

# KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS TANAH PADA LAHAN RUANG TERBUKA HIJAU DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG (STUDI KASUS BANTARAN KALI OEPURA, KELURAHAN OEPURA, KECAMATAN MAULafa, KOTA KUPANG)

Sheila F. L. Foenay<sup>1\*</sup>, Husni Kusuma Dinata<sup>2</sup>, Rini Marselin Kaesmetan<sup>3</sup>

<sup>1\*</sup>Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: sheilafoenay26@gmail.com

<sup>2</sup>Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: hkusumad@gmail.com

<sup>3</sup>Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: rini@staf.undana.ac.id

\*) Corresponding Author

**Abstract:** This research is an empirical study that aims to find out and analyze the position and legal consequences of property rights to land on green open space land in terms of Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning on the banks of Kali Oepura, Oepura Village, Maulafa District, Kupang City. This research was conducted in Oepura Village. The types of data used are primary data and secondary data. The data collection techniques used were interviews and literature studies. The population in this study are the Head of ATR / BPN Kupang City, Maulafa Sub-District Head, Oepura Village Head, residents who live around the banks of Oepura River. The sample used in this research is a saturated sample technique with a total of 8 respondents. This research shows that the position of property rights to land on Green Open Space (RTH) land in terms of Law Number 26 of 2007 concerning Spatial Planning on the banks of Kali Oepura, Oepura Village, Maulafa District, Kupang City is the status of property rights. Despite having legal status as property rights, these lands must still be subject to the provisions of the social function of land rights (Article 6 of the UUPA) and as RTH to avoid conflicts of public and private interests that occur in the future.

**Keywords:** Green Open Space; Land Ownership Rights; Legal Consequences; Riverbanks.

## 1. Pendahuluan

Tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan makhluk hidup di bumi. Sebagai lapisan teratas dari permukaan bumi, tanah terdiri dari partikel mineral, bahan organik, air, udara dan makhluk hidup. Tanah, sebagai sumber daya alam yang dianugerahkan Tuhan, memiliki peran vital bagi manusia dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya. Fungsi tanah mencakup keperluan langsung seperti pertanian dan tempat tinggal, serta keperluan pengembangan seperti lokasi perdagangan, industri, pendidikan, dan pembangunan infrastruktur lainnya.<sup>1</sup> Dengan meningkatnya populasi dan kebutuhan manusia, pemanfaatan tanah menjadi semakin penting dan kompleks.

---

<sup>1</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanian* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), 4.

Oleh karena itu tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia karena dari sekian banyak kebutuhan yang dimiliki manusia, tanah menjadi kebutuhan pokok yang mendasar dan menjadi tempat bagi manusia menjalani kehidupannya serta memperoleh sumber untuk melanjutkan hidupnya.

Di Indonesia, tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis karena selain sebagai elemen fisik, tanah juga mengandung nilai ekonomi, sosial, budaya, dan hukum yang sangat signifikan. Masyarakat Indonesia yang bercorak hidup agraris sepenuhnya bergantung pada tanah untuk keberlangsungan hidup mereka. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan keterbatasan luas tanah yang tidak bertambah, hal ini secara nyata menimbulkan sengketa tanah serta berbagai masalah agraria lainnya.<sup>2</sup> Oleh karena itu, pemanfaatan dan pengelolaan tanah harus diatur dengan baik untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, dan negara.

Kewenangan pemerintah dalam pengelolaan pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa sumber daya alam dikuasai negara untuk kesejahteraan rakyat. Landasan hukum ini selanjutnya diperkuat melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam konteks hukum agraria, tanah memiliki definisi yang luas dan tidak hanya mencakup lapisan bumi yang tampak di permukaan, tetapi juga bagian yang ada dibawahnya serta sumber daya yang terkandung di dalamnya.<sup>3</sup> Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, tanah adalah bagian dari bumi yang dikuasai oleh negara sebagai hak bangsa Indonesia, yang pengaturannya diserahkan kepada negara untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Sehubungan dengan hak menguasai dari negara yang dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara berwenang untuk mengatur bidang pertanahan, khususnya mengenai lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan kewenangan dan batasan untuk mengatur serta menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah. Ini juga mencakup penentuan serta pengaturan hubungan hukum antara individu dan tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah.<sup>4</sup> Pemberian kewenangan yuridis kepada Pemerintah mencakup hak untuk membuat peraturan di bidang agraria yang berhubungan dengan tanah, serta mengatur aspek subjek, objek, dan hubungan hukum antara keduanya terkait dengan sumber daya agraria.<sup>5</sup>

Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur hubungan hukum antara individu dan tanah, serta menetapkan berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada subjek hak. Subjek hak ini mencakup individu, baik secara pribadi maupun kolektif, serta badan hukum. Mereka memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanah, termasuk sumber daya di bawah tanah, air, dan ruang di atas

---

<sup>2</sup> Jimmy Joses Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah* (Jakarta Selatan: Visimedia, 2010), 21.

<sup>3</sup> H. M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2015), 07.

<sup>4</sup> Tiara Dwi Rahayu, dkk, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah", *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agraria* 2, no. 2 (2023): 249.

<sup>5</sup> Husainy, H., & Astri Ellisa, D. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Dan Penyalahgunaan Tanah Terlantar", *Maleo Law Journal* 1, no. 2, (2017): 281.

tanah, selama penggunaannya sesuai dengan kebutuhan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Disediakan hak-hak atas tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) agar dimiliki serta diberikan kepada orang-orang untuk dimanfaatkan maupun digunakan.

Pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."<sup>6</sup> Artinya bahwa, hak milik atas tanah pada hakikatnya berada di tangan seluruh rakyat Indonesia, sedangkan negara berperan sebagai pengelola yang diberi wewenang untuk mengatur tanah atas nama rakyat. Perintah konstitusi dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memuat amanat mendasar bagi penyelenggaraan urusan pertanahan di Indonesia. Secara prinsip, pengelolaan tanah yang tidak membawa kesejahteraan bagi rakyat dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Di Kota Kupang, bantaran Kali Oepura merupakan salah satu kawasan yang memiliki fungsi strategis sebagai ruang terbuka hijau. Namun, seiring dengan pertumbuhan penduduk dan tingginya kebutuhan lahan, kawasan bantaran kali ini sering kali diokupasi oleh masyarakat untuk pemukiman atau kegiatan lain yang tidak sejalan dengan fungsi ekologisnya. Hal ini menimbulkan konflik hukum terkait hak milik atas tanah di lahan yang seharusnya dipertahankan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Hak milik atas tanah adalah hak tertinggi yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum atas suatu bidang tanah. Dalam konteks Ruang Terbuka Hijau (RTH), termasuk kawasan bantaran Kali Oepura, hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui beberapa cara sesuai yang diatur dalam undang-undang yaitu melalui pewarisan, hibah, pembelian atau transaksi jual beli, pemberian oleh Negara, penguasaan fisik dan lain sebagainya.

Pembangunan perkotaan yang pesat sering kali berdampak pada penyempitan Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berfungsi penting bagi lingkungan dan masyarakat. Salah satu kawasan yang menjadi perhatian dalam perencanaan tata ruang adalah bantaran kali, yang secara fungsional masuk ke dalam kategori Ruang Terbuka Hijau. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Ruang Terbuka Hijau harus dipertahankan untuk menjaga keseimbangan ekologis serta sebagai bagian dari upaya perlindungan lingkungan di daerah perkotaan.

Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, pemerintah daerah diwajibkan menyediakan minimal 30% dari total luas wilayah perkotaan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH), dengan proporsi 20% untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik dan 10% untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) privat.<sup>7</sup> Bantaran kali, termasuk Kali Oepura, merupakan bagian dari Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik yang berperan penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan, mencegah banjir, dan melestarikan ekosistem air. Kepemilikan tanah di lahan bantaran yang seharusnya menjadi ruang terbuka hijau ini mengarah pada situasi konflik kompleks antara hak pribadi dan kepentingan publik yang perlu diselesaikan melalui pendekatan hukum yang komprehensif dan berkeadilan.

---

<sup>6</sup> Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>7</sup> Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Bantaran kali secara hukum diatur sebagai zona yang harus dilindungi dan dipertahankan sebagai ruang publik, namun dalam kenyataannya banyak kawasan di bantaran Kali Oepura yang sudah dikuasai secara perorangan dan bahkan telah memiliki bukti kepemilikan formal. Permasalahan ini kemudian menimbulkan berbagai pertanyaan terkait kedudukan hak milik atas tanah di kawasan tersebut. Di satu sisi, warga yang telah lama mendiami kawasan bantaran kali mengklaim hak kepemilikan berdasarkan dokumen kepemilikan yang mereka miliki, tetapi di sisi lain pemerintah berpegang pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mengamanatkan bahwa bantaran kali harus dijaga sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) demi kepentingan umum dan keberlanjutan lingkungan.

Kompleksitas permasalahan ini semakin bertambah dengan adanya fakta bahwa sebagian penduduk telah mendiami kawasan bantaran Kali Oepura sejak lama, jauh sebelum ditetapkannya regulasi tata ruang terkini. Hal ini menimbulkan dilema antara penghormatan terhadap hak kepemilikan yang telah ada dengan kebutuhan untuk menegakkan aturan penataan ruang demi kepentingan umum yang lebih luas. Diperlukan kajian mendalam untuk menganalisis kedudukan hukum hak milik atas tanah di kawasan bantaran Kali Oepura dalam konteks penerapan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, serta menemukan solusi yang dapat mengakomodasi kepentingan semua pihak. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka artikel ini akan mengkaji lebih mendalam mengenai kedudukan dan akibat hukum hak milik atas tanah pada lahan ruang terbuka hijau ditinjau dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Studi Kasus Bantaran Kali Oepura, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang).

## 2. Metode

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Oepura dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan dalam masyarakat.<sup>8</sup> Aspek-aspek yang dibahas dalam penelitian ini adalah Kedudukan dan akibat hukum terhadap hak milik atas tanah pada lahan ruang terbuka hijau di bantaran Kali Oepura. Jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden melalui wawancara langsung dari sumber dimana penelitian akan berlangsung. Sementara data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelusuran terhadap sumber-sumber informasi berupa buku-buku, internet dan catatan tertulis yang relevan dengan tujuan dan masalah penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi kepustakaan. Setelah data terkumpul, data akan diolah menggunakan teknik *editing, coding*, dan tabulasi data, setelah itu data akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2023), 126.

