

BAB III

HASIL PENELITIAN

A. Peraturan Daerah Kota Tangerang tentang Pengaturan Tata Ruang

1. Gambaran Kota Tangerang dalam Pengaturan Tata Ruang di Kecamatan Periuk

Kota Tangerang merupakan salah satu kota metropolitan di Provinsi Banten yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta di sebelah timur dan Bandara Internasional Soekarno-Hatta di sebelah barat laut. Dengan luas wilayah sekitar 164,54 km², Kota Tangerang terdiri atas 13 kecamatan dan 104 kelurahan. Letaknya yang strategis menjadikan kota ini sebagai bagian dari kawasan megapolitan Jabodetabek dan berperan sebagai penyangga utama ibu kota serta pusat distribusi logistik nasional (Pemerintah Kota Tangerang, 2019).

Secara administratif, Kota Tangerang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 sebagai hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang. Seiring waktu, kota ini berkembang menjadi kawasan urban dengan mobilitas tinggi dan dinamika sosial yang kompleks. Berdasarkan data BPS, jumlah penduduk Kota Tangerang pada awal tahun 2025 diperkirakan mencapai sekitar 1,97 juta jiwa dengan kepadatan penduduk rata-rata ±13.250 jiwa/km². Tingginya arus urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi turut memengaruhi peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya (BPS Kota Tangerang, 2024).

Kota Tangerang juga dikenal sebagai kawasan industri dan Peraturan Daerah penting di wilayah barat Jakarta. Beberapa kawasan industri besar seperti Jatake dan Batuceper berperan dalam mendorong sektor manufaktur, tekstil, makanan dan minuman, serta logistik. Selain itu, kota ini juga memiliki sektor jasa dan UMKM yang berkembang pesat. Infrastruktur strategis seperti jalan tol, *flyover*, dan akses menuju Bandara Soekarno-Hatta menjadi faktor pendukung konektivitas dan aktivitas ekonomi masyarakat (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Di samping itu, Kota Tangerang memiliki sistem pelayanan publik yang cukup memadai di bidang pendidikan, kesehatan, dan transportasi. Pemerintah daerah juga aktif mengembangkan tata kelola berbasis digital, seperti melalui platform Tangerang LIVE untuk pelayanan masyarakat. Dalam aspek sosial budaya, Kota Tangerang mencerminkan masyarakat multikultural yang hidup harmonis, ditandai oleh perayaan hari besar lintas agama dan budaya serta pelestarian situs budaya lokal seperti Klenteng Boen Tek Bio dan Festival Cisadane tahunan (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Dengan segala potensi dan tantangan tersebut, Kota Tangerang terus tumbuh menjadi kota yang modern dan berkelanjutan, baik sebagai simpul logistik nasional maupun pusat pertumbuhan ekonomi di wilayah barat Pulau Jawa.

Tabel 3.1 Gambaran Umum Kota Tangerang (Diolah oleh Penulis)

Aspek	Keterangan
Nama Kota	Tangerang
Luas Wilayah	±164,54 km ²
Jumlah Kecamatan/Kelurahan	13 Kecamatan, 104 Kelurahan
Jumlah Penduduk	±2.180.000 jiwa
Kepadatan Penduduk	±13.250 jiwa/km ²
Letak Geografis	Barat Jakarta, berbatasan dengan Kab. Tangerang
Fungsi Wilayah	Kota penyangga, pusat industri dan jasa
Infrastruktur Strategis	Bandara, tol, terminal, pusat Peraturan Daerahgangan besar
Isu Tata Ruang	Urbanisasi cepat, konversi lahan, kemacetan
Regulasi Tata Ruang	RTRW & RDTR berdasarkan Peraturan Daerah 6/2012, 6/2019, 9/2023

Sebagai bagian dari wilayah administratif Kota Tangerang, setiap kecamatan memiliki karakteristik dan potensi tersendiri yang turut membentuk wajah sosial, ekonomi, dan budaya kota secara keseluruhan. Pembahasan mengenai karakteristik lokal sangat penting untuk memberikan pemahaman yang kontekstual terhadap dinamika masyarakat yang menjadi fokus penelitian. Dalam hal ini, Kecamatan Periuk menjadi salah satu wilayah yang relevan untuk dikaji lebih lanjut, baik karena posisinya secara geografis maupun karena dinamika sosial yang berkembang di dalamnya (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Kecamatan Periuk merupakan salah satu dari 13 kecamatan yang ada di Kota Tangerang. Terletak di bagian timur laut kota, wilayah ini memiliki

luas sekitar 14,63 km² dan terdiri atas lima kelurahan, yaitu Kelurahan Periuk, Gembor, Sangiang, Sangiang Jaya, dan Gebang Raya. Secara geografis, Kecamatan Periuk berbatasan langsung dengan Kabupaten Tangerang di sebelah utara dan timur, serta berbatasan dengan Kecamatan Jatiuwung dan Kecamatan Karawaci di sisi barat dan selatan. Lokasi strategis ini menjadikan Kecamatan Periuk sebagai wilayah penghubung antardaerah dan kawasan padat penduduk yang memiliki peran penting dalam mendukung aktivitas mobilitas, distribusi logistik, serta akses masyarakat terhadap kawasan industri dan niaga di Kota Tangerang (BPS Kota Tangerang, 2024).

