisi penduduk.

##### **2.3.4.1. Jumlah dan Distribusi Penduduk**

Berdasarkan data Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023 tercatat bahwa laju pertumbuhan penduduk di Kota Kupang terus meningkat dari tahun 2021 – 2022 rata- rata 1,58-3,99%. Selain itu dapat dilihat dari jumlah penduduk per kecamatannya yakni diketahui jumlah penduduk yang tertinggi terdapat pada Kecamatan Maulafa sekitar 106.130 jiwa penduduk dan yang terendah terdapat pada Kecamatan Kota Lama yaitu sekitar 41.029 jiwa penduduk. Sedangkan untuk kepadatan penduduk tertinggi berada di Kecamatan Kota Lama sebesar 11.213,66 Jiwa/Km<sup>2</sup> dan terendah berada di Kecamatan Alak sebesar 960,12 Jiwa/Km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelas rincian jumlah dan perkembangan penduduk serta kelompok umur di Kota Kupang tahun 2021-2022 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 19 Laju Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk di Kota Kupang

No	Nama Kecamatan	Tahun 2022				
		Jumlah Penduduk (Jiwa)	Laju Pertumbuhan 2021-2022 (%)	Presentase Penduduk	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )	Rasio Jenis Kelamin
1	Alak	83.440	3,99	17,8	960,12	103
2	Maulafa	106.130	3,90	22,63	1.936,66	102
3	Oebobo	105,08	2,19	22,41	7.389,31	103
4	Kota Raja	59.690	2,78	12,73	9.784,75	101
5	Kelapa Lima	78.470	1,58	16,73	5.224,30	100
6	Kota Lama	36.110	2,26	7,7	11.213,66	98
Total		468.920	2,78	100	36.508,80	101

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Jumlah penduduk Kota Kupang mengalami peningkatan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir yakni tahun 2018 hingga tahun 2022. Jumlah penduduk Kota Kupang di tahun 2022 sebanyak 468.913 atau mengalami penambahan sebanyak 35.509 jiwa dari jumlah penduduk di tahun 2018 yang sebanyak 35.509 jiwa. Atau dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, penduduk Kota Kupang mengalami peningkatan sebesar 7,73%. Pada kurun waktu tahun 2002, jumlah penduduk Kota Kupang mengalami penurunan sebesar 711 jiwa sesuai data BPS Kota Kupang . Kemudian mengalami kenaikan kembali di tahun 2021 dan tahun 2022. Nilai rata-rata laju pertumbuhan penduduk Kota Kupang dalam kurun waktu tahun 2018 hingga 2022 yakni sebesar 2,73%.

Tabel 20 Jumlah Penduduk Kota Kupang

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (dalam ribu jiwa)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Alak	65,59	76,29	76,91	80,25	83,44
2.	Maulafa	81,60	98,72	97,98	102,15	106,13
3.	Oebobo	102,48	106,32	100,56	102,82	105,08
4.	Kota Raja	55,51	64,39	57,12	58,07	59,69
5.	Kelapa Lima	83,55	76,57	75,47	77,25	78,47
6.	Kota Lama	35,06	41,03	34,73	35,31	36,11
	JUMLAH	423,79	463,34	442,80	455,85	468,91

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023, BPS Kota Kupang ,

#### 2.3.4.2. Kepadatan Penduduk

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, tingkat kepadatan penduduk juga semakin meningkat. Kepadatan penduduk mencerminkan jumlah penduduk dalam tiap satuan wilayah yakni membandingkan antara jumlah penduduk dan luas lahan. Kepadatan penduduk Kota Kupang di tahun 2022 sebesar 2.528,69 jiwa/km2. Selama kurun waktu tahun 2018-2022, kepadatan penduduk tertinggi berada di Kecamatan Kota Lama dan kepadatan penduduk terkecil berada di Kecamatan Alak. Berikut adalah perhitungan kepadatan penduduk di masing-masing kecamatan di Kota Kupang tahun 2018 hingga 2022:

Tabel 21 Kepadatan Penduduk Kota Kupang

NO	KECAMATAN	KEPADATAN PENDUDUK (jiwa/km2)				
		2018	2019	2020	2021	2022
1.	Alak	754,64	877,82	884,92	923,32	960,12
2.	Maulafa	1.489,20	1.801,50	1.787,88	1.863,96	1.936,66
3.	Oebobo	7.206,89	7.478,34	7.071,88	7.230,94	7.389,31
4.	Kota Raja	9.100,82	10.556,40	9.364,10	9.519,84	9.784,75
5.	Kelapa Lima	5.562,58	5.098,07	5.024,50	5.143,21	5.224,30
6.	Kota Lama	10.887,90	12.742,90	10.784,20	10.965,84	11.213,66
	JUMLAH	2.350,90	2.507,30	2.456,10	2.528,70	2.528,69

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023, BPS Kota Kupang

### **2.3.4.3. Struktur Penduduk**

#### **1. Struktur Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin**

Struktur penduduk menurut umur dapat menggambarkan usia produktif, usia anak-anak dan usia tidak produktif. Penduduk yang termasuk dalam kelompok usia non produktif dibedakan menjadi dua yaitu usia balita sampai sekolah (di bawah 15 tahun) dan usia yang sudah tidak produktif lagi (di atas 60 tahun). Kelompok usia balita sampai sekolah adalah antara usia 0-14 tahun yang merupakan tanggungan dari orang tua, karena mereka belum bisa bekerja, dan yang termasuk dalam kelompok usia yang tidak produktif lagi adalah usia 60 tahun ke atas. Sedangkan kelompok usia yang termasuk dalam usia produktif adalah usia 15-59 tahun. Berikut adalah rincian komposisi penduduk laki-laki dan perempuan Kota Kupang berdasarkan kelompok usia tahun 2022:

**Tabel 22 Struktur Penduduk  
Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin**

KELOMPOK UMUR	PENDUDUK MENURUT JENIS KELAMIN		JUMLAH PENDUDUK	PERSENTASE	KETERANGAN
	LAKI-LAKI	PEREMPUAN			
0 - 4	22.712	21.866	44.578	24,24%	Non Produktif
5 - 9	18.648	18.191	36.839		
10 - 14	16.471	15.780	32.251		
15 - 19	18.449	18.871	37.320		
20 - 24	21.223	21.667	42.890		
25 - 29	26.830	25.935	52.765		
30 - 34	25.614	24.260	49.874		
35 - 39	21.735	20.882	42.617		
40 - 44	17.449	16.995	34.444		
45 - 49	13.253	13.668	26.921		
50 - 54	10.836	10.848	21.684	69,39%	Produktif
55 - 59	8.595	8.282	16.877		
60 - 64	6.389	5.897	12.286		
65 - 69	3.877	4.190	8.067		
70-74	2145	2434	4579		
75+	1956	2965	4921	0,06%	Non Produktif
<b>Total</b>	<b>236182</b>	<b>232731</b>	<b>468913</b>		

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Berdasarkan data dan grafik piramida penduduk di atas, penduduk di Kota Kupang sebagian besar merupakan penduduk usia muda atau pada usia produktif. Penduduk usia

produktif (usia 15-59 tahun) di Kota Kupang tahun 2022 sebanyak 325.392 jiwa atau 69,39% dari keseluruhan jumlah penduduk Kota Kupang . Struktur penduduk juga dapat digunakan untuk mengetahui angka ketergantungan (dependency ratio) penduduk di suatu wilayah.

Dari hasil perhitungan diperoleh bahwa, sebanyak 100 jiwa penduduk produktif di Kota Kupang harus menanggung kurang lebih 44 jiwa penduduk non produktif. Perlu adanya peningkatan kualitas maupun kuantitas sumber daya manusia yang produktif untuk menekan angka dependency ratio.

## 2. Struktur Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Penduduk berumur 15 tahun ke atas yang bekerja di Kota Kupang secara umum jenis lapangan usaha banyak bergerak di sektor Tersier seperti Perdagangan, Rumah Makan, dan Jasa Akomodasi, Transportasi, Pergudangan dan Komunikasi, Lembaga Keuangan, Real Estate, Usaha Persewaan dan Jasa Perusahaan, Jasa Kemasyarakatan, Sosial dan Perorangan berjumlah 163.881 Jiwa. Lapangan usaha lainnya dari sektor Sekunder berupa Pertambangan dan Penggalian, Industri, Listrik, Gas, dan Air Minum, Konstruksi berjumlah 32.075 Jiwa, sedangkan terrendah di sektor primer di bidang Pertanian, Perkebunan, Kehutanan, Perburuan, dan Perikanan berjumlah 9.271 Jiwa. Jumlah penduduk menurut lapangan usaha utama, mayoritas penduduk Kota Kupang yang adalah di sektor tersier sebanyak 79,85% dari keseluruhan penduduk Kota Kupang yang berusia 15 tahun ke atas dengan tenaga kerja terbanyak adalah berjenis kelamin laki - laki.

Tabel 23 Struktur Penduduk Kota Kupang

Menurut Mata Pencaharian

LAPANGAN USAHA UTAMA	JENIS KELAMIN		JML
	LAKI- LAKI	PEREMPUAN	
Primer (Pertanian, Perkebunan, Kehutanan, Perburuan, dan Perikanan)	7.353	1.918	9.271
Sekunder (Pertambangan dan Penggalian, Industri, Listrik, Gas, dan Air Minum, Konstruksi)	22.562	9.513	32.075
Tersier (Perdagangan, Rumah Makan, dan Jasa Akomodasi, Transportasi, pergudangan dan Komunikasi, Lembaga Keuangan, Real Estate, Usaha Persewaan dan Jasa Perusahaan, Jasa Kemasyarakatan, Sosial dan Perorangan)	89.161	74.720	163.881
Total	19.076	86.151	205.227

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023, BPS Kota Kupang

### 3. Struktur Penduduk Menurut Pendidikan

Menurut Pendidikan yang ditamatkannya, mayoritas penduduk Kota Kupang adalah tamat Sekolah Menengah Atas (SMA) dari keseluruhan penduduk Kota Kupang yang berusia 15 tahun ke atas, hal ini menunjukkan potensi sumber daya manusia yang ada di Kota Kupang dapat dikembangkan dengan memberikan lapangan pekerjaan dan pelatihan bimbingan teknis yang terkoordinir.

Tabel 24 Struktur Penduduk Kota Kupang Menurut Tingkat Pendidikan

NO.	PENDIDIKAN TERTINGGI	JENIS KELAMIN		JUMLAH	%
		LAKI - LAKI	PEREMPUA N		
1.	Tidak/Belum Pernah Sekolah	531	93	624	0,36
2.	Tidak/Belum Tamat SD	5.037	2.514	7.551	4,41
3.	Sekolah Dasar	15.114	9.365	24.479	14,30
4.	Sekolah Menengah Pertama	12.645	8.100	20.745	12,12
5.	Sekolah Menengah Atas	29.552	16.116	45.668	26,67
6.	Sekolah Menengah Kejuruan	14.666	8.101	22.767	13,30
7.	Diploma I/II/III/Akademi	5.231	3.862	9.093	5,31
8.	Universitas	20.420	19.874	40.294	23,53
	Total	103.196	68.025	171.221	100,00
	Persentase	60,27%	39,73%	100,00%	

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

#### 2.3.4.4. Kondisi Kemiskinan dan Kualitas Penduduk

Berdasarkan dari data kependudukan sejak tahun 2017-2022 prosentase penduduk miskin di Kota Kupang tertinggi di tahun 2017 sebesar 9,81% dan pada tahun 2022 mengalami penurunan menjadi 8,61% dengan garis kemiskinan berjumlah Rp.648.982. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut:

Tabel 25 Garis Kemiskinan dan Penduduk Miskin

Tahun	Garis Kemiskinan	Penduduk Miskin	
		Jumlah (Ribu Jiwa)	Persentas
2017	504.179	40,22	9,81
2018	518.095	40,44	9,61
2019	545.219	39,86	9,22
2020	587.921	39,72	8,96
2021	599.880	41,77	9,17
2022	648.982	40,2	8,61

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023, BPS Kota Kupang

Peningkatan kualitas hidup masyarakat diukur dari Indeks Pembangunan Manusia (IPM). IPM merupakan indikator penting untuk mengukur keberhasilan dalam upaya membangun kualitas hidup manusia (masyarakat atau penduduk). IPM menjelaskan bagaimana penduduk dapat mengakses hasil pembangunan dalam memperoleh pendapatan, kesehatan, pendidikan, dan sebagainya.

Indeks Pembangunan Manusia di Kota Kupang sejak tahun 2017-2022 tertinggi di tahun 2022 sebesar 80,20 dan terendah pada tahun 2017 sebesar 78,25. Sedangkan untuk umur harapan hidup pada tahun 2017 sebesar 68,58 tahun dan pada tahun 2022 sebesar 70,11 tahun. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut:

Tabel 26 Komponen Indeks Pembangunan

Tahun	Umur Harapan Hidup (Tahun)	Harapan Lama Sekolah (Tahun)	Rata-rata Lamanya Sekolah (Tahun)	Pengeluaran Rill per Kapita disesuaikan (Ribu Rupiah)	IPM
2017	68,58	15,77	11,45	13.028	78,25
2018	68,90	16,08	11,46	13.199	78,84
2019	69,37	16,24	11,47	13.592	79,55
2020	69,55	16,40	11,58	13.337	79,71
2021	69,73	16,41	11,60	13.218	79,74
2022	70,11	16,43	11,61	13.513	80,20

Sumber: Kota Kupang Dalam Angka Tahun 2023, BPS Kota Kupang

### **2.3.5. Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Upaya Mewujudkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang**

Berdasarkan hasil Penjaringan isu dan permasalahan sebagaimana dituangkan dalam dokumen Laporan Fakta dan Analisa, terdapat beberapa isu dan permasalahan yang terkait dengan penataan ruang wilayah di Kota Kupang antara lain isu dan permasalahan sektor prasarana lingkungan yang terdapat di wilayah perencanaan, sektor kebencanaan, sektor prasarana wilayah, sektor fasilitas wilayah, sektor potensi ekonomi yang dapat diuraikan sebagai berikut.

Tabel 27 Isu Dan Permasalahan Sektor Prasarana Lingkungan

Kecamatan	Sub Sektor	Isu dan Permasalahan
Kota Raja	Air Bersih	Permasalahan air bersih tercemar ecoli di Kel. Bakunase I
		Permasalahan air bersih tercemar ecoli di Kel. Bakunase II
		Permasalahan suplai air untuk RTH
		Permasalahan kebutuhan air di musim kering Kel. Bakuanase I
		Permasalahan kebutuhan air di musim kering Kel. Bakuanase II
		Usulan Terminal air
	Sumber Daya Air	Potensi mata air di Kel. Bakunase I (Mata air Oelnasanani, Labat, Amresi, Oetona, Armilak)
		Potensi mata air di Kel. Bakunase II
		Potensi mata air di Kel. Nunleu
		Potensi mata air di Kel. Airnona
		Permasalahan jaringan irigasi di Kel. Bakunase II
	Limbah	Permasalahan limbah industri tahu di Kel. Airnona
		Permasalahan limbah rumah tangga tercemar DAS Dendeng
		Permasalahan limbah rumah tangga tercemar DAS belakang Asrama Tentara
		Permasalahan limbah pertokoan disepanjang Jl. Jendral Sudirman
		Permasalahan limbah disepanjang Jalan
		Permasalahan limbah ternak tercemar di DAS Airnona
		Permasalahan Sanitasi SPAM kali dendeng
	Sampah	Permasalahan kebutuhan TPS di setiap Kelurahan
		Kebutuhan moda pengankutan sampah di setiap Kelurahan
		Permasalahan membuang sampah sembarangan di DAS kali belakang Pasar Inpres
		Usulan membuat tembok kali lebih tinggi dibelakang DAS Pasar Inpres untuk mencegah membuang sampah sembarangan
		Kebutuhan TPS3R

Kecamatan	Sub Sektor	Isu dan Permasalahan
Alak	Air Minum	Permasalahan kekurangan air minum di Kel. Manulai II meskipun banyak lokasi embung
		Permasalahan kekurangan air minum di Kel. Manutapen meskipun terdapat lokasi SPAM
		Permasalahan kekurangan air minum di Kel. Nunbaundelha
		Permasalahan Kekurangan air minum di Kel. Batuplat
		Permasalahan Kekurangan air minum di Kel. Nunhila
		Permasalahan Kekurangan air minum di Kel. Fatufeto
	Sumber Daya Air	Usulan PERDA mengenai pengawasan meteran air dalam pencatatan
		Potensi mata air Sakan di Kel. Naioni belum dikelola dengan baik
		Potensi mata air Petuk di Kel. Naioni
	Limbah	Potensi mata air dikelurahan naioni masih sangat banyak karena daerah tangkapan air
		Limbah RSUP Ben Mboi
	Sampah	Limbah Pabrik tahu tercemar DAS Dendeng
		Kebutuhan moda pengangkut sampah dan TPS di Kel. Naioni
		Kebutuhan mesin pencacah sampah untuk dijadikan pupuk di TPA Kel. Alak
		Kebutuhan TPS3R di Kel. Batuplat
		Kebutuhan Lahan untuk TPS di Kel. Batuplat
		Permasalahan pengangkutan sampah di Kel. Manutapen (iuran aktif dibayar)
		Permasalahan penutup mobil sampah tidak ada sehingga dalam perjalanan terbuang di sepanjang Jl. Pahlawan
		Kebutuhan TPS di Kel. Fatufeto
		Kebutuhan TPS di Kel. Mantasi
		Permasalahan sampah kiriman ke Kel. Nunbaunsabu
		Permasalahan pemeliharaan TPS Kel. Nunbaunsabu
		Usulan PERDA mengenai sangsi pembuangan sampah sembarangan
		Usulan moda sampah di tiap Kelurahan
Kota Lama	Air Minum	Permasalahan sumur Bor di Kel. LLBK dari Program Pemerintah beberapa payau dan bisa diminum
		Usulan sumur bor di Kel. Fatubesi
		Permasalahan jaringan air minum PDAM tidak masuk kek Kel. Fatubesi
		Permasalahan kekurangan air minum Kel. Pasir Panjang
		Usulan sumur bor di Kel. Solor
	Sumber Daya Air	Permasalahan pengelolaan mata air sumur teden di Kel. Oeba
	Limbah	Permasalahan limbah rumah tangga tercampur ke drainase

