

Pengaruh Pembangunan Di Pemukiman Pesisir Pantai Di Kelurahan Oesapa Terhadap Rencana Tata Ruang Kota Kupang

Denny Ebenhaizer Laiskodat

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Benediktus Peter Lay

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Maria Kartika Mao Foju

Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

Alamat: Jalan Jend Achmad Yani No.50-52, Merdeka, Kec. Kota Lama, Kota Kupang,
Nusa Tenggara Tim. 85211

Korespondensi penulis: elstory9@gmail.com

***Abstract** The 1945 Constitution, article 33 paragraph 3, mandates that the land, water and natural resources contained therein are controlled by the State and used as much as possible for the prosperity of the people. Soil is a natural resource gifted by God Almighty that cannot be separated from the order of human life, according to the Big Indonesian Dictionary (1991), soil is the surface of the earth or the layers of the earth above it; the state of the earth somewhere; circumscribed earth conditions. Land in the juridical sense is the surface of the earth (UUPA paragraph 1). While land rights are the rights of certain parts of the earth's surface which are limited, have two dimensions in length and width. The transfer of land rights causes the land rights to be transferred from one person to another. Legal acts of transferring land rights can be carried out by buying and selling, exchanging, grants or grants by testament. All the realities that give rise to social conflict and that occur a lot are suspected to be the result of imbalances in land administration processes, land law enforcement, weak government spatial planning policies, and so on. The distribution of settlements in the Oesapa Village is divided into 3 (three) areas, namely the coast, land and hills. The rate of arrival (urbanization) for students, especially tertiary institutions, causes an increase in the need for housing. This situation has resulted in an increase in the use of space in the city of Kupang to support the activities and movements of the increasing population, causing the need for land as a place to construct buildings to become very difficult to obtain, this affects the availability of settlements that can be said to be healthy. The research method used is descriptive, normative, and quantitative. This is intended so that in the preparation, data collection, and data processing stages, quality data is obtained that supports the objectives of this study.*

Keywords: Land, juridical, settlement, social conflict

Abstrak. Undang-undang Dasar 1945, pasal 33 ayat 3, mengamanatkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan

sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Tanah merupakan sumberdaya alam karunia Tuhan Yang Maha Esa yang tidak dapat terpisahkan dari tata kehidupan manusia, menurut Kamus Besar Indonesia (1991), tanah sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi di atas sekali; keadaan bumi suatu tempat; keadaan bumi yang diberi batas. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (UUPA ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah tersebut beralih dari seseorang kepada orang lain. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Semua realitas yang menimbulkan konflik sosial dan banyak terjadi ini diduga sebagai akibat ketimpangan dalam proses administrasi tanah, penegakan hukum pertanahan, lemahnya kebijakan tata ruang pemerintah, dan lain sebagainya. Sebaran pemukiman di Kelurahan Oesapa terbagi atas 3 (tiga) area yaitu pesisir pantai, daratan dan perbukitan. Tingkat kedatangan (urbanisasi) bagi peserta didik khususnya perguruan tinggi menyebabkan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal. Keadaan ini mengakibatkan terjadinya peningkatan pemanfaatan ruang di Kota Kupang untuk mendukung kegiatan dan pergerakan penduduk yang semakin meningkat menyebabkan kebutuhan akan lahan sebagai tempat mendirikan bangunan menjadi sangat sulit untuk diperoleh, hal tersebut mempengaruhi ketersediaan pemukiman yang dapat dikatakan sehat. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif, normatif, dan kuantitatif. Hal ini dimaksudkan agar dalam tahap persiapan, pengambilan data, dan pengolahan data diperoleh kualitas data yang mendukung tujuan penelitian ini.

Kata kunci: Tanah, yuridis, pemukiman, konflik sosial.

LATAR BELAKANG

Sebagai negara kepulauan terbesar di dunia, Indonesia memiliki garis pantai yang sangat panjang. Keadaan ini mengakibatkan Indonesia memiliki wilayah pesisir yang luas dan kaya akan berbagai sumber daya alam. Wilayah pesisir merupakan salah satu kekayaan alam milik Tuhan dan secara konstitusional dikelola oleh negara. Wilayah pesisir memiliki kekayaan alam yang sangat beragam, antara lain kekayaan hayati seperti terumbu karang, lamun, mangrove, dan biota laut lainnya; sumber daya nonhayati seperti pasir, air laut, dan mineral dasar laut; sumber daya alam buatan seperti prasarana kelautan yang berkaitan dengan kelautan dan perikanan; dan jasa lingkungan seperti keindahan alam, permukaan tanah dan laut, aset bawah air yang berkaitan dengan kelautan dan perikanan, dan energi gelombang laut. Keragaman sumber daya alam dan jasa lingkungan ini memerlukan pengelolaan yang baik dan lestari oleh negara. Wilayah pesisir penting namun rentan terhadap gangguan dan perubahan akibat berbagai aktivitas manusia seperti industri, perumahan, transportasi, pertanian, dan pariwisata.