<sup>9</sup> Sandu Siyoto, dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2019),

### 3. Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Pada Lahan Ruang Terbuka Hijau Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Di Bantaran Kali Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang

#### 3.1. Pengaturan Ruang Terbuka Hijau Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan landasan hukum yang komprehensif mengenai pengaturan ruang terbuka hijau (RTH) di Indonesia. Landasan hukum ini menjadi penting dalam menganalisis status hukum lahan di bantaran Kali Oepura yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat baik untuk pertanian maupun permukiman. Berdasarkan Pasal 1 angka 31 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Ruang Terbuka Hijau didefinisikan sebagai “area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.”<sup>10</sup> Definisi ini secara langsung mencakup karakteristik bantaran Kali Oepura yang merupakan area memanjang dengan vegetasi alami.

Aspek penting dari pengaturan RTH dalam undang-undang ini adalah ketentuan proporsi minimal Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam suatu wilayah kota. Pasal 29 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menetapkan bahwa proporsi RTH pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas wilayah kota, dengan pembagian proporsi RTH publik minimal 20% dan RTH privat minimal 10%.<sup>11</sup> Ketentuan ini bersifat imperatif dan menjadi dasar perencanaan tata ruang kota, termasuk di Kota Kupang. Penentuan proporsi minimal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan ekosistem kota, menciptakan ruang untuk interaksi sosial, dan meningkatkan nilai estetika kota.

Undang-Undang ini mengklasifikasikan RTH menjadi RTH publik dan RTH privat. RTH publik merupakan RTH yang dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum, sedangkan RTH privat adalah RTH yang dimiliki dan dikelola oleh swasta/masyarakat. Klasifikasi ini memiliki implikasi penting terhadap pengelolaan dan pemanfaatan RTH, termasuk mekanisme pengadaan tanah untuk RTH publik dan pengaturan RTH privat.

Pengelolaan RTH menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu, perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk melakukan pengelolaan RTH di daerahnya, termasuk melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan RTH publik. Kewenangan ini menjadi dasar bagi pemerintah daerah untuk mengatur pemanfaatan lahan di bantaran Kali Oepura yang ditetapkan sebagai RTH.

Di Kota Kupang, implementasi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dituangkan dalam Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2011-2031, yang di dalamnya mengatur penetapan kawasan bantaran Kali Oepura sebagai bagian dari RTH kota. Peraturan ini menjadi dasar hukum bagi pemerintah daerah untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan di bantaran Kali Oepura. Penetapan bantaran Kali Oepura sebagai RTH

---

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 31 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

<sup>11</sup> Pasal 29 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

memiliki konsekuensi hukum terhadap status kepemilikan tanah di kawasan tersebut, terutama untuk tanah yang sudah dimiliki secara pribadi oleh masyarakat.

### **3.2. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang Menurut Peraturan Daerah (Perda) Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Kupang Tahun 2011-2031**

Secara detail Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kupang diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Kupang 2011-2031. Peraturan ini kemudian telah mengalami perubahan melalui Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 9 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2011-2031 yang menunjukkan dinamika perencanaan tata ruang kota yang terus disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan pembangunan.

RDTR Kota Kupang 2011-2031 merupakan instrumen perencanaan tata ruang yang lebih detail dibandingkan dengan RTRW, yang berfungsi sebagai pedoman operasional dalam pemanfaatan ruang kota. Peraturan ini mengatur struktur ruang yang mencakup hierarki pusat-pusat kegiatan mulai dari Pusat Pelayanan Kota (PPK) sebagai pusat kegiatan primer, Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK) sebagai pusat kegiatan sekunder, hingga Pusat Lingkungan sebagai pusat kegiatan tersier. Selain itu, struktur ruang juga mengatur sistem jaringan prasarana yang menghubungkan seluruh pusat kegiatan tersebut, termasuk jaringan transportasi, sistem utilitas perkotaan seperti air bersih, drainase, dan persampahan, serta sistem jaringan energi dan telekomunikasi yang mendukung fungsi kota sebagai pusat pelayanan regional.

Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Wilayah Kota Kupang Tahun 2011-2031, Pasal 29 ayat (3) mendefinisikan Ruang Terbuka Hijau di setiap BWK Kota Kupang adalah:

- a. Ruang terbuka publik berupa konservasi meliputi ruang-ruang terbuka hijau seperti taman kota, kawasan hutan bakau, bumi perkemahan, hutan lindung, sempadan sungai, sempadan pantai, sempadan mata air, sempadan embung, sempadan bendung Kolhua, makam dan lahan yang diarahkan sebagai *Catchment Area*
- b. Ruang terbuka privat berupa lahan pekarangan diarahkan mempertahankan dan mengamankan pepohonan, penghijauan dapat berfungsi sebagai elemen peneduh, penyaring udara, elemen estetis dan mendukung peresapan air hujan demi keseimbangan ekologis dan kelestarian lingkungan hidup.

Pasal 22 ayat (9) menjabarkan total luas lahan untuk RTH seluas 4.857,06 Ha atau 29,38% dari total luas wilayah Kota Kupang sebesar 30% sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang terperinci di setiap Bagian Wilayah Kota (BWK) Kota Kupang sebagai berikut:

- 1) BWK I luas RTH 329,75 Ha;
- 2) BWK II luas RTH 152,93 Ha;
- 3) BWK III luas RTH 315,12 Ha;
- 4) BWK IV luas RTH 824,90 Ha;
- 5) BWK V luas RTH 209,68 Ha;
- 6) BWK VI luas RTH 2.240,18 Ha;
- 7) BWK VII luas RTH 784,50 Ha.

