



TINJAUAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN TATA RUANG DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KAWASAN PERKOTAAN

Safira Embun Insanidya¹, Laely Hasna Fatikha², Aqila Dina Vismara³, Aurellia
Rahma Juwita⁴, Aprila Niravita⁵, Muhammad Adymas Hikal Fikri⁶

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah
Alamat : Kampus UNNES, Sekaran, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah
50229

Abstract. *The rapid growth of urban areas in Indonesia has led to an increase in housing demand, which often results in spatial planning violations. This research aims to review the legal framework governing spatial utilization control, identify types of violations in housing development, and analyze the applicable legal sanctions. This study employs a normative judicial research method, analyzing relevant laws and regulations such as Law No. 26 of 2007 on Spatial Planning, as amended by Law No. 6 of 2023, and Government Regulation No. 21 of 2021. The findings indicate that dominant spatial violations include development inconsistent with Regional Spatial Plans (RTRW), the conversion of green open spaces and protected areas, and construction without proper building approvals (PBG). These violations lead to environmental degradation, increased flood risks, and social conflicts. Legal enforcement is carried out through administrative sanctions (warnings, fines, or demolition), civil lawsuits for unlawful acts, and criminal penalties including imprisonment and fines. Despite comprehensive regulations, implementation remains hindered by weak government supervision and lack of inter-institutional coordination. Therefore, strengthening oversight and consistent law enforcement are essential to achieve orderly, safe, and sustainable urban development.*

Keywords: *housing development; law enforcement; legal sanctions; spatial planning; urban areas.*

Abstrak. Pembangunan perumahan di kawasan perkotaan Indonesia mengalami pertumbuhan pesat seiring dengan Pesatnya pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia memicu peningkatan kebutuhan hunian yang sering kali berujung pada pelanggaran tata ruang. Penelitian ini bertujuan untuk meninjau kerangka hukum pengaturan pengendalian pemanfaatan ruang, mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran dalam pembangunan perumahan, serta menganalisis sanksi hukum yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait, seperti Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang telah disesuaikan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021. Hasil kajian menunjukkan bahwa bentuk pelanggaran tata ruang yang dominan meliputi pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), alih fungsi ruang terbuka hijau dan kawasan lindung, serta pembangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Pelanggaran tersebut berdampak pada penurunan kualitas lingkungan, peningkatan risiko banjir, dan konflik sosial. Penegakan hukum dilakukan melalui sanksi administratif (peringatan, denda, hingga pembongkaran), gugatan perdata atas perbuatan melawan hukum, serta sanksi pidana penjara dan denda. Meskipun regulasi sudah cukup komprehensif, implementasinya masih terhambat oleh lemahnya pengawasan pemerintah dan kurangnya koordinasi antarinstansi. Oleh karena itu, penguatan pengawasan dan konsistensi penegakan hukum sangat diperlukan untuk mewujudkan pembangunan perkotaan yang tertib, aman, dan berkelanjutan.

Kata kunci: kawasan perkotaan; pelanggaran tata ruang; pembangunan perumahan; sanksi hukum; tata ruang.

1. LATAR BELAKANG

Pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia berlangsung sangat pesat seiring meningkatnya jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan masyarakat akan hunian. Kenaikan tingkat urbanisasi ikut mendorong meningkatnya permintaan

pembangunan perumahan di wilayah kota. Kondisi ini kemudian dimanfaatkan oleh berbagai pihak, terutama para pengembang, untuk membangun kawasan permukiman dalam beragam skala guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Namun demikian, dalam praktiknya, kesesuaian pembangunan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan pemerintah sering kali diabaikan, sehingga berbagai pelanggaran tata ruang pun terjadi. Selain itu, Aturan yang bersifat kurang fleksibel sulit diimplementasikan, sehingga menimbulkan ambiguitas bagi seluruh masyarakat (Rokhmad et al., 2025). Bentuk pelanggaran tersebut meliputi pembangunan di kawasan lindung, daerah resapan air, sempadan sungai, ruang terbuka hijau, hingga wilayah yang sebenarnya tidak dialokasikan sebagai kawasan permukiman (Hastri, E. D., Rachman, A. M. I., & Shafarinda, 2022).

