

# TELISIK FAKTA

## Diduga Rumah Dijadikan Gudang di Cluster Grove Citra Raya, Ketua FRIC DPW Banten: Pengembang Harus Jaga Ketentraman Penghuni Perumahan

Sopiyani Hadi - [TANGERANG.TELISIKFAKTA.COM](http://TANGERANG.TELISIKFAKTA.COM)

Apr 16, 2026 - 18:09



*Perumahan Claster Garden Grove Citra Raya*

TANGERANG - Alih fungsi rumah tempat tinggal yang diduga dijadikan gudang

di Perumahan Cluster Garden Grove Citra Raya yang akan memicu keresahan warga.

Penggunaan rumah pribadi sebagai gudang di kawasan perumahan sering kali meresahkan warga karena mengganggu kenyamanan dan melanggar peruntukan hunian. Aktivitas ini dapat berdampak negatif seperti debu dari bongkar muat, kebisingan, rusaknya jalan perumahan oleh truk berat, hingga risiko keamanan

Perlu ditegaskan, kawasan perumahan secara normatif tidak diperuntukkan bagi aktivitas logistik. Gudang hanya dibenarkan berada di zona industri, pergudangan, atau kawasan perdagangan tertentu sesuai RTRW dan RDTR, bukan di tengah lingkungan warga yang mengandalkan ketertiban dan keselamatan.

Jika secara faktual bangunan tersebut difungsikan sebagai gudang terselubung meskipun secara administratif disebut "toko" maka berlaku asas hukum tata ruang bahwa fungsi nyata di lapangan lebih menentukan daripada label izin di atas kertas. Ini bukan opini, melainkan prinsip hukum yang mengikat.

Kondisi tersebut berpotensi bertentangan dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 49 ayat (1), yang melarang penggunaan rumah sebagai tempat usaha apabila mengganggu fungsi hunian dan keserasian lingkungan.

Selain itu, UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mewajibkan setiap pemanfaatan ruang sesuai peruntukan. Pelanggaran zonasi bukan sekadar pelanggaran administratif ringan, melainkan dapat berujung pada penghentian kegiatan, pencabutan izin, hingga pembongkaran bangunan.

Menanggapi hal tersebut, ketua FRIC (Fast Respon Indonesia Center) DPW Banten, Habibi mengatakan, "hak masyarakat atas lingkungan perumahan yang aman, tertib, dan sesuai peruntukan adalah hak yang dilindungi hukum. Setiap indikasi pelanggaran tata ruang wajib diuji secara terbuka

Poin-Poin Penting Terkait Alih Fungsi Rumah:

-Pelanggaran Fungsi Hunian:

Rumah di area perumahan seharusnya berfungsi sebagai tempat tinggal, bukan tempat penyimpanan barang usaha yang berkapasitas besar.

-Perizinan:

Usaha gudang di tengah pemukiman umumnya memerlukan izin, terutama terkait izin lingkungan dan pemerintah daerah, yang sering kali tidak dipenuhi dalam kasus alih fungsi rumah.

-Polemik Warga:

Keberadaan gudang ilegal di area pemukiman menimbulkan ketidaknyamanan, terutama jika terjadi bongkar muat kendaraan besar

Habibi menegaskan, harusnya pengembang atau manajemen Citra Raya lebih peka terhadap lingkungan di lokasi perumahan itu sendiri karna penghuni perumahan cluster itu butuh ketenangan dan kenyamanan di lingkup perumahan yang asri,

Kami meminta satpol-pp kabupaten tangerang dan manajemen marketing perumahan Citra Raya agar segera bertindak dan menyikapi permasalahan warga Cluster Garden Grove Citra Raya," Ujar Habibi.

Saat di konfirmasi ke kantor marketing Citra Raya awak media belum bisa menemui manajemen perumahan, namun melalui customer servis Reni yang langsung menghubungi manajemen kota mealui sambungan telpon, Reni menyampaikan terimakasih atas informasinya, bahwa dari tim manajemen dan bagian lapangan akan melakukan pengecekan ke lokasi, "Ujar Reni, Kamis, (16/4/2025).

(Spyn).