Dari sisi demografi, Kecamatan Periuk dihuni oleh masyarakat dengan latar belakang sosial, budaya, dan ekonomi yang heterogen. Berdasarkan data terakhir yang tersedia, jumlah penduduk Kecamatan Periuk diperkirakan mencapai lebih dari 144.000 jiwa pada pertengahan tahun 2023, dengan kepadatan mencapai sekitar 13.800 jiwa per kilometer persegi. Kepadatan ini termasuk tinggi dibanding kecamatan lain, yang menunjukkan karakter urban yang kental di wilayah ini. Urbanisasi yang terus berlangsung membuat permukiman padat penduduk berkembang cepat, terutama di kawasan-kawasan perumahan baru dan kompleks hunian menengah bawah. Banyak penduduk yang berasal dari daerah luar Tangerang menetap di wilayah ini karena ketersediaan lahan yang relatif masih memungkinkan serta harga hunian yang lebih terjangkau dibanding wilayah pusat kota (BPS Kota Tangerang, 2024).

Dalam aspek sosial ekonomi, masyarakat Kecamatan Periuk memiliki aktivitas ekonomi yang cukup dinamis. Sektor utama yang mendominasi adalah sektor jasa dan Peraturan Daerahgangan, disusul oleh sektor industri kecil, usaha rumahan, serta transportasi dan logistik. Keberadaan pasar tradisional, minimarket, dan pusat perbelanjaan skala kecil hingga menengah menunjukkan aktivitas konsumsi dan jual beli yang aktif. Selain itu, beberapa kawasan di Kecamatan Periuk juga berbatasan atau memiliki akses langsung ke kawasan industri di Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang, sehingga banyak warga yang bekerja di sektor manufaktur dan logistik. Di sisi lain, perkembangan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) juga terlihat dalam bidang kuliner lokal, fashion rumah tangga, kerajinan, hingga jasa digital informal seperti online shop dan jasa kurir mandiri (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Namun, sebagai wilayah urban yang sedang berkembang, Kecamatan Periuk juga menghadapi sejumlah tantangan tata kota. Salah satu tantangan utama adalah masalah lingkungan seperti banjir musiman dan genangan air di beberapa titik, terutama di sekitar Situ Bulakan, Situ Cipondoh, serta daerah resapan yang telah mengalami alih fungsi menjadi kawasan perumahan. Situ Bulakan, yang dahulu berfungsi sebagai kawasan konservasi air dan ekowisata lokal, kini mengalami tekanan akibat pembangunan di sekelilingnya. Pemerintah Kota Tangerang telah melakukan beberapa langkah mitigasi, seperti normalisasi dan revitalisasi situ, pembangunan saluran drainase baru, serta peningkatan sistem

pengelolaan limbah domestik. Meski demikian, banjir masih menjadi isu tahunan di beberapa RT/RW, terutama yang terletak di dataran rendah (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Dari aspek sosial budaya, masyarakat Kecamatan Periuk hidup dalam suasana multikultural yang relatif harmonis. Warga berasal dari berbagai latar belakang etnis dan agama yang secara umum dapat hidup berdampingan dan saling menghormati. Aktivitas sosial keagamaan seperti pengajian, kerja bakti, dan perayaan hari besar keagamaan dilakukan secara rutin di tingkat RT dan RW. Selain itu, perkembangan penggunaan teknologi digital juga mulai dirasakan dalam kehidupan sosial masyarakat. Banyak warga yang memanfaatkan media sosial untuk membangun komunikasi komunitas, mempromosikan usaha kecil, serta melakukan advokasi isu lingkungan dan kebijakan publik melalui platform digital lokal seperti grup WhatsApp warga, forum kelurahan, maupun media sosial Instagram dan Facebook komunitas (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Dengan seluruh karakteristik tersebut, Kecamatan Periuk tidak hanya berperan sebagai satuan wilayah administratif, melainkan juga menjadi representasi nyata dari dinamika kawasan urban penyangga ibu kota. Permasalahan tata ruang, pertumbuhan penduduk, alih fungsi lahan, serta munculnya kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukan menjadi refleksi nyata dari tantangan pembangunan perkotaan yang kompleks. Oleh karena itu, kajian terhadap Kecamatan Periuk menjadi penting dalam memahami bagaimana implementasi peraturan tata ruang dan

penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan perumahan dapat dilaksanakan secara efektif di wilayah perkotaan seperti Kota Tangerang.

2. Tata Ruang Kota Tangerang Menurut Kebijakan

Penataan ruang merupakan kebijakan publik strategis yang bertujuan untuk menciptakan tatanan wilayah yang tertib, efisien, produktif, dan berkelanjutan. Dalam konteks tata kelola pemerintahan daerah, penataan ruang menjadi dasar bagi setiap aktivitas pembangunan agar sesuai dengan peruntukan wilayah, daya dukung lingkungan, serta kebutuhan masyarakat jangka pendek dan jangka panjang. Kota Tangerang, sebagai salah satu kota metropolitan di Provinsi Banten dan bagian dari wilayah aglomerasi Jabodetabek, dihadapkan pada tantangan besar berupa pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, ekspansi kawasan permukiman, serta pembangunan infrastruktur dalam skala besar yang membutuhkan pengendalian pemanfaatan ruang secara ketat dan sistematis (Pemerintah Kota Tangerang, 2019).

Dasar hukum utama yang mengatur penataan ruang di Indonesia secara umum adalah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Undang-undang ini menjelaskan bahwa penataan ruang bertujuan untuk menciptakan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, mewujudkan keterpaduan dalam pemanfaatan ruang, serta menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak dalam pelaksanaan pembangunan. Dalam Pasal 14 dan 15, ditegaskan bahwa pemerintah daerah wajib menyusun dan menetapkan dokumen perencanaan tata ruang

wilayahnya, yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pelanggaran terhadap rencana tata ruang dapat dikenakan sanksi administratif maupun pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 60 hingga Pasal 73 UU No. 26 Tahun 2007 (Republik Indonesia, 2007).