Kawasan bantaran Kali Oepura sendiri termasuk dalam BWK V dengan luas RTH 209,68 Ha yang memiliki peran strategis dalam sistem drainase kota dan pengendalian banjir. Sebagai kawasan lindung yang memiliki fungsi strategis dalam menjaga keseimbangan ekologis kota, bantaran Kali Oepura ditetapkan sebagai bagian integral dari sistem ruang terbuka hijau kota yang memiliki fungsi ekologis sebagai daerah resapan air, pengendali banjir, dan penjaga kualitas air. Kawasan ini harus mempertahankan vegetasi alami atau ditanami dengan vegetasi yang sesuai untuk mendukung fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya erosi serta sedimentasi.

### 3.3. Status Hak Milik Atas Tanah Di Bantaran Kali Oepura, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, ditemukan bahwa sejumlah tanah di bantaran Kali Oepura yang dimiliki oleh masyarakat adalah berstatus hak milik. Status kepemilikan ini menimbulkan persoalan hukum mengingat kawasan tersebut telah ditetapkan sebagai RTH berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sebagian tanah tersebut telah dilengkapi dengan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang, sementara sebagian lainnya masih berstatus tanah milik orang lain.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Status hak milik ini memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk menggunakan tanah sesuai dengan kebutuhannya. Namun, UUPA juga menegaskan pada Pasal 6 bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Artinya, penggunaan tanah harus memperhatikan kepentingan umum. Ketentuan mengenai fungsi sosial ini menjadi penting dalam konteks pemanfaatan tanah di bantaran Kali Oepura yang telah ditetapkan sebagai RTH. Untuk memperoleh gambaran lebih jelas mengenai status kepemilikan tanah di bantaran Kali Oepura, hasil penelitian lapangan disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 1.** Status Kepemilikan Tanah Di Bantaran Kali Oepura

No	Nama Pemilik	Pekerjaan	Status Kepemilikan	Cara Memperoleh	Jarak dari tepi kali (m)	Penggunaan Saat Ini
1	Bapak AN	Petani	Sertifikat Hak Milik	Pelepasan hak	± 1 m	Rumah tinggal
2	Ibu WH	Ibu Rumah Tangga	Sertifikat Hak Milik	Pelepasan hak	± 1 m	Rumah tinggal
3	Ibu GH	Ibu Rumah Tangga	Sertifikat Hak Milik	Hibah	± 3 m	Rumah tinggal
4	Bapak ZM	Petani	Tidak Bersertifikat	-	± 2 m	Rumah semi permanen
5	Bapak SS	Petani	Tidak Bersertifikat	-	± 2 m	Rumah semi permanen

Sumber: Data Primer, 2025.

Tabel diatas menunjukkan bahwa lima pemilik tanah di bantaran Kali Oepura yang menjadi responden dalam penelitian ini menggunakan tanah mereka untuk permukiman dan juga lahan yang berada di sekitaran kali dijadikan sebagai lahan pertanian. Tiga diantaranya memiliki sertifikat hak milik dan dua lainnya belum

bersertifikat. Jarak bangunan dari tepi kali bervariasi antara 1 hingga 3 meter, yang menunjukkan bahwa bangunan-bangunan tersebut berada dalam kawasan bantaran kali yang seharusnya berfungsi sebagai RTH.

Untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai latar belakang kepemilikan dan penguasaan tanah di bantaran Kali Oepura, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa pemilik tanah. Hasil wawancara tersebut memberikan informasi penting mengenai proses perolehan hak milik atas tanah, kesadaran masyarakat terhadap status kawasan sebagai RTH, dan persepsi mereka terhadap risiko tinggal di bantaran kali.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak AN selaku warga yang menempati kawasan bantaran Kali Oepura, beliau menjelaskan proses bagaimana ia memperoleh hak milik atas tanah tersebut: "Kalau rumah saya dibangun dari tahun 1991, untuk lahan yang saya tinggali saat ini pemilik awalnya itu atas nama FLF. Jadi waktu awal saya disini Bapak FLF memanggil saya untuk memberitahukan saya untuk membangun rumah di lahan tersebut. Setelah dari itu, Bapak FLF mengatakan kepada saya akan dibuatkan akta pelepasan hak untuk dibuatkan sertifikat. Begitu saya membangun rumah di tahun 1991 dalam kurun waktu 5 tahun Bapak FLF memanggil saya untuk membuat sertifikat hak milik atas nama saya sendiri."

Lebih lanjut, Bapak AN menunjukkan kesadaran akan statusnya sebagai penghuni kawasan bantaran kali risiko yang menyertainya: "...kalau kita berbicara terkait dengan Undang-Undang RTH, memang aturan yang dibuat oleh pemerintah itu betul dan bagus. Pemerintah melarang untuk tidak boleh membangun di jalur hijau dalam artian bahwa pinggir-pinggir kali itu tidak boleh dibangun rumah cuman karena situasi dan keadaan, mau tidak mau maka kami memilih tinggal di pinggir kali. Kami berani ambil risiko makanya kami buat rumah di pinggir kali, jadi ketika terjadi sesuatu maka kami yang menanggung sendiri."

