

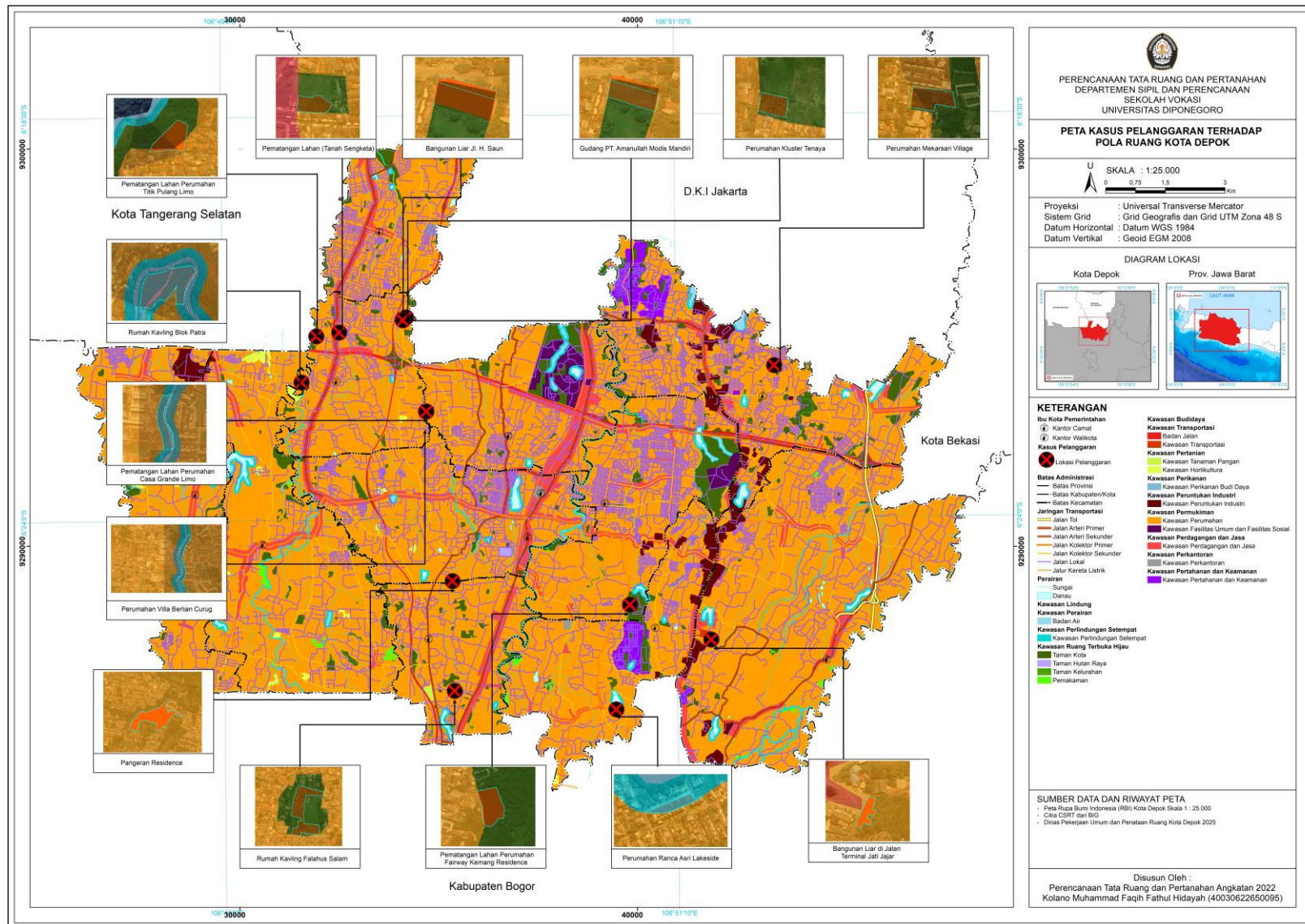
BAB 4

ANALISIS PRIORITAS PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KOTA DEPOK