Sebagai tindak lanjut atas mandat undang-undang tersebut, Pemerintah Kota Tangerang menyusun Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019. Pembaruan tersebut dilakukan untuk mengakomodasi perubahan dinamika wilayah, kebutuhan ruang untuk kegiatan ekonomi dan permukiman, serta mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Dalam RTRW ini, struktur ruang Kota Tangerang dirancang berdasarkan sistem pusat pelayanan kota, jaringan transportasi dan sistem utilitas kota. Adapun pola ruang diarahkan pada peruntukan kawasan budidaya seperti permukiman, industri, Peraturan Daerahgangan, jasa, dan peruntukan kawasan lindung seperti sempadan sungai, situ/danau, dan ruang terbuka hijau (Pemerintah Kota Tangerang, 2019).

Namun demikian, seiring dengan implementasi RTRW tersebut, ditemukan berbagai permasalahan pelanggaran tata ruang di lapangan, salah satunya dalam bentuk pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan zona peruntukan yang telah ditetapkan. Di beberapa kasus, ditemukan

pembangunan kompleks perumahan di atas zona hijau, zona resapan air, atau kawasan lindung lainnya. Hal ini dapat berdampak pada menurunnya fungsi lingkungan, seperti menurunnya daya serap air tanah yang menyebabkan banjir, terganggunya sistem drainase kota, hingga hilangnya ruang terbuka publik. Situasi seperti ini menjadi perhatian serius karena tidak hanya melanggar ketentuan RTRW, tetapi juga dapat menimbulkan konflik sosial dan permasalahan hukum (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Sebagai bentuk penguatan kebijakan, Pemerintah Kota Tangerang menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang, yang menjadi dasar hukum dalam upaya pengawasan dan penindakan terhadap penyalahgunaan ruang. Peraturan Daerah ini mempertegas larangan membangun di zona-zona tertentu seperti sempadan sungai, situ/danau, kawasan resapan, dan ruang terbuka hijau. Selain itu, Peraturan Daerah ini memberikan dasar kewenangan kepada perangkat daerah seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR), Dinas Tata Ruang, dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) untuk mengambil langkah administratif seperti penghentian kegiatan pembangunan, pencabutan izin, serta pembongkaran bangunan yang melanggar (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Selanjutnya, untuk mendukung operasionalisasi RTRW dan Peraturan Daerah tersebut, disusun pula dokumen teknis berupa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang diatur dalam Peraturan Wali Kota Nomor 111 Tahun

2023. RDTR ini berfungsi sebagai pedoman teknis dalam proses perizinan, termasuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan persetujuan pemanfaatan ruang. Dokumen ini memuat peta zonasi yang sangat rinci hingga tingkat blok dan kaveling, termasuk parameter teknis seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), dan ketentuan teknis lainnya. Dengan RDTR, diharapkan setiap pembangunan dapat dikontrol secara akurat dan tidak menimbulkan sengketa tata ruang di kemudian hari (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Meskipun perangkat hukum tersebut telah tersedia dan terus diperbarui, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa implementasi pengendalian tata ruang masih menghadapi berbagai kendala. Di Kecamatan Periuk misalnya, ditemukan pembangunan perumahan yang melanggar zona peruntukan dalam RTRW dan RDTR. Banyak pengembang yang mengabaikan ketentuan tersebut dengan memanfaatkan kelonggaran birokrasi atau lemahnya pengawasan dari instansi terkait. Tidak sedikit bangunan yang berdiri tanpa IMB atau dengan IMB yang tidak sesuai fungsi lahan, serta penggunaan dokumen yang tidak valid. Akibatnya, terjadi gangguan terhadap tata lingkungan dan infrastruktur kota, seperti terjadinya banjir di sekitar situ atau gangguan akses jalan lingkungan karena kapasitas jalan tidak sebanding dengan jumlah rumah yang dibangun (BPS Kota Tangerang, 2024).

Kondisi seperti ini mendorong pentingnya penegakan hukum tata

ruang yang efektif. Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 menyebutkan bahwa setiap orang yang melakukan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dapat dikenakan sanksi administratif, antara lain peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan, pembongkaran bangunan, atau pemulihan fungsi ruang. Selain itu, Pasal 69 ayat (2) menyatakan bahwa pelanggaran yang menyebabkan kerugian masyarakat atau lingkungan dapat dikenakan sanksi pidana, dengan ancaman pidana penjara maksimal 3 tahun dan/atau denda maksimal Rp500.000.000 (Republik Indonesia, 2007).

Namun, regulasi penataan ruang tidak berhenti pada level daerah saja. Dalam konteks nasional, dasar hukum penataan ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menjadi pedoman utama dalam perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang di seluruh Indonesia. Undang-undang ini menegaskan bahwa setiap pemanfaatan ruang harus sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat dikenai sanksi administratif hingga pidana. Dalam Pasal 61 sampai Pasal 63, diatur bahwa sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian kegiatan, pembongkaran bangunan, dan denda. Sementara itu, Pasal 69 sampai Pasal 71 mengatur sanksi pidana bagi pihak yang melakukan pelanggaran ruang secara sengaja dan menimbulkan kerugian terhadap masyarakat dan lingkungan (Republik Indonesia, 2007).