Bapak AN juga menjelaskan alasan ia memilih tinggal di bantaran kali meskipun menyadari risikonya: "Alasan saya memilih tinggal di bantaran kali karena tanah ini yang saya dapati dan hanya disini yang bisa saya tempati. Selain itu, disini saya bekerja sebagai petani yang mana disinilah saya mencari hidup. Saya memilih disini karena posisi antara kali dan sawah yang saya kerjakan hanya berseberangan, apapun itu konsekuensinya saya siap hadapi."<sup>12</sup>

Senada dengan Bapak AN, Ibu GH yang juga menempati kawasan bantaran Kali Oepura menyampaikan alasan keberadaannya di kawasan tersebut: "Kalau untuk rumah saya ini dibangun pada tahun 1999, alasan kenapa kemudian saya bangun rumah disini karena keluarga kasih tanah disini. Memang banyak konsekuensi yang harus diterima tapi mau bagaimana lagi, tanah yang diberikan hanya disini jadi mau tidak mau harus membangun rumah disini. Kalau tentang RTH sebelumnya saya sudah pernah dengar, memang seharusnya tidak boleh membangun rumah di pinggir kali tapi kembali lagi bahwa tanah yang diberikan oleh keluarga hanya disini."

Ibu GH juga menjelaskan tentang status legal tanah yang ditempatinya: "Seperti yang sudah saya ceritakan tadi, tanah ini saya dapatkan dari keluarga saya melalui hibah.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak AN sebagai masyarakat Pada tanggal 15 Februari 2025

Secara legalitas tanah ini sudah mempunyai sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang.”<sup>13</sup>

Selanjutnya, Ibu WH yang telah tinggal di bantaran Kali Oepura selama 25 tahun juga menyampaikan pengalamannya: “Saya disini dari tahun 2000 jadi sudah 25 tahun, kalau rumah saya itu sudah memiliki sertifikat hak milik. Tapi kalau kita berbicara soal Undang-Undang RTH maka tidak diperbolehkan untuk membangun rumah di pinggir kali hanya karena situasi jadi mau bagaimana lagi, jadi misalnya kalau terjadi banjir maka dari pihak pemerintah mau bantu atau tidak bantu itu bukan lagi urusan pemerintah. Karena saya sudah bangun rumah di jalur hijau yang sudah diperingatkan oleh pemerintah lewat Undang-Undang RTH jadi saya siap mengambil risikonya. Dan sekitar 3 tahun lalu itu terjadi banjir, jadi saya tanggulangi sendiri, pemerintah tidak bertanggungjawab lagi.”<sup>14</sup>

Mengenai cara memperoleh hak milik atas tanah, Ibu WH menjelaskan: “Kalau untuk status tanah sebelumnya itu pemiliknya kakak saya sendiri, jadi untuk memperoleh hak milik atas tanah ini melalui mekanisme pelepasan hak.”

Dari hasil wawancara dengan ketiga responden tersebut, terlihat adanya pola umum dalam perolehan hak milik atas tanah di bantaran Kali Oepura, yaitu melalui hibah atau pelepasan hak dari keluarga. Selain itu, ketiga responden juga menunjukkan kesadaran bahwa kawasan yang mereka tempati merupakan jalur hijau atau RTH yang seharusnya tidak dibangun permukiman, namun karena keterbatasan pilihan, mereka tetap membangun rumah di kawasan tersebut dan siap menanggung risiko yang mungkin timbul.

Hasil wawancara dengan Bapak ZM, yang telah tinggal di bantaran Kali Oepura sejak tahun 2012, menambahkan perspektif dari penghuni yang tidak memiliki sertifikat: “Saya dan keluarga sudah disini dari tahun 2012, lahan yang kami tempati ini bukan milik kami, sehingga tanah ini belum memiliki sertifikat. Akan tetapi kami selalu membayar pajak tanah kepada pemilik tanah. Awalnya, kami meminta kepada pemilik tanah untuk memberikan kami tempat membangun rumah, lalu ditunjuklah tempat ini. Kalau berbicara soal jalur hijau maka sebenarnya tidak diperbolehkan untuk membangun rumah di sekitaran kali, namun mengingat bahwa lahan yang diberikan hanya disini sehingga segala resiko yang terjadi seperti banjir dan lain sebagainya itu tanggung jawab kami sendiri karena pemerintah sudah melarang untuk membangun rumah di sekitaran kali.”<sup>15</sup>

Sama halnya dengan Bapak ZM, Bapak SS yang baru tinggal selama empat tahun di kawasan tersebut menyampaikan: “Saya tinggal disini sudah dari 2021, jadi sudah 4 tahun. Untuk tanah ini sendiri belum bersertifikat karena tanah ini dikasih oleh pemilik lahan dan diijinkan untuk kami tinggal. Selama kami tinggal disini belum ada teguran dari pihak pemerintah tapi kami sendiri sadar akan konsekuensinya. Contohnya, seperti beberapa tahun lalu waktu seroja itu kami baru tinggal 3 bulan disini. Belum ada atap jadi waktu seroja, tembok samping ini patah dan air masuk ke dalam rumah. Untungnya juga rumah kami masih semi permanen jadi masih bisa kami tanggulangi sendiri. Kami juga mendapat bantuan dari pihak Kelurahan Oepura. Saya sendiri tau apa itu jalur hijau

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Ibu GH sebagai masyarakat pada tanggal 25 Februari 2025