Permasalahan pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan menjadi isu yang signifikan karena dampaknya langsung dirasakan terhadap kualitas lingkungan hidup serta keberlanjutan kawasan perkotaan. Ketidakpatuhan pengembang terhadap ketentuan tata ruang memicu konversi lahan yang tak terawasi, sehingga berdampak negatif pada melemahnya daya dukung lingkungan serta memicu berbagai masalah perkotaan (Junef, 2017). Selain itu, konflik sosial juga dapat muncul ketika pembangunan dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan tata ruang, terutama jika menysasar lahan pertanian produktif atau kawasan yang memiliki fungsi perlindungan bagi masyarakat. Oleh sebab itu, pengendalian pemanfaatan ruang perlu dilakukan secara optimal untuk menciptakan pembangunan kota yang tertib, aman, nyaman, dan berkelanjutan.

Pemerintah telah menetapkan regulasi terkait penataan ruang melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang telah disinkronisasi dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5, penataan ruang didefinisikan sebagai rangkaian proses yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Lebih lanjut, Pasal 35 menegaskan bahwa mekanisme pengendalian tersebut diimplementasikan lewat instrumen peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pemberlakuan sanksi. Dengan demikian, setiap kegiatan pembangunan, termasuk pembangunan perumahan

di kawasan perkotaan, wajib disesuaikan dengan RTRW dan RDTR yang telah ditetapkan pemerintah.

Penguatan terhadap pengendalian pemanfaatan ruang kemudian dilakukan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa setiap kegiatan pemanfaatan ruang harus memiliki kesesuaian sebagai dasar dalam pemberian perizinan maupun pelaksanaan pembangunan. Pemerintah juga melaksanakan pengendalian melalui pengawasan, evaluasi kesesuaian pemanfaatan ruang, pemberian sanksi, serta penyelesaian sengketa penataan ruang (Tuharyati et al., 2023). Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab untuk memastikan kesesuaian pembangunan dengan fungsi ruang berada pada pemerintah.

Selain itu, pengaturan pembangunan perumahan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan harus memperhatikan tata ruang, kelestarian lingkungan, serta kepentingan masyarakat. Dengan demikian, tujuan pembangunan perumahan tidak hanya untuk memenuhi kebutuhan hunian, tetapi juga menjaga keseimbangan lingkungan dan keberlanjutan kawasan perkotaan. Oleh karena itu, setiap pengembang diwajibkan memenuhi seluruh persyaratan perizinan, termasuk kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sebagai bentuk legalitas sekaligus pengawasan dari pemerintah.

Meskipun regulasi terkait pengendalian pemanfaatan ruang telah disusun secara cukup lengkap, pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan masih sering ditemukan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti lemahnya pengawasan pemerintah, kurang efektifnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan sumber daya manusia, serta adanya penyalahgunaan kewenangan dalam proses perizinan (Tarigan, 2021). Dalam praktiknya, pembangunan tanpa izin, pembangunan di kawasan lindung, alih fungsi ruang terbuka hijau, hingga pembangunan di kawasan rawan bencana masih kerap terjadi. Kondisi ini menunjukkan bahwa penegakan hukum tata ruang belum berjalan secara optimal.

Pelanggaran tata ruang tidak hanya berdampak pada lingkungan, tetapi juga menimbulkan kerugian sosial dan ekonomi bagi masyarakat. Pembangunan yang tidak memperhatikan daya dukung lingkungan sering menyebabkan banjir, kerusakan ekosistem, penurunan kualitas permukiman, serta terganggunya aktivitas masyarakat. Bahkan, dalam beberapa kasus, pembangunan dilakukan tanpa melibatkan masyarakat sehingga memicu konflik dan penolakan. Oleh karena itu, penegakan hukum yang tegas perlu diterapkan melalui sanksi administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 (Wildan Siregara, Ida Nurlindab, 2021).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan merupakan permasalahan yang kompleks dan memerlukan perhatian serius dari pemerintah serta masyarakat. Pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif menjadi kunci untuk menjaga keteraturan pembangunan, melindungi lingkungan hidup, serta mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan. Oleh karena itu, kajian mengenai tinjauan hukum terhadap pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan penting dilakukan guna menganalisis pengaturan hukum, mengidentifikasi bentuk pelanggaran, serta menentukan sanksi yang tepat.