Dalam regulasi ini, perizinan pemanfaatan ruang diarahkan melalui sistem Perizinan Berbasis Risiko yang terintegrasi secara nasional melalui OSS (Online Single Submission). Namun demikian, pelaksanaan sistem ini belum sepenuhnya selaras dengan implementasi RTRW dan RDTR di daerah. Banyak pembangunan yang telah memperoleh legalitas administratif dari OSS, padahal secara substansi belum tentu sesuai dengan ketentuan zonasi dalam dokumen RDTR Kota Tangerang. Dalam hal ini, Pasal 14 PP No. 21 Tahun 2021 menegaskan bahwa pemerintah daerah tetap berwenang menolak atau mencabut izin apabila ditemukan ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang (Republik Indonesia, 2021).

Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun kerangka hukum telah cukup kuat, implementasi di lapangan masih menghadapi tantangan, khususnya dalam hal koordinasi lintas sektor, sinkronisasi data zonasi, serta pengawasan langsung terhadap praktik pembangunan. Di Kota Tangerang, termasuk Kecamatan Periuk, pembangunan perumahan yang tidak sesuai peruntukan ruang dapat terjadi karena lemahnya pengawasan teknis dan administratif. Padahal, dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 9 Tahun 2023, telah ditegaskan larangan pembangunan di kawasan lindung seperti sempadan sungai, situ, dan zona resapan, serta pemberian kewenangan bagi aparat daerah seperti Dinas PUPR dan Satpol PP untuk melakukan tindakan tegas termasuk penghentian dan pembongkaran (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Untuk memperkuat sistem pengawasan, dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang ditetapkan melalui Peraturan Wali Kota Nomor 111 Tahun 2023 menjadi sangat penting sebagai dasar teknis pemanfaatan ruang, karena memuat data zonasi hingga tingkat blok dan kaveling, serta mengatur parameter teknis seperti garis sempadan, koefisien dasar bangunan, dan fungsi kawasan. Oleh sebab itu, dalam setiap pembangunan, baik pengembang maupun instansi perizinan harus mengacu langsung pada RDTR sebelum mengeluarkan rekomendasi atau menerbitkan izin mendirikan bangunan (Pemerintah Kota Tangerang, 2023).

Dengan mempertimbangkan seluruh peraturan tersebut, maka penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang harus dilakukan secara komprehensif, mulai dari pengawasan preventif, penindakan represif, hingga pemulihan fungsi ruang. Upaya ini tidak hanya untuk menjamin kepastian hukum, tetapi juga untuk melindungi hak-hak masyarakat dan keberlanjutan tata kota secara keseluruhan. Dalam konteks pembangunan perumahan di Kecamatan Periuk, ketegasan dalam implementasi Peraturan Daerah dan Undang-Undang menjadi krusial agar pembangunan yang berlangsung tidak bertentangan dengan prinsip tata ruang yang tertib, berwawasan lingkungan, dan berkeadilan.

Dalam konteks penelitian ini, pemahaman mendalam terhadap sistem hukum tata ruang di Kota Tangerang menjadi sangat penting sebagai dasar untuk menganalisis berbagai pelanggaran yang terjadi, khususnya pada

pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan peruntukan ruang di Kecamatan Periuk. Ketidaksiuaian antara praktik pembangunan dan ketentuan hukum tata ruang harus dipandang sebagai pelanggaran yang bukan hanya administratif, tetapi juga berdampak sistemik terhadap kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, integrasi antara regulasi, pengawasan, dan penegakan hukum harus terus diperkuat agar prinsip-prinsip tata ruang yang tertib, adil, dan berkelanjutan dapat diwujudkan di seluruh wilayah Kota Tangerang.

B. Peran Dinas Terkait dalam Penegakan Peraturan Daerah Pengaturan Tata ruang terhadap Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang

1. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang

Bapak Arul Samsudin, selaku Kepala Bidang Tata Ruang di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Tangerang, menyampaikan bahwa pada praktiknya, hampir tidak ditemukan adanya pembangunan perumahan yang dilakukan secara terang-terangan di luar dari peruntukan ruang atau tata ruang yang telah ditetapkan dalam dokumen perencanaan wilayah. Terutama jika tanah yang digunakan untuk pembangunan tersebut adalah milik pribadi dari pengembang, maka selama proses pembangunan mematuhi ketentuan regulasi dan prosedur perizinan yang berlaku, pembangunan tersebut dianggap sah secara hukum dan tidak menimbulkan persoalan dari sisi tata ruang (Wawancara dengan Arul Samsudin, 28 Mei 2025).

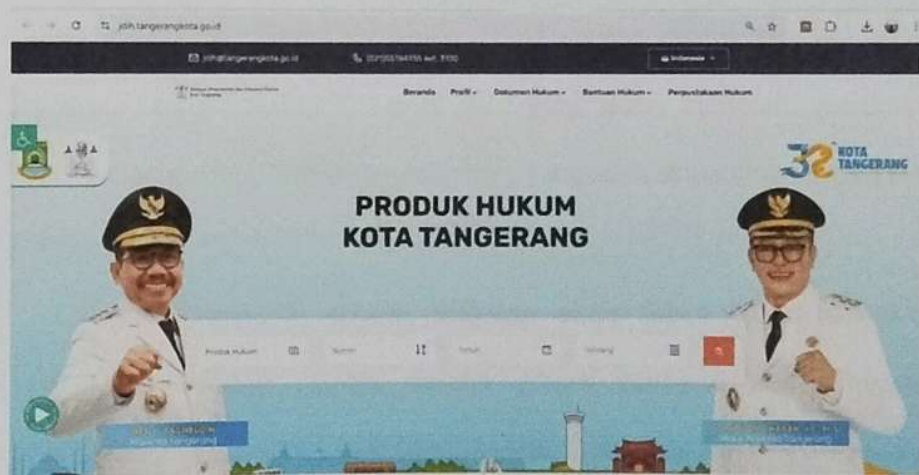
Menurut beliau, Dinas PUPR berperan dalam memastikan bahwa seluruh pembangunan fisik, termasuk pembangunan perumahan, harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam dokumen resmi pemerintah daerah (Samsudin 2025). Dasar hukum utama yang digunakan oleh pemerintah Kota Tangerang dalam menetapkan kebijakan tata ruang dan penataan ruang adalah Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032 (Pemerintah Kota Tangerang 2012). Peraturan ini kemudian mengalami pembaruan dan penyesuaian melalui Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012, sebagai respons terhadap dinamika kebutuhan ruang kota yang terus berkembang (Pemerintah Kota Tangerang 2019).