Kecamatan	Sub Sektor	Isu dan Permasalahan
Oebobo	Sampah	Permasalahan limbah di pasar oeba
		Permasalahan genangan air limbah rumah tangga Kel. Oeba
		Kebutuhan TPS di Kel. LLBK (TPS lama rusak)
		Permasalahan pengelolaan sampah di Kel. Tode Kiser
		Kebutuhan TPS di Kel. Fatubesi
		Kebutuhan TPS di Kel. Nefonaek
	Air Minum	Dimaksimalkan Rumah Sampah di Kel. Nefonaek
		Kebutuhan TPS disetiap Kelurahan
	Sumber Daya Air	Permasalahan kekurangan air minum di Kel. Oebobo
		Usulan embung diluar Kecamatan Oebobo untuk pelayanan Kecamatan Oebobo
		Sebagian besar menggunakan air tanki
		Usulan sumur bor untuk kepentingan umur per kelurahan
		Permasalahan kekurangan air minum di Kel. Liliba
	Limbah	Permasalahan limbah WC langsung ke lubang alam di Kel. Oebobo
		Pencemaran limbah RS Siloam
		Pencemaran limbah RS Leona
		Pencemaran limbah Hotel Inn tercemar ke Permukiman
	Sampah	Permasalahan TPS tidak terjangkau sampai jalan lingkungan di Kel. Oebobo
		Kurangnya kesadaran masayarakat dalam membuang sampah sembarangan
		Usulan untuk Bank Sampah setiap Kecamatan
		Faktor lahan untuk TPS
		Pengelolaan TPS yang baik
		Bank sampah di Kel. Oebufu tidak aktif
Maulafa	Air Minum	Permasalahan kekurangan air bersih di Kel. Bello
		Permasalahan kekurangan air bersih di Kel. Kolhua
		Permasalahan kekurangan air bersih di Kel. Naimata
	Sumber Daya Air	Pelayanan sumber mata air tofa di Kel. Maulafa harus menyeluruh
		Perlu pengontrolan izin untuk sumur bor di Kel. Naimata
		Penambahan irigasi dari sumber mata air tofa Kel. Maulafa
	Limbah	Pencemaran pabrik kulit sapi di Kel. Bello
		Limbah kotoran ternak di Kel. Oepura
		Pencemaran pabrik kulit sapi di Kel. Kolhua
	Sampah	Kebutuhan TPS di Kel. Bello
		Kebutuhan TPS di perumahan Kel. Bello
		Jadwal pengangkutan di TPS yang tidak pasti
		Kebutuhan TPS di Kel. Oepura
		Informasi mengenai pengelolaan persampahan untuk

Kecamatan	Sub Sektor	Isu dan Permasalahan
Kelapa Lima	Air Minum	kelompok disabel
		Kebutuhan TPS di Kel. Naimata
	Air Minum	Kebutuhan air minum di Kel. Lasiana masih kurang
	Sumber Daya Air	
		Perlu pengelolaan air limbah rumah tangga terpadu di Kel. Lasiana
		Usulan perlu adanya petugas disetiap kelurahan mengenai persampahan (DLHK)
		Kebutuhan TPS di Kel. Oesapa Selatan
		Kurangnya kesadaran masyarakat membuang sampah sembarangan
		Penambahan moda untuk kebutuhan pengangkutan sampah di Kel. Lasiana
		Lahan sampah di Kel. Lasiana

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Tabel 28 Isu Dan Permasalahan Sektor Kebencanaan

No	Kecamatan	Kelurahan	Jenis Bencana	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
1	Kota Lama	Airmata	Longsor	Adanya Patahan Pada Badan Jalan di Jln. Trikora dan Hingga Saat Ini Belum Ada Perbaikan
			Longsor	Butuh Penanganan Bahaya Longsor di Sepanjang Sungai/Kali Dendeng
		Bonipoi	Genangan	Setiap Musim Hujan, Lokasi RT09 & RT08 Selalu Dikarenakan Kerusakan Jaringan Drainase
		Solor	Genangan	Sering Terjadi Genangan dikarenakan perbedaan Ketinggian
		Merdeka	Longsor	Sering Terjadi Longsor di sepanjang Kali Merdeka (RT001)
		Fatubesi	Kebakaran	Rawan Bencana Kebakaran, Dikarenakan Tingkat Kepadatan Bangunan yang tinggi. (Kawasan Pasar)
2	Kelapa Lima	Oesapa	ROB	Sekitar 30 Rumah (Kampung Nelayan) Terendam Banjir ROB Pada Tahun 2023 (RT32, RT33 & RT34)
		Oesapa Barat	ROB	Sekitar 10 Rumah (dipinggiran sungai/kali) Terendam Banjir ROB pada saat pasang air laut. Di butuhkan tembok penahan sepanjang sungai/kali dan Normalisasi Sungai (RT07, RT02, RT01)
		Oesapa & Oesapa Barat	Genangan	Sepanjang Jalan Timor Raya Sering Terjadi Genangan Pada Musim Hujan dikarenakan Drainase Primer Rusak
		Kelapa Lima	Banjir	
		Oesapa	Kebakaran	Rawan Bencana Kebakaran, Dikarenakan Tingkat Kepadatan Bangunan yang tinggi. (Kawasan Pasar)
		Lasiana	Bahaya Longsor	

No	Kecamatan	Kelurahan	Jenis Bencana	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
3	Kota Raja	Naikoten II	Luapan Air Kali/Singai	Pada Musim Hujan Sering Terjadi Luapan Air Sungai/Kali dikarenakan Sedimen Hampi Sama Tinggi Dengan Bibir Kali/Sungai
		Bakunase I	Luapan Air Kali/Singai	Pada Musim Hujan Sering Terjadi Luapan Air Sungai/Kali, Dibutuhkan Rencana Normalisasi
			Bahaya Longsor	Permukiman di RT09 yang berada di bawah tebing, dibutuhkan Tembok Penahan
		Naikoten I	Banjir	Pada Musim Hujan, Luapan Air Sungai/Kali Menggenagi Rumah Warga
		Fontein	Bahaya Longsor	Pada Musim Hujan, Sering terjadi Longsor di sekitaran Sunagi/Kali Fontein Yang mangakibatkan permukiman yang berada di bibir sungai megalami kerusaka
4	Maulafa	Oepura	Longsor	Permukiman disepanjang Sungai sering mengalami bencana Longsor akibat kikisan air sungai/Kali
		Naikolan	Longsor	Permukiman disepanjang Sungai sering mengalami bencana Longsor akibat kikisan air sungai/Kali, hal ini diakibatkan terjadi jual beli lahan di Sempadan Sungai
		Bello	Banjir	Pada Musim Hujan Permukiman di RT04, RT03, RT07 & RT08 Sering Terjadi Bencana Banjir
		Maulafa	Genangan	Pada RT03,RT06 & RT07 sering terjadi Luapan air dari drainase
			Longsor	Bencana Longsor di Bantaran sungai/kali Maulafa
		Kolhua	Banjir	
		Sikumana	Bencana Angin	
				Diperlukan Jalur Evakuasi
5	Oebobo	Oebufu	Bencana Seroja	
			Longsor	Permukiman di Sepanjang Bibir Sungai Liliba Sering Mengalami Longsor pada Musim Hujan
6	Alak	Naioni	Longsor	Bahaya Longsor di Perbatasan Dengan Kab. Kupang
			Banjir	RW 08 pada musim Hujan sering terjadi luapan air sungai yang menggenangi permukiman
			Kebakaran	Pada Musim Kemarau, sering terjadi kebakaran Lahan/Hutan
		Manulai II	Longsor	Lokasi RT16 (Sepanjang Jalur 40) Merupakan daerah Rawan Longsor
			Longsor	kondisi tanah di sebagian Kel. Manulai II Merupakan jenis tanah Liat/Sawah yang mudah terjadi longsor
		Nunbau Sabu	Longsor	Permukiman di sepanjang bibir Sungai/Kali Nunbaun Sabu, pada musim hujan sering terjadi bencana Longsor
		Manutapen	Longsor	Permukiman di sepanjang bibir sungai (RT19,RT18,RT16,RT14,RT03,RT30,RT26,RT27,RT28,RT28,RT32 & RT02) pada musim hujan mengalami longsor

No	Kecamatan	Kelurahan	Jenis Bencana	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
		Fatufeto	Pergerakan Tanah	pada lokasi TPU Fatufeto pada Tahun 2017 mengalami pergeseran tanah
		Mantasi	Longsor	Permukiman di sepanjang bibir Sungai/Kali pada musim hujan sering terjadi bencana Longsor

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Tabel 29 Isu Dan Permasalahan Sektor Fasilitas Wilayah

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
1	Kota Raja	Naikoten I	Perdagangan Dan Jasa	Peningkatan pasar impres di kelurahan Naikoten Satu menjadi pasar modern sehingga perlu di tata kembali penataan pasar tersebut
			Fasilitas Kesehatan	Penambahan Fasilitas Pustu di kelurahan Naikoten satu pada lahan pemerintah yang kosong
		Naikoten I & Naikoten II	Perdagangan Dan Jasa	Pembuatan Fasilitas Parkir di lahan kosong ataupun Penataan Parkiran di sepanjang jalan Naikoten satu dan Naikoten Dua agar tidak parkir sembarangan di pinggir jalan
			Fasilitas Pendidikan	
		Airnona	Ruang terbuka hijau	Penataan Rumah Pinggiran Sungai Mapoli di buat RTH sepanjang jalur sungai
			Perdagangan Dan Jasa	Renovasi, penataan, dan Pengaktifan kembali pasar tradisional di Kelurahan Airnona
			Fasilitas Olahraga	Penambahan Fasilitas Olahraga seperti lapangan serbaguna di Kelurahan Airnona
		Bakunase II	Ruang terbuka hijau	penetapan kawasan ruang terbuka hijau di TPU Mapoli sehingga tidak ada lagi bangunan liar yang membangun di sekitar kawasan TPU Mapoli
			Fasilitas Olahraga	Pembangunan lapangan serbaguna di kelurahan Manulai II karena di kelurahan ini sama sekali belum ada fasilitas olahraga
		Kuanino	Fasilitas Pendidikan	Gedung pemuda di Kelurahan Kuanino sudah tidak aktif sebaiknya di alihkan menjadi fasilitas pendidikan
			Fasilitas Kesehatan	Gedung di dalam pasar kuanino yang sudah tidak aktif sebaiknya dijadikan pustu untuk melayani masyarakat sekitar
2	Oebobo	Fatululi	Ruang terbuka hijau	Bangunan liar di RT 17 RW 05 jalan Franseda pos polisi Fatululi tolol di tertibkan karena masuk ke dalam jalur hijau
			Perdagangan dan Jasa	pasar oebobo tidak memiliki drainase dan tempat pembuangan sampah, aktifkan peran dari PD pasar, pentaan ruang pasar, dan penata parkiran.
		Tuak Daun Merah	Perdagangan Dan Jasa	Cafe sepanjang jalur TDM semua memanfaatkan badan jalan sebagai tempat parkir sehingga menimbulkan kemacetan
			Fasilitas Pendidikan	SMPN 21 membutuhkan penambahan ruangan atau memperluas bangunan sekolah dan juga infrastruktur menuju ke SMPN 21
		Liliba	Fasilitas Pendidikan	SD Impres Liliba jumlah murid melebihi kapasitas bangunan sekolah karena terdapat 2 sekolah di dalam satu lingkungan sekolah karena menampung sekolah dari SD Angkasa yang ditutup
3	Alak	Manulai II	Fasilitas Pendidikan	Penambahan Fasilitas pendidikan SMA Negeri karena di manulai II Fasilitas SMA Negeri belum terpenuhi

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
4	Kelapa Lima		Fasillitas Olahraga	Penambahan Fasilitas olahraga di Kelurahan Manulai II seperti lapangan futsal dan lapangan volli di RT 20
				Stadion sepak bola mini di Nunbaun Sabu peruntukannya untuk siapa dan seperti apa, sedangkan pembangunannya sudah selesai sejak maret 2023 tetapi belum beroperasi sampai sekarang
			Fasilitas Kesehatan	Penmbahan pustu di wilayah kelurahan manulai II RT 20 atau RT 21
		Nunbaun Delha	Fasilitas Pendidikan	Penmbahan Fasilitas SMP atau SMA
		Namosain	Perdagangan Dan Jasa	penataan lapak penjualan ikan di kelurahan namosain agar tidak menimbulkan kemacetan di pinggir jalan akibat pemberhentian kendaraan
			Fasillitas Olahraga	Perbaikan lapangan sepak bola pantai
		Batu Plat	Fasillitas Olahraga	Penataan dan perencanaan Fasilitas olahraga di kelurahan Batu plat
		Naioni	Fasilitas Kesehatan	penambahan 2 fasilitas kesehatan di kelurahan naioni dari 4 posyandu mejadi 6 posyandu
5	Maulafa	Oesapa Selatan	Fasilitas Pendidikan	Butuh adanya penambahan Fasilitas SD (Sekolah Dasar) di Kelurahan Oesapa Selatan tepatnya di belakang LP Dewasa
		Lasiana	Fasilitas Pendidikan	perlu adanya penambahan Taman Kanak-kanak di area lasiana
			Fasilitas Olahraga	Pengembangan lapangan sitarda menjadi area sport center yang dapat di gunakan bagi masyarakat sekitar maupun luar kecamatan
			Ruang terbuka hijau	Perencanaan ruang untuk tempat pemakaman umum di kecamatan kelapa lima agar warga masyarakat tidak menguburkan jenzah di halaman rumah
		kelapa lima	Perdagangan dan Jasa	penertiban pedagang kaki lima yang ada di sepanjang jalan timor raya
			Ruang terbuka hijau	Banyak RTH yang seharusnya untuk publik tetapi di ambil alih oleh masyarakat yang tinggal di pesisir
		oesapa	Perdagangan dan Jasa	penataan pedagang di alun-alun kelapa lima agar di buatkan bangunan penjualan sehingga tertata dengan rapih kawasan tersebut dan tidak terlihat berantakan
		naimata	Ruang terbuka hijau	Penentuan dan pengecekan dan perencanaan Ruang terbuka hijau di kelurahan naimata
5	Maulafa	Maulafa, Bello, Kolhua	Fasilitas Pendidikan	Perencanaan fasilitas pendidikan SMP dan SMA yang melayani 3 kelurahan yaitu Maulafa, Bello dan Kolhua
		Sikumana	Ruang terbuka hijau	Perencnaan dan pembuatan ruang terbuka hijau di tanah milik pemerintah di wilayah sikumana berupa taman wisata rohani
		Maulafa	Ruang terbuka hijau	Tanah milik pemerintah di buat untuk fasilitas publik atau ruang terbuka hijau
		Penfui	Ruang terbuka hijau	Perencanaan dan pembangunan fasilitas taman bermain di dekat pasar penfui yang bergun bagi masyarakat sekitar
			Ruang terbuka hijau	butuh fasilitas umum atau taman khusus orang difabel di wilayah kelurahan penfui

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
6	Kota Lama	Kolhua	Fasilitas Olahraga	perencanaan dan pembangunan fasilitas olahraga seperti lapangan serbaguna di wilayah kelurahan kolhua
		Maulafa dan Naimata	Ruang terbuka hijau	pembuatan ruang terbuka hijau dan jogging track di sepanjang sungai yang menjadi batas antara kelurahan Maulafa dan Naimata
		Fatukoa	Ruang terbuka hijau	Pembuatan jalur hijau di sepanjang sungai fatukoa dan di buat tempat wisata
		Bello	Ruang terbuka hijau	Rencana pembangunan taman batas kota di tanah aset pemda
6	Kota Lama	Tode Kisar	Perdagangan dan Jasa	Penataan perdagangan dan jasa di pantai ketapang satu dan juga perencanaan kembali pantai ketapang satu agar menjadi salah satu tempat wisata yang bagus di Kota Kupang
		Pasir Panjang	Ruang terbuka hijau	penataan kembali ruang terbuka hijau di pantai pasir panjang
			Ruang terbuka hijau	Bekas Taman Ria di rehab kembali menjati taman yang dapat di kunjungi oleh masyarakat
			Ruang terbuka hijau	Pasar ikan Falileo di alihkan menjadi taman atau RTH
		Merdeka	Ruang terbuka hijau	3 unit rumah yang sudah di bebaskan pemerintah dapat di alihkan menjadi ruang terbuka hijau RT 001 Kelurahan Merdeka
			Fasilitas Olahraga	Lapangan serbaguna belum di kelola secara maksimal dn di biarkan begitu saja
		Nefonaik	Ruang terbuka hijau	penetpan jalur hijau kelurahan Nefonaik tetap di pertahankan agar tidak ada bangunan-bangunan liar yang di bangun di wilayah tersebut
		LLBK	Fasilitas Umum	banungna-bangunan tua di belakang terminal Kota Kupang di alih fungikan untuk menjadi tempat serbaguna seperti aula yang bisa di akai masyarakat jika ada pertemuan dan sebagainya