Penataan ruang pesisir yang baik dan benar adalah penataan kawasan pemanfaatan pesisir yang seluruh aktivitas manusia dan fungsi ekologis lingkungan perairan berjalan secara alami dan serasi serta tidak saling mengganggu dalam interaksinya. Rencana tata ruang ini telah

disusun melalui rencana tata ruang yang baik dengan proses dan prosedur yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tentu saja, undang-undang seharusnya telah melalui kajian ilmiah yang tepat sehingga pelaksanaannya tidak menimbulkan salah tafsir berdasarkan prinsip-prinsip ilmiah. Dalam menetapkan kawasan pemukiman, industri, niaga dan jasa, pariwisata, pelabuhan, budidaya, lindung dan kawasan lindung di pesisir pantai, perencanaan kawasan harus memperhatikan banyak hal yang detail dan terukur menurut kaidah keilmuan. Hasil yang diharapkan tidak menimbulkan konflik kepentingan antara kepentingan keuangan, lingkungan dan masyarakat sekitar.

Aktivitas manusia dalam membangun kawasan perkotaan seringkali menimbulkan permasalahan pada ekosistem pesisir. Oleh karena itu, pengembangan wilayah pesisir seperti kota pesisir harus dibatasi. Pengembangan pemukiman dan fasilitas lainnya harus diatur melalui tata ruang yang terkendali dan pengembangan wilayah pesisir harus dicegah. Wilayah pesisir memiliki potensi ekonomi yang besar tetapi juga menghadapi ancaman yang serius. Oleh karena itu, kawasan pesisir harus diperlakukan secara khusus agar lestari. Pengalaman masa lalu menunjukkan berbagai keberhasilan dan permasalahan dalam pemanfaatan kawasan pesisir, yang bahkan dapat membahayakan pembangunan nasional, seperti yang terjadi di Kota Kupang. Selain itu, teknologi pemodelan kelautan dapat membantu implementasi perencanaan wilayah pesisir dengan baik.

Selain itu teknologi pemodelan laut dapat membantu pelaksanaan perencanaan tata ruang pesisir pantai dengan baik. Tahapan tersebut meliputi: Pemodelan dilakukan sebelum perencanaan tata ruang. Hasil simulasi pemodelan keadaan laut dimasukkan ke dalam perencanaan wilayah pesisir. Pemodelan mengikuti perencanaan wilayah pesisir. Pada langkah ini dibuat skenario pemodelan berdasarkan kejadian yang mungkin terjadi antara lain perubahan kualitas air, kualitas sedimen, kualitas habitat dan parameter kualitas bentik akibat tekanan dari aktivitas manusia (perumahan, industri, perdagangan dan jasa, pariwisata, pelabuhan, budidaya dan lain-lain). Untuk mencegah munculnya indikator masalah pesisir (erosi pantai, polusi, alga bloom dan lain-lain). Skenario model ini dirancang untuk kondisi normal dan ekstrim (worst case), misalnya limbah industri yang mengandung logam berat dengan konsentrasi tinggi. Hasil dari langkah ini adalah apakah terjadi gangguan interaksi antara aktivitas manusia, lingkungan, dan masyarakat sekitar. Dalam hal ini kami menjadwalkan ulang janji temu. Pemodelan dilakukan ketika perencanaan wilayah pesisir yang ada diimplementasikan dan aktivitas manusia di wilayah tersebut (perumahan, industri, perdagangan dan jasa, pariwisata, pelabuhan, pertanian, dll.) terjadi di pesisir. Pemodelan dapat digunakan untuk dua tujuan: pertama sebagai alat pemantauan dan kontrol untuk kawasan

tersebut dan kedua sebagai alat bantu keputusan untuk meninjau perencanaan pesisir di masa mendatang.