4.1 Analisis Kesesuaian dengan Pola Ruang

Analisis kesesuaian dengan pola ruang dilakukan untuk menilai apakah lokasi setiap kasus pelanggaran berada pada zona yang sesuai atau tidak sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam RTRW Kota Depok 2022–2042. Penilaian dilakukan melalui *overlay* spasial menggunakan *ArcGIS* antara titik koordinat lokasi kasus dengan *shapefile* pola ruang RTRW 2022–2042 yang diperoleh dari DPUPR Kota Depok. Mengingat Kota Depok belum memiliki RDTR yang berlaku, RTRW 2022–2042 menjadi satu-satunya acuan dalam penilaian kesesuaian ini.

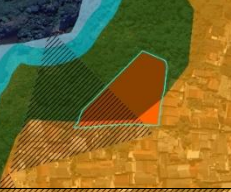
Suatu lokasi dinyatakan tidak sesuai apabila kegiatan eksisting yang terjadi di lokasi tersebut tidak diperbolehkan atau bertentangan dengan ketentuan peruntukan zona yang ditetapkan dalam RTRW. Sebaliknya, suatu lokasi dinyatakan sesuai apabila kegiatan eksisting masih selaras dengan peruntukan zona, meskipun mungkin terdapat pelanggaran dari sisi perizinan.

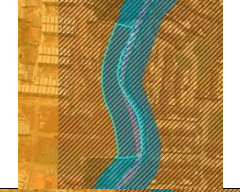


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 1 Peta Kasus Pelanggaran Terhadap Pola Ruang

Tabel 4. 1 Analisis Kesesuaian dengan Pola Ruang

No	Nama Lokasi	Gambar	Peruntukan RTRW 2022	Kondisi Eksisting	Kesesuaian	Keterangan
1	Perumahan Pangeran Residence		Kawasan Perumahan	Bangunan Perumahan	Sesuai	Zona perumahan, kegiatan sesuai peruntukan
2	Fairway Kemang Residence		Taman Kota	Pematangan Lahan	Tidak Sesuai	Pematangan lahan untuk perumahan tidak diperbolehkan di zona RTH
3	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar		Kaw. Perumahan	Pertokoan	Sesuai (Dari KUZ diperbolehkan bersyarat)	Bangunan sesuai bersyarat menurut KUZ
4	Bangunan Liar Jl. H. Saun		Taman Kota	Bangunan Liar Kios	Tidak Sesuai	Fungsi kios usaha tidak sesuai peruntukan RTH
5	Perumahan Titik Pulang Limo		Taman Kota	Pematangan Lahan	Tidak Sesuai	Pengembangan perumahan tidak diperbolehkan di zona Taman Kota
6	Rumah Kavling Blok Patra		Badan Air & Perlindungan Setempat	Bangunan Rumah Kavling	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di sempadan Kali Pesanggrahan
7	Pematangan Lahan Tanah Sengketa		Taman Kota	Pematangan Lahan	Tidak Sesuai	Pematangan lahan dan pembuangan puing di zona RTH
8	Perumahan Kluster Tenaya		Taman Kota	Bangunan Perumahan	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di zona Taman Kota

No	Nama Lokasi	Gambar	Peruntukan RTRW 2022	Kondisi Eksisting	Kesesuaian	Keterangan
9	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri		Taman Kota	Bangunan Gudang	Tidak Sesuai	Fungsi pergudangan tidak sesuai peruntukan RTH
10	Perumahan Mekarsari Village		Taman Kota	Bangunan Perumahan	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di zona Taman Kota
11	Perumahan Ranca Asri Lakeside		Perlindungan Setempat	Bangunan Perumahan	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di sempadan Situ Cilodong
12	Rumah Kavling Falahus Salam		Taman Kota	Bangunan Rumah Kavling	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di zona Taman Kota
13	Pematangan Lahan Casa Grande Limo		Perlindungan Setempat	Pematangan Lahan	Tidak Sesuai	Pematangan lahan di sempadan Kali Krukut; tembok di badan air
14	Perumahan Villa Berlian Curug		Perlindungan Setempat	Bangunan Perumahan	Tidak Sesuai	Bangunan perumahan di sempadan Kali Krukut