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

Tabel 30 Isu Dan Permasalahan Sektor Prasarana Wilayah

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
1	Kota Raja	Bakunase II	Jaringan Jalan	Pelebaran Jaringan jalan utama primer di Bakunase II Sngat sempit sedangkan jalan tersebut di gunakan masyarakat dari Batuplat, Sikumana, Oepura dan bakunase untuk menuju ke pasar dan kantor
				Jembatan yang menghubungkan antara Bakunase II dan Naikoten sangat sempit sehingga sering terjadi kecelakaan
				Perencanaan dan pembuatan jalan dari jalan tani menjadi jalan lingkungan agar para petani dapat melakukan aktivitas ke lahan pertanian
		Airnona	Jaringan Drainase	Pembuatan jaringan drainase Kelurahan Airnona di buat tertutup agar masyarakat tidak membuang sampah pada jalur drainase
				Perencanaan jaringan drainase di kelurahan Airnona RT 01 dan RT 02 yang setiap tahun terjadi genangan ketika hujan
			Jaringan Jalan	Jalan umum menjadi tidak rata akibat penggalian saluran pipa SPAM sehingga pengguna jalan merasa tidak nyaman dalam berkendara

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
		Nunleu, Kunino dan Fontein	Jaringan Jalan	Penataan parkiran di sepanjang jalan Moh Hatta yang terjadi akibat banyak aktivitas perdagangan dan jasa
		Fontein	Jaringan Jalan	Perencanaan dan pembangunan jembatan yang menghubungkan antara 2 kelurahan yang bisa dilalui kendaraan Roda dua dan empat yaitu di Kelurahan Fontein (Kotaraja) ke Kelurahan Mantasi (Alak)
		Naikoten Satu dan Naikoten Dua	Jaringan Jalan	Perencanaan Halte untuk tempat menunggu angkutan umum di depan SMA Mercusuar dan di depan SMP Santa Yosep
2	Oebobo	oebufu	Jaringan Jalan	kemacetan yang terjadi di jalan depan hotel Romyta akibat aktivitas yang dilaksanakan di hotel tersebut
			Jaringan Jalan	beberapa titik di Jalan Cak Doko selalu terjadi genangan ketika musim penghujan tiba
		Fatululi	Jaringan Jalan	Rencana pembuatan jalur jalan satu arah depan rumah sakit siloam
		Tuak Daun Merah	Jaringan Jalan	Penataan parkiran sepanjang jalur TDM agar tidak memanfaatkan badan jalan, setiap pemilik usaha harus menyediakan lahan parkir
3	Alak	Namosain	Pelabuhan	Pelabuhan ikan di Kelurahan Namosain perlu adanya akses naik turun kapal ikan dari laut ke darat maupun darat ke laut untuk memudahkan para nelayan
		Manutapen dan Airnona	Jaringan Jalan	Pembuatan jembatan yang menghubungkan antara Airnona (Kec. Kotaraja) dan Manutapen
		Naioni	Jaringan Jalan	Pembuatan jalan lingkungan di Seluruh kelurahan naioni karena status jalan lingkungan tetapi masih banyak jalan yang tanah putih dan berdebu
			Jaringan Listrik	penerangan lampu jalan di kelurahan naioni
		Nunbaun Sabu	Pelabuhan	Pelabuhan rakyat di NBS Peruntukannya belum jelas, perlu adanya kejelasan tentang peruntukan dan fungsi pelabuhan rakyat tersebut
		Namosain, NBD, NBS, Nunhila	Pelabuhan	Perencanaan dan pembuatan tempat berlindung kapal nelayan di pantai namosain yang warganya rata-rata nelayan
4	Kelapa Lima	Oesapa dan Oesapa Selatan	Jaringan Jalan	Perlu adanya akses penghubung antara 2 kelurahan yaitu oesapa dan oesapa selatan berupa jembatan penyebrangan
		Lasiana	Jaringan Jalan	Perbaikan jalan lingkungan yang masih tanah putih bersamaan dengan drainase agar mobil pengangkut sampah bisa masuk dan mengangkut sampah-sampah di dalam lingkungan
			Terminal	perencanaan jalur transportasi umum agar menghubungkan terminal Tipe A dan wilayah lainnya di Kota Kupang
		Oesapa	Jaringan Drainase	Perencanaan Drainase dan Sumur di kelurahan Oesapa yang berlokasi dekat dengan wilayah pantai
			Pelabuhan	Pelabuhan ikan dan pasar ikan di tata sehingga terfokuskan pada satu titik lokasi
		Kelapa Lima,	Jaringan Jalan	Reclana Jaringan jalan tepi pantai di mulai dari pantai Tedis sampai ke Pantai Lasiana

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
		Oesapa Barat, Oesapa dan lasiana	Jaringan Listrik	Seluruh jaringan listrik yang melewati jalur-jalur utama di dalam kota kupang di rencanakan melalui bawah tanah 20 tahun kedepan
5	Maulafa	Sikumana	Jaringan energi	penerangan lampu jalan di wilayah kecamatan maulafa yang belum terlayani
			Jaringan Jalan	setiap perencanaan jalan di iringi dengan perencanaan jaringan drainase
		Naimata	Jaringan Jalan	akses jalan dari jalur 40 ke permukiman dan kamus STAKN Karena jalan masuk harus memutar jauh (butuh pembebasan lahan)
		Seluruh Kelurahan	Jaringan Jalan	Penanaman Pilar RMJ di seluruh jalan sehingga pembangunan kedepan melihat pilar yang di tanam
		Oepura dan Sikumana	Jaringan Jalan	pelebaran jalan utama dari oepura ke sikumana yang setiap jam sibuk selalu terjadi kemacetan parah
		Bello	Jaringan Jalan	Jembatan Bello yang di bangun tidak sesuai spek sehingga ketika terjadi musim hujan maka jembatan tersebut terendam banjir
		Maulafa	Jaringan Drainase	Pembuatan Jaringan drainase di wilayah tofa yang topografinya memiliki kemiringan
			Jaringan Jalan	Perempatan jalur 40 dekat polsek Maulafa agar di buatkan perencanaan bundaran agar aktivitas kendaraan lebih teratur
		Sikumana	Jaringan Drainase	Perencanaan dan pembuatan jalur drainase di sepanjang jalan raya utama sikumana karena selalu terjadi banjir di musim penghujan
		Kolhua	Jaringan Jalan	Peningkatan jalan tani
			Jaringan Drainase	perbaikan drainase di kelurahan kolhua Perencanaan dan pembuatan jalur drainase di wilayah kolhua agar aliran air hujan dapat di arahkan ke sungai jembatan petuk
		Naimata dan Maulafa	Jaringan Jalan	pembuatan jembatan penghubung antara 2 kelurahan yaitu maulafa dan naimata karena ada aktivitas pendidikan yang dimana anak sekolah harus melewati kali/sungai yang menjadi batas kedua kelurahan
				Perencanaan jalur transportasi Bus mulai dari bolok sampai ke bandara dan juga sampai ke terminal bus di bimoku
6	Kota Lama	Fatubesi	Jaringan Drainase	Perencanaan dan pembuatan drainase di kelurahan fatubesi terutama di jalan Sumatera, jalan depan diler suzuki dan pembuangannya menuju ke kali mati di samping Brimob
			Jaringan Listrik	penerangan jalan di dalam lingkungan kelurahan Fatubesi yang belum terlayani
			Jaringan Jalan	jalan lingkungan di dalam pasar fatubesi di buat menjadi jalan beton seperti psar inpres di naikoten

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Isu Dan Permasalahan
		Tode Kisar	Jaringan Drainase	Perencanaan dan pembuatan drainase di kelurahan Tode Kisar dan penampungan limbah hasil Rumah Tangga
		Merdeka	Jaringan Drainase	Pembuatan Drainase sepanjang jalan A. Yani dari perpustakaan sampai ke kali merdeka karena titik genangan air di depan JNE dan UNIKA setiap tahunnya
		Nefonaik	Jaringan listrik	Kabel dan jaringan listrik maupun jaringan kabel internet yang semrawut sehingga di butuhkan penataan kembali kabel-kabel tersebut
		oeba	Jaringan Drainase	perencanaan jaringan drainase di kelurahan oeba di arahkan ke kali merdeka
			Jaringan listrik	Beberapa RT di Kelurahan Oeba belum memiliki penerangan lampu jalan yang merata
		Pasir Panjang	jaringan drainase	perlu adanya saringan-saringan di setiap ujung pembuangan drainase agar orang yang membuang sampah di drainase tidak masuk ke kali di samping Brimob

*Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023*

Tabel 31 Isu Dan Permasalahan Sektor Potensi Ekonomi

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Jenis Potensi	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
1	Oebobo	Fatululi	Pertanian	Sayuran	Potensi Tanaman Sayuran di Kelurahan Fatululi, berada di Jaur Hijau Jln Frans Seda, di Belakang dan di Depan Hotel Harper serta di beberapa Titik dengan skala kecil. Hasil tanaman sayuran di pasarkan di Pasar dalam kota Kupang
				Sawah	potensi tanaman padi di Kel. Fatululi terisisa kurang lebih seluas 1 Ha, dikarenakan dialih fungsikan menjadi bangunan gedung. Tanaman Padi di Kel. Merupakan Sawah Tadah Hujan dan Hasil padi dikomsumsi sendiri
			Pariwisata	Plaza Mall (Lippo)	
				Plaza Mall (Trans Mart)	
				Taman Frans Seda	
				Pasar Impres Oebobo	
		Kayu Putih	Pertanian	Rumah Sakit (Siloam)	
				Hotel	
				Sawah	
		Oebobo	Pertanian	Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
				Museum	Museum minat dari masyarakat untuk berkunjung masih kurang karena tidak ada pengembangan
			Pariwisata	Rumah Sakit (Kartini)	
2	Alak	Oebubo	Industri	Tenun Ikat	Terdapat Kampung Tenun Alor dan Timor, dimana Hasil Tenun di Jual dalam kota kupang dan luar provinsi
			Pertanian	Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
			Pariwisata	Hotel	
		Oebufu	Pariwisata	Wisata Kuliner	
				Plaza Mall (Ramayana)	
				Hotel (Romyta)	Aktivitas di Hotel (Pernikahan) mengakibatkan Kemacetan
		Oetete	Pariwisata	Rumah Kerajinan Rakyat NTT	
		Liliba	Pertanian	Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
		Naioni	Pariwisata		Usulan : Reboisasi di Lahan di Kel. Naioni
					Usulan : Penataan Kampung Adat Noti menjadi Wisata Alam
					Usulan : Pembuatan Pasar Tradisional
			Pertanian	Agrowisata Jambu Mente	

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Jenis Potensi	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)		
3	Kelapa Lima	Mantasi	Pariwisata		Usulan : Penataan Wisata Lingkungan sepanjang kali Dendeng untuk peningkatan UMKM Warga sekitar dan menghindari pembangunan liar di Daerah Sempadan sungai		
		Alak			Usulan : Jalur Hijau di RT18 Perlu di Evaluasi agar aktivitas Pembangunan bisa Berjalan		
		Nunbaun Delha			Usulan : Penataan Ruang Publik Menjadi Central UMKM, Lokasi Depan Gereja Bathel Nunhila		
		Namosain			Usulan : Wisata Bahari di Pesisir Pantai Kel. Nunhila sampai Kel. Nunbaun Sabu		
					Usulan : Menata Pusat Penjualan Ikan di Pinggir Jalan		
					Usulan : Penataan Kembali Kawasan Namosain Beach		
					Usulan : Penataan Kembali Ruang Penggalang Kapal		
					Usulan : Tolong dilihat Kembali Izin Operasional Impreal Word?? Apakah Izin Sebagai Kota Terpadu atau yang lain?		
		Manulai II			Sumur Tua di Kelurahan diusulkan menjadi tempat Wisata Bersejarah		
		Batuplat			Terdapat Tempat Rekreasi di 5 Lokasi, yakni Batu batu berukuran besar		
		Manutapen			Usulan : Penataan Wisata Air Sagu Menjadi Wisata Alam		
		Fatufeto			8 Embung di di Kel. Manutapen dapat di kembangkan menjadi kawasan wisata (Tempat Pemancingan) Usulan : Galeri untuk Tenun Kain Masyarakat Manutapen Program Wisata Pantai (Jalan Lingkat dari Jembatan Tugu menuju Pantai Batu Kepala)		
		Kelapa Lima	Pariwisata	Taman Pantai Kelapa Lima	PKL di Alun Alun, Saat Ini masih memanfaatkan Jalur Pedestrian Untuk Aktivitas Berjualan Sehingga Mengganggu Pejalan Kaki		
					Taman Pantai Kelapa Lima, saat ini tidak terurus sehingga menjadi kumuh		
		Oesapa Barat	Pariwisata	Cagar Budaya Meriam PD II			
				Ecowisata Mangrove	Jalur Pengunjung yang terbuat dari kayu sudah rusak, sehingga dapat membahayakan pengunjung		
				Pantai Paradiso	Belum ditata dengan baik		
			Industri	Taman Muara Abu			
				Masak Garam	Tempat Masak Garam dengan Skala Kecil dan dipasarkan di pasar lokal		
				Sumber Air Tanah	menjadi suplai air bersih masyarakat kota kupang dengan menggunakan Mobil Tangki		

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Jenis Potensi	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
4	Maulafa	Oesapa	Pariwisata	Wisata Kerajinan	Tempat Galeri Kerajinan NTT sudah tidak Berfungsi
				Pantai Warna	Penataan Pantai Warna
			Pariwisata	Pasar Tradisional (Pasar Oesapa)	
				Pantai Nunsui	
				Pantai Batu Nona	
		Lasiana	Pariwisata	Pantai Lasiana	Belum Terorganisasi dengan baik
				Kelompok Tenun Ikat	
				Wisata Pantai	Perlu Jalan Penghubung antar Wisata Pesisir di Sepanjang Pantai Lasiana sampai pantai Kelapa Lima
		Fatukoa	Pertanian	Sawah	Skala Kecil dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
			Peternakan	Ayam	Skala Kecil dan dipasarkan di dalam kota kupang
			Pertambangan	Tanah Putih	
			Pariwisata	Tenun Ikat	Skala Kecil
		Belo	Pertanian	Sawah	Skala Kecil dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
				Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
		Kolhua	Pertanian	Sawah	Skala Besar dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
				Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
		Sikumana	Pertanian	Sawah	Skala Besar dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
				Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
		Oepura	Pertanian	Sawah	Skala Besar dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
				Sayuran	Potensi Sayuran dengan skala kecil dan di pasarkan di pasar Lokal
			Pariwisata	Tenun Ikat	Lahan Sawah kebanyak sudah dialih fungksikan sebagai permukiman
				Sumber Air Tanah	menjadi supali air bersih masyarakat kota kupang dengan menggunakan Mobil Tangki
5	Kota Raja	USULAN	USULAN	USULAN	Kecamatan Kota Raja Dijadikan Wisata Rohani Budaya Penataan dijalan Sudirman untuk Centra Kuliner Malam Revitalisasi kembali kolam renang air nona Revitalisasi Gedung Pernuda yang selama ini tidak berfungsi menjadi Gedung Galeri Tenun Ikat

No	Kecamatan	Kelurahan	Sub Sektor	Jenis Potensi	Isu -Isu (Potensi Dan Permasalahan)
6	Kota Lama		Airnona	Pariwisata	Pasar Kuanino dialihfungsikan menjadi taman
					Rumah Sanggar Budaya Daerah
				Perikanan	Tenun Ikat
					Kolam Renang Airnona
			Bakunase II	Ikan Air Tawar	Skala Kecil
				Pertanian	Sawah (35,40 Ha) Skala Besar dan sawah Tadah Hujan serta hasil padi di komsumsi sendiri dan dipasarkan di dalam Kota kupang
				Perikanan	Budidaya Ikan Lele dan Nila dengan skala Kecil
				Pariwisata	Tenun Ikat Terdapat 6 kelompok tenun
			Nunleu	Pariwisata	Tenun Ikat dipasarkan keluar Kota kupang setiap bulan 50 kain terjual
			Kuanino		Pasar Tradisional (Pasar Kuanino) Tidak tertata dengan rapi
			Naikoten II	Pariwisata	Cagar Budaya Rumah Raja Tidak tertata dengan rapi
			Fatubesi		Revitalisasi Kegiatan Perdagangan di Pasar Lama
					Pantai Tode Dijadikan Tempat Wisata Kuliner
					Pasar Tradisional (Pasar Oeba) Usulan : Penggunaan Nama Pasar di ubah sesuai lokasi, karena Nama Pasar Oeba tapi pasar berada di Kel. Fatubesi
					PPI Ikan

Sumber: Dokumen Fakta dan Analisa RTRW Kota Kupang , 2023

### **2.3.6. Hasil Peninjauan Kembali Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.**

Kota Kupang sebelumnya telah memiliki Rencana tata Ruang Wilayah Kota Kupang dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang tahun 2011 - 2031. Seiring dengan perkembangan Kota Kupang yang begitu pesat pada setiap sektor pembangunan dan menurunnya kualitas lingkungan hidup yang cenderung menimbulkan berbagai masalah pembangunan akibat tekanan-tekanan yang ditimbulkan oleh adanya peningkatan intensitas pemanfaatan ruang, ketidakseimbangan struktur dan fungsional ruang wilayah sekaligus ketidakteraturan pemanfaatan ruang wilayah maka perlu dilakukannya revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang. Proses pertumbuhan dan perkembangan tersebut dipengaruhi oleh faktor-faktor internal maupun faktor-faktor eksternal dari wilayah Kota Kupang. Disisi lain terjadinya perubahan perundang- undangan, peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang harus disesuaikan oleh Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang dengan muatan-muatan yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dalam Pasal 92 dan Pasal 93 mengarahkan Peninjauan Kembali terhadap dokumen Rencana Tata Ruang dapat dilakukan lebih dari 1 kali dalam periode 5 tahun. Peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang harus sesuai dengan muatan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 tentang pedoman tata cara penyusunan Peninjauan Kembali, Revisi dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang. Kota Kupang telah melakukan kajian yang menghasilkan dokumen Peninjauan Kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang, dimana dari hasil Peninjauan Kembali menyatakan bahwa perlunya untuk dilakukan revisi terhadap dokumen dan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut. Sesuai dengan Keputusan Wali Kota Kupang Nomor 161C/KEP/HK/2020 tahun 2020 yang mengamanatkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang direkomendasikan untuk di-REVISI karena terdapat ketidaksesuaian/penyimpangan pemanfaatan ruang di Kota Kupang, dan perubahan kebijakan pemerintah yang mendasari penyusunan RTRW. Oleh karena itu, pada tahun 2023 dilakukan penyusunan revisi dokumen teknis dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang dan penyusunan draft rancangan peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang. Diharapkan dengan adanya Revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang di tahun 2023 dapat menghasilkan arahan pembangunan yang optimal dan merata serta mampu memberikan arahan

pengendalian terhadap pertumbuhan pemanfaatan ruang di wilayah Kota Kupang dengan memperhatikan Isu-isu strategis secara global, nasional dan lokal dengan kesesuaian dalam penyelenggaraan penataan ruang di wilayah Kota Kupang sehingga dapat mendorong pembangunan Kota Kupang sebagai Pusat Kegiatan Nasional dan Ibu kota Provinsi Nusa Tenggara Timur dimasa mendatang yang layak huni, produktif dan berkelanjutan yang mampu memberikan ketahanan dalam menghadapi bencana, berdaya guna dan berdaya saing di Kawasan Timur Indonesia yang merupakan bagian dari wilayah perbatasan Republik Indonesia.

