

SAPA129

AMPEL dan FRIC DPW Banten Desak Pengembang dan Satpol PP Kab. Tangerang Tertibkan Gudang di kawasan Hunian Cluster Garden Grove Citra Raya

Sopiyan Hadi - TANGERANG.SAPA129.COM

Apr 18, 2026 - 11:48



Lalu lalang armada Truk Bok dilokasi gudang perumahan Cluster Garden Grove Citra Raya, (Foto istimewa Jurnalis Indonesia satu) Sabtu, 18/4/2026.

TANGERANG — Dugaan alih fungsi rumah tinggal menjadi gudang di kawasan Cluster Garden Grove, Citra Raya, menjadi sorotan serius dari kalangan pegiat kontrol sosial. Isu ini tidak lagi sekadar persoalan lingkungan, melainkan telah masuk pada ranah kepatuhan terhadap hukum, khususnya terkait penataan ruang dan fungsi hunian.

Dari hasil pantauan awak media dilokasi terlihat lalu lalang kendaraan Truk Bok mengangkut barang di dalam rumah yang diduga dijadikan gudang penyimpanan barang, di area perumahan Cluster Garden Grove Citra Raya. Sabtu, (18/4/2025)

Secara prinsip, kawasan perumahan memiliki peruntukan yang jelas sebagai lingkungan tempat tinggal. Setiap aktivitas yang menyimpang dari fungsi tersebut harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, dugaan penggunaan rumah sebagai gudang dinilai berpotensi melanggar sejumlah regulasi yang mengatur tata ruang dan pemanfaatan kawasan permukiman.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara tegas mengatur bahwa rumah tidak boleh digunakan untuk kegiatan usaha yang mengganggu fungsi hunian serta keasrian lingkungan. Ketentuan ini bukan sekadar norma administratif, melainkan bentuk perlindungan hukum terhadap tata kehidupan di kawasan permukiman.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang juga menegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang wajib sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan rencana detail tata ruang (RDTR). Dalam aturan tersebut, fungsi pergudangan tidak diperuntukkan berada di kawasan hunian, melainkan di zona industri atau kawasan khusus yang telah ditetapkan.

Dalam praktiknya, sering ditemukan penyamaran fungsi usaha dengan menggunakan label administratif seperti “toko” atau “usaha kecil”. Namun, secara hukum, yang menjadi acuan utama adalah kondisi faktual di lapangan. Jika aktivitas yang terjadi menunjukkan fungsi sebagai gudang, maka hal tersebut tetap dikategorikan sebagai pelanggaran, terlepas dari jenis izin yang dikantongi.

Ketua DPW Fast Respon Indonesia Center (FRIC) Banten, Habibi, menegaskan bahwa persoalan ini harus dipandang sebagai isu kepatuhan hukum, bukan sekadar perbedaan persepsi penggunaan ruang.

“Dalam hukum tata ruang, yang dinilai adalah fungsi nyata, bukan sekadar label izin. Jika secara faktual digunakan sebagai gudang, maka itu harus tunduk pada aturan pergudangan, bukan berlindung di balik izin lain,” tegasnya (18/4/2026).

Habibi menekankan bahwa pembiaran terhadap praktik semacam ini dapat merusak sistem penataan ruang yang telah dirancang pemerintah. Menurutnya, ketidaktegasan dalam penegakan aturan akan membuka celah bagi pelanggaran serupa di berbagai kawasan perumahan.

Ia juga mengingatkan bahwa pelanggaran terhadap tata ruang bukan hanya berdampak administratif, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum yang serius. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, pelanggaran zonasi dapat dikenakan sanksi mulai dari peringatan, penghentian kegiatan, pencabutan izin, hingga

pembongkaran bangunan.

“Penataan ruang adalah fondasi keteraturan wilayah. Jika ini dilanggar dan dibiarkan, maka dampaknya akan meluas. Tidak hanya merusak tatanan kawasan, tetapi juga mencederai prinsip keadilan hukum,” ujar Habibi.

Lebih lanjut, ia mendesak pemerintah daerah, khususnya Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kabupaten Tangerang, untuk segera melakukan verifikasi lapangan dan mengambil langkah tegas jika ditemukan pelanggaran.

Menurutnya, penegakan hukum harus dilakukan secara objektif dan transparan, tanpa pandang bulu. Ia menilai bahwa setiap dugaan pelanggaran harus diuji berdasarkan fakta, bukan asumsi, agar tidak menimbulkan polemik berkepanjangan.

Selain itu, Habibi juga menyoroti tanggung jawab pengembang kawasan dalam menjaga kesesuaian fungsi lingkungan. Ia menegaskan bahwa pengembang tidak bisa lepas tangan terhadap dinamika yang terjadi di dalam kawasan yang mereka kelola.

“Pengembang memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa kawasan tetap berjalan sesuai dengan peruntukannya. Pengawasan internal harus diperkuat agar tidak terjadi penyimpangan fungsi seperti ini,” katanya.

Dalam konteks yang lebih luas, kasus ini mencerminkan pentingnya sinergi antara masyarakat, pengembang, dan pemerintah dalam menjaga ketertiban tata ruang. Tanpa koordinasi yang baik, potensi pelanggaran akan terus berulang dan sulit dikendalikan.

Hal senada dikataka ketua AMPEL (Aliansi Masyarakat Peduli Lingkungan) M Guruh mengatakan" Kami meminta kepada Satpol-pp Kabupaten Tangerang dan pengembang untuk segera melakukan tindakan tegas dan segera untuk menyegel lokasi hunian yang dijadikan gudang tersebut demi terciptanya lingkungan perumahan yang asri dan aman dari gangguan kegiatan opeasional gudang tersebut,

Kita tidak melarang untuk usaha tapi hormati penghuni perumahan, karna bukan peruntukannya perumahan dijadikan gudang apapun alasannya itu sudah menyalahi aturan, Ujar M Guruh.

Sementara itu, upaya konfirmasi kepada pihak manajemen perumahan Citra Raya belum membuahkan hasil secara langsung. Awak media yang mendatangi kantor pemasaran belum dapat bertemu dengan pihak manajemen yang berwenang memberikan keterangan resmi.

Melalui layanan pelanggan, seorang petugas bernama Reni menyampaikan bahwa informasi tersebut telah diteruskan kepada pihak terkait di internal manajemen. Ia menyebutkan bahwa tim lapangan akan melakukan pengecekan ke lokasi yang dimaksud.

“Terima kasih atas informasinya. Tim manajemen dan bagian lapangan akan melakukan pengecekan langsung ke lokasi,” ujar Reni, Kamis (16/4/2026).

Pernyataan tersebut menjadi langkah awal, namun publik tetap menantikan tindak lanjut konkret sebagai bentuk akuntabilitas pengelola kawasan. Kejelasan hasil verifikasi dan langkah penegakan aturan menjadi hal yang dinilai penting untuk memastikan tidak adanya pelanggaran yang dibiarkan.

Kasus dugaan alih fungsi rumah ini menjadi ujian bagi konsistensi penegakan hukum di sektor penataan ruang. Ketegasan aparat dan komitmen pengembang akan menjadi indikator apakah regulasi yang ada benar-benar dijalankan atau hanya sebatas formalitas.

Dalam perspektif hukum, tidak ada ruang kompromi terhadap pelanggaran yang menyangkut tata ruang. Setiap penyimpangan harus ditindak sesuai ketentuan, demi menjaga keteraturan wilayah dan kepastian hukum bagi semua pihak. (Spyn).