2. KAJIAN TEORITIS

A. Teori Penataan Ruang dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Penataan ruang dipahami sebagai rangkaian sistematis yang mencakup proses perencanaan, pemanfaatan, hingga pengendalian pemanfaatan ruang. Secara teoritis, fungsi pengendalian pemanfaatan ruang ditujukan sebagai jaminan agar penggunaan lahan berjalan selaras dengan rencana yang telah ditentukan, guna menciptakan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

B. Prinsip Pembangunan Berkelanjutan dalam Perumahan

Pembangunan perumahan di kawasan perkotaan tidak hanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian semata, tetapi juga harus mempertimbangkan daya dukung lingkungan dan keseimbangan ekosistem. Prinsip pembangunan

berkelanjutan menuntut adanya keterpaduan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan perlindungan lingkungan hidup.

C. Teori Penegakan Hukum Tata Ruang

Penegakan hukum dalam bidang penataan ruang merupakan upaya untuk memastikan ditaatinya ketentuan peraturan perundang-undangan melalui penerapan sanksi (Hasimi, 2022).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yaitu sebuah metode kajian hukum yang fokus utamanya adalah menganalisis data sekunder atau bahan kepustakaan sebagai basis data utama dalam penelitian. Fokus utama penelitian adalah menganalisis sinkronisasi peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang telah disesuaikan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021. Data dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap regulasi hukum, literatur ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan isu pelanggaran tata ruang pada pembangunan perumahan di kawasan perkotaan. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai bentuk-bentuk pelanggaran dan efektivitas sanksi hukum yang berlaku.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan hukum pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan

Pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan merupakan bagian penting dalam penyelenggaraan penataan ruang guna mewujudkan tata ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Pertumbuhan penduduk perkotaan yang semakin pesat menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan hunian, sehingga pembangunan perumahan sering kali berkembang tanpa memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (Herawati, 2024). Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan berbagai bentuk pelanggaran tata ruang, seperti

pembangunan pada kawasan resapan air, sempadan sungai, ruang terbuka hijau, maupun kawasan yang tidak diperuntukkan bagi permukiman. Apabila tidak dikendalikan secara tepat, penyimpangan pemanfaatan ruang dapat menimbulkan dampak serius berupa banjir, penurunan kualitas lingkungan hidup, kemacetan, kerusakan ekosistem, hingga berkurangnya daya dukung lingkungan perkotaan (Prahasta, 2026). Oleh karena itu, keberadaan pengaturan hukum yang tegas merupakan hal penting untuk memastikan agar pembangunan perumahan di kawasan perkotaan tetap berjalan dengan menyesuaikan fungsi ruang dan prinsip pembangunan berkelanjutan.

Regulasi Dasar Pertanahan disusun dengan sasaran fundamental untuk menciptakan landasan kuat dalam menyajikan kepastian yuridis serta pengayoman atas hak kepemilikan lahan bagi seluruh rakyat nusantara (Antoine, 2025). Secara normatif, peraturan mengenai pengendalian pemanfaatan ruang di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang kemudian mengalami penyesuaian melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang meliputi proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa setiap kegiatan pemanfaatan ruang, termasuk pembangunan perumahan di kawasan perkotaan, wajib mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Negara memperlihatkan keseriusan yang nyata melalui alokasi dana besar yang difokuskan untuk pengembangan sektor infrastruktur (Maulana et al., 2024).

Ketentuan tersebut diperkuat dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang menyajikan pengaturan lebih mendalam terkait perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang, serta mencakup aspek pengawasan, pembinaan, dan kelembagaan penataan ruang. Regulasi ini menegaskan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang diimplementasikan melalui penilaian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, penerapan peraturan zonasi, pemberian insentif dan disinsentif, pengenaan sanksi, hingga mekanisme penyelesaian sengketa penataan ruang. Selain itu, ditegaskan pula bahwa setiap pelaksanaan pemanfaatan ruang wajib memiliki kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang digunakan sebagai dasar

pemberian perizinan berusaha dan pelaksanaan pembangunan (Agusintadewi et al., 2024).