Kelurahan Oesapa merupakan salah satu kelurahan di Kota Kupang yang terletak dipesisir pantai. Pemukiman di kelurahan ini memiliki karakteristik khusus sebagai daerah pesisir yang sering kali menjadi titik fokus pembangunan dan aktivitas masyarakat. Kelurahan Oesapa mengalami pertumbuhan penduduk dan pembangunan yang signifikan. Pertumbuhan ini dapat meliputi perluasan pemukiman, pembangunan infrastruktur, pendirian usaha komersial, serta pengembangan sektor pariwisata. Pertumbuhan dan pembangunan ini dapat memiliki dampak pada tata ruang kota secara keseluruhan. Pembangunan di pemukiman pesisir pantai Kelurahan Oesapa dapat memberikan dampak sosial-ekonomi yang signifikan, seperti peningkatan pendapatan masyarakat, peluang kerja, serta akses terhadap layanan dan fasilitas publik. Namun, pertumbuhan yang tidak terkendali juga dapat menyebabkan ketimpangan sosial dan ekonomi, serta masalah infrastruktur yang dapat mempengaruhi kualitas hidup masyarakat. Pembangunan yang intensif di pemukiman pesisir pantai dapat memiliki dampak negatif pada lingkungan, seperti kerusakan ekosistem pesisir, pencemaran air laut, dan erosi pantai. Dampak-dampak ini dapat mengancam keberlanjutan lingkungan dan mempengaruhi kualitas hidup masyarakat setempat. Rencana tata ruang Kota Kupang memiliki peran penting dalam mengatur penggunaan lahan dan pembangunan di wilayah kota, termasuk di Kelurahan Oesapa. Pentingnya integrasi antara rencana tata ruang dan pembangunan di pemukiman pesisir pantai perlu diperhatikan untuk memastikan pertumbuhan yang terkendali dan keberlanjutan kota.

Dengan karakteristik permasalahan yang ada di wilayah pesisir, pemanfaatan sumber daya pesisir secara optimal dan berkelanjutan harus direalisasikan. Hal ini hanya dapat tercapai melalui pengelolaan yang terpadu, penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan, dan pendekatan yang hati-hati. Pemerintah Kota Kupang telah mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir untuk mewujudkan pengelolaan terpadu yang berkelanjutan dan hati-hati. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) juga menjadi acuan dalam pembangunan dengan memperkirakan perkembangan masa depan, termasuk kondisi sosial ekonomi yang dinamis, daya dukung lahan, potensi sumber daya, serta batasan dan kendala yang dihadapi. Dari permasalahan dan persoalan yang dihadapi maka dalam penelitian ini ingin diketahui adalah Bagaimana pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai DI Kelurahan Oesapa terhadap rencana tata ruang Kota Kupang? Serta Bagaimana dampak pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa terhadap aspek tata ruang Kota Kupang, seperti penataan lahan, penggunaan ruang, dan pola perkotaan? Karena

pembangunan pemukiman di pesisir pantai merupakan faktor utama tata kelola ruang tidak teratur maka tujuan yang akan dicapai melalui penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai di kelurahan Oesapa terhadap rencana tata ruang Kota Kupang dan dampak pembangunan di pemukiman pesisir pantai di kelurahan Oesapa terhadap aspek tata ruang Kota Kupang, seperti penataan lahan, penggunaan ruang, dan pola perkotaan

KAJIAN TEORITIS

Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan / atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah¹. Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”. Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, yaitu : Dalam ayat (1) : “ Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dalam ayat (2) : “ Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 24.

METODE PENELITIAN

Metode studi kasus dapat digunakan untuk mendalami pemahaman tentang pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa terhadap rencana tata ruang Kota Kupang. Dalam penelitian ini, data dapat dikumpulkan melalui observasi langsung di lapangan, wawancara dengan pihak terkait (misalnya, pemerintah daerah, masyarakat setempat), dan analisis dokumen terkait rencana tata ruang. Sehingga menghasilkan suatu konsep tentang tata ruang yang baik serta pengembangannya di kelurahan Oesapa dan masalah serta upaya mencari solusi penanganannya dari hasil analisis pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai kelurahan oesapa terhadap rencana tata ruang kota Kupang. Selain itu juga untuk menjawab pertanyaan penelitian dan mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa terhadap rencana tata ruang Kota Kupang.