Peraturan Daerah tersebut menetapkan kebijakan pengembangan ruang wilayah Kota Tangerang berdasarkan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, dan daya dukung lingkungan. Di dalamnya diatur mengenai sistem pusat pelayanan, sistem jaringan transportasi, kawasan peruntukan permukiman, kawasan lindung, dan kawasan industri serta Peraturan Daerahgangan. Salah satu hal penting dalam Peraturan Daerah tersebut adalah penetapan peta tata ruang, yang menjadi acuan utama bagi perizinan pembangunan dan penggunaan ruang (Pemerintah Kota Tangerang 2019).

Dalam praktiknya, proses pengajuan izin pembangunan oleh pengembang wajib melalui pengecekan kesesuaian dengan RTRW yang dilakukan oleh

Dinas PUPR. Jika lokasi yang diajukan tidak sesuai peruntukan, misalnya kawasan lindung atau ruang terbuka hijau (RTH), maka Dinas PUPR berwenang menolak atau meminta penyesuaian. Oleh karena itu, menurut Bapak Arul, hampir tidak ada pembangunan perumahan yang keluar dari tata ruang karena sistem perizinan saat ini telah berjalan secara terintegrasi dan selektif, terutama melalui koordinasi dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) (Wawancara dengan Arul Samsudin, 28 Mei 2025).

Beliau juga menekankan bahwa masyarakat maupun pelaku usaha dapat mengakses seluruh regulasi mengenai tata ruang ini secara terbuka melalui situs Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) Kota Tangerang di alamat <https://jdih.tangerangkota.go.id> (“JDIH Kota Tangerang” n.d.).



Gambar 3 1 Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kota Tangerang (JDIH)

Sumber : <https://jdih.tangerangkota.go.id>

Transparansi ini bertujuan agar seluruh pihak, termasuk pengembang, dapat

mengetahui secara jelas di mana mereka boleh dan tidak boleh membangun, sehingga potensi pelanggaran terhadap tata ruang dapat diminimalisir sedari awal (Wawancara dengan Arul Samsudin, 28 Mei 2025).

2. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Tangerang

Bapak Budi Darmawanto, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Data dan Informasi di Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Tangerang, menjelaskan bahwa Satpol PP memiliki peran penting sebagai aparat penegak Peraturan Daerah (Peraturan Daerah) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, termasuk dalam konteks pelanggaran terhadap ketentuan tata ruang pembangunan (Wawancara dengan Budi Darmawanto, 16 Juni 2025). Dalam pelaksanaan tugasnya, Satpol PP bekerja berdasarkan ketentuan hukum yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032 (Pemerintah Kota Tangerang, 2012), serta pembaruannya melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019 yang secara substantif melakukan penyesuaian terhadap kebutuhan tata ruang yang lebih aktual (Pemerintah Kota Tangerang, 2019).

Satpol PP bertindak sebagai pelaksana teknis dalam proses penegakan hukum di lapangan setelah melalui proses verifikasi dan pemberian rekomendasi teknis oleh dinas teknis terkait, dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR). Prosedur perizinan pembangunan dimulai dari pengajuan permohonan oleh pengembang perumahan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Setelah

itu, Dinas PUPR melakukan pengecekan atas kesesuaian lokasi pembangunan dengan rencana tata ruang dan tata ruang yang berlaku. Jika dinyatakan sesuai, maka proses perizinan dapat diteruskan hingga ke tahap pelaksanaan pembangunan (JDIH Kota Tangerang, 2024).

Namun, apabila ditemukan pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan tata ruang, maka Satpol PP memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum. Menurut Budi Darmawanto, penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang dilakukan secara bertahap dan terukur. Tahap pertama adalah pemberian surat peringatan kepada pengembang agar menghentikan pembangunan dan memperbaiki pelanggaran. Jika peringatan tersebut tidak diindahkan, maka Satpol PP akan melakukan tindakan penyegelan lokasi pembangunan sebagai bentuk penghentian kegiatan secara paksa. Apabila pengembang tetap melanjutkan pembangunan atau tidak melakukan pembongkaran mandiri, maka pemerintah kota akan menurunkan tim untuk melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan yang melanggar aturan tata ruang (Wawancara dengan Budi Darmawanto, 2025).