Pendaftaran tanah memiliki peran krusial sebagai fondasi utama dalam sistem administrasi agraria (Maharani & Nurfadilah, 2025). Tanah adalah aset yang memiliki peran krusial dalam keberlangsungan hidup umat manusia (Mizan et al., 2024). Penggunaan tanah dalam pembangunan perumahan pada prinsipnya wajib sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) guna menghindari penyalahgunaan dan tumpang tindih pemanfaatan lahan (Dr. H.M. ARBA, S.H., 2019). Oleh karena itu, setiap proyek pembangunan perumahan diwajibkan memiliki izin pemanfaatan ruang sebagai landasan legalitas sekaligus alat bagi pemerintah untuk mengendalikan penggunaan lahan. Izin tersebut diterbitkan bagi pihak yang hendak melakukan kegiatan di suatu wilayah, dengan mempertimbangkan keselarasan antara rencana tata ruang serta regulasi zonasi yang ditetapkan.

Dalam praktik pembangunan perumahan, izin pemanfaatan ruang terdiri atas beberapa bentuk, antara lain izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta izin mendirikan bangunan. Izin prinsip diberikan sebagai persetujuan awal bahwa suatu kegiatan pada dasarnya diperbolehkan sesuai dengan kebijakan tata ruang. Izin lokasi digunakan sebagai dasar untuk memperoleh tanah yang akan dimanfaatkan dalam pembangunan. Selanjutnya, pengembang wajib memperoleh Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebelum mengajukan izin mendirikan bangunan. Sedangkan Izin mendirikan bangunan (IMB) berfungsi sebagai bentuk legalitas bangunan agar pembangunan dilaksanakan sesuai persyaratan administratif dan teknis, termasuk kesesuaian dengan tata ruang wilayah.

Selain diatur dalam peraturan mengenai penataan ruang, pembangunan perumahan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menegaskan bahwa penyelenggaraan perumahan harus memperhatikan aspek tata ruang dan kelestarian lingkungan hidup. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembangunan perumahan tidak semata-mata ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian, melainkan juga harus mempertimbangkan daya dukung lingkungan dan keteraturan kawasan perkotaan (Sirait et al., 2021). Berkaitan dengan hal

tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman juga mengatur sanksi administratif terhadap badan hukum yang melakukan pembangunan kawasan permukiman tanpa mematuhi rencana dan izin pembangunan, berupa peringatan tertulis, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan insentif, hingga denda administratif.

Meskipun kerangka regulasi mengenai pengendalian pemanfaatan ruang telah disusun secara komprehensif melalui berbagai peraturan perundang-undangan, pelaksanaannya di lapangan masih terkendala oleh sejumlah hambatan. Sering kali, izin pembangunan diterbitkan tanpa mematuhi ketentuan tata ruang yang berlaku, yang disebabkan oleh lemahnya pengawasan pemerintah, keterbatasan jumlah sumber daya manusia, serta kurang optimalnya koordinasi antarlembaga, serta adanya penyalahgunaan kewenangan dalam proses perizinan (Winarni, 2025). Dalam praktiknya, masih ditemukan pembangunan perumahan pada wilayah yang seharusnya dilindungi atau tidak diperuntukkan sebagai kawasan permukiman.

Di sisi lain, aspek lingkungan hidup juga menjadi persoalan penting dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan. Alih fungsi lahan hijau menjadi kawasan permukiman, pembangunan pada kawasan resapan air, serta pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan daya dukung lingkungan menjadi faktor penyebab menurunnya kualitas lingkungan perkotaan dan meningkatnya risiko bencana, seperti banjir dan kerusakan ekosistem. Dalam perspektif penegakan hukum, pelanggaran terhadap pemanfaatan ruang dapat dikenakan sanksi administratif, sanksi perdata, maupun sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn., Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., 2026). Namun demikian, berbagai bentuk penyimpangan pemanfaatan ruang masih terus ditemukan, mulai dari pembangunan tanpa kesesuaian tata ruang, penyalahgunaan izin pemanfaatan ruang, hingga pembangunan pada kawasan lindung dan ruang terbuka hijau.