#### **2.4. Implikasi Penerapan Substansi Peraturan Daerah Kota Kupang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat Dan Beban Keuangan Daerah.**

Pemberlakuan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 akan mendatangkan implikasi dalam aspek kehidupan masyarakat serta beban keuangan daerah. Untuk itu, berikut ini diuraikan kajian terhadap implikasi dalam kedua aspek tersebut.

1. Aspek hukum, bahwa keberadaan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 akan menjadi dasar hukum atau legitimasi bagi daerah untuk memperkuat kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah yang sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi kewilayahan. Peraturan daerah ini akan memberikan kepastian hukum pada setiap sektor kehidupan masyarakat, khususnya sektor ekonomi. Dalam konteks ini sektor-sektor perekonomian yang berhubungan dengan perdagangan, pertambangan, perkebunan, pertanian, dan lain sebagainya akan diberikan ruang yang dijamin kepastian hukumnya melalui Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah ini, sehingga perkembangan dari sektor tersebut tentu dapat dioptimalkan.
2. Aspek Sosial, dengan adanya Peraturan Daerah ini juga akan memberikan kepastian hukum bagi setiap kawasan sehingga konflik pemanfaatan ruang yang terjadi di Wilayah Kota Kupang dapat diminimalisir.
3. Beban Keuangan Daerah, bahwa keberadaan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 ini akan mendatangkan beban keuangan daerah dalam hal penyediaan infrastruktur pembangunan tata wilayah namun dari manfaat yang akan didapatkan tentunya beban biaya tersebut menjadi tidak sebanding dengan manfaat yang didapatkan dengan adanya Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.

**BAB III**  
**EVALUASI DAN ANALISIS**  
**TERHADAP PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT**  
**RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA KUPANG**  
**TAHUN 2025-2045**

Evaluasi dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan penting untuk dilakukan sehingga secara substansi Peraturan Daerah yang dibentuk tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Berikut ini merupakan beberapa peraturan perundang-undangan terkait Rencana Tata Ruang Wilayah yang dievaluasi dan dianalisis yaitu:

**3.1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Tujuan dibentuknya pemerintahan Negara Republik Indonesia jelas tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang berbunyi "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial", tujuan negara tersebut merupakan visi, misi dan arah kebijakan Pembangunan Nasional yang mencakup seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara.

Pelaksanaan pembangunan nasional tentu harus dilakukan secara terstruktur, terencana dan berkesinambungan mulai dari pemerintah Pusat sampai kepada Pemerintah Daerah untuk mencapai hasil yang ideal sebagaimana diharapkan. Dalam mencapai tujuan pembangunan nasional Pemerintah Daerah diberikan peran cukup besar sebagaimana tercantum dalam Pasal 18 UUD NRI Tahun 1945, yang mengamanatkan bahwa "penyelenggaraan Pemerintah Daerah didasarkan pada prinsip otonomi dan tugas pembantuan". Untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan, daerah diberikan kewenangan membentuk Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945 yang menentukan bahwa "Pemerintahan Daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan". Dengan kewenangan yang diberikan, Pemerintah Daerah diharapkan dapat mempercepat apa yang dicita-citakan Negara yakni untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, Pemerintah Daerah membutuhkan payung hukum ditingkat daerah, hal ini bertujuan agar pelayanan yang diberikan kepada

masyarakat semakin membaik setiap waktunya. Berkaitan dengan hal tersebut maka berdasarkan pasal ini, Pemerintah Daerah diberi kewenangan untuk membentuk perda, ketentuan terkait materi muatan adalah:

- a. Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: Pemerintahan Daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan Peraturan-peraturan lainnya untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- b. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai landasan konstitusional mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna dan berhasil guna dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

### **3.2. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang**

Ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### **Pasal 15**

- (1) Pengukuhan kawasan hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan melalui proses sebagai berikut:
  - a. penunjukan kawasan hutan;
  - b. penataan batas kawasan hutan;
  - c. pemetaan kawasan hutan; dan
  - d. penetapan kawasan hutan.
- (2) Pengukuhan kawasan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah.

**3.3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Asas-asas dalam penyelenggaraan bangunan gedung tersebut antara lain adalah asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Dalam undang-undang ini, disebutkan bahwa fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi-fungsi tersebut, boleh bercampur dalam satu bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung, seperti yang telah disebutkan di atas, harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, ketentuan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**3.4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan**

Berdasarkan statusnya, jalan umum dikelompokkan menjadi ke dalam jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota dan jalan desa. Penguasaan atas jalan ada pada negara. Penguasaan yang dimaksud tersebut memberikan wewenang kepada pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan penyelenggaraan jalan secara umum penyelenggaraan jalan secara umum dan penyelenggaraan jalan nasional meliputi pengaturan, pembinaan, pembangunan dan pengawasan. Dalam tingkat kabupaten/kota, Pemerintah Daerah kabupaten/kota memiliki wewenang dalam penyelenggaraan jalan kabupaten/kota dan jalan desa, ketentuan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 58**

Pengadaan tanah untuk mengembangkan jalan bagi kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota

**Pasal 61**

Pemerintah melaksanakan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol bagi kepentingan umum berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

### **3.5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana**

Penyelenggaraan penanggulangan bencana merupakan tanggung jawab dan wewenang Pemerintah dan Pemerintah Daerah, yang dilaksanakan secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh. Pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang dilakukan untuk mengurangi risiko bencana yang mencakup pemberlakuan peraturan tentang penataan ruang, standar keselamatan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggar, ketentuan berkaitan materi muatan adalah:

Pasal 33

Penyelenggaraan penanggulangan bencana terdiri atas 3 (tiga) tahap meliputi:

- a. prabencana;

Pasal 34

Penyelenggaraan penanggulangan bencana pada tahapan prabencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf a meliputi:

- a. dalam situasi tidak terjadi bencana; dan

Pasal 35

Penyelenggaraan penanggulangan bencana dalam situasi tidak terjadi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 huruf a meliputi:

- f. pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang;

Pasal 42

Pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf f dilakukan untuk mengurangi risiko bencana yang mencakup pemberlakuan peraturan tentang penataan ruang, standar keselamatan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggar.

### **3.6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Negara Republik Indonesia berada dalam satu kesatuan wilayah yang terdiri dari ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi maupun sebagai sumber daya. Kedadaan ini perlu dikelola secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU Penataan Ruang) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang

Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja).

Beberapa Pasal dalam UU Penataan Ruang telah mengalami perubahan yang dilakukan dalam UU Cipta kerja termasuk wewenang Pemerintah Daerah Kota dalam menyelenggarakan Tata Ruang (perubahan UU Penataan Ruang akan dibahas dalam bagian UU Cipta Kerja). Pemerintah Daerah Kota diberikan wewenang terkait dengan penataan ruang wilayah, yang mana UU Penataan Ruang mengamanatkan agar Pemerintah Daerah Kota melaksanakan hal-hal meliputi:

- a. perencanaan Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota;
- b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Untuk melaksanakan hal-hal di atas Pemerintah Daerah diarahkan untuk mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya. Penataan ruang wilayah dilakukan secara berjenjang dan komplementer dari tingkat nasional, provinsi dan kabupaten/kota. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang terdiri atas Rencana Tata Ruang Wilayah nasional; Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi; dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Rencana Tata Ruang Wilayah kota. Pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang, ketentuan berkaitan materi muatan adalah:

#### Pasal 18

(2) Penetapan rancangan Peraturan Daerah kabupaten/kota tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri setelah mendapatkan rekomendasi Gubernur.

#### Pasal 25

(1) Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota mengacu pada:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi;
- b. pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
- c. rencana pembangunan jangka panjang daerah.

(2) Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus memperhatikan:

- a. perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang Kota;
- b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi Kota;
- c. keselarasan aspirasi pembangunan Kota;
- d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- f. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang berbatasan; dan
- g. rencana tata ruang kawasan strategis Kota.

Pasal 26

(7) Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

### **3.7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah**

Dalam kaitannya dengan penetapan lokasi pengolahan sampah terpadu dan tempat pemrosesan akhir sampah, hal ini merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota sesuai dengan peraturan perundang- undangan, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 9

(2) Penetapan lokasi tempat pengolahan sampah terpadu dan tempat pemrosesan akhir sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota sesuai dengan peraturan perundang- undangan.

### **3.8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Kewenangan pemerintah kabupaten/kota dalam sektor pariwisata antara lain menyusun dan menetapkan rencana induk pembangunan kepariwisataan kabupaten/kota, menetapkan destinasi dan daya tarik wisatawan kabupaten/kota, mengalokasikan anggaran, memelihara dan melestarikan daya tarik wisatawan. Kawasan strategis pariwisata merupakan bagian integral dari Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, ketentuan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 13**

- (1) Kawasan strategis pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas kawasan strategis pariwisata nasional, kawasan strategis pariwisata provinsi, dan kawasan strategis pariwisata kabupaten/kota.
- (2) Kawasan strategis pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian integral dari Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**3.9. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan**

Pada skala kabupaten/kota, disusun secara berkala dengan mempertimbangkan kebutuhan lalu lintas dan angkutan jalan serta ruang kegiatan pada kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam proses penyusunannya, Rencana Induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan harus juga disesuaikan dengan rencana-rencana pembangunan pada tingkat yang lebih tinggi dan juta di tingkat kabupaten/kota yang terkait. Lalu Lintas dan Angkutan Jalan mempunyai peran strategis dalam mendukung pembangunan dan integrasi nasional sebagai bagian dari upaya memajukan kesejahteraan umum sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Proses penyusunan dan penetapan Rencana Induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan kabupaten/kota harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, ketentuan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 17**

- (1) Rencana Induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c disusun secara berkala dengan mempertimbangkan kebutuhan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan serta ruang kegiatan berskala kabupaten/kota.
- (2) Proses penyusunan dan penetapan Rencana Induk Jaringan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan:
  - e. Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**Pasal 37**

- (2) Penetapan lokasi Terminal dilakukan dengan memperhatikan:
  - b. kesesuaian lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota;

**3.10. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Pasal 4

Lokasi yang dapat diusulkan untuk menjadi KEK harus memenuhi kriteria: sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan tidak berpotensi mengganggu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan

Pasal 15

- (1) Kawasan strategis pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian integral dari Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**3.11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib untuk membuat kajian lingkungan hidup strategis (KLHS) untuk memastikan bahwa prinsip pembangunan berkelanjutan telah menjadi dasar dan terintegrasi dalam pembangunan suatu wilayah dan/atau kebijakan, rencana, dan/atau program. Dengan perkataan lain, hasil KLHS harus dijadikan dasar bagi kebijakan, rencana dan/atau program pembangunan dalam suatu wilayah. Apabila hasil KLHS menyatakan bahwa daya dukung dan daya tampung sudah terlampaui, kebijakan, rencana, dan/atau program pembangunan tersebut wajib diperbaiki sesuai dengan rekomendasi KLHS dan segala usaha dan/atau kegiatan yang telah melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup tidak diperbolehkan lagi, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 15

- (1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib membuat KLHS untuk memastikan bahwa prinsip pembangunan berkelanjutan telah menjadi dasar dan terintegrasi dalam pembangunan suatu wilayah dan/atau kebijakan, rencana, dan/atau program.
- (2) Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib melaksanakan KLHS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke dalam penyusunan atau evaluasi:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) beserta rencana rincinya, rencana pembangunan jangka panjang (RPJP), dan rencana pembangunan jangka menengah (RPJM) nasional, provinsi, dan kabupaten/kota; dan

**3.12. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Hortikultura sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Pasal 5

Perencanaan hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan:

- f. Rencana Tata Ruang Wilayah;

Pasal 40

- (1) Hortikultura diselenggarakan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, dilaksanakan dalam wilayah tersendiri, bertumpangsari dengan tanaman lain, dan/atau berintegrasi dengan wilayah usaha lainnya.
- (2) Penyelenggaraan hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 45

- (1) Kawasan hortikultura sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) terdiri atas:
  - a. kawasan hortikultura nasional;
  - b. kawasan hortikultura provinsi; dan
  - c. kawasan hortikultura kabupaten/kota.
- (2) Kawasan hortikultura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**3.13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang**

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan

yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Pemerintah Daerah bertanggung jawab terhadap pengendalian perencanaan kawasan permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 38

- (4) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah

Pasal 64

- (1) Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 76

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:

- a. menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; dan

Pasal 83

- (2) Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota

Pasal 105

- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

**3.14. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Informasi Geospasial sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Informasi Geospasial (IG) merupakan alat bantu dalam perumusan kebijakan, pengambilan keputusan, dan/atau pelaksanaan kegiatan yang berhubungan dengan ruang kebumian. IG sangat berguna sebagai sistem pendukung pengambilan kebijakan dalam rangka mengoptimalkan pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan ketahanan nasional, khususnya dalam pengelolaan sumber daya alam, penyusunan rencana tata ruang, perencanaan lokasi investasi dan bisnis perekonomian, penentuan garis batas wilayah, pertanahan, dan kepariwisataan. IG juga merupakan informasi yang amat diperlukan dalam penanggulangan bencana, pelestarian lingkungan hidup, dan pertahanan keamanan.

**3.15. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Pasal 13

(1) Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:

- a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
- b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
- c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.

(3) Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

**3.16. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Bupati/walikota diberi kewenangan untuk menyusun rencana pembangunan industri kabupaten/kota. Rencana Pembangunan Industri kabupaten/kota harus mengacu kebijakan nasional. Rencana disusun dengan memperhatikan potensi sumber daya

industri, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan kabupaten/kota, keserasian dan keseimbangan dengan kegiatan sosial dan lingkungan, ketentuan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 11**

Rencana Pembangunan Industri kabupaten/kota disusun dengan paling sedikit memperhatikan:

- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota; dan Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota; dan

**3.17. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana Telah Diubah Beberapa Kali Terakhir Dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.**

Pemberian otonomi seluas-luasnya kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Ini berarti bahwa seluas apapun otonomi yang diberikan, daerah tetap bertanggungjawab pada Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemda) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomo2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja). UU Pemda menetapkan urusan konkuren yang merincikan urusan-urusan pemerintahan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dalam melaksanakan otonomi daerah. urusan konkuren dibagi menjadi 3 (tiga) yakni urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan pilihan. Pelaksanaan urusan Pemerintah Daerah ini wajib memperhatikan prioritas kebutuhan daerah dengan tetap berpegang pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas, serta kepentingan strategis nasional.

Penataan Ruang merupakan salah satu urusan wajib berkaitan dengan pelayanan dasar yang harus dilaksanakan Pemerintahan Daerah. Dalam lampiran UU pada tabel pembagian kewenangan pemerintahan di sub bidang urusan Penataan Ruang, pemerintah Kota diberikan kewenangan untuk menyelenggarakan Penataan Ruang Kota. Meskipun secara tegas tidak diperintahkan dalam UU Pemda bahwa untuk menyelenggarakan Penataan Ruang Pemerintah Daerah wajib membentuk Peraturan Daerah namun dalam pengaturan tentang Penyelenggaraan Pemerintah daerah dimana Gubernur sebagai Wakil

Pemerintah Pusat yang ada di daerah, diberikan kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan salah satunya mempunyai tugas untuk melakukan evaluasi terhadap rancangan Peraturan Daerah tentang Tata Ruang Daerah. Maka dapat diketahui bahwa untuk menyelenggarakan penataan ruang di daerah, Pemerintah Daerah wajib untuk membentuk Peraturan daerah sebagai dasar pelaksanaan penataan ruang di daerah.

**3.18. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Desa merupakan organisasi pemerintahan terkecil yang ada di daerah, kemajuan sebuah desa menjadi titik penting dalam pembangunan sebuah negara. Berjalanannya waktu Desa telah berkembang dalam berbagai bentuk untuk perlu dilindungi dan diberdayakan agar menjadi kuat, maju, mandiri, dan demokratis sehingga dapat menciptakan landasan yang kuat dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan menuju masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera sebagaimana yang menjadi dasar Pembentukan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (UU Desa).