Meskipun tindakan tersebut cukup tegas, Budi menegaskan bahwa tidak semua pelanggaran dikenakan sanksi pidana, terutama jika pembangunan dilakukan di atas lahan milik pribadi pengembang. Dalam konteks hukum administratif daerah, tindakan berupa penyegelan dan pembongkaran dipandang sudah cukup menjadi bentuk sanksi administratif yang efektif. Sebagai contoh konkret, beliau menyebut adanya kasus pelanggaran tata ruang yang terjadi pada tahun 2021 di Kecamatan Periuk, tepatnya di belakang

Kantor Kecamatan Periuk, Perumahan yang berlokasi di Jl. Anggur Blok A RW 15 Kecamatan Periuk, Kota Tangerang. Dalam kasus ini, pembangunan dilakukan di atas lahan yang sebagian besar merupakan Ruang Terbuka Hijau (RTH), yang menurut ketentuan dalam Peraturan Daerah RTRW tidak diperbolehkan untuk dijadikan kawasan permukiman atau bangunan komersial. Pemerintah Kota Tangerang menemukan bahwa hanya sebagian kecil dari lahan tersebut yang memiliki izin yang sah. Oleh karena itu, Satpol PP bersama dinas terkait kemudian melakukan tindakan penyegelan terhadap bangunan tersebut sebagai bentuk penegakan hukum atas pelanggaran tata ruang (Pemerintah Kota Tangerang, 2019; Wawancara dengan Budi Darmawanto, 2025).

Kasus ini mencerminkan bahwa meskipun sistem perizinan telah berjalan dengan sistematis, tetap terdapat potensi pelanggaran yang harus direspon secara cepat dan tegas oleh pemerintah daerah, khususnya melalui peran Satpol PP sebagai ujung tombak penegakan hukum di lapangan.

3. Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkim) Kota Tangerang

Ibu Maria, selaku perwakilan dari Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkim) Kota Tangerang, menjelaskan bahwa Perkim tidak memiliki kewenangan langsung dalam menerbitkan izin pembangunan perumahan. Menurutnya, pemahaman yang sering keliru di masyarakat adalah menganggap bahwa Perkim memiliki otoritas penuh dalam proses perizinan, padahal dalam praktik pemerintahan daerah, wewenang tersebut berada di tangan dinas lain yang lebih teknis dalam hal pengaturan tata ruang dan infrastruktur dasar, yakni

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) (Wawancara dengan Maria, 14 Februari 2025). Lebih lanjut, beliau menekankan bahwa peran utama Dinas Perkim adalah dalam mendukung penataan dan penyediaan kawasan hunian secara terencana dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Dalam hal ini, Perkim bertanggung jawab untuk memberikan arahan mengenai kelayakan lokasi pembangunan, berdasarkan acuan tata ruang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012–2032, serta perubahannya melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019 (Pemerintah Kota Tangerang, 2012; 2019).

Secara prosedural, pengembang yang ingin membangun perumahan di Kota Tangerang harus memulai proses perizinan dari Dinas PUPR, bukan dari Perkim. Dinas PUPR akan melakukan verifikasi terhadap kesesuaian lokasi pembangunan dengan peta tata ruang yang berlaku serta kelengkapan dokumen teknis lainnya. Jika semua persyaratan telah dipenuhi dan dinyatakan sesuai, maka Dinas PUPR akan memberikan rekomendasi teknis sebagai dasar untuk proses lanjutan di instansi lain, termasuk ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sebagai penerbit izin resmi (JDIH Kota Tangerang, 2024).

Setelah itu, barulah Dinas Perkim dapat turut serta dalam hal-hal teknis yang berkaitan dengan penataan kawasan hunian, pemenuhan fasilitas umum dan sosial, serta pengawasan terhadap pemanfaatan lahan. Dengan demikian, fungsi Dinas Perkim bersifat komplementer dalam sistem perencanaan dan

pengawasan tata ruang, dan bukan sebagai pemberi izin utama. Hal ini sejalan dengan semangat integrasi kelembagaan dalam penyelenggaraan pembangunan daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menekankan pembagian urusan pemerintahan berdasarkan kewenangan fungsional dan sektoral.

Ibu Maria juga menambahkan bahwa meskipun Perkim bukan otoritas utama, namun pihaknya memiliki peran strategis dalam menjembatani koordinasi antara pengembang, masyarakat, dan instansi teknis lain, sehingga pembangunan perumahan dapat berjalan selaras dengan visi pembangunan kota dan tidak menimbulkan konflik tata ruang di kemudian hari. Dalam konteks Kota Tangerang, koordinasi lintas dinas ini telah berjalan secara terpadu melalui forum teknis yang difasilitasi oleh Bappeda dan DPMPTSP.

C. Hambatan dan Solusi Dinas Terkait dalam Penegakan Peraturan Daerah Pengaturan Pembangunan Perumahan di Kota Tangerang

1. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Tangerang

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Budi Darmawanto, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Data dan Informasi pada Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Tangerang, disampaikan bahwa secara normatif tidak terdapat kendala besar dalam aspek regulasi penegakan hukum terhadap pembangunan perumahan yang melanggar tata ruang. Kerangka hukum daerah dianggap sudah memadai, dengan adanya Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012–2032,

yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019. Peraturan ini menjadi acuan utama bagi para pengembang dalam menentukan peruntukan ruang dan menjadi dasar hukum Satpol PP dalam melakukan tindakan penegakan terhadap pelanggaran tata ruang.

Namun demikian, dalam praktik implementasi di lapangan, Budi menyampaikan bahwa hambatan utama justru muncul dari rendahnya tingkat kesadaran hukum para pengembang maupun sebagian masyarakat. Menurutnya, meskipun dokumen perizinan sudah dapat diakses secara terbuka melalui layanan daring dan sistem terpadu, masih terdapat pengembang yang sengaja atau tidak sengaja melanggar batas tata ruang, baik karena ketidaktahuan atau karena memanfaatkan kelonggaran pengawasan pada level teknis. Hal ini menunjukkan bahwa masalah implementasi lebih disebabkan oleh faktor sosial-kultural dan perilaku, bukan pada kelemahan regulasi (Wawancara dengan Budi Darmawanto, 16 Juni 2025).