<sup>14</sup> Wawancara dengan Ibu WH sebagai masyarakat pada tanggal 5 Maret 2025

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bapak ZM sebagai masyarakat pada tanggal 10 Maret 2025

bahasannya, memang tidak boleh mendirikan rumah di pinggir kali, namun mau bagaimana lagi lahan yang tersedia hanya disini.”<sup>16</sup>

Untuk mendapatkan perspektif dari sisi pemerintah, peneliti juga melakukan wawancara dengan pihak berwenang terkait persoalan ini. Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Lobertius Mulle, S.H selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang, beliau memberikan penjelasan mengenai penerbitan sertifikat di kawasan RTH bahwa: “Ruang Terbuka Hijau itu kan untuk menjaga kesehatan lingkungan juga, jadi terkait dengan penerbitan sertifikat itu sebenarnya dilarang untuk menerbitkan sertifikat di atas lahan ruang terbuka hijau. Jadi masyarakat yang tinggal di sekitaran bantaran Kali Oepura yang telah memiliki sertifikat hak milik itu bisa saja, tapi ketika sertifikat itu sudah terbit maka masyarakat harus menjaga lingkungan sekitaran kali agar tidak terjadi erosi, kalau misalnya terjadi erosi maka luas tanahnya akan berkurang dan yang menerima dampaknya adalah masyarakat itu sendiri. Untuk proses pendaftaran tanah di ruang terbuka hijau, seperti yang sudah saya bilang tadi baik itu sertifikat hak milik, hak pakai atau hak apapun itu tidak diperbolehkan.”<sup>17</sup>

Sementara itu, berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Jane Doko selaku Sekretaris Lurah Oepura, beliau menyampaikan bahwa: “Terkait dengan izin membangun khususnya pada bantaran Kali Oepura, kami disini hanyalah pelayan administrasi. Jadi warga yang berkepentingan datang menyampaikan tujuannya dan kami layani. Soal kebijakan lebih lanjut tentang RTH itu yang lebih tahu pemerintah tata ruang.”<sup>18</sup>

Dari hasil wawancara dengan kelima responden warga dan dua perwakilan dari pihak pemerintah, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a) Status kepemilikan atas sejumlah tanah pada kawasan bantaran Kali Oepura adalah Hak Milik yang dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang, sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- b) Cara memperoleh hak milik atas tanah di bantaran Kali Oepura bervariasi yaitu, melalui pelepasan hak, hibah dari keluarga, dan izin dari pemilik tanah.
- c) Seluruh responden menunjukkan kesadaran bahwa kawasan yang mereka tempati merupakan jalur hijau atau RTH yang seharusnya tidak dibangun permukiman.
- d) Para responden umumnya telah menerima risiko tinggal di bantaran kali, termasuk risiko banjir dan tidak adanya pertanggungjawaban berupa bantuan dari pemerintah atas kerugian yang ditimbulkan oleh bencana.
- e) Ketidaksielarasan antara kebijakan yang melarang penerbitan sertifikat di kawasan RTH dengan fakta adanya sejumlah sertifikat hak milik yang telah diterbitkan di bantaran Kali Oepura.
- f) Kurangnya peran pemerintah setempat dalam hal ini kelurahan dalam pengelolaan dan pengawasan kawasan RTH.

Penelitian ini mengungkap adanya kontradiksi mendasar antara peraturan perundang-undangan dengan praktik di lapangan yang menciptakan ketidakpastian hukum di

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak SS sebagai masyarakat pada tanggal 15 Maret 2025

<sup>17</sup> Wawancara bersama Bapak Lobertius Mulle, S.H selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang, pada Tanggal 20 Maret 2025

<sup>18</sup> Wawancara bersama Ibu Jane Doko selaku Sekretaris Lurah Oepura, pada Tanggal 23 Februari 2025

kawasan bantaran Kali Oepura. Meskipun Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah menetapkan kawasan tersebut sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH), namun fakta menunjukkan bahwa terdapat sejumlah sertifikat hak milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang di kawasan tersebut. Kondisi ini tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat, tetapi juga mengindikasikan lemahnya koordinasi antar instansi pemerintah dalam pengelolaan kawasan RTH.

Berdasarkan temuan lapangan, penggunaan tanah di bantaran Kali Oepura untuk permukiman telah mengabaikan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 6 UUPA. Kawasan yang seharusnya berfungsi sebagai penyangga ekologis dan pencegah bencana justru dialihfungsikan menjadi area permukiman dengan jarak bangunan hanya 1-3 meter dari tepi kali. Hal ini mengurangi efektivitas kawasan tersebut dalam melindungi kepentingan umum dan meningkatkan risiko bencana bagi masyarakat yang bermukim di kawasan tersebut. Pengalaman banjir yang dialami warga, seperti yang terjadi beberapa tahun lalu dan saat badai Seroja, membuktikan tingginya risiko yang harus ditanggung masyarakat akibat pemanfaatan kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat yang tinggal di bantaran kali umumnya berasal dari kalangan ekonomi menengah ke bawah, yaitu petani dan ibu rumah tangga, yang memiliki keterbatasan pilihan tempat tinggal. Kondisi ini menciptakan dilema sosial, dimana penegakan aturan RTH secara rigid dapat berdampak pada kehidupan sosial-ekonomi masyarakat yang telah lama bermukim di kawasan tersebut. Para responden dalam penelitian ini menunjukkan kesadaran bahwa kawasan yang mereka tempati merupakan jalur hijau yang seharusnya tidak dibangun permukiman, namun karena keterbatasan ekonomi dan pilihan tempat tinggal, mereka tetap membangun rumah di kawasan tersebut dan siap menanggung risiko yang mungkin timbul.