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

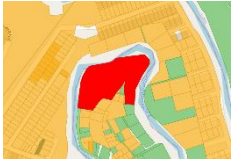
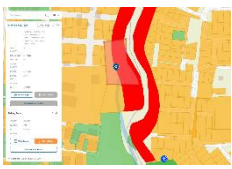
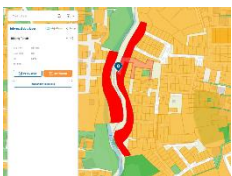
Berdasarkan hasil analisis kesesuaian pola ruang, sebanyak 12 dari 14 kasus pelanggaran dinyatakan tidak sesuai dengan peruntukan RTRW Kota Depok 2022–2042. Hanya kasus Perumahan Pangeran Residence yang lokasinya sesuai peruntukan, di mana pelanggaran bersifat murni prosedural yaitu tidak memiliki dokumen perizinan. Dari 13 kasus yang tidak sesuai, 8 kasus berada di zona Taman Kota, 4 kasus di zona Perlindungan Setempat. Dua kasus sesuai pola ruang yaitu Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar dengan kondisi eksisting pertokoan di dalam pola ruang perumahan, yang dimana dari KUZ diperbolehkan bersyarat. Pada kasus pangeran residence sesuai dengan kondisi eksiting di dalam pola ruang perumahan. Pola ini menunjukkan bahwa tekanan alih fungsi terbesar di Kota Depok terjadi pada kawasan-kawasan ekologis yang berfungsi sebagai RTH dan kawasan lindung.

4.2 Analisis Status Perizinan

Analisis status perizinan dilakukan untuk menilai kelengkapan dokumen perizinan yang dimiliki oleh setiap pelaku pelanggaran. Dokumen perizinan yang dinilai meliputi Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Berdasarkan Pasal 181 PP No. 21 Tahun 2021, setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memiliki PKKPR sebelum memulai kegiatan, sehingga kegiatan yang berjalan tanpa PKKPR atau dengan PKKPR yang masih dalam proses dikategorikan sebagai pelanggaran perizinan. Data perizinan diperoleh dari DPUPR Kota Depok, serta dikonfirmasi melalui hasil wawancara dengan pejabat terkait untuk memastikan keakuratan status perizinan masing-masing kasus pada saat penelitian dilakukan.

Tabel 4. 2 Analisis Status Perizinan

No	Nama Lokasi	PKKPR	PBG	Gambar	Hak Atas Tanah	Status Perizinan	Keterangan
1	Perumahan Pangeran Residence	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
2	Fairway Kemang Residence	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
3	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar	Tidak Ada	Tidak Ada		Aset Pemkot Depok	Tidak Berizin	Tidak berizin; menduduki aset pemerintah
4	Bangunan Liar Jl. H. Saun	Tidak Ada	Tidak Ada		Aset Kementerian PU	Tidak Berizin	Tidak berizin; menduduki aset kementerian
5	Perumahan Titik Pulang Limo	Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin Lengkap	PKKPR ada namun tidak dilengkapi PBG