Ketika ditanya mengenai potensi keterbatasan sumber daya manusia (SDM) atau anggaran dalam pelaksanaan tugas pengawasan, Budi menegaskan bahwa Satpol PP telah memiliki struktur organisasi yang memadai, dengan personel yang merupakan aparatur sipil negara (ASN) yang bekerja sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) (Republik Indonesia 2019). Dalam kerangka ini, setiap tindakan penegakan dilakukan melalui tahapan administratif yang jelas, dan memiliki legitimasi hukum untuk menjatuhkan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang ditemukan.

Sebagai bentuk solusi perbaikan tata kelola penegakan hukum yang lebih efektif, Pemerintah Kota Tangerang telah membentuk suatu Tim Pengawasan dan Pengendalian Tata Ruang Wilayah, yang bekerja di bawah koordinasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda). Tim ini bersifat lintas sektor dan melibatkan sejumlah dinas teknis seperti Dinas PUPR, Dinas Perizinan, dan Satpol PP, sehingga memungkinkan dilakukannya koordinasi yang lebih cepat dalam proses identifikasi pelanggaran, validasi data tata ruang, serta eksekusi tindakan hukum di lapangan (JDIH Kota Tangerang, 2024).

Tim ini juga bertujuan untuk mengatasi potensi tumpang tindih kewenangan antar instansi, serta menciptakan alur pelaporan dan pemantauan pelanggaran tata ruang secara real time. Dalam jangka panjang, langkah ini diharapkan dapat mendorong peningkatan efektivitas pengawasan tata ruang dan menurunkan angka pelanggaran yang disebabkan oleh kurangnya kesadaran pelaku pembangunan.

2. Ketua Rukun Warga (RW) 15 di Kecamatan Periuk Kota Tangerang

Bapak Ahyar, selaku Ketua RW 15 di Kecamatan Periuk, Kota Tangerang, menyampaikan bahwa secara umum masyarakat di wilayahnya mendukung pembangunan perumahan, selama pembangunan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan tidak menyalahi peruntukan ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Ia menjelaskan bahwa dalam konteks sosial kemasyarakatan, keberadaan perumahan baru dianggap dapat memberikan nilai tambah bagi lingkungan, baik dari sisi infrastruktur, sosial ekonomi, hingga akses pelayanan publik (Wawancara dengan Ahyar, 21 Juni 2025).

Namun, terdapat hambatan yang bersifat sosial dan hukum, yakni terjadinya sengketa kepemilikan lahan antara pengembang dan pemilik tanah sebelumnya. Menurutnya, pembangunan perumahan yang terjadi di lingkungan RW 15 telah melalui tahapan koordinasi dengan berbagai pihak terkait. Pengurus lingkungan di tingkat RT dan RW telah dilibatkan sejak awal, dan proses pembangunan juga telah diketahui oleh pemerintah kelurahan serta kecamatan setempat. Hal ini menunjukkan adanya mekanisme komunikasi yang cukup terbuka antara pengembang dengan pihak masyarakat, yang sejalan dengan semangat partisipatif dalam pembangunan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, yang menekankan pentingnya pelibatan masyarakat dalam setiap tahapan pembangunan, termasuk pembangunan perumahan (Republik Indonesia 2004).

Bapak Ahyar juga menegaskan bahwa pengembang perumahan yang beroperasi di wilayahnya telah melakukan koordinasi secara resmi dengan pengurus RW sebelum memulai kegiatan pembangunan fisik. Ia menyampaikan bahwa sampai dengan saat wawancara dilakukan, belum terdapat tindakan hukum seperti penyegelan atau pembongkaran yang dilakukan oleh aparat pemerintah terhadap lokasi pembangunan tersebut, karena proses pembangunan masih berada dalam tahap pengurusan legalitas perizinan dan belum ditemukan adanya indikasi pelanggaran terhadap ketentuan tata ruang yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2012 maupun perubahan

terkininya melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) (Pemerintah Kota Tangerang, 2012; 2019)

Meskipun demikian, beliau tidak menampik bahwa pernah terjadi sengketa kepemilikan tanah antara pihak pengembang dengan pemilik lahan sebelumnya. Sengketa ini lebih bersifat kePeraturan Daerah dan tidak berhubungan langsung dengan pelanggaran tata ruang atau tata ruang. Ia menjelaskan bahwa konflik tersebut telah ditangani secara musyawarah antara pihak yang bersengketa, serta tidak berdampak pada stabilitas pembangunan maupun ketertiban umum di lingkungan RW 15.