Penelitian menggunakan observasi langsung di lapangan dapat memberikan manfaat untuk mengamati secara detail pembangunan yang terjadi di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa. Observasi ini mencakup pengamatan terhadap jenis pembangunan, perubahan penggunaan lahan, dan dampaknya terhadap tata ruang di wilayah tersebut. Observasi lapangan juga dapat membantu dalam mengidentifikasi masalah, kebutuhan, dan peluang yang berkaitan dengan pembangunan di pemukiman pesisir pantai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaruh pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa terhadap rencana tata ruang Kota Kupang dapat memiliki dampak yang signifikan. Berikut ini beberapa pengaruh yang mungkin terjadi:
 - a. Perubahan Penggunaan Lahan: Wilayah pesisir merupakan wilayah dengan pemanfaatan yang tinggi dan rentan akan kerusakan lingkungan. Salah satu faktor penyebab utama kerusakan lingkungan yang ada adalah akibat aktivitas manusia pada kawasan pesisir. Perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali merupakan ancaman terhadap daya dukung dan kelestarian sumberdaya pesisir. Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat menyebabkan perubahan dalam penggunaan lahan yang awalnya ditetapkan dalam rencana tata ruang. Misalnya, adanya konversi lahan menjadi zona komersial atau perumahan yang tidak sesuai dengan tata ruang yang telah direncanakan. Hal ini dapat mengganggu keseimbangan tata ruang yang diatur dalam rencana tata ruang Kota Kupang. Pembangunan kawasan permukiman di wilayah pesisir semakin meningkat sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan penduduk

akan fasilitas tempat tinggal. Perkembangan jumlah penduduk mengakibatkan semakin tingginya kebutuhan akan permulaan. Hal ini akan mengakibatkan terjadinya pembangunan dan pengembangan kawasan pemukiman di wilayah pesisir. Pelaksanaan pembangunan permukiman selama ini hanya mempertimbangkan kepentingan jangka pendek tanpa memperhatikan kelestarian lingkungan untuk masa mendatang. Pertimbangan jangka pendek tersebut muncul karena si pembangun hanya mementingkan faktor tertentu saja dan mengesampingkan faktor penting lainnya.

- b. Dampak Lingkungan: Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat berdampak negatif terhadap lingkungan. Misalnya, perubahan aliran air, kerusakan ekosistem pantai, peningkatan erosi tanah, dan penurunan kualitas air. Dampak-dampak ini dapat mempengaruhi keseimbangan lingkungan yang telah direncanakan dalam tata ruang Kota Kupang. Merujuk pada kenyataan tersebut, agar tidak menimbulkan dampak negatif, proses pembangunan pemukiman harus memperhatikan batasan-batasan yang ada. Batasan-batasan itu sesungguhnya telah dijabarkan di dalam Peraturan Menteri (PerMen) Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya. Peraturan tersebut mengatur bahwa pembangunan pemukiman harus memperhatikan beberapa hal diantaranya karakteristik dan lokasi. Permukiman yang baik adalah permukiman yang tidak berada pada daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi); tidak berada pada wilayah sempadan sungai/pantai/waduk/danau/mata air; dan tidak berada pada kawasan lindung. Batasan-batasan ini secara implisit menunjukkan betapa pentingnya aspek ekologi dalam pembangunan atau pengembangan permukiman pada suatu wilayah, termasuk di wilayah pesisir.
- c. Konflik Pemanfaatan Ruang: Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat memicu konflik pemanfaatan ruang antara berbagai pihak, seperti pemilik lahan, masyarakat setempat, dan pemerintah daerah. Konflik ini dapat terjadi ketika pembangunan tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Misalnya, pembangunan yang mengganggu ruang terbuka hijau atau mengurangi akses masyarakat terhadap pantai. Pengaruh Pengembangan dan Pembangunan Pemanfaatan ruang dalam Mendukung Tata Ruang Wilayah Pesisir (Indro Sulistyanto, 2007), menunjukkan dominasi pengembangan dan pembangunan yang tidak terkendali baik di wilayah pesisir dengan semakin menyusutnya lahan-lahan produktif menjadi lahan-lahan terbangun untuk pemanfaatan ruang, maupun semakin padatnya pemanfaatan ruang kota. Kondisi ini perlu dianalisis dengan adanya pedoman dan pengendalian melalui database dan arah

dan bentuk pengembangan dan pembangunan pemanfaatan ruang sebagai upaya strategis dalam meningkatkan kedaulatan maritim dan sumberdaya perairan di Indonesia bagi pengembangan dan pembangunan pemanfaatan ruang di wilayah pesisir maupun di pulau-pulau kecil.