B. Bentuk pelanggaran tata ruang dan sanksi hukum dalam pembangunan perumahan di Indonesia

Pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan di Indonesia merupakan permasalahan yang masih sering ditemukan, khususnya di kawasan perkotaan yang mengalami perkembangan pembangunan secara pesat. Tingginya kebutuhan hunian menyebabkan banyak pembangunan perumahan dilakukan tanpa memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan pemerintah. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai bentuk penyimpangan pemanfaatan ruang yang berdampak terhadap lingkungan hidup, keteraturan wilayah, serta keselamatan masyarakat.

Salah satu bentuk pelanggaran tata ruang yang paling sering terjadi adalah pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Dalam praktiknya, pembangunan perumahan masih banyak dilakukan pada kawasan yang sebenarnya tidak diperuntukkan sebagai kawasan permukiman, seperti kawasan pertanian, ruang terbuka hijau, kawasan lindung, sempadan sungai, dan daerah resapan air. Tindakan tersebut bertentangan dengan Pasal 61 huruf a Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mewajibkan setiap orang menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pelanggaran terhadap tata ruang tersebut menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan secara tidak terkendali yang berdampak pada berkurangnya daya dukung lingkungan, meningkatnya risiko banjir dan longsor, serta kerusakan ekosistem perkotaan (Mohamad Revaldy Fairuzzen, Vriyan Holten Merpaung & Augusto Abdul Malik, Dr Mahipal, S.H, 2024). Selain itu, pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang juga dapat memicu konflik pemanfaatan lahan antara masyarakat, pemerintah, dan pihak pengembang.

Bentuk pelanggaran lainnya adalah pembangunan perumahan tanpa memiliki izin pemanfaatan ruang maupun Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam ketentuan hukum penataan ruang, setiap kegiatan pembangunan wajib memperoleh kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan izin pembangunan sebagai bentuk legalitas sekaligus instrumen pengawasan pemerintah terhadap penggunaan ruang (Moh. Muhibbin, 2022). Akan tetapi, dalam praktik masih banyak ditemukan pengembang yang melaksanakan pembangunan sebelum memperoleh izin resmi atau memanfaatkan izin yang tidak sesuai dengan kondisi lapangan. Tindakan tersebut menunjukkan lemahnya pengawasan pemerintah dalam proses perizinan pembangunan perumahan. Pembangunan tanpa izin juga berpotensi merugikan masyarakat karena pembangunan dilakukan tanpa

memperhatikan aspek keselamatan, kesehatan lingkungan, serta kapasitas infrastruktur kawasan.

Selain itu, pelanggaran tata ruang juga terjadi dalam bentuk pelanggaran ketentuan teknis bangunan dan kepadatan kawasan. Beberapa pengembang membangun kawasan perumahan melebihi batas Koefisien Dasar Bangunan (KDB), tidak menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta mengabaikan kewajiban penyediaan ruang terbuka hijau dan sistem drainase yang memadai. Akibatnya, kawasan perumahan menjadi terlalu padat dan tidak memiliki sarana lingkungan yang memadai. Kondisi tersebut berdampak pada meningkatnya kemacetan, banjir, dan menurunnya kualitas hunian masyarakat. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan teknis pembangunan merupakan bagian penting dalam mewujudkan pembangunan perumahan yang tertib dan berkelanjutan.

Terhadap berbagai bentuk pelanggaran tata ruang tersebut, peraturan perundang-undangan di Indonesia telah mengatur adanya sanksi hukum sebagai bentuk penegakan hukum penataan ruang. Sanksi yang dapat dikenakan meliputi sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Dalam Pasal 62 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditegaskan bahwa pelanggaran tata ruang dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang, hingga denda administratif (Tamba et al., 2024). Sanksi administratif tersebut bertujuan untuk menghentikan pelanggaran dan mengembalikan fungsi ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang turut menetapkan sanksi pidana bagi pelanggar tata ruang. Merujuk pada Pasal 69, individu yang mengabaikan rencana tata ruang hingga menyebabkan perubahan fungsi lahan dapat dikenakan hukuman penjara maksimal 3 tahun serta denda hingga Rp500.000.000,00. Hukuman tersebut dapat ditingkatkan apabila pelanggaran mengakibatkan kerugian harta benda, kerusakan lingkungan, atau jatuhnya korban jiwa. Regulasi ini menegaskan bahwa pelanggaran tata ruang merupakan tindak pidana serius karena berpotensi membahayakan keselamatan publik dan menimbulkan kerusakan lingkungan yang luas. Akan tetapi,