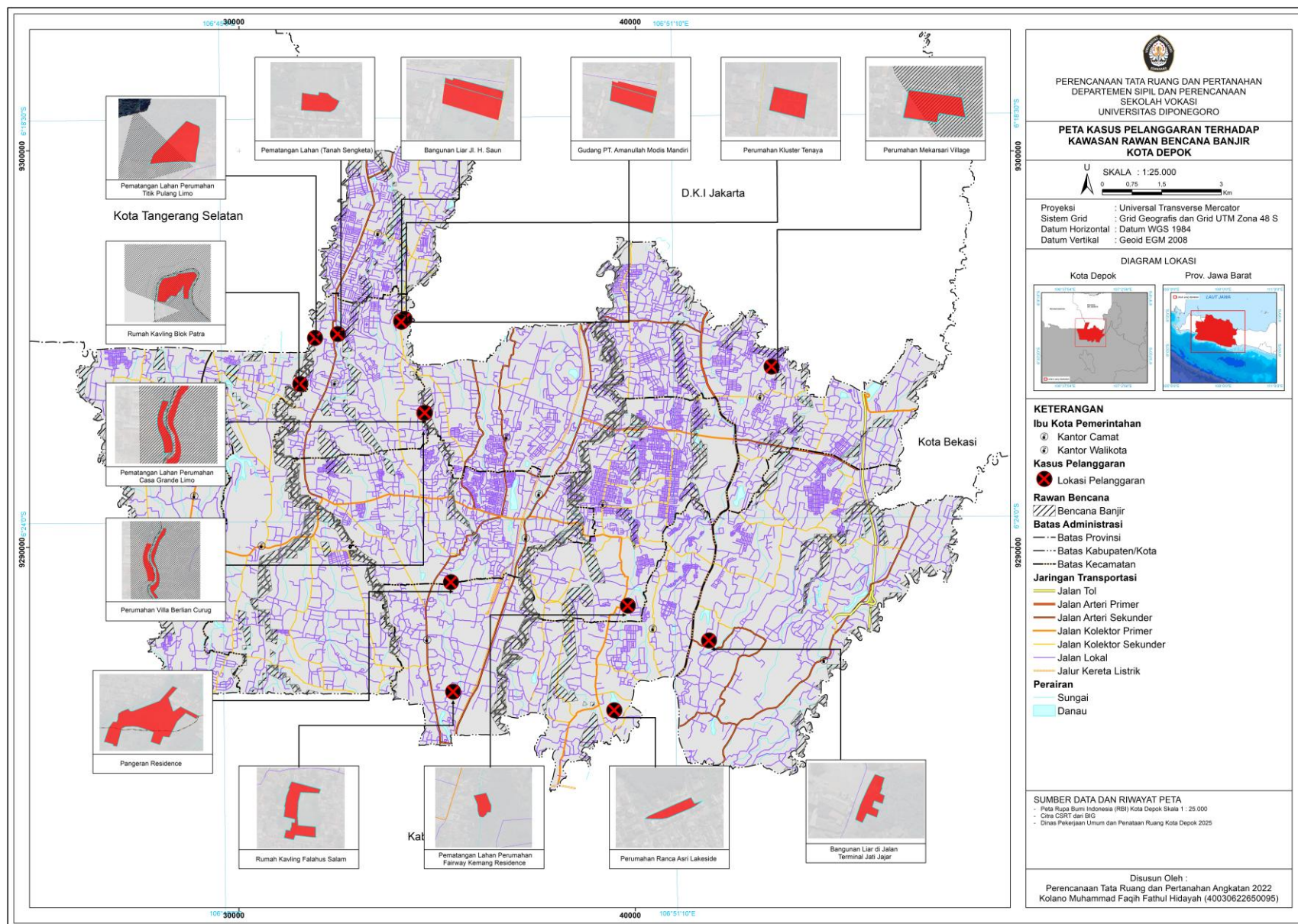
No	Nama Lokasi	PKKPR	PBG	Gambar	Hak Atas Tanah	Status Perizinan	Keterangan
6	Rumah Kavling Blok Patra	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
7	Pematangan Lahan Tanah Sengketa	Tidak Ada	Tidak Ada		Sengketa	Tidak Berizin	Tidak berizin; status tanah sengketa
8	Perumahan Kluster Tenaya	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
9	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar (Sewa)	Tidak Berizin	Kegiatan berjalan sebelum izin terbit
10	Perumahan Mekarsari Village	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
11	Perumahan Ranca Asri Lakeside	Tidak Ada	Tidak Ada		SHM	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
12	Rumah Kavling Falahus Salam	Tidak Ada	Tidak Ada		SHM	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan
13	Pematangan Lahan Casa Grande Limo	Tidak Ada	Tidak Ada		Tidak Ada	Tidak Berizin	Tidak berizin; tidak ada hak atas tanah
14	Perumahan Villa Berlian Curug	Tidak Ada	Tidak Ada		Bidang Terdaftar	Tidak Berizin	Tidak memiliki satupun dokumen perizinan