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota tidak terlepas dari penataan desa sebagai bagian dalam Pemerintahan Daerah Kota. UU Desa mengamanatkan bahwa dalam Pembagunan di kawasan Pedesaan penggunaan dan pemanfaatan wilayah Desa dalam rangka penetapan kawasan pembangunan sesuai dengan tata ruang Kota. Pemerintahan Desa diberikan kewenangan untuk menata desanya namun Penataan desa harus sesuai dengan penataan Kota sebaliknya Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan penataan wilayah Kota yang memanfaatkan Aset Desa dan tata ruang Desa wajib melibatkan Pemerintah Desa.

**3.19. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 Tentang Konservasi Tanah Dan Air.**

Perencanaan Konservasi Tanah dan Air tingkat kabupaten/kota menjadi acuan kegiatan Konservasi Tanah dan Air bagi masyarakat dan perencanaan tersebut harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah, ketentuan terkait muatan materi adalah:

**Pasal 10**

Perencanaan Konservasi Tanah dan Air harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**3.20. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Lingkup penganturan penyelenggara Perkebunan adalah perencanaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 5

- (1) Perencanaan perkebunan dimaksudkan untuk memberikan pencapaian sebagaimana arah, pedoman, dan alat pengendali tujuan penyelenggaraan perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Perencanaan Perkebunan terdiri atas perencanaan nasional, perencanaan provinsi, dan perencanaan kabupaten/kota.
- (3) Perencanaan Perkebunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan Pelaku Usaha Perkebunan dan peran serta masyarakat.

Pasal 6

- (1) Perencanaan Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilakukan berdasarkan:
  - b. Rencana Tata Ruang Wilayah;

**3.21. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air untuk Wilayah Sungai lintas negara menjadi masukan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan rencana tata ruang nasional. Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air pada Wilayah Sungai juga digunakan sebagai masukan untuk meninjau kembali Rencana Tata Ruang Wilayah dalam hal terjadi perubahan-perubahan, baik pada Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air maupun pada rencana tata ruang pada periode waktu tertentu, ketentuan terkait materi muatan adalah:

## Pasal 39

Rencana Pengelolaan Sumber Daya Air merupakan dasar dan salah satu unsur dalam penyusunan, peninjauan kembali, dan/atau penyempurnaan Rencana Tata Ruang Wilayah.

### **3.22. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.**

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja) merupakan langkah strategis dalam mengatasi permasalahan investasi dan penciptaan lapangan kerja, yang salah satunya diakibatkan oleh tumpang tindih pengaturan penataan ruang. Beberapa Undang-Undang yang terkait dengan penyelenggaraan penataan ruang mengalami perubahan antara lain dapat diauraikan sebagai berikut:

#### a. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Beberapa perubahan dalam UU Penataan Ruang penyelenggaraan penataan ruang yang terkait dengan penyelenggaraan penataan ruang di daerah diatur bahwa Penataan ruang wilayah secara komplementer merupakan penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota yang disusun saling melengkapi satu sama lain dan bersinergi sehingga tidak terjadi tumpang tindih pengaturan rencana tata ruang.

Wewenang Pemerintah Daerah Kota yang diberikan oleh UU Penataan ruang tetap dilaksanakan namun harus sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat. Wewenang Pemerintah Daerah Kota tersebut meliputi:

- 1) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- 2) pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- 3) kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Terdapat penambahan pasal antara Pasal 14 dan Pasal 15 dalam UU Penataan ruang yakni Pasal 14A yang mengatur tentang pelaksanaan penataan ruang yang harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan kajian lingkungan hidup strategis; dan
- 2) kedetailan informasi tata rurang yarrg akan disajikan serta kesesuaian ketelitian peta rencana tata ruang.

Penyusunan kajian lingkungan hidup strategis dilakukan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah dan untuk kesesuaian ketelitian peta rencana tata ruang dilakukan melalui penyusunan peta rencana tata ruang di atas Peta Dasar, namun apabila Peta Dasar tersebut belum tersedia maka penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah dilakukan dengan menggunakan Peta Dasar lainnya.

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota wajib mengacu pada:

- 1) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi;
- 2) pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
- 3) rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Derah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus memperhatikan:

- 1) perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang Kota;
- 2) upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi Kota;
- 3) keselarasan aspirasi pembangunan Kota;
- 4) daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- 5) rencana pembangunan jangka panjang daerah; dan rencana tata ruang berbatasan.

Hal-hal yang dimuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang sebelumnya terdiri dari 6 pokok penting yang harus ada dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dikurangi menjadi 5 pokok penting yang meliputi:

- 1) tujuan, kebijakan, dan strategi penataan rutang wilayah Kota;
- 2) rencana struktur ruang wilayah Kota yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah Kota;
- 3) rencana pola ruang wilayah Kota yang meliputi kawasan lindung Kota dan kawasan budi daya Kota;
- 4) arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan

- 5) ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota yang berisi ketentuan umum zonasi, ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang sebelumnya ditetapkan menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan diubah menjadi “dasar untuk Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan administrasi pertanahan. Frasa ‘Penerbitan perijinan’ kemudian dihapus.

Ditegaskan dalam Pasal 26 ayat (7) Perubahan UU Penataan Ruang bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial

Geospasial atau ruang kebumian adalah aspek keruangan yang menunjukkan lokasi, letak, dan posisi suatu objek atau kejadian yang berada di bawah, pada, atau di atas permukaan bumi yang dinyatakan dalam sistem koordinat tertentu. Undang-undang ini sangat erat kaitannya dengan perencanaan Tata Ruang Wilayah yang mana memberikan standar dan pedoman-pedoman khusus terkait penentuan Peta yang akan digunakan sebagai alat bantu dalam perumusan kebijakan, pengambilan keputusan, dan/atau pelaksanaan kegiatan yang berhubungan dengan ruang kebumian.

Peta rupa bumi yang wajib ada dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Peta Rupabumi Indonesia diselenggarakan pada skala 1: 1.000, 1:5.000, 1:25.000, 1:50.000, 1:250.000, 1:1.000.000.
- 2) Peta Rupabumi Indonesia skala 1:1.000 diselenggarakan pada wilayah tertentu sesuai dengan kebutuhan.
- 3) Peta Rupabumi Indonesia selain pada skala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diselenggarakan pada skala lain sesuai dengan kebutuhan.

### **3.23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah**

Penatagunaan tanah merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan. Bagi kabupaten/kota yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, penatagunaan tanah merujuk pada rencana tata ruang lain yang telah ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan untuk daerah bersangkutan, ketentuan terkait materi muatan adalah:

## Pasal 6

Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap:

- a. bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar;
- b. tanah negara;
- c. tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

## Pasal 7

- (1) Terhadap tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (2) Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Pedoman, standar dan kriteria teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing.
- (4) Penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya.
- (5) Pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya.

## Pasal 8

Pemegang hak atas tanah wajib menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah.

## Pasal 9

- (1) Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah
- (2) Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yang di atas atau di bawah tanahnya dilakukan pemanfaatan ruang.

## Pasal 10

- (1) Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 setelah penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

**Pasal 13**

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.

**Pasal 16**

Apabila terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah yang terakhir.

**Pasal 20**

Penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah disesuaikan melalui penyelenggaraan penatagunaan tanah.

**3.24. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan**

Penyelenggaraan jalan harus menjamin terselenggaranya peranan jalan yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah dengan memperhatikan keterhubungan antarkawasan atau keterhubungan dalam kawasan serta dilakukan secara konsepsional dan menyeluruh, ketentuan dikemukakan terkait materi muatan adalah:

**Pasal 6**

- (2) Sistem jaringan jalan disusun dengan mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan dengan memperhatikan keterhubungan antarkawasan dan/atau dalam kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan.

**Pasal 8**

Sistem jaringan jalan sekunder disusun berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota dan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan yang menghubungkan secara menerus kawasan yang mempunyai fungsi primer, fungsi sekunder kesatu, fungsi sekunder kedua, fungsi sekunder ketiga, dan seterusnya sampai ke persil.

**Pasal 72**

- (5) Rencana umum jangka panjang jaringan jalan kabupaten/kota disusun berdasarkan rencana pembangunan kabupaten/kota jangka panjang, Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, rencana umum jaringan transportasi jalan, rencana umum jangka panjang jaringan jalan nasional dan provinsi, serta berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Rencana umum jangka panjang jaringan jalan kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan dengan keputusan bupati/walikota.

### **3.25. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana**

Pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang tentang perencanaan penanggulangan bencana dilakukan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Penyelenggaraan penanggulangan bencana pada tahap prabencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 meliputi: a. dalam situasi tidak terjadi bencana; dan

#### **Pasal 5**

(1) Penyelenggaraan penanggulangan bencana dalam situasi tidak terjadi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a meliputi:

- a. perencanaan penanggulangan bencana;

#### **Pasal 13**

(1) Pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f dilakukan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

#### **Pasal 80**

(1) Pembangunan kembali prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) huruf a merupakan kegiatan fisik pembangunan baru prasarana dan sarana untuk memenuhi kebutuhan kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi dan kabupaten/kota.

(2) Kegiatan fisik pembangunan kembali prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan rencana tata ruang.

(3) Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi dan kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat:

- a. rencana struktur ruang wilayah;
- b. rencana pola ruang wilayah;
- c. penetapan kawasan;
- d. arahan pemanfaatan ruang wilayah; dan
- e. arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.

**3.26. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional**

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) merupakan pedoman untuk Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional, penyusunan rencana pembangunan jangka pengendalian pemanfaatan menengah nasional, pemanfaatan ruang dan ruang di wilayah nasional, mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi, keserasian antarsektor, penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi, penataan ruang kawasan strategis nasional, serta penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 11

- (3) PKL ditetapkan dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi berdasarkan usulan pemerintah kabupaten/kota, setelah dikonsultasikan dengan Menteri.

Pasal 114A

- (1) Dalam hal rencana kegiatan pemanfaatan ruang belum dilakukan strategis nasional dan/atau berdampak besar yang belum dimuat dalam Peraturan Daerah tentang rencana tata ruang provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, dan/atau rencana rincinya, izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 didasarkan pada Peraturan Pemerintah ini.

**3.27. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang.**

Dalam penataan ruang, pengaturan bentuk dan tata cara peran masyarakat sangat diperlukan antara lain, untuk menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masyarakat di bidang penataan ruang, mewujudkan pelaksanaan penataan ruang yang transparan, efektif, akuntabel, dan berkualitas, memperbaiki mutu perencanaan, serta membantu terwujudnya pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, ketentuan terkait materi muatan adalah:

Pasal 6

Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang berupa:

- a. masukan mengenai:
  1. persiapan penyusunan rencana tata ruang;

2. penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
  3. pengidentifikasi potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
  4. perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
  5. penetapan rencana tata ruang.
- b. kerja sama dengan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

**Pasal 8**

Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dapat berupa:

- a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
- b. kerja sama dengan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam pemanfaatan ruang;
- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;

**Pasal 8**

Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dapat berupa:

- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;

**Pasal 9**

Bentuk peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat berupa:

- b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- c. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
- d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

**Pasal 23**

Dalam rangka meningkatkan peran masyarakat, Pemerintah dan Pemerintah Daerah membangun sistem informasi dan komunikasi penyelenggaraan penataan ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 24

Sistem informasi dan komunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, harus memuat paling sedikit:

- a. informasi tentang kebijakan, rencana, dan program penataan ruang yang sedang dan/atau akan dilakukan, dan/atau sudah ditetapkan;
- b. informasi rencana tata ruang yang sudah ditetapkan;
- c. informasi arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- d. informasi arahan pengendalian pemanfaatan ruang yang berisi arahan/ketentuan peraturan zonasi, arahan/ketentuan perizinan, arahan/ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

#### **3.28. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.**

Sistem Informasi Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan merupakan bagian dari pola ruang budidaya pertanian khususnya tanaman pangan yang menjadi bagian dari rencana tata ruang nasional, provinsi dan kabupaten/kota. Penetapan Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan ini menjadi bagian dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Provinsi dan kabupaten/kota sebagai wujud dari jaminan tersedianya Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan, ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### Pasal 4

Penyediaan data pertanian pangan berkelanjutan dilakukan melalui kegiatan:

- a. inventarisasi Data Dasar pertanian pangan berkelanjutan; dan
- b. pengolahan Data Dasar

#### Pasal 7

Penyediaan Data Dasar Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 bersumber dari:

- a. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang telah dimuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi dan/atau kabupaten/kota;
- b. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang telah ditetapkan dalam rencana detail tata ruang kabupaten/kota;
- c. Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang telah ditetapkan di tingkat kabupaten/kota; dan/atau tanah terlantar dan subyek haknya.

### **3.29. Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri.**

Pembangunan Kawasan Industri memberikan kepastian lokasi sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), mensinergikan perencanaan dan pembangunan infrastruktur industri, infrastruktur dasar, infrastruktur penunjang dan sarana penunjang untuk Kawasan Industri, ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### **Pasal 12**

- (1) Setiap kegiatan usaha Kawasan Industri wajib memiliki IUKI.
- (2) IUKI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan hanya bagi kegiatan usaha Kawasan Industri yang berlokasi di dalam Kawasan Peruntukan Industri sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, atau Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.

#### **Pasal 19**

- (1) Pemberian IUKI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan melalui Izin Prinsip.
- (2) Izin Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada perusahaan yang melakukan kegiatan usaha Kawasan Industri untuk menyiapkan lahan Kawasan Industri sampai dapat digunakan, menyusun analisis dampak lingkungan, analisa dampak lalu lintas (ANDALALIN), perencanaan dan pembangunan infrastuktur Kawasan Industri, serta kesiapan lain.
- (3) Permohonan Izin Prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya melalui pelayanan terpadu satu pintu.

### **3.30. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.**

Berdasarkan Pasal 184 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang ini.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (PP No 21 Tahun 2021) merupakan peraturan perundang-undang yang dibentuk sebagai peraturan pelaksana dari Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta

Kerja mengatur bagaimana kewenangan Pemerintah Daerah Kota dalam menyalenggarakan RTRW.

Tujuan penataan ruang sebagaimana di tetapkan dalam Peraturan Pemerintah ini adalah untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh Pemangku Kepentingan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh Pemangku Kepentingan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Pengaturan Penataan ruang diselenggarakan dengan penyusunan dan penetapan pedoman yang memuat norma, standar, prosedur, dan kriteria bidang Penataan Ruang. Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota merupakan bagian dari penyusunan rencana Umum Tata Ruang. Rencana Tata Ruang Kota paling sedikit mengacu pada:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang pulau/kepulauan;
- c. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional; dan
- d. Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi

Dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus juga memperhatikan:

- a. rencana pembangunan jangka panjang daerah provinsi;
- b. rencana pembangunan jangka menengah. daerah provirssi;
- c. rencana pembangunan jangka panjang daerah Kota;
- d. rencana pembangunan jangka menengah daerah Kota;
- e. perkembangan permasalahan regional dan global serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang Kota;
- f. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi;
- g. keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan daerah;
- h. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- i. kondisi dan potensi sosial Masyarakat;
- j. neraca penatagunaan tanah dan neraca penatagunaan sumber daya air;
- k. pemanfaatan ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi; dan
- l. kebijakan pembangunan nasional yang bersifat strategis.

Sebagai aturan pelaksana dari Undang-Undang Cipta Kerja Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 merincikan pokok-pokok penting dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang Paling sedikit harus memuat:

- a. tujuan, kebijakan, dan strategi Penataan Ruang wilayah Kota;
- b. rencana Struktur Ruang wilayah Kota yang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana;
- c. rencana Pola Ruang wilayah Kota yang meliputi Kawasan Lindung Kota dan Kawasan Budi Daya Kota, termasuk rencana penyediaan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan;
- d. arahan Pemanfaatan Ruang wilayah Kota yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan;
- e. ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang wilayah Kota yang berisi ketentuan umum zonasi, ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi;
- f. kebijakan pengembangan kawasan strategis Kota;
- g. kebijakan pengembangan wilayah Kota; dan
- h. peruntukan ruang pada sempadan pantai, sungai, situ, danau, embung, waduk, dan mata air.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dituangkan ke dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:50.000, pengaturan ini sesuai dengan apa yang diatur dalam UU Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 mengatur tentang proses dan tahapan dalam penyusunan RTRW. Dalam proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Pemerintah Kota wajib untuk melibatkan masyarakat. dalam tahapan penyusunan terdapat banyak data- data yang harus dikumpulkan oleh Pemerintah Daerah antara lain:

1. data wilayah administrasi;
2. data dan informasi kependudukan;
3. data dan informasi bidang pertanahan;
4. data dan informasi kebencanaan; dan
5. peta dasar dan peta tematik yang dibutuhkan.

Selain data-data tersebut pemerintah juga wajib untk melakukan kajian lingkungan. Dari data-data tersebut maka dapat diketahui bahwa hampir sebuah intasi pemerintahan Kota bahkan masyarakat ikut terlibat dalam proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Pengaturan lebih lajut mengenai teknis dan tahapan penyusunan didelegasikan untuk diatur dalam Peraturan Menteri.

### **3.31. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.**

Dalam peraturan pemerintah ini, disebutkan bahwa fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi-fungsi tersebut, boleh bercampur dalam satu bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung, seperti yang telah disebutkan di atas, harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota. Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### **Pasal 51**

- (5) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atau permukaan air harus memenuhi ketentuan:
  - a. RTRL, Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan/atau RTBL;
- (6) Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan/atau RTBL;
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR, dan/atau RTBL;
- (9) Dalam hal belum terdapat RTRL, Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR, dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, ayat (5) huruf a, ayat (6) huruf a, dan ayat (7) huruf a, penetapan peruntukan lokasi harus memperoleh persetujuan kepala daerah atas pertimbangan TPA.