dalam praktiknya penerapan sanksi pidana masih belum berjalan secara optimal akibat lemahnya pengawasan, kurangnya koordinasi antarinstansi, dan adanya kepentingan ekonomi maupun politik dalam pembangunan kawasan perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan di Indonesia masih menjadi persoalan yang cukup kompleks. Berbagai bentuk penyimpangan pemanfaatan ruang tidak hanya berdampak terhadap kerusakan lingkungan hidup, tetapi juga menimbulkan konflik sosial serta menurunkan kualitas tata ruang perkotaan. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan yang lebih ketat, transparansi dalam proses perizinan, peningkatan partisipasi masyarakat, serta penegakan hukum yang konsisten agar pembangunan perumahan dapat berjalan sesuai dengan prinsip tata ruang yang berkelanjutan dan berkeadilan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pelanggaran tata ruang dalam pembangunan perumahan di kawasan perkotaan di Indonesia merupakan permasalahan kompleks yang dipicu oleh tingginya kebutuhan akan hunian di tengah pertumbuhan penduduk yang pesat. Meskipun kerangka hukum telah diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 serta Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai kendala serius. Bentuk pelanggaran yang dominan meliputi pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), alih fungsi ruang terbuka hijau dan kawasan lindung, serta pembangunan yang dilakukan tanpa memiliki kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang maupun Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Berbagai penyimpangan ini berdampak langsung pada penurunan kualitas lingkungan hidup, peningkatan risiko bencana seperti banjir dan longsor, kerusakan ekosistem, serta munculnya konflik sosial. Masih terjadinya pelanggaran tersebut disebabkan oleh lemahnya pengawasan pemerintah, kurang optimalnya koordinasi antarinstansi, keterbatasan sumber daya, serta adanya penyalahgunaan kewenangan dalam proses perizinan. Oleh karena itu, diperlukan langkah penguatan pengawasan yang lebih ketat, transparansi dalam proses perizinan, peningkatan partisipasi masyarakat, serta

konsistensi dalam penegakan hukum melalui sanksi administratif, perdata, maupun pidana guna mewujudkan pembangunan perkotaan yang tertib, aman, nyaman, dan berkelanjutan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang membantu dalam penulisan artikel ini. Penulis sangat menghargai kritik dan saran untuk penulisan artikel ini. Penulis menyadari adanya batasan dalam tulisan ini, sehingga kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan untuk perkembangan penelitian di masa mendatang.

DAFTAR REFERENSI

- Agusintadewi, N. K., Karel, A., Wibowo, M., Studi, P., Arsitektur, M., Teknik, F., & Udayana, U. (2024). *IMPLEMENTASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG GUNA MENDORONG REFORMA AGRARIA BERKELANJUTAN DI KABUPATEN KLUNGKUNG*. 325–334.
- Antoine, R. A. (2025). *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Menjadi Hak Milik*. 2(1), 364–377.
- Dr. H.M. ARBA, S.H., M. H. (2019). *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah: Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penggunaan Tanah*. Sinar grafika.
- Hasimi, S. (2022). *PENEGAKAN SANKSI DALAM PENATAAN RUANG GUNA MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN YANG BERKELANJUTAN DI INDONESIA*. *MENDAPO*, 3, 40–55.
- Hastri, E. D., Rachman, A. M. I., & Shafarinda, R. (2022). Sanksi hukum dalam pengendalian pemanfaatan ruang daerah permukiman melalui perizinan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah perkotaan. *Jendela Hukum*, 1(9), 64–80.
- Junef, M. (2017). *PENEGAKAN HUKUM DALAM RANGKA PENATAAN RUANG GUNA MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN*. *Jurnal Penelitian Hukum DE JURE*, 373–390.