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Hasil analisis secara tegas menunjukkan bahwa seluruh 14 kasus pelanggaran pemanfaatan ruang di Kota Depok beroperasi tanpa didukung oleh kelengkapan legalitas perizinan yang dipersyaratkan oleh regulasi. Dari total indikasi pelanggaran tersebut, sebanyak 13 kasus sama sekali mengabaikan prosedur dasar dengan tidak memiliki dokumen Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), sementara satu kasus lainnya terbukti melanggar tahapan konstruksi karena belum dilengkapi dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) meskipun telah memiliki PKKPR. Permasalahan administratif ini menjadi semakin kompleks dengan temuan adanya faktor pemberat secara yuridis, di mana dua kasus teridentifikasi menduduki dan mendirikan bangunan secara ilegal di atas aset milik negara maupun pemerintah daerah tanpa hak pakai yang sah. Selain itu, terdapat pula satu kasus yang diperparah oleh status alas hak tanah yang masih dalam sengketa, sebuah kondisi yang tidak hanya mengonfirmasi ketidakberizinannya, tetapi juga akan secara langsung memperumit dan menghambat langkah teknis pemerintah dalam mengeksekusi sanksi penertiban di lapangan.

4.3 Analisis Kerawanan Bencana

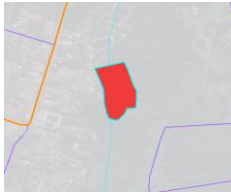
Analisis Kerawanan Bencana dilakukan untuk menilai apakah lokasi setiap kasus pelanggaran berada pada kawasan rawan bencana. Penilaian dilakukan melalui *overlay* spasial menggunakan *ArcGIS* antara titik koordinat lokasi kasus dengan data kawasan rawan bencana yang bersumber dari InaRISK BNPB dan data banjir dari DPUPR Kota Depok. Jenis bencana yang dianalisis meliputi banjir yang relevan dengan karakteristik wilayah Kota Depok. Suatu lokasi dinyatakan terdampak bencana apabila seluruh atau sebagian areanya berada dalam kawasan rawan bencana berdasarkan *overlay* tersebut.

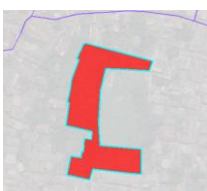


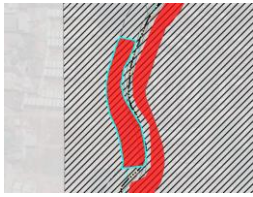
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 2 Peta Kasus Pelanggaran Terhadap Kawasan Rawan Bencana

Tabel 4. 3 Analisis Kerawanan Bencana

No	Nama Lokasi	Jenis Kawasan	Gambar	Terdampak Bencana	Keterangan
1	Perumahan Pangeran Residence	Kawasan Perumahan		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
2	Fairway Kemang Residence	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
3	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar	Kaw. Perumahan		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
4	Bangunan Liar Jl. H. Saun	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
5	Perumahan Titik Pulang Limo	Taman Kota		Ya	Berada pada kawasan rawan bencana
6	Rumah Kavling Blok Patra	Badan Air & Perlindungan Setempat		Ya	Berada di sempadan sungai; rawan banjir

No	Nama Lokasi	Jenis Kawasan	Gambar	Terdampak Bencana	Keterangan
7	Pematangan Lahan Tanah Sengketa	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
8	Perumahan Kluster Tenaya	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
9	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana
10	Perumahan Mekarsari Village	Taman Kota		Ya	Berada pada kawasan rawan banjir
11	Perumahan Ranca Asri Lakeside	Perlindungan Setempat		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana meskipun di sempadan situ
12	Rumah Kavling Falahus Salam	Taman Kota		Tidak	Tidak berada pada kawasan rawan bencana