### **3.32. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan**

Hutan memberikan manfaatnya yang sangat besar bagi kelangsungan hidup manusia, oleh karenanya menjadi tanggungjawab bersama untuk menjaga agar hutan dapat dipertahankan luasannya, diurus, dikelola, dilindungi dan dimanfaatkan secara berkesinambungan bagi kesejahteraan Masyarakat Indonesia, baik generasi sekarang maupun yang akan datang.

Penetuan kawasan hutan merupakan bagian penting dalam penyelenggaraan Perataan Ruang. Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan (PP Nomor 23 Tahun 2021 mengamatkan bahwa Menteri menetapkan dan mempertahankan kecukupan luas Kawasan Hutan dan penutupan Hutan berdasarkan kondisi fisik dan geografis pada luas DAS, pulau, dan/atau provinsi dengan sebaran yang proporsional. Dan Kecukupan Kawasan Hutan dan penutupan Hutan yang ditetapkan oleh Menteri tersebut menjadi bahan arahan untuk diintegrasikan ke dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Arahan pengintegrasian ke dalam penyelenggaraan penataan ruang yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2021 ini untuk penyelenggaraan Penataan ruang provinsi namun karena penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan secara hierarki maka dalam penyusunan Ranperda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus memperhatikan Kecukupan Kawasan dan penutupan hutan yang telah ditetapkan oleh Menteri.

### **3.33. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2016 tentang Evaluasi tentang Rencana Tata Ruang Daerah.**

Evaluasi terhadap rancangan Peraturan Daerah kabupaten/kota tentang Rencana Tata Ruang Daerah dilakukan untuk mengkaji dan menilai Rencana tata Ruang Wilayah, ketentuan berkaitan muatan materi adalah:

Pasal 8

- (1) Selain dokumen pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), penyampaian rancangan perda provinsi tentang RTR Daerah harus dilengkapi kelengkapan administrasi berupa:
  - d. berita acara kesepakatan dengan Pemerintah Daerah Provinsi yang berbatasan;
  - e. berita acara kesepakatan dengan Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam wilayah provinsi untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan RTR Kawasan Strategis Provinsi;

Pasal 21

Evaluasi terhadap rancangan perda kabupaten/kota tentang RTR Daerah dilakukan untuk mengkaji dan menilai:

Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota;

### **3.34. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 116 Tahun 2017 tentang Koordinasi Penataan Ruang Daerah.**

Untuk meningkatkan kualitas dan efektivitas penataan ruang daerah perlu dilakukan koordinasi antarperangkat daerah dan antarlingkatan pemerintahan dengan membentuk Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### **Pasal 2**

Tujuan ditetapkannya Peraturan Menteri ini sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan koordinasi penataan ruang daerah.

#### **Pasal 3**

- (2) Bupati/Wali Kota bertanggung jawab atas penataan ruang daerah kabupaten/kota.

#### **Pasal 7**

- (1) Bupati/Wali Kota dalam melaksanakan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) membentuk TKPRD kabupaten/kota.
- (2) Pembentukan TKPRD kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan bupati/wali kota.

### **3.35. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota.**

Dalam melakukan penataan ruang diperlukan adanya Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota, ketentuan terkait materi muatan adalah:

#### **Pasal 4**

- (1) Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:
  - a. tata cara penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota; dan
  - b. muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.
- (2) Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) merupakan Rencana Tata Ruang Wilayah yang baru disusun dan Rencana Tata Ruang

#### **Pasal 6**

- (1) Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota meliputi tahapan:
  - a. persiapan;
  - b. pengumpulan data dan informasi;
  - c. pengolahan dan analisis data;
  - d. penyusunan konsep; dan
  - e. penyusunan dan pembahasan rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota.
- (2) Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan dalam waktu paling lama 15 (lima belas) bulan, yang terdiri atas:
  - a. persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat diselesaikan dalam waktu 1 (satu) bulan;
  - b. pengumpulan data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diselesaikan dalam waktu 2 (dua) bulan;
  - c. pengolahan dan analisis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf dapat diselesaikan dalam waktu 5 (lima) bulan;
  - d. penyusunan konsep sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat diselesaikan dalam waktu 6 (enam) bulan; dan
  - e. penyusunan dan pembahasan rancangan Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dapat diselesaikan dalam waktu 1 (satu) bulan.
- (3) Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melibatkan pemangku kepentingan dan masyarakat.

#### Pasal 8

- Muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi atau Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota meliputi:
- a. tujuan, kebijakan dan strategi penataan ruang;
  - b. rencana struktur ruang;
  - c. rencana pola ruang;
  - d. penetapan kawasan strategis;
  - e. arahan pemanfaatan ruang; dan
  - f. arahan pengendalian pemanfaatan ruang.

**3.36. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang.**

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang (Permen 11 Tahun 2021), dibentuk sebagai pedoman bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta para Pemangku Kepentingan terkait dalam melakukan penyusunan, Peninjauan Kembali, revisi, dan penerbitan Persetujuan Substansi. Keseluruhan Pasal dalam rancangan Peraturan Menteri ini menjadi pedoman dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, Dan Rencana Detail Tata Ruang. Dan Ketentuan mengenai tata cara penyusunan dan muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Selain Permen 11 Tahun 2021 Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota wajib juga berpedoman Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyusunan Basis Data Dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang kabupaten/kota, yang merupakan pedoman teknis bagaimana cara menyajikan Peta yang sesuai dengan standar dan prosedur sebagai bagian penting dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

**3.37. Instruksi Presiden Nomor 8 Tahun 2013 tentang Penyelesaian Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Dan kabupaten/kota.**

Meskipun Instruksi presiden tidak dikategorikan sebagai bagian dari peraturan perundang-undangan melainkan Peraturan kebijakan (*Policy Rules*), namun Instruksi Presiden Nomor 8 Tahun 2013 tentang Penyelesaian Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan kabupaten/kota masih digunakan sebagai petunjuk dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (Inpres No 8 Tahun 2013).

Inpres Nomor 8 Tahun 2013 dibentuk oleh Presiden Susilo Bambang Yudoyono yang isinya secara umum meminta agar para menteri, Gubernur, dan Bupati/Wali Kota

mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai tugas, fungsi dan kewenangan masing-masing secara terukur untuk menyelesaikan penyusunan peraturan tata ruang di wilayah masing-masing.

Instruksi untuk Para Gubernur, Bupati/Wali Kota sendiri selain melakukan percepatan penyelesaian Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah juga diminta untuk menerapkan kawasan yang belum ditetapkan peruntukan ruangnya (*Holding Zone*) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pada Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi dan kabupaten/kota, dalam hal terdapat usulan perubahan peruntukan dan fungsi kawasan hutan yang belum mendapatkan persetujuan dari menteri kehutanan. Inpres ini menjadikan pentunjuk bagi pemerintah pusat dan daerah untuk segera menyelesaikan persoalan terkait penentuan batas kawasan hutan yang masih bermasalah.

### **3.38. Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.**

Tahun 2011 Pemerintah Daerah Kota Kupang mengundangkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, jika dilihat dari tahun pengundangannya dan berdasarkan evaluasi peraturan perundang-undangan tentang Penataan Ruang sebagaimana telah disebutkan di atas maka dapat dikatakan bahwa Peraturan Daerah tersebut ini sudah harus dilakukan penyesuaian dengan peraturan yang baru. Namun demikian apabila dalam pengaturannya masih terdapat ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan Peraturan di atasnya maka ketentuan-ketentuan tersebut masih menjadi norma yang harus ditaati.

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS**

#### **4.1 Landasan Filosofis**

Berdasarkan ketentuan Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Landasan filosofis dalam penyusunan rancangan Peraturan Daerah ini didasarkan atas pemikiran bahwa wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) pada dasarnya merupakan kedaulatan yang dimiliki oleh negara ini. Kesatuan wilayah NKRI meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi yang terdapat di dalamnya sumber daya alam yang perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna.

Untuk mencapai hal tersebut, penyelenggaraan penataan ruang perlu dilakukan dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang, sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>22</sup> Selanjutnya, bahwa penyelenggaraan Tata Ruang Wilayah pada dasarnya dilaksanakan demi tercapainya keseimbangan dalam konteks pemanfaatan ruang dan ketertiban pemanfaatan ruang. Hal ini sejatinya sejalan dengan tujuan penyelenggaraan tata ruang dengan mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapai hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi peningkatan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan.<sup>23</sup>

Dalam kaitan hukum agraria, ruang darat (bumi), ruang laut (air), termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan ruang lingkup dari agraria. Hal

---

<sup>22</sup> Lihat konsideran menimbang huruf a dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723).

<sup>23</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, 2008, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Nuansa, Bandung, hlm. 26.

tersebut tercermin dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>24</sup> Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam Pasal 2 diatur bahwa ruang lingkup agraria meliputi seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan bagian dari kekayaan nasional bangsa ini.<sup>25</sup> Ketentuan-ketentuan tersebut menunjukkan bahwa kesatuan ruang wilayah Indonesia mencakup ruang-ruang sebagaimana telah disebutkan. Dalam konteks kenegaraan maka negara bertindak sebagai “penguasa” atas ruang lingkup agraria sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Dengan melandaskan pada prinsip “Negara menguasai” sebagaimana diakomodir dalam UUPA, bahwa dalam hubungan antara negara dan masyarakat, masyarakat tidak dapat disubordinasikan di bawah negara (pemerintah), karena negara (pemerintah) justru menerima kuasa dari masyarakat untuk mengatur tentang peruntukan, persediaan dan penggunaan tanah, serta hubungan hukum dan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sementara, negara dalam menjalankan kewenangannya tersebut harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menghindari kesewenang-wenangan dalam pelaksanaan kekuasaannya. Walaupun demikian, kewenangan-kewenangan yang dimiliki negara berdasarkan hak menguasai negara sejatinya memiliki maksud dan tujuan demi menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat dimaknai bahwa dalam konteks kehidupan bernegara, negara mempunyai alas hak untuk mengatur aspek-aspek kehidupan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat umum dan negara, termasuk di dalamnya kewenangan negara berkaitan dengan Tata Ruang Wilayah. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan demi kepentingan dan ketertiban bersama sehingga tercapai keseimbangan antara kepentingan individu satu dengan individu lainnya, juga kepentingan negara di sisi lain. Dalam UUPA pun dijelaskan bahwa negara memiliki wewenang berdasar Hak

---

<sup>24</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>25</sup> Lihat Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara 2043).

Menguasai Negara (HMN) untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.<sup>26</sup>

Pemaknaan terhadap konteks “dikuasai negara”, Mahkamah Konstitusi memberikan interpretasi mengenai konsep tersebut sebagaimana dijelaskan pada Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MK) Nomor 012/PUU-I/2003 pengertian dari “dikuasai negara” adalah: (1) mengadakan kebijakan (*beleid*), (2) tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), (3) pengaturan (*regelendaad*), (4) pengelolaan (*beheersdaad*), dan (5) pengawasan (*toezichthoudensdaad*). Demikian secara gamblang tertulis mengenai wewenang negara dalam pengelolaan kesatuan ruang wilayah di wilayah NKRI sebagaimana dititahkan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Hal tersebut merupakan suatu konsekuensi legal bagi negara dalam rangka menyelenggarakan kewenangan atas hak menguasai negara yang ada padanya dalam rangka memakmurkan kehidupan rakyatnya yang tak luput dari amanat Indonesia sebagai suatu negara kesejahteraan (*welfare state*).

Sejalan dengan asas otonomi daerah, kemudian terdapat pembagian urusan antara pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah. Termasuk kaitannya dengan Tata Ruang Wilayah daerah kota, maka Pemerintah Daerah kota juga memiliki kewenangan untuk mengatur mengenai penataan ruang di wilayah daerahnya<sup>27</sup> berdasarkan kondisi dan potensi wilayahnya masing-masing, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara filosofis, kewenangan Pemerintah Daerah menjalankan urusan terkait tata ruang ini akan lebih mendekatkan pada daerah untuk mengoptimalkan perencanaan struktur ruang dan pola ruang di wilayahnya sendiri agar kemanfaatannya akan lebih dirasakan oleh masyarakat.

---

<sup>26</sup> Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Negara 2043)

<sup>27</sup> Lihat Pasal 12 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587).

Secara sempit, kewenangan pemerintah dalam konteks tata ruang darat (bumi/tanah) yang tampak berkaitan erat dengan tanah, maka hal ini dapat menjadi ilustrasi konsep HMN menurut Teori Perjanjian Masyarakat (*du Contrat Social*) sebagaimana dikemukakan oleh J.J. Rousseau. Teori ini juga didukung pendapat sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Kaser dan P.B.J. Wubbe yang menyatakan bahwa milik perseorangan atas tanah diserahkan berdasarkan perjanjian masyarakat yang dijelmakan dalam bentuk instrumen legal formal. Dalam kehidupan bernegara, seluruh kekayaan yang ada adalah milik publik dan dikuasai oleh hukum negara<sup>28</sup> sehingga demikian pengaturan terkait penataan ruang oleh pemerintah pun merupakan suatu hal yang logis. Terlebih hal itu merupakan suatu keharusan dalam rangka mengelola ruang wilayah secara bijak agar pemanfaatan, penggunaan, dan peruntukannya berdaya guna dan berhasil guna.

Beriringan dengan hal tersebut, bahwa tanah dan penataan ruang merupakan dua hal yang sangat berkaitan erat dalam konteks pembangunan nasional. Hal ini linier dengan pendapat yang dikemukakan oleh Firey, bahwa: Tanah dapat menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan selanjutnya dikatakan ruang dapat merupakan lambang bagi nilai-nilai sosial (misalnya penduduk sering memberi nilai sejarah yang besar kepada sebidang tanah).<sup>29</sup> Perencanaan peruntukan ruang tanah ini hendaknya selaras pula dengan konsep rencana tata guna lahan agar semua perencanaan terkait distribusi ruang agar tercipta kesesuaian peruntukan ruang dengan fungsi ruang yang sebenar-benarnya. Adapun tata guna lahan ini memiliki tujuan untuk melakukan penentuan pilihan dan penerapan salah satu pola tata guna lahan yang terbaik dan sesuai dengan kondisi yang ada sehingga diharapkan dapat mencapai suatu sasaran tertentu.<sup>30</sup> Agar penatagunaan lahan dan rencana tata ruang dapat mencapai titik optimal yang berdaya guna dan berhasil guna maka hendaknya dilakukan dengan pendekatan dari berbagai sudut mengingat keberagaman fungsi ruang di suatu wilayah daerah. Sudut pandang dalam penataan ruang ini dapat meliputi aspek sosial budaya, aspek ekonomi pembangunan dan aspek lingkungan, serta dengan tidak menutup kemungkinan terhadap

---

<sup>28</sup> Achmad Rubaie, 2007, *Pengadaaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 14.

<sup>29</sup> Lihat Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Op.cit.*, hlm. 35.

<sup>30</sup> Riyadi dan Deddy Supriady Bratakusumah, 2003, Perencanaan Pembangunan Daerah - Strategi Menggali Potensi dalam Mewujudkan Otonomi Daerah, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 164.

dinamika perkembangan zaman yang semakin modern (seperti kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi).

#### **4.2 Landasan Sosiologis**

Berdasarkan ketentuan Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Landasan sosiologis rancangan Peraturan Daerah ini didasarkan atas rangkaian proses pengkajian, evaluasi, dan penilaian yang dilakukan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, ditemukan beberapa permasalahan. Permasalahan pertama, muatan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang belum mendalam. Sementara data yang digunakan untuk perumusan rencana sudah tidak lagi relevan dengan kondisi sekarang dan yang akan datang. Demikian pula dengan kalitas perpetaan juga kurang baik. Permasalahan kedua, muatan rencana tata ruang sebagian tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya setelah ditetapkannya Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Permasalahan ketiga, penyimpangan pemanfaatan ruang yang terjadi dinilai tinggi, teridentifikasi dari banyaknya program yang belum terlaksana sesuai target lima tahun pertama yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Berdasarkan hasil analisis kegiatan peninjauan kembali dan temuan tersebut didapat kesimpulan bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 perlu dilakukan Revisi. Hal ini dilakukan untuk memperbaiki dan mengakomodasi perkembangan spasial yang ada di Kota Kupang .

#### **4.3 Landasan Yuridis**

Berdasarkan ketentuan Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis

menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru.

Landasan yuridis yang menjadi pertimbangan dalam penyusunan rancangan Peraturan Daerah ini antara lain pertama, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang yang mengatur bahwa, penataan ruang merupakan salah satu bidang yang tercakup dalam urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Oleh karena itu, Rencana Tata Ruang Wilayah perlu diprioritaskan dalam penyelenggaraan pemerintahan di Kota Kupang .