- Maharani, P. I., & Nurfadilah, D. (2025). *PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) DI ERA DIGITAL*. 2(6), 173–178.
- Maulana, H. S., Rangga, N., Nugraha, A., Mas, R., & Arinda, A. (2024). *Urgensi Sertifikat Elektronik dengan Pemantauan Berbasis AI untuk Efisiensi Pendaftaran Tanah dan Mitigasi Mafia Tanah di Indonesia*. 1, 1–9.
- Meysita Arum Nugroho, S.H., M.Kn., Dr. Amsori, S.H., M.H., S.M., M. . . (2026). *HUKUM AGRARIA INDONESIA*. PENERBIT KBM INDONESIA.
- Mizan, I. A., Adymas, M., Fikri, H., Jl, A., Hukum, F., Semarang, U. N., Sekaran, K., Gedung, K., Tengah-indonesia, J., Penghasilan, P., Nilai, P. P., & Dari, B. (2024). *Implementasi Penerapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*. 2(5), 56–65.
- Moh. Muhibbin, S. (2022). ASPEK HUKUM PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN. *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN*, 6, 698–712.
- Mohamad Revaldy Fairuzzen, Vriyan Holten Merpaung, A. A. P., & Augusto Abdul Malik, Dr Mahipal, S.H, M. H. (2024). PERAN TATA RUANG DALAM MITIGASI RISIKO PEMBANGUNAN DAN PENCEGAHAN BENCANA ALAM. *Interdisciplinary Explorations in Research Journal(IERJ)*, 2, 1497–1516.
- Prahasta, E. (2026). *MASALAH TATA RUANG, BENCANA, DAN POTENSI SOLUSINYA versus USULAN KDM (MUNGKINKAH, PERLUKAN, DAN/ATAU PENTINGKAH FILSAFAT ATAU BUDAYA SUNDA DIMASUKKAN KE DALAM TATA RUANG WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT?)*. 0–282.
<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.31403.50721>
- Rokhmad, F. N., Ningsih, D. C., Chairunnisa, N., Niravita, A., Adymas, M., & Fikri, H. (2025). *Tinjauan Yuridis Hak Tanggungan dalam Pendaftaran Tanah*. 13, 81–94.
- Sirait, R., Sinaga, R. S., & Lubis, M. S. (2021). *Strukturasi : Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik Implementasi Undang-Undang No . 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Di Kota Medan Implementation Of Law No . 1 Of 2011 On The Condition Of Housing For*

- Communities With Low Income (MBR) In Medan City*. 3(1), 44–56.
<https://doi.org/10.31289/strukturasi.v3i1.524>
- Tamba, R., Harahap, N. F., Aridho, A., Sihombing, A. F., Samura, L. H., & Medan, U. N. (2024). *Analisis Penegakan Hukum Administrasi Negara dalam Pasal 62 UU 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*. 6, 51–57.
- Tarigan, B. M. H. (2021). PERMASALAHAN PENATAAN RUANG DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG TATA RUANG. *MENDAPO*, 2, 12–21.
- Tuharyati, Y., Jannah, A. D., & Triagustin, S. A. (2023). *Bencana Banjir : Pengendalian Dan Pemanfaatan Ruang Pasca berlakunya UU Cipta Kerja*. 1(1), 39–49.
- Wildan Siregara, Ida Nurlindab, M. P. (2021). *KEBIJAKAN PENEGAKAN HUKUM LINGKUNGAN ENVIRONMENTAL LAW ENFORCEMENT POLICY ON VIOLATION OF SPATIAL ADMINISTRATION AND CONVERSION OF RIPARIAN ZONE FUNCTIONS IN THE CONTEXT OF REALIZING A SUSTAINABLE* Pemerintah Daerah mengatur persediaan , peruntukan dan pen. 42, 130–149.
- Winarni, W. D. (2025). *Sanksi Administratif Atas Pelanggaran Izin Bangunan : Studi Kritis Hukum Administrasi Negara Administrative Sanctions for Building Permit Violations : A Critical Study of State Administrative Law* Artikel Penelitian perundang-undangan , baik di tingkat nasional maupun daerah , realitas di lapangan menunjukkan pelanggaran IMB sering kali belum berjalan secara optimal . Berbagai penelitian menunjukkan bahwa Publisher : Universitas Muhammadiyah Palu. 8(9), 6064–6072. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i9.7988>