Temuan penelitian juga mengungkap adanya kelemahan koordinasi antara BPN, pemerintah kota, dan kelurahan dalam pengelolaan kawasan RTH. Kelurahan mengaku hanya berperan sebagai pelayan administrasi tanpa memiliki kewenangan untuk menolak permohonan izin pembangunan, sementara BPN menyatakan bahwa penerbitan sertifikat di kawasan RTH seharusnya dilarang namun dalam praktiknya masih terdapat sertifikat yang diterbitkan. Kondisi ini menunjukkan perlunya penguatan koordinasi dan kejelasan pembagian peran dalam pengelolaan kawasan RTH untuk mencegah terjadinya konflik kepentingan di masa depan.

Berdasarkan kompleksitas permasalahan yang ditemukan, peneliti berpendapat bahwa permasalahan status kepemilikan tanah di kawasan RTH bantaran Kali Oepura bukan hanya sekedar pelanggaran administrasi, melainkan refleksi dari kelemahan sistem perencanaan tata ruang yang tidak mempertimbangkan kondisi sosial-ekonomi masyarakat dan koordinasi antar instansi yang belum optimal. Oleh karena itu, penyelesaiannya memerlukan pendekatan holistik yang melibatkan semua pemangku kepentingan untuk menciptakan solusi yang adil, berkelanjutan, dan ramah lingkungan, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan perlindungan optimal bagi fungsi ekologis kawasan bantaran kali.

#### 4. Akibat Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Pada Lahan Ruang Terbuka Hijau Di Bantaran Kali Oepura, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang

Penetapan bantaran Kali Oepura sebagai kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang seharusnya membawa sejumlah konsekuensi hukum terhadap status hak milik atas tanah yang berada di kawasan tersebut. Namun, temuan penelitian di lapangan menunjukkan bahwa tidak ada akibat hukum yang dikenakan kepada warga di sekitaran bantaran Kali Oepura, sehingga menimbulkan kesenjangan antara ketentuan normatif dengan implementasi praktis.

Pasal 11 Perda Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Ruang Terbuka Hijau berbunyi: "Setiap orang atau badan hukum yang menguasai atau memiliki lahan di kawasan ruang terbuka hijau dilarang untuk melakukan kegiatan pembangunan dalam bentuk apapun, kecuali jika bangunan tersebut secara nyata berfungsi untuk menunjang fungsi ruang terbuka hijau." Ketentuan ini mengindikasikan adanya pembatasan yang tegas terhadap hak untuk membangun sebagai salah satu komponen esensial dari hak milik atas tanah.

Pasal ini sejatinya, mencerminkan komitmen pemerintah daerah dalam menjaga kelestarian lingkungan dan fungsi ekologis kawasan bantaran kali, yang merupakan bagian integral dari sistem drainase alami dan pencegahan bencana banjir. Namun, temuan penelitian di lapangan menunjukkan bahwa tidak ada akibat hukum yang dikenakan kepada kelima responden di bantaran Kali Oepura, sehingga menimbulkan kesenjangan antara ketentuan normatif dengan implementasi praktis.

Fenomena ini mengindikasikan adanya kelemahan dalam sistem penegakan hukum di tingkat lokal, yang dapat berakar pada berbagai faktor mulai dari keterbatasan kapasitas kelembagaan, lemahnya koordinasi antar instansi, hingga faktor politik ekonomi yang mempengaruhi proses pengambilan keputusan.

Berikut ini adalah analisis komprehensif terhadap berbagai aspek hukum yang seharusnya diterapkan namun tidak terlaksana di lapangan.

a) Pencabutan atau Pembebasan Hak

Pemerintah sebenarnya memiliki kewenangan yang kuat untuk melakukan pencabutan hak atas tanah atau pembebasan tanah untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Mekanisme ini merupakan instrumen fundamental dalam konversi lahan untuk fungsi publik, termasuk pembentukan kawasan RTH.

Kenyataan di bantaran Kali Oepura menunjukkan realitas yang berbeda. Tidak ada upaya pencabutan atau pembebasan hak yang dilakukan terhadap tanah-tanah di kawasan ini, meskipun status hukumnya telah berubah menjadi RTH. Kondisi ini mengindikasikan keengganan atau ketidakmauan pemerintah untuk menerapkan mekanisme hukum yang tersedia, baik karena pertimbangan politik, keterbatasan anggaran, maupun kompleksitas sosial yang menyertainya.

b) Sanksi Administratif

Pasal 63 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 telah menyediakan kerangka sanksi administratif yang komprehensif untuk menegakkan ketentuan tata ruang.