Ketua RW 15 ini menjelaskan bahwa sengketa tersebut bermula ketika sebagian lahan yang dimiliki oleh warga diketahui telah masuk ke dalam area *masterplan* pengembang. Setelah setengah dari lahan tersebut dibangun menjadi bagian dari kawasan perumahan, barulah pihak pemilik menyadari bahwa lahan itu adalah miliknya. Pihak pemilik kemudian menolak pembangunan lebih lanjut di atas tanah tersebut dan memilih agar tanah miliknya dibiarkan tetap sebagai lahan kosong dan rawa-rawa, yang menurutnya lebih sesuai untuk difungsikan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Bapak Ahyar juga menyebutkan bahwa pemilik lahan bukan merupakan warga sekitar, melainkan pihak dari luar wilayah yang diketahui sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di sektor minyak. Selama bertahun-tahun sebelum pembangunan dilakukan, masyarakat sekitar telah memanfaatkan lahan tersebut secara tidak formal sebagai area resapan air yang mendukung

kebutuhan lingkungan, terutama saat musim hujan. Pemilik lahan pada dasarnya tidak memperlmasalahkan penggunaan tersebut oleh warga, selama tidak ada aktivitas pembangunan permanen di atasnya. Namun ketika sebagian lahan tersebut mulai dibangun oleh pihak pengembang tanpa persetujuan resmi dari pemilik, timbul keberatan yang kemudian berujung pada gugatan hukum. Hal ini memperlihatkan bahwa meskipun tanah secara administratif tidak dikuasai oleh warga, tetap ada relasi sosial-fungsional antara lahan tersebut dengan masyarakat yang merasa memiliki keterikatan ekologis dan historis terhadap fungsi lahan tersebut (Wawancara dengan Ahyar, 21 Juni 2025)..

Sengketa ini memperlihatkan bahwa persoalan pembangunan tidak hanya menyangkut aspek legalitas tata ruang, tetapi juga konflik kepemilikan dan preferensi pemanfaatan lahan yang bersifat personal dan emosional.

Lebih jauh, Ahyar mengungkapkan bahwa masyarakat dan pengurus lingkungan tetap bersikap terbuka dan kooperatif untuk berkoordinasi dengan pihak pengembang maupun pemerintah daerah. Sikap ini dilandasi oleh komitmen bersama untuk menciptakan pembangunan kawasan permukiman yang tidak hanya legal secara administratif, tetapi juga dapat diterima secara sosial oleh warga setempat.

Hal ini sejalan dengan asas keterpaduan dan keberlanjutan pembangunan kawasan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur bahwa pembangunan perumahan harus memperhatikan aspek penataan ruang, aksesibilitas, serta keterlibatan masyarakat (Republik Indonesia 2011).

Menurut Ahyar, meskipun tidak ada penyegelan resmi oleh aparat, proses pembangunan di lahan sengketa tersebut memang dihentikan secara permanen. Permasalahan ini bahkan dibawa hingga ke ranah pengadilan, dan dalam putusannya, pengadilan memutuskan bahwa pihak pemilik sah atas tanah tersebut adalah warga, bukan pengembang. Dengan demikian, lahan tersebut tidak dilanjutkan sebagai bagian dari proyek perumahan, dan sampai saat ini tetap dibiarkan dalam kondisi alami sebagaimana keinginan pemiliknya (Wawancara dengan Ahyar, 21 Juni 2025).

Tabel 3. 2 Kronologi Kasus

Waktu	Kronologi Kasus	Keterangan
25 Oktober, 2021	Dimulainya pembangunan perumahan di Jl. Anggur Blok A RW 15 Kecamatan Periuk, Kota Tangerang oleh pihak pengembang. Sengketa muncul karena sebagian lahan dibangun tanpa izin dari pemilik sah.	Awal mulanya pembangunan
10 November, 2021	Pemilik lahan menyatakan keberatan dan meminta penghentian pembangunan di atas lahannya. Konflik diajukan ke pengadilan sebagai sengketa ke Perdataan.	Diketahui pihak pemilik

Januari, 2022	Pengadilan mengeluarkan putusan yang menyatakan bahwa tanah tersebut secara sah dimiliki oleh warga (bukan pengembang).	Proses Pengadilan
Januari, 2022	Pembangunan di atas lahan tersebut dihentikan secara permanen. Lahan tetap dibiarkan sebagai ruang terbuka dan tidak dilanjutkan sebagai bagian dari proyek perumahan.	Pemberhentian Pembangunan permanen

Peristiwa ini menunjukkan bahwa di luar aspek administratif dan teknis pembangunan, persoalan kepemilikan dan konflik agraria juga menjadi kendala nyata dalam implementasi tata ruang di tingkat lokal. Keputusan pengadilan yang memihak kepada pemilik sah menjadi bentuk konkret dari keberlakuan supremasi hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait pembangunan perumahan.

Sebagai bentuk penyelesaian terhadap hambatan yang terjadi di tingkat lingkungan, Bapak Ahyar menjelaskan bahwa konflik kepemilikan lahan antara pemilik tanah dengan pihak pengembang telah diselesaikan melalui jalur hukum formal. Permasalahan tersebut diajukan ke pengadilan, dan berdasarkan putusan yang dikeluarkan, lahan tersebut secara sah dinyatakan milik warga, bukan pengembang. Dengan demikian, pembangunan di atas lahan tersebut

dihentikan secara permanen dan tidak dilanjutkan menjadi bagian dari proyek perumahan.

Penyelesaian melalui jalur pengadilan ini menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan tanah yang menjadi hambatan pembangunan di wilayah RW 15 telah ditangani sesuai prosedur hukum yang berlaku. Selain itu, masyarakat di lingkungan tersebut tetap menunjukkan sikap terbuka dan kooperatif terhadap proses pembangunan di wilayah lain yang tidak bersengketa. Sikap ini diwujudkan melalui partisipasi aktif dalam proses komunikasi dengan pengembang serta koordinasi bersama aparat pemerintah setempat.

Dengan demikian, solusi atas hambatan yang terjadi di tingkat lingkungan mencakup dua aspek utama, yaitu penyelesaian konflik melalui mekanisme hukum yang sah, serta keterlibatan aktif masyarakat sebagai bentuk dukungan terhadap pembangunan perumahan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan dapat diterima secara sosial.