Landasan yuridis kedua, bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas tersebut, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur pula mengenai pembagian wewenang antara pemerintah pusat, Pemerintah Daerah, dan pemerintah kabupaten/kota dalam penataan ruang. Wewenang Pemerintah Pusat dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi perencanaan Tata Ruang Wilayah nasional, pemanfaatan ruang wilayah nasional, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional. Wewenang Pemerintah Daerah provinsi dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap Pelaksanaan Penataan Ruang Wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kerja sama penataan ruang antar provinsi dan memfasilitasi kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Adapun wewenang Pemerintah Daerah kabupaten/kota dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota, dan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Kota Kupang sendiri telah menetapkan rencana tata ruang dan wilayahnya melalui Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang dapat ditinjau kembali. Peninjauan kembali rencana tata ruang dapat menghasilkan rekomendasi berupa: (a) rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau (b) rencana tata ruang yang ada perlu direvisi. Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Landasan yuridis ketiga, yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Salah satu materi muatan Peraturan Pemerintah tersebut antara lain mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali rencana tata ruang. Peninjauan kembali rencana tata ruang meliputi peninjauan kembali terhadap rencana umum tata ruang dan peninjauan kembali terhadap rencana rinci tata ruang. Peninjauan kembali rencana tata ruang dilakukan 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan. Peninjauan kembali rencana tata ruang dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahunan apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:

- a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;
- c. perubahan Batas Daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; atau
- d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

Landasan yuridis keempat, yaitu, ketentuan Pasal 34 ayat (1), ayat (2) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali,

Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang yang mengatur bahwa Pemerintah Daerah melakukan permohonan peninjauan kembali rencana tata ruang kepada Menteri. Permohonan Peninjauan Kembali tersebut dilengkapi dengan kajian yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Terhadap permohonan Peninjauan Kembali tersebut Menteri memberikan rekomendasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan berupa:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, kabupaten, dan kota, atau RDTR kabupaten/kota yang ada tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, kabupaten, dan kota, atau RDTR kabupaten/kota yang ada **perlu direvisi**.

**BAB V**

**JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN,**

**DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH TENTANG**

**RENCANA TATA RUANG WILAYAH TAHUN 2025-2045**

**5.1 Jangkauan Pengaturan Peraturan Daerah Kota Kupang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045**

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. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Di dalam rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 ini menjangkau seluruh kebijakan Pemerintah Daerah terkait dengan pemanfaatan ruang wilayah daerah yang harus dipatuhi oleh seluruh masyarakat dan juga termasuk Pemerintah Daerah Kota Kupang dalam perencanaan pembangunan daerah.

**5.2 Arah Pengaturan Peraturan Daerah Kota Kupang Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045**

Pengaturan mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 sangat penting dilakukan dengan berbagai pertimbangan sebagai berikut:

- a. sebagai pedoman dalam penyelenggaraan penataan ruang di Daerah;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan hak dan kewajiban serta tanggung jawab dalam menyelenggarakan penataan ruang;
- c. mendorong upaya terpadu dan terintegrasi antar seluruh pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang di daerah; dan
- d. untuk mewujudkan penyelenggaraan penataan ruang yang efektif dan efisien sesuai dengan kondisi dan kebutuhan daerah.

Arah pengaturan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045, diantaranya:

- a. Memberikan pengaturan mengenai tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah;

- b. Memberikan arah rencana struktur ruang wilayah Kota, rencana pola tata ruang, penetapan kawasan strategis, pemanfaatan ruang wilayah daerah, dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan
- c. Mengatur mengenai kelembagaan, hak, kewajiban, dan peran masyarakat.

### **5.3 Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045**

Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 menyebutkan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan adalah materi yang dimuat dalam Peraturan Perundangundangan sesuai dengan jenis, fungsi, dan hierarki Peraturan Perundang-undangan. Lebih lanjut Pasal 14 menyebutkan materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah kabupaten/kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Merujuk pada pembahasan sebelumnya dan berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Kupang maka materi yang termuat dalam rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yakni:

#### **a. Ketentuan umum**

Mengatur mengenai definisi dan batasan pengertian dari istilah atau kata yang sering muncul di dalam batang tubuh, yaitu:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil Perencanaan Tata Ruang Wilayah Daerah Kupang.
2. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, 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.
3. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
4. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang dan pengendalian Pemanfaatan Ruang.
5. Pelaksanaan Penataan Ruang adalah upaya pencapaian tujuan Penataan Ruang melalui pelaksanaan Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang dan pengendalian Pemanfaatan Ruang.

6. Kebijakan Penataan Ruang adalah arahan pengembangan wilayah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah guna mencapai tujuan Penataan Ruang Wilayah Daerah dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun.
7. Strategi Penataan Ruang adalah penjabaran kebijakan Penataan Ruang ke dalam langkah-langkah pencapaian tindakan yang lebih nyata yang menjadi dasar dalam penyusunan rencana struktur dan Pola Ruang Wilayah Daerah.
8. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
9. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar Penyelenggaraan Penataan Ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan Struktur Ruang dan Pola Ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
12. 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.
13. Pusat Pelayanan Kota adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh Wilayah Daerah dan/atau regional.
14. Sub pusat Pelayanan Kota adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani sub Wilayah Daerah.
15. Pusat Pelayanan Lingkungan adalah Pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan permukiman yang melayani wilayah lingkungan permukiman kota.
16. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalulintas yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.

17. Jaringan Jalan adalah sekumpulan ruas jalan yang merupakan satu kesatuan yang terjalin dalam hubungan hirarki.
18. Sistem Jaringan Jalan adalah satu kesatuan Jaringan Jalan yang terdiri dari Sistem Jaringan Jalan primer dan Sistem Jaringan Jalan sekunder yang terjalin dalam hubungan hirarki.
19. Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
20. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
21. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan Kawasan sekunder kedua dengan Kawasan sekunder kedua atau Kawasan sekunder kedua dengan Kawasan sekunder ketiga.
22. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan lingkungan.
23. Jalan Lingkungan Primer adalah jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam Kawasan perdesaan dan jalan di dalam lingkungan Kawasan perdesaan.
24. Jalan Lingkungan Sekunder adalah jalan yang menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.
25. Terminal Penumpang Tipe A adalah terminal Penumpang yang berfungsi melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan antar kota antar provinsi (AKAP), angkutan lintas batas antar negara, angkutan antar kota dalam provinsi (AKDP), angkutan kota (AK), serta angkutan perdesaan (ADES).
26. Terminal Penumpang Tipe B adalah terminal Penumpang yang berfungsi melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan antar kota dalam provinsi AKDP), angkutan kota (AK), serta angkutan perdesaan (ADES).

27. Terminal Penumpang Tipe C adalah terminal Penumpang yang berfungsi melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan kota (AK) dan angkutan perdesaan (ADES).
28. Jembatan Timbang adalah alat dan tempat yang digunakan untuk pengawasan dan pengamanan jalan dengan menimbang muatan kendaraan angkutan.
29. Jembatan adalah jalan yang terletak di atas permukaan air dan/atau di atas permukaan tanah.
30. Pelabuhan Utama adalah pelabuhan yang fungsi pokoknya melayani kegiatan angkutan laut dalam negeri dan internasional, alih muat angkutan laut dalam negeri dan internasional dalam jumlah besar, dan sebagai tempat asal tujuan penumpang dan/atau barang, serta angkutan penyeberangan dengan jangkauan pelayanan antar provinsi.
31. Pelabuhan Pengumpulan Lokal adalah pelabuhan yang fungsi pokoknya melayani kegiatan angkutan laut dalam negeri, alih muat angkutan laut dalam negeri dalam jumlah terbatas, merupakan pengumpulan bagi Pelabuhan Utama dan Pelabuhan Pengumpul, dan sebagai tempat asal tujuan penumpang dan/atau barang, serta angkutan penyeberangan dengan jangkauan pelayanan dalam kabupaten/kota.
32. Terminal Khusus adalah terminal yang terletak di luar Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan pelabuhan yang merupakan bagian dari pelabuhan terdekat untuk melayani kepentingan sendiri sesuai dengan usaha pokoknya.
33. Pelabuhan Perikanan adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan sistem bisnis perikanan yang dipergunakan sebagai tempat kapal perikanan bersandar, berlabuh dan/atau bongkar muat ikan yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang perikanan
34. Pelabuhan Perikanan Nusantara adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan sistem bisnis perikanan yang digunakan sebagai tempat kapal perikanan bersandar, berlabuh, dan/atau bongkar muat ikan yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang perikanan kelas B.

35. Pelabuhan Perikanan Pantai adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan sistem bisnis perikanan yang digunakan sebagai tempat kapal perikanan bersandar, berlabuh, dan/atau bongkar muat ikan yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang perikanan kelas C.
36. Pangkalan Pendaratan Ikan yang selanjutnya disingkat PPI adalah tempat yang terdiri dari daratan dan perairan di sekitarnya dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan sistem bisnis perikanan yang digunakan sebagai tempat kapal perikanan bersandar, berlabuh, dan/atau bongkar muat ikan yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan pelayaran dan kegiatan penunjang perikanan kelas D.
37. Bandar Udara Pengumpul Skala Pelayanan Sekunder adalah bandar udara sebagai salah satu prasarana penunjang pelayanan Pusat Kegiatan Nasional yang melayani penumpang dengan jumlah lebih besar dari atau sama dengan 1.000.000 (satu juta) dan lebih kecil dari 5.000.000 (lima juta) orang per tahun.
38. Sistem Jaringan Energi adalah sistem jaringan yang terkait dengan penyediaan energi secara, terdiri dari jaringan pipa minyak dan gas bumi, pembangkit tenaga listrik, dan jaringan transmisi tenaga listrik.
39. Pembangkit Listrik Tenaga Diesel yang selanjutnya disingkat PLTD adalah pembangkit listrik yang memanfaatkan tenaga diesel.
40. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal 35 kV sampai dengan 230 kV.
41. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan di bawah 35 kV sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
42. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat (penghantar) di udara bertegangan di 220 volt sampai dengan 1000 volt sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
43. Gardu Listrik adalah bangunan sebagai tempat distribusi arus listrik.

44. Sistem Jaringan Telekomunikasi adalah sistem penyelenggaraan sarana komunikasi yang terkoneksi dengan semua wilayah, terdiri dari jaringan terestrial dan jaringan bergerak.
45. Jaringan Tetap adalah satu kesatuan penyelenggaraan Jaringan Telekomunikasi untuk layanan telekomunikasi tetap, termasuk pipa/kabel bawah laut telekomunikasi.
46. Jaringan Bergerak Terestrial adalah Jaringan yang melayani pelanggan bergerak tertentu meliputi antara lain jasa radio trunking dan jasa radio panggil untuk umum.
47. Jaringan Bergerak Seluler adalah jaringan yang melayani telekomunikasi bergerak dengan teknologi seluler di permukaan bumi.
48. Jaringan Sumber Daya Air adalah jaringan air, mata air, dan daya air yang terkandung di dalamnya.
49. Jaringan Irigasi adalah saluran, bangunan, dan bangunan pelengkapnya yang merupakan satu kesatuan yang diperlukan untuk penyediaan, pembagian, pemberian, penggunaan, dan pembuangan air irigasi.
50. Daerah Irigasi yang selanjutnya disebut DI adalah kesatuan lahan yang mendapat air dari satu Jaringan Irigasi.
51. Jaringan Irigasi Primer adalah bagian dari Jaringan Irigasi yang terdiri dari bangunan utama, saluran induk/primer, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagisadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapnya.
52. Jaringan Irigasi Sekunder adalah bagian dari Jaringan Irigasi yang terdiri dari saluran sekunder, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagisadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapnya.
53. Jaringan Irigasi Tersier adalah Jaringan Irigasi yang berfungsi sebagai prasarana pelayanan air irigasi dalam petak tersier yang terdiri dari saluran tersier, saluran kuarter dan saluran pembuang, boks tersier, boks kuarter, serta bangunan pelengkapnya.
54. Bangunan Sumber Daya Air adalah bangunan yang menunjang kegiatan pengelolaan air, sumber air, dan daya air yang terkandung di dalamnya.
55. Sistem Penyediaan Air Minum yang selanjutnya disingkat SPAM adalah satu kesatuan sarana dan prasarana penyediaan air minum, termasuk pipa/kabel bawah laut air minum.

56. Unit Air Baku adalah sarana pengambilan dan atau penyedia air baku, termasuk pipa/kabel bawah laut air minum.
57. Sistem Pengelolaan Air Limbah yang selanjutnya disingkat SPAL adalah satu kesatuan sarana dan prasarana pengelolaan air limbah, termasuk pipa/kabel bawah laut air limbah.
58. Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun yang selanjutnya disebut SPLB3 adalah satu kesatuan sarana dan prasarana pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun.
59. Sistem Jaringan Persampahan adalah satu kesatuan sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan pengelolaan sampah meliputi pengurangan dan penanganan sampah.
60. TPS yang selanjutnya disingkat TPS adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendaur ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
61. Tempat Pemrosesan Akhir sampah yang selanjutnya disingkat TPA adalah tempat memproses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan.
62. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu selanjutnya disingkat TPST adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, pendauran ulang, pengolahan, dan pemrosesan akhir sampah.
63. Tempat Pengolahan Sampah dengan Prinsip Reduce, Reuse, dan Recycle yang selanjutnya disingkat TPS-3R adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang dan pendauran ulang skala kawasan.
64. Jalur Evakuasi Bencana adalah jalan yang dikhkususkan untuk jalur evakuasi bila terjadi bencana.
65. Tempat Evakuasi Bencana adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan memindahkan korban bencana dari lokasi bencana ke tempat yang aman atau penampungan pertama untuk mendapatkan tindakan penanganan lebih lanjut.
66. Jaringan Drainase Primer adalah jaringan untuk menampung dan mengalirkan air lebih dari saluran drainase sekunder dan menyalurkan ke badan air penerima.
67. Jaringan Drainase Sekunder adalah jaringan untuk menampung air dari saluran drainase tersier dan membuang air tersebut ke Jaringan Drainase Primer.

68. Jaringan Drainase Tersier adalah jaringan untuk menerima air dari saluran penangkap dan menyalurkannya ke jaringan drainase sekunder.
69. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
70. Rencana Pola Ruang Wilayah Daerah adalah rencana distribusi peruntukan ruang Wilayah Daerah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan budi daya yang dituju sampai dengan akhir masa berlakunya RTRW yang memberikan gambaran Pemanfaatan Ruang Wilayah Daerah hingga 20 (dua puluh) tahun mendatang.
71. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
72. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
73. Badan Air adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
74. Kawasan Yang Memberikan Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya adalah Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi Kawasan bawahannya yang meliputi Kawasan Hutan Lindung, Kawasan bergambut dan Kawasan resapan air.
75. Kawasan Hutan Lindung adalah Kawasan hutan 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.
76. Kawasan Perlindungan Setempat adalah kawasan lindung yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, sekitar danau/waduk, sekitar mata air, dan kawasan lindung spiritual dan kearifan lokal.
77. Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
78. Sempadan Sungai adalah Kawasan sepanjang kiri-kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

79. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
80. Kawasan Konservasi adalah Kawasan pengelolaan sumber daya dengan fungsi utama menjamin kesinambungan, ketersediaan, dan kelestarian sumber daya alam ataupun sumber daya buatan dengan tetap memelihara, meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya.
81. Kawasan Cagar Budaya adalah satuan ruang geografis yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas, dan ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten/Kota berdasarkan rekomendasi tim ahli cagar budaya.
82. Kawasan Ekosistem Mangrove adalah wilayah pesisir laut yang merupakan habitat alami hutan bakau (mangrove), yang berfungsi memberikan perlindungan kepada perkehidupan pantai dan lautan.
83. Kawasan Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
84. Badan Jalan adalah bagian jalan yang berada di antara kisi -kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
85. Kawasan Hutan Produksi adalah Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil hutan.
86. Kawasan Hutan Produksi Tetap adalah Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok memproduksi hasil Hutan.
87. Kawasan Pertanian adalah kawasan budi daya pertanian yang ditetapkan dengan kriteria memiliki kesesuaian lahan untuk dikembangkan sebagai kawasan pertanian, ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan abadi, mendukung ketahanan pangan nasional, dan/atau dapat dikembangkan sesuai dengan tingkat ketersediaan air.
88. Kawasan Tanaman Pangan adalah kawasan lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.

89. Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang selanjutnya disingkat KP2B adalah wilayah budi daya pertanian terutama pada wilayah perdesaan yang memiliki hamparan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan/atau hamparan Lahan Cadangan Pertanian Pangan Berkelanjutan serta unsur penunjangnya dengan fungsi utama untuk mendukung kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan Daerah dan nasional.
90. Kawasan Hortikultura adalah Kawasan lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
91. Kawasan Perkebunan adalah kawasan yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perkebunan.
92. Kawasan Peternakan adalah kawasan yang secara khusus diperuntukan untuk kegiatan peternakan atau terpadu dengan komponen usaha tani (berbasis tanaman pangan, perkebunan, hortikultura atau perikanan) berorientasi ekonomi dan berakses dan hulu sampai hilir.
93. Kawasan Perikanan adalah kawasan budi daya perikanan yang ditetapkan dengan kriteria wilayah yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan penangkapan, budi daya perikanan, industri pengolahan hasil perikanan, dan tidak mengganggu kelestarian lingkungan hidup.
94. Kawasan Pertambangan dan Energi adalah wilayah yang memiliki potensi sumber daya bahan tambang yang berwujud padat, cair, atau gas berdasarkan peta/data geologi dan merupakan tempat dilakukannya sebagian atau seluruh tahapan kegiatan pertambangan yang meliputi penelitian, penyelidikan umum, eksplorasi, operasi produksi/eksploitasi dan pasca tambang, baik diwilayah daratan maupun perairan, serta tidak dibatasi oleh penggunaan lahan, baik Kawasan Budi Daya maupun lindung.
95. Kawasan Pertambangan Mineral Bukan Logam adalah bagian dari wilayah pertambangan yang telah memiliki ketersediaan data, potensi, dan/atau informasi geologi yang secara dominan terdapat komoditas tambang mineral bukan logam.
96. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukan bagi kegiatan Industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah dan tata guna

tanah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

97. Kawasan Pariwisata adalah kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya
98. Kawasan Perumahan adalah kawasan yang terdiri dari kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya.
99. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung, baik berupa Kawasan perkotaan dan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
100. Kawasan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibangun oleh pengembang pada lingkungan perumahan dan kawasan komersial.
101. RTNH yang selanjutnya disingkat RTNH adalah Ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras.
102. Kawasan Infrastruktur Perkotaan adalah kawasan yang digunakan untuk penyediaan infrastruktur/sarana dan prasarana lainnya yang mendukung kegiatan permukiman perkotaan/kegiatan utama bukan pertanian (selain fasum fasos, RTNH dan tempat evakuasi bencana).
103. Kawasan Campuran adalah yang memiliki dua fungsi pemanfaatan ruang atau lebih yang bersinergi baik dalam satu bangunan maupun bangunan terpisah atau blok terpisah yang memiliki integrasi fungsional dan fisik antar komponen fungsi pemanfaatan ruang.
104. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
105. Kawasan Perkantoran adalah kawasan yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
106. Kawasan Transportasi adalah kawasan yang dikembangkan untuk menampung fungsi transportasi skala regional dalam upaya untuk mendukung kebijakan

pengembangan sistem transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara, dan laut.