- d. **Infrastruktur dan Layanan Publik:** Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat mempengaruhi infrastruktur dan layanan publik yang tersedia. Misalnya, peningkatan kepadatan penduduk akibat pembangunan dapat mengakibatkan tekanan pada infrastruktur jalan, air, dan sanitasi. Hal ini perlu dipertimbangkan dalam rencana tata ruang untuk memastikan ketersediaan infrastruktur dan layanan publik yang memadai. Setiap lingkungan permukiman memerlukan fasilitas-fasilitas dasar guna memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat serta mendukung berbagai aktivitas. Fasilitas-fasilitas yang harus tersedia di lingkungan permukiman meliputi dua jenis, yaitu: Prasarana lingkungan, dan Sarana Lingkungan Dalam UU No.1 Tahun 2011, di jelaskan bahwa; Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Yang termasuk prasarana ialah; jaringan jalan, air minum, air limbah, persampahan, drainase, listrik, telepon, gas. Sedangkan, yang termasuk Sarana ialah; tempat ibadah, sekolah, rumah sakit, pasar, perpustakaan, museum, dsb.
- e. **Resiliensi Terhadap Bencana:** Pemukiman pesisir pantai rentan terhadap bencana alam, seperti banjir, badai, atau kenaikan permukaan air laut. Pembangunan di pemukiman tersebut dapat mempengaruhi resiliensi terhadap bencana dan kerentanan masyarakat terhadap ancaman tersebut. Tingkat resiko yang ada benar-benar harus dipertimbangkan dengan cermat dan kebijakan pemda yang jelas dan tegas diperlukan untuk mengendalikan atau membatasi pembangunan di wilayah pesisir yang berdataran rendah; di wilayah yang dekat dengan permukiman atau garis pantai yang mengalami erosi; dan di wilayah yang tidak stabil, dll. Pada intinya kebijakan ini ditujukan untuk menghindari jatuhnya korban manusia dan harta benda karena adanya bencana alam yang sering timbul di wilayah pesisir yang dihuni Oleh karena itu, dalam rencana tata ruang Kota Kupang perlu memperhatikan faktor-faktor ini untuk meminimalkan risiko bencana dan meningkatkan ketahanan pemukiman pesisir pantai. Pengaruh-pengaruh tersebut menunjukkan pentingnya koordinasi yang baik antara pembangunan di pemukiman pesisir pantai dengan rencana tata ruang Kota Kupang. Diperlukan

kebijakan yang tepat dan implementasi yang baik untuk memastikan bahwa pembangunan berjalan sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, sehingga dampak negatif dapat diminimalkan, sementara potensi positif pembangunan dapat dimanfaatkan secara optimal.

2. Dalam pengelolaan wilayah pesisir secara terpadu setelah kita mengetahui isu-isu yang terjadi dikawasan pesisir pantai oesapa yaitu terutama isu tentang pengaruh pembangunan, isu dalam pembangunan sosial, isu dalam konservasi Ekologis, isu dalam pembangunan Ekonomi dan Administrasi. Tahapan pengelolaan pesisir terpadu meliputi adanya persiapan, inisiasi, pengembangan, sertifikasi, pelaksanaan dan kelembagaan. Peneliti juga menggunakan strategi pemanfaatan ruang pesisir yang berkelanjutan dengan menggunakan metode deskriptif menggunakan pendekatan analisis SWOT yaitu:
 - a. Strength (Kekuatan) yaitu potensi yang dimiliki kelurahan oesapa menjadi pusat keindahan kota atau pun ciri khas dari suatu kota, adanya sarana dan prasarana infrastruktur, adanya sumber daya manusia yang mempunyai keahlian dan sudah lama menekuni pekerjaan sebagai nelayan, adanya kelompok-kelompok nelayan, adanya kelompok ibu-ibu dalam mengolah tiram, aktifnya kegiatan-kegiatan masyarakat berupa kegiatan sosial kebersihan, keagamaan, pelatihan seni lokal, dan toko masyarakat serta kelompok PKK.
 - b. Weaknesses (Kelemahan) yaitu belum adanya suatu rencana tata ruang wilayah Kabupaten Kupang salah satunya kelurahan Oesapa yang mencakup keseluruhan wilayah dan rencana detail tata ruang wilayah pesisir, mengakibatkan lemahnya hukum adat, penegakkan hukum dan peraturan perundangan yang mengatur pemanfaatan ruang di kawasan pesisir wilayah studi. Peran serta masyarakat pesisir yang berada di hulu yang rendah dalam pemanfaatan sumber daya alam yang disebabkan keterbatasan dalam bidang pendidikan dan kurangnya kreatifitas dalam suatu keterampilan yang dimiliki, sarana dan prasarana drainase yang sudah ada tetapi sudah rusak dan belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan masyarakat, sehingga pada musim hujan dan terjadinya air pasang, air tersebut akan merembes kejalan atau banjir dan tergenang, tidak tersedianya tempat-tempat pembuangan sampah umum dan MCK umum, TPI yang tidak menyediakan sarana pengolahan limbah yang memadai dari pasokan ikan, limbah domestik atau limbah dari minyak perkapalan langsung dibuang kelaut, sebagian besar wilayah studi merupakan wilayah yang dilindungi oleh Undang-Undang sehingga masyarakat tidak dapat manfaatkannya.