Namun, berdasarkan hasil penelitian lapangan, seluruh jenis sanksi administratif ini tidak diterapkan di bantaran Kali Oepura, yang mencakup:

- 1) Peringatan tertulis  
Tidak ada peringatan tertulis yang dikeluarkan kepada warga yang membangun di kawasan RTH.
  - 2) Penghentian sementara kegiatan  
Aktivitas pembangunan dan renovasi rumah tetap berlangsung tanpa penghentian.
  - 3) Penghentian sementara pelayanan umum  
Layanan publik seperti listrik, air, dan telepon tetap diberikan.
  - 4) Penutupan lokasi  
Tidak ada upaya penutupan atau pembatasan akses ke kawasan RTH.
  - 5) Pencabutan izin  
Tidak ada pencabutan izin.
  - 6) Pembatalan izin  
Tidak ada pembatalan izin yang telah diterbitkan.
  - 7) Pembongkaran bangunan  
Bangunan-bangunan tetap berdiri tanpa ada upaya pembongkaran.
  - 8) Pemulihan fungsi ruang  
Tidak ada program pemulihan fungsi RTH.
  - 9) Denda administratif  
Tidak ada pengenaan denda kepada pelanggar.
- c) Sanksi Pidana  
Meskipun Pasal 69 sampai Pasal 75 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 mengatur sanksi pidana bagi pelanggar ketentuan penataan ruang, tidak ada satu pun kasus pidana yang diproses terhadap warga yang menempati bantaran Kali Oepura. Hal ini menunjukkan bahwa sanksi pidana sebagai upaya penegakan hukum terakhir sama sekali tidak diimplementasikan.
- d) Perizinan Bangunan  
Kebijakan perizinan yang seharusnya menjadi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang tidak mengalami perubahan signifikan setelah penetapan kawasan sebagai RTH. Beberapa kondisi yang terjadi:
- 1) Tidak ada pemutihan dengan syarat tertentu  
Bangunan-bangunan yang ada tetap dalam status administratif yang sama.
  - 2) Tidak ada penghentian perpanjangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)  
Proses perpanjangan izin tetap berjalan normal.
  - 3) Tidak ada penolakan permohonan IMB baru  
Permohonan izin baru masih dapat diproses.
  - 4) Pembatasan pengalihan hak  
Jual beli tanah tetap dapat dilakukan.

## 5. Kesimpulan

Kedudukan hak milik atas tanah di bantaran Kali Oepura yang telah ditetapkan sebagai Ruang Terbuka Hijau menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, berada dalam ketidakselarasan antara status kepemilikan tanah

dengan peruntukan kawasan sebagai RTH sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2000 tentang Ruang Terbuka Hijau yang seharusnya menjadi instrumen hukum daerah dalam pengelolaan RTH di Kota Kupang, dalam praktiknya belum dapat diimplementasikan secara optimal. Hal ini terlihat dari sebagian tanah di bantaran Kali Oepura telah berstatus hak milik yang dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Kota Kupang dan sebagian lainnya belum bersertifikat namun telah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk permukiman dan lahan pertanian. Mayoritas pemilik memperoleh tanah melalui mekanisme pelepasan hak dan hibah dari keluarga, dan telah menempati kawasan tersebut jauh sebelum pemberlakuan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. Meski memiliki status hukum sebagai hak milik, tanah-tanah tersebut harus tetap tunduk pada ketentuan fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA) dan sebagai RTH. Kondisi ini menciptakan konflik kepentingan antara hak individu pemilik tanah dengan kebutuhan ruang publik untuk RTH yang diperlukan bagi keseimbangan lingkungan perkotaan. Akibat hukum terhadap hak milik atas tanah di bantaran Kali Oepura menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan antara ketentuan normatif dan implementasi praktis di lapangan. Meskipun penetapan kawasan tersebut sebagai RTH berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang seharusnya membawa konsekuensi hukum yang tegas, kenyataannya tidak ada satu pun instrumen penegakan hukum yang diimplementasikan secara efektif. Pemerintah tidak melakukan pencabutan atau pembebasan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, sertifikat hak milik tetap berlaku tanpa ada proses pembatalan, dan seluruh sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 63 UU Penataan Ruang mulai dari peringatan tertulis hingga denda administratif sama sekali tidak diterapkan. Lebih lanjut, aspek penegakan hukum pidana yang seharusnya menjadi ultimatum remedium juga tidak pernah dijalankan, tidak ada kasus pidana yang diproses terhadap warga yang menempati kawasan RTH tersebut. Sistem perizinan bangunan pun tidak mengalami perubahan signifikan, dimana IMB masih dapat diperpanjang dan permohonan baru masih dapat diproses, bahkan transaksi jual beli tanah tetap dapat dilakukan tanpa hambatan. Kondisi ini mencerminkan lemahnya komitmen penegakan hukum dalam pengelolaan tata ruang, yang pada akhirnya mengakibatkan penetapan RTH menjadi tidak efektif dan kehilangan makna yuridisnya.

## Referensi

- Arba, H. M. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2015.
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta, 2023.
- H, Husainy & Astri Ellisa, D. "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Terlantar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penerbitan Dan Penyalahgunaan Tanah Terlantar". Maleo Law Journal 1 (2017), <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/MLJ/article/view/78>
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Kupang Tahun 2011-2031.
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 7 Tahun 2000 tentang Ruang Terbuka Hijau.

- Sembiring, Jimmy Joses. Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta Selatan: Visimedia, 2010.
- Siyoto, Sandu dan M. Ali Sodik. Dasar Metodologi Penelitian, Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2019.
- Syarief, Elza. Menuntaskan Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.
- Tiara Dwi, Rahayu Dkk. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Setelah Mengalami Likuefaksi Tanah", *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang Dan Agraria* 2, (April, 2023), <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/litra/article/view/1315>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.