107. Kawasan Pertahanan dan Keamanan adalah Kawasan yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodam, korem, koramil, dan sebagainya.
108. Kawasan Strategis Kota adalah bagian Wilayah Daerah yang Penataan Ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Wilayah Daerah di bidang ekonomi, sosial budaya, sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, dan/atau lingkungan hidup.
109. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah adalah ketentuan yang dibuat/disusun dalam upaya mengendalikan Pemanfaatan Ruang Wilayah Daerah agar sesuai dengan RTRW yang berbentuk Ketentuan Umum Zonasi, Ketentuan Insentif Dan Disinsentif, Arahan Sanksi, dan penilaian pelaksanaan Pemanfaatan Ruang untuk Wilayah Daerah.
110. Ketentuan Umum Zonasi adalah ketentuan umum yang mengatur Pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendalian Pemanfaatan Ruang yang disusun untuk setiap klasifikasi peruntukan ruang dan kawasan sekitar jaringan prasarana Wilayah Daerah.
111. Ketentuan Insentif Dan Disinsentif adalah ketentuan yang diterapkan oleh pemerintah daerah kota untuk mendorong pelaksanaan Pemanfaatan Ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang dan untuk mencegah Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang.
112. Arahan Sanksi adalah untuk memberikan sanksi bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran ketentuan kewajiban Pemanfaatan Ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
113. Penilaian Pelaksanaan Pemanfaatan Ruang adalah dilaksanakan untuk memastikan kepatuhan pelaksanaan ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan pemenuhan prosedur perolehan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
114. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTRW.

115. Peran Masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan pengendalian Pemanfaatan Ruang.
116. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan Daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
117. Daerah adalah Kota Kupang.
118. Wali Kota adalah Wali Kota Kupang.
119. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Kupang.
120. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
121. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
122. Masyarakat adalah orang, perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.

**b. Ruang Lingkup**

Bab ini mengatur bahwa Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah meliputi: ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah yang diterapkan dalam lingkup wilayah Kota Kupang .

**c. Tujuan, Kebijakan, Dan Strategi Penataan Ruang Wilayah**

Bab ini mengatur bahwa penataan ruang wilayah Daerah bertujuan untuk mewujudkan Kota Kupang sebagai pusat kegiatan ekonomi perdagangan, jasa, pariwisata, perikanan dan industri yang ditunjang oleh sistem transportasi guna mendorong pemerataan dan peningkatan ekonomi kreatif, pemenuhan kebutuhan permukiman dan penggunaan teknologi tinggi yang berdaya saing dan berkelanjutan. Untuk mewujudkan tujuan penataan ruang maka disusun kebijakan penataan ruang meliputi kebijakan struktur ruang; kebijakan pola ruang; dan kebijakan Kawasan strategis. Untuk melaksanakan kebijakan Penataan Ruang, ditetapkan strategi Penataan Ruang Wilayah.

**d. Rencana Struktur Ruang Wilayah**

Bab ini mengatur bahwa Rencana Struktur Ruang Wilayah, meliputi sistem pusat permukiman; sistem jaringan transportasi; sistem jaringan energi; sistem jaringan telekomunikasi; sistem jaringan sumber daya air; dan infrastruktur perkotaan. Rencana Struktur Ruang Wilayah selanjutnya digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:25.000.

**e. Rencana Pola Ruang Wilayah**

Bab ini mengatur bahwa Rencana Pola Ruang Wilayah Daerah meliputi Kawasan Lindung; dan Kawasan Budi Daya. Kawasan lindung meliputi Badan Air; Kawasan Yang Memberikan Perlindungan Terhadap Kawasan Bawahannya; Kawasan Perlindungan Setempat; RTH; Kawasan konservasi; Kawasan cagar budaya; dan Kawasan ekosistem mangrove. Kawasan budi daya meliputi: Badan jalan; Kawasan Hutan Produksi; Kawasan pertanian; Kawasan perikanan; Kawasan pertambangan dan energi; Kawasan peruntukan industri; Kawasan pariwisata; Kawasan permukiman; Kawasan campuran; Kawasan perdagangan dan jasa; Kawasan perkantoran; Kawasan transportasi; dan Kawasan pertahanan dan keamanan. Rencana Pola Ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:25.000.

**f. Penetapan Kawasan Strategis**

Bab ini mengatur bahwa Kawasan Strategis di Daerah, meliputi Kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi; Kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya; Kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup; dan Kawasan strategis dari sudut kepentingan Pendayagunaan Sumber Daya Alam dan/atau Teknologi Tinggi.

**g. Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah**

Bab ini mengatur bahwa Arahan Pemanfaatan Ruang Wilayah Daerah merupakan arahan pembangunan/pengembangan wilayah untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, melalui KKPR; Indikasi Program Utama jangka menengah 5 (lima) tahunan; dan pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang.

KKPR menjadi pertimbangan dalam melaksanakan kegiatan Pemanfaatan Ruang, meliputi KKPR untuk kegiatan berusaha; KKPR untuk kegiatan non berusaha; dan KKPR untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional. Pelaksanaan KKPR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Indikasi program utama meliputi indikasi program untuk perwujudan rencana struktur ruang wilayah; indikasi program untuk perwujudan rencana pola ruang wilayah; dan indikasi program untuk perwujudan Kawasan stategis.

Indikasi program utama jangka menengah 5 (lima) tahunan meliputi empat tahapan meliputi:

- a. tahap pertama, tahun 2025 sampai dengan tahun 2030;
- b. tahap kedua, tahun 2031 sampai dengan tahun 2035;
- c. tahap ketiga, tahun 2036 sampai dengan tahun 2040; dan
- d. tahap keempat, tahun 2041 sampai dengan tahun 2045.

Perkiraan pendanaan indikasi program utama disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang dilakukan berdasarkan Indikasi Program Utama yang termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah melalui penyelarasan indikasi program dengan program sektoral dan kewilayahan dalam dokumen rencana pembangunan secara terpadu.

Dokumen sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang akan menjadi masukan untuk penyusunan rencana pembangunan dan pelaksanaan peninjauan kembali dalam rangka revisi Rencana Tata Ruang Wilayah.

Sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang menghasilkan dokumen, meliputi sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang jangka menengah 5 (lima) tahunan; dan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang jangka pendek 1 (satu) tahunan. Pelaksanaan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **h. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Bab ini mengatur bahwa Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang meliputi Ketentuan umum zonasi; penilaian pelaksanaan Pemanfaatan Ruang; ketentuan insentif dan disinsentif; dan Arahan Sanksi. Ketentuan Pengendalian Pemanfaatan Ruang digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Daerah.

**i. Kelembagaan**

Bab ini mengatur bahwa dalam rangka perwujudan rencana tata ruang dilakukan koordinasi penataan ruang dan kerja sama wilayah. Koordinasi dilakukan oleh Wali Kota dan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang secara partisipatif dapat dibantu oleh Forum Penataan Ruang. Pelaksanaan Forum Penataan Ruang di daerah dilakukan dalam hal Wali Kota membutuhkan pertimbangan terkait pelaksanaan penataan ruang.

**j. Hak, Kewajiban Dan Peran Masyarakat**

Bab ini mengatur bahwa dalam mewujudkan Penataan Ruang Wilayah, masyarakat berhak:

- a. berperan dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. mengetahui secara terbuka Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang;
- d. memperoleh pergantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- e. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- f. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang;
- g. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian; dan
- h. mengawasi pihak-pihak yang melakukan penyelenggaraan tata ruang.

Dalam Pemanfaatan Ruang, setiap Orang wajib:

- a. menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan Ruang sesuai dengan izin Pemanfaatan Ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin Pemanfaatan Ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap Kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundangundangan dinyatakan sebagai milik umum.

Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam Penataan Ruang dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu, dan aturan Penataan Ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kaidah dan/atau aturan Pemanfaatan Ruang yang dilakukan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memperhatikan faktor daya dukung lingkungan, estetika lingkungan, lokasi, dan struktur Pemanfaatan Ruang serta dapat menjamin Pemanfaatan Ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

Peran masyarakat dalam Penataan Ruang di Daerah dapat dilakukan melalui:

- a. partisipasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang;
- b. partisipasi dalam Pemanfaatan Ruang; dan
- c. partisipasi dalam pengendalian Pemanfaatan Ruang.

Partisipasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang dapat berupa memberikan masukan mengenai persiapan penyusunan Rencana Tata Ruang; penentuan arah pengembangan Wilayah atau Kawasan; pengidentifikasi potensi dan masalah Wilayah atau Kawasan; perumusan konsepsi Rencana Tata Ruang; dan/atau penetapan Rencana Tata Ruang dan melakukan kerja sama dengan Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan Tata Ruang.

Partisipasi dalam Pemanfaatan Ruang dapat berupa masukan mengenai kebijakan Pemanfaatan Ruang; kerja sama dengan Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam Pemanfaatan Ruang; kegiatan memanfaatkan Ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan; peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam Pemanfaatan Ruang darat, Ruang laut, Ruang udara, dan Ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan kegiatan investasi dalam Pemanfaatan Ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Partisipasi dalam pengendalian Pemanfaatan Ruang dapat berupa masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi; keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi; pelaksanaan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan; pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau

pelanggaran kegiatan Pemanfaatan Ruang yang melanggar Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan; dan pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

Peran masyarakat di bidang Penataan Ruang dapat disampaikan secara langsung dan/atau tertulis. Peran masyarakat dapat disampaikan kepada Wali Kota dan juga dapat disampaikan melalui unit kerja terkait yang ditunjuk oleh Wali Kota Dalam rangka meningkatkan Peran Masyarakat, Pemerintah Daerah membangun sistem informasi dan dokumentasi Penataan Ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat. Pelaksanaan tata cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **k. Ketentuan Penyidikan**

Bab ini mengatur bahwa Penyidik pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan Penyidikan tindak pidana di bidang Penataan Ruang, sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Hukum Acara Pidana. Penyidik adalah penyidik pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Wewenang Penyidik meliputi:

- a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
- b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
- d. melakukan pemeriksaan atas dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
- e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.

Penyidik memberitahukan dimulainya Penyidikan dan menyampaikan hasil Penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

## **I. Ketentuan Pidana**

Bab ini mengatur bahwa Setiap Orang yang tidak menaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan yang mengakibatkan perubahan fungsi Ruang, termasuk apabila tindak pidana mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang atau mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap Orang yang memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan izin Pemanfaatan Ruang dari pejabat yang berwenang termasuk apabila tindak pidana tersebut mengakibatkan perubahan fungsi Ruang, mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang atau mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap Orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin Pemanfaatan Ruang dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap Orang yang tidak memberikan akses terhadap Kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum dipidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **m. Ketentuan Lain-Lain**

Bab ini mengatur bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah menjadi pedoman untuk:

- a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang Daerah;
- b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah Daerah;
- c. Pemanfaatan Ruang dan pengendalian Pemanfaatan Ruang di Wilayah Daerah;
- d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antar sektor;
- e. menetapkan lokasi dan fungsi Ruang untuk investasi; dan
- f. Penataan Ruang Kawasan strategis Daerah.

Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah adalah 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali

Peraturan Daerah ini dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam periode 5 (lima) tahunan apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa: bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan; perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang; perubahan batas Daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; atau perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

#### **n. Ketentuan Peralihan**

Bab ini mengatur bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;

Izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan: untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR disesuaikan dengan fungsi Kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini; untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi Kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini, izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR dapat diberikan penggantian yang layak.

Pemanfaatan Ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

Pemanfaatan Ruang yang sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, agar dipercepat untuk mendapatkan KKPR. Sanksi terhadap pelanggar pemanfaatan ruang yang sementara diproses sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini tetap diproses berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.

Sanksi terhadap pelanggar pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini tetap berlaku dan ditindaklanjuti berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031.

Pemanfaatan Ruang di dalam Kawasan hutan yang tercakup dalam holding zone tetap berlaku sebagai Kawasan hutan sampai ditetapkannya peraturan perundang-undangan mengenai perubahan peruntukan dan/atau fungsi Kawasan hutan.

#### **o. Ketentuan Penutup**

Mengatur mengenai saat berlakunya Peraturan daerah, yaitu pada saat Peraturan Daerah mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Peraturan pelaksanaan yang mengatur mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Kupang.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **6.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam masing-masing bab terdahulu, maka pokok pikiran yang dapat dirangkum sebagai kesimpulan yang berkaitan dengan praktik penyelenggaraan, pokok elaborasi teori, dan asas yang telah diuraikan sebagai berikut :

- a. Permasalahan Pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang saat ini merupakan hasil peninjauan kembali yang merekomendasikan bahwa Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang tahun 2011-2031 perlu dicabut dan disusun ulang;
- b. keberadaan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 ini akan menjadi dasar hukum atau legitimasi bagi Pemerintah Daerah untuk mewujudkan Kota Kupang sebagai Pusat Kegiatan Ekonomi Perdagangan, Jasa, Pariwisata, Perikanan dan industri guna mendorong pemerataan dan peningkatan ekonomi kreatif, pemenuhan standar pelayanan perkotaan dan penggunaan teknologi tinggi yang berdaya saing dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup yang berkelanjutan;
- c. landasan filosofis Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 adalah bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan bagian dari kekayaan nasional bangsa ini dan harus dimanfaatkan sebesar-sebasarnya demi kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, landasan sosiologis dari upaya Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yaitu bahwa Berdasarkan hasil analisis kegiatan peninjauan kembali dan evaluasi peraturan-perundang-undangan diketahui bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031 perlu dilakukan tindakan lebih lanjut berupa Revisi, Hal ini dilakukan untuk memperbaiki dan mengakomodasi perkembangan spasial yang ada di Kota Kupang , dan landasan yuridis dari Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yaitu bahwa sebagai dasar pelaksanaan tugas dan tanggung jawab para pihak dalam melaksanakan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 secara terintegrasi dan terpadu maka perlu diatur di dalam Peraturan Daerah.

- d. Jangkauan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045 yang akan diatur di dalam rancangan Peraturan Daerah akan menjangkau seluruh pemangku kepentingan baik masyarakat maupun aparatur pemerintah, dengan Arah pengaturan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045, diantaranya: (1) Memberikan pengaturan mengenai tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah; (2) Memberikan arah rencana struktur ruang wilayah Kota rencana pola tata ruang, penetapan kawasan strategis, pemanfaatan ruang wilayah daerah, dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan (3) Mengatur mengenai kelembagaan, hak, kewajiban, dan peran masyarakat.

## **6.2 Saran**

Mencermati kesimpulan di atas juga berbagai permasalahan yang dipaparkan pada bab terdahulu maka disarankan kepada Pemerintah Daerah Kota Kupang untuk dapat segera membahas dan menetapkan rancangan Peraturan Daerah Kota Kupang tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2025-2045.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku, Jurnal, dan Laporan:**

- Ali, Zainudin, 2009, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.
- Asshiddiqie, Jimly. "Gagasan Negara Hukum." *Unknown*, 2006.
- Bureni Yunus & Pakpahan Hendra Rudy; 2021, Peraturan Daerah Berkeadilan Sustantif (Konsep Pembentukan dan Pengimplementasian dalam Sistem Hukum Indonesia), Setara Press, Malang.
- Djauhari. "Kajian Teori Welfare State Dalam Perspektif Barat Dan Islam." *Jurnal Hukum XVI*, No. 1, no. Maret (2006): hlm. 27-38.
- H, Leonardo Budi. "Teori Organisasi Suatu Tinjauan Perspektif Sejarah," n.d.
- J.H. Nieuwenhuis, Drie Beginselen van Contractenrecht dalam Herlien Budiono, 2006, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta.
- Ridwan, Juniarso, dan Achmad Sodik Sudrajat, 2008, Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Nuansa, Bandung.
- Ridwan, Juniarso, dan Achmad Sodik, 2008, Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Nuansa, Bandung.
- Riyadi dan Deddy Supriady Bratakusumah, 2003, Perencanaan Pembangunan Daerah - Strategi Menggali Potensi dalam Mewujudkan Otonomi Daerah, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Rubaie, Achmad, 2007, Pengadaaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Bayumedia Publishing, Malang.
- Scholten, Paul, 1949, Verzamelde Gerschriften, Amsterdam, Belanda.
- Simamora, Janpatar. "Tafsir Makana Negara Hukum Dalam Prespektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia." *Dinamika Hukum* 14, no. 3 (2014): 547–61.
- Sutanto, Vinna Watty, and Salim Alatas. "Menyoal Regulasi Penyiaran Digital ( Studi Terhadap Kepentingan Publik Dalam Regulasi Televisi Digital Di Indonesia )." *Jurnal Ilmu Komunikasi* 3, no. 2 Desember 2015 (2015): 237–49.