- c. Opportunities (peluang) yaitu pemanfaatan sumber daya alam yang belum dimanfaatkan secara optimal membuka peluang berkembangnya aktivitas pesisir, pembangunan infrastruktur di wilayah oesapa. Pelimpahan kewenangan pengelolaan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah yang semakin memperkuat pengelolaan sumber daya alam berdasarkan UU No. 32 Tahun 2004, sebagian besar masyarakat pesisir yang ada di wilayah studi sangat responsif dalam menjaga kelestarian wilayah pesisir, adanya dukungan pemerintah daerah dalam mengembangkan dan memasarkan usahanya, membuat olahan dari hewan laut yang akan dipasarkan dan banyak digemari oleh masyarakat lainnya.
- d. Threats (ancaman) yaitu berupa perubahan musim yang diakibatkan oleh iklim yang tidak menentu sehingga sulit untuk diprediksi dalam melakukan aktivitas pekerjaan seorang nelayan dan hal tersebut berpengaruh terhadap hasil tangkapan nelayan sering mengancam keberlanjutan kegiatan masyarakat di kawasan pesisir tersebut. Perilaku masyarakat yang tinggal di bantaran pesisir masih membuang sampah domestik ke pantai, kerusakan pesisir pantai yang diakibatkan oleh ulah manusia itu sendiri dengan melakukan penebangan liar tanpa adanya reboisasi demi keuntungan pribadi, bantuan dari pemerintah untuk masyarakat nelayan belum sepenuhnya memenuhi, jauhnya lokasi untuk mendapatkan suatu hasil tangkapan berupa hewan laut, terjadinya angin badai dilaut membuat para nelayan tidak bekerja, terjadinya pencemaran penampungan air bersih dari pasang surut air laut. Masing-masing kekurangan dan kelebihan yang ada kemudian dipadukan untuk mendapatkan suatu pendekatan pemanfaatan ruang kawasan pesisir yang berwawasan lingkungan berkelanjutan.

Dampak pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa terhadap aspek tata ruang Kota Kupang dapat melibatkan beberapa aspek utama, seperti penataan lahan, penggunaan ruang, dan pola perkotaan. Berikut ini adalah beberapa dampak yang mungkin terjadi:

- 1) Perkembangan suatu kawasan khususnya daerah perkotaan mempunyai ciri-ciri adanya ketidakseimbangan perkembangan antar kawasan dan tidak meratanya pusat-pusat pelayanan untuk masyarakat, sehingga muncul permasalahan sebagai berikut: Kecenderungan pemusatan kegiatan pada kawasan-kawasan tertentu, perkembangan penggunaan lahan yang bercampur, terjadinya alih fungsi lahan dari ruang terbuka, lahan konservasi, atau ruang terbuka hijau menjadi kawasan terbangun intensif (permukiman, industri, perkantoran, prasarana). Wilayah pesisir dan lautan beserta sumber daya yang terkandung di dalamnya merupakan tumpuan harapan bagi bangsa

Indonesia di masa depan. Di dalamnya terkandung kekayaan sumber daya alam dan jasa-jasa lingkungan yang sangat kaya dan beragam, seperti perikanan, terumbu karang, hutan mangrove, minyak dan gas, bahan tambang dan mineral, dan kawasan pariwisata. Akan tetapi pembangunan wilayah pesisir dan lautan selama ini menunjukkan hasil yang kurang optimal. Di beberapa kawasan pesisir dan lautan yang padat penduduk dan tinggi intensitas pembangunannya terdapat berbagai gejala kerusakan lingkungan termasuk pencemaran, degradasi fisik habitat utama pesisir (mangrove, terumbu karang, estuaria, dll) dan abrasi pantai telah mencapai suatu tingkat yang mengancam kapasitas keberlanjutan ekosistem pesisir dan lautan. Pemanfaatan sumber daya alam dan jasa lingkungan pesisir dan laut untuk kegiatan perikanan, pertambangan, perhubungan, industri, konservasi habitat, pariwisata, dan permukiman, telah menimbulkan berbagai permasalahan yang berpotensi besar memicu konflik Penataan Lahan: Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat mempengaruhi penataan lahan Kota Kupang secara keseluruhan. Perubahan penggunaan lahan dan penambahan infrastruktur di pemukiman pesisir pantai dapat menyebabkan pergeseran dalam pola penataan lahan kota. Misalnya, adanya zona baru yang ditetapkan sebagai area komersial atau perumahan di sekitar pemukiman pesisir pantai dapat mengubah pola penggunaan lahan yang telah direncanakan sebelumnya.

- 2) Penggunaan Ruang: Tata ruang pesisir pantai yang baik dan benar adalah pengaturan wilayah pemanfaatan pesisir dimana semua aktifitas manusia dan fungsi ekologis lingkungan perairan berjalan dengan alamiah, serasi dan tidak saling mengganggu dalam interaksinya. Tata ruang ini dihasilkan melalui perencanaan tata ruang yang tepat melalui proses dan prosedur yang benar menurut perundangan yang berlaku. Tentunya yang diharapkan adalah perundangan tersebut telah melalui uji ilmiah yang tepat sehingga dalam implementasinya tidak menimbulkan interpretasi yang salah menurut kaidah ilmiah. Penentuan kawasan perumahan, industri, perdagangan dan jasa, pariwisata, pelabuhan, budidaya, konservasi dan kawasan lindung di pesisir pantai dalam perencanaan tata ruang perlu memperhatikan banyak hal secara mendetail dan terukur menurut kaidah ilmiah. Hasil yang diharapkan tidak terjadi tumpah tindih kepentingan antara kepentingan ekonomi, lingkungan dan masyarakat sekitar. Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat mempengaruhi pola penggunaan ruang di Kota Kupang. Penambahan infrastruktur dan kegiatan pembangunan di pemukiman tersebut dapat mengubah distribusi dan intensitas penggunaan ruang di sekitarnya. Misalnya, adanya pembangunan perumahan atau kompleks komersial di

pemukiman pesisir pantai dapat mengubah pola penggunaan ruang yang semula lebih didominasi oleh kegiatan nelayan atau sektor informal lainnya.

- 3) Pola Perkotaan: Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat mempengaruhi pola perkotaan secara lebih luas. Perkembangan pembangunan di pemukiman tersebut dapat membentuk pola perkotaan yang lebih terfragmentasi atau tidak terpadu jika tidak diatur dengan baik. Misalnya, pertumbuhan yang tidak terkontrol di pemukiman pesisir pantai dapat menghasilkan pola perkotaan yang kacau, dengan penyebaran infrastruktur yang tidak terkoordinasi dan kepadatan yang tidak teratur.
- 4) Aksesibilitas dan Mobilitas: Sistem tata guna lahan yang ditentukan polanya oleh kebijakan pemerintah suatu wilayah dan bagaimana system transportasinya melayani, akan memberikan tingkat kemudahan tertentu bagi berbagai zona (atau guna-lahan) yang ada di wilayah tersebut untuk saling berhubungan. Kalau dua buah petak lahan (zona) mudah dihubungkan, selanjutnya akan terjadi mobilitas yang tinggi antara petakpetak lahan tersebut. Itu berarti bahwa tingkat kemudahan (akses) dapat mempengaruhi (meningkatkan dan menurunkan) mobilitas. Pembangunan di pemukiman pesisir pantai dapat mempengaruhi aksesibilitas dan mobilitas di Kota Kupang. Peningkatan pembangunan di pemukiman tersebut dapat berdampak pada perubahan pola transportasi, peningkatan lalu lintas, dan perubahan aksesibilitas ke fasilitas umum. Oleh karena itu, perlu diperhatikan dalam rencana tata ruang Kota Kupang untuk memastikan infrastruktur transportasi yang memadai dan pengaturan akses yang efisien. Dampak-dampak tersebut menekankan pentingnya koordinasi yang baik antara pembangunan di pemukiman pesisir pantai dengan rencana tata ruang Kota Kupang. Diperlukan pengaturan yang tepat dan kebijakan yang terpadu untuk menjaga keselarasan antara pembangunan dan tata ruang kota yang telah direncanakan, sehingga dampak negatif dapat diminimalkan dan kualitas tata ruang Kota Kupang tetap terjaga.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pembangunan di pemukiman pesisir pantai di Kelurahan Oesapa memiliki pengaruh yang signifikan terhadap rencana tata ruang Kota Kupang. Dampak-dampak tersebut meliputi perubahan penataan lahan, perubahan penggunaan ruang, pola perkotaan yang terpengaruh, serta aksesibilitas dan mobilitas yang berubah. Sebagian masyarakat yang kurang mengerti akan bahaya pembangunan pesisir pantai dan masih ada yang kurang mengerti bahaya pembangunan pesisir pantai. Pembangunan pemanfaatan ruang yang tidak didukung oleh pengendalian yang benar akan pada keseimbangan lingkungan pesisir pantai

Pembangunan yang tidak terkoordinasi dengan baik dapat mengganggu keseimbangan tata ruang yang telah direncanakan sebelumnya dan berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, masyarakat, dan infrastruktur kota. Di sisi lain dari dengan sumber daya pesisir diharapkan memberikan manfaat yang baik. Dengan melihat permasalahan yang ada, maka upaya pengembangan pemanfaatan ruang terlaksana demi terwujudnya penglolahan dan pemanfaatan ruang melalui proses bersama

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan Terimakasih kami sampaikan pada para narasumber yang sudah membantu kami dalam penulisan jurnal kami ini

DAFTAR REFERENSI

- Kusumawati, A., & Dewi, R. (2017). Dampak Pembangunan Kawasan Pesisir terhadap Perencanaan Tata Ruang di Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 65(1), 012027.*
- Purnomo, A., Wiranatha, A. S., & Wiguna, P. (2020). Dampak Pembangunan Kawasan Pesisir terhadap Perencanaan Tata Ruang Perkotaan di Kota Denpasar, Provinsi Bali. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 492(1), 012047.*
- Suharto, A. (2015). Strategi dan Kebijakan Perencanaan Tata Ruang Pesisir untuk Pembangunan Berkelanjutan: Studi Kasus Kota Semarang, Indonesia. Jurnal Perencanaan dan Wilayah, 3(2), 73-83.*
- Tjoe, N., Sondari, D., & Turyanto, H. (2019). Dampak Pembangunan Kawasan Pesisir terhadap Perencanaan Tata Ruang Perkotaan: Studi Kasus Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 399(1), 012045.*
- Dahuri, R. 2001. Pengelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Laut Secara Terpadu. Pradnya Paramita. Jakarta*
- La. Sara, 2014. Pengelolaan Wilayah Pesisir "Gagasan Memelihara Aset Wilayah Pesisir dan Solusi Pembangunan Bangsa Bandung, Penerbit Alfabeta*
- La Sara. 2004. Model Partisipasi Masyarakat Dalam Perencanaan dan Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Laut.*
- <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/12689/g.%20BAB%20III.pdf>
- <https://kotaku.pu.go.id/files/Media/Pustaka/Dokumen%20dan%20Surat%20Penting/rpl-ntt-kota-kupang-kawasan-oesapa-202108.pdf>
- <https://perkimtaru.pemkomedan.go.id/artikel-725-tata-ruang-pesisir-pantai.html>
- <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/ilmulingkungan/article/view/10553>
- https://www.researchgate.net/publication/316947694_PENGARUH_PEMBERIAN_HAK_ATAS_TANAH_DI_PEMUKIMAN_PESISIR_PANTAI_TERHADAP_RENCANA_DETAL

L TATA RUANG KOTA KUPANG Studi kasus Pemukiman Pesisir Pantai Kelurahan Oesapa

<https://www.scribd.com/document/456882916/Paper-Pesisir-Kota-Kupang>

<https://repository.stpn.ac.id/1507/1/Fransiskus%20Xaverius%20Rabul.pdf>