No	Nama Lokasi	Jenis Kawasan	Gambar	Terdampak Bencana	Keterangan
13	Pematangan Lahan Casa Grande Limo	Perlindungan Setempat		Ya	Berada di sempadan Kali Krukut, rawan banjir
14	Perumahan Villa Berlian Curug	Perlindungan Setempat		Ya	Berada di sempadan Kali Krukut, rawan banjir

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Hasil analisis Kerawanan Bencana menunjukkan bahwa 5 dari 14 kasus pelanggaran berada pada kawasan rawan bencana, yaitu kasus 5, 6, 10, 13, dan 14. Seluruh kasus yang terdampak bencana berkaitan dengan kawasan sempadan sungai atau kawasan yang berpotensi mengalami banjir. Keberadaan bangunan atau aktivitas pemanfaatan ruang di kawasan-kawasan ini tidak hanya melanggar ketentuan tata ruang tetapi juga meningkatkan risiko kerugian jiwa dan harta benda secara langsung.

4.4 Bentuk Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

4.4.1 Hasil Analisis Tiga Kriteria

Berdasarkan hasil analisis terhadap tiga kriteria yang telah dilakukan, berikut disajikan rekapitulasi kondisi seluruh 14 kasus pelanggaran pemanfaatan ruang di Kota Depok.

Tabel 4. 4 Hasil Analisis Tiga Kriteria

No.	Nama Lokasi	Kesesuaian Pola Ruang	Status Perizinan	Kerawanan Bencana
1	Perumahan Pangeran Residence	Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
2	Fairway Kemang Residence	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
3	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar	Sesuai (diperbolehkan bersyarat)	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
4	Bangunan Liar Jl. H. Saun	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
5	Perumahan Titik Pulang Limo	Tidak Sesuai	Tidak Berizin lengkap	Terdampak
6	Rumah Kavling Blok Patra	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Terdampak

No.	Nama Lokasi	Kesesuaian Pola Ruang	Status Perizinan	Kerawanan Bencana
7	Pematangan Lahan Tanah Sengketa	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
8	Perumahan Kluster Tenaya	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
9	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
10	Perumahan Mekarsari Village	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Terdampak
11	Perumahan Ranca Asri Lakeside	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
12	Rumah Kavling Falahus Salam	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Tidak Terdampak
13	Pematangan Lahan Casa Grande Limo	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Terdampak
14	Perumahan Villa Berlian Curug	Tidak Sesuai	Tidak Berizin	Terdampak

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Dari tabel rekapitulasi di atas tampak bahwa hanya dua kasus yang dinyatakan sesuai dengan pola ruang, sementara seluruh 14 kasus tanpa terkecuali mengalami pelanggaran dari aspek perizinan. Sebanyak 5 kasus berada pada kawasan rawan bencana, semuanya berkaitan dengan sempadan sungai atau kawasan berpotensi banjir. Khusus Kasus 5 (Perumahan Titik Pulang Limo), meski memiliki dokumen KKPR, izin tersebut tidak sesuai dengan peruntukan zona Taman Kota yang ditetapkan dalam RTRW 2022–2042, sehingga tetap dikategorikan sebagai tidak berizin lengkap. Kombinasi antara ketidaksesuaian fungsi ruang, tidak adanya perizinan yang memadai, dan berada di Kerawanan Bencana pada kasus-kasus tersebut menggambarkan tingkat pelanggaran yang sangat serius.

4.4.2 Bentuk Pelanggaran dan Regulasi yang Dilanggar

Tipologi pelanggaran dalam penelitian ini disusun berdasarkan jenis penyimpangan yang terjadi pada masing-masing kasus, dikaitkan secara langsung dengan pasal dan peraturan yang secara normatif dilanggar. Acuan utama yang digunakan adalah Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 pada Pasal 135 yang mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran pemanfaatan ruang sebagai acuan peruntukan ruang yang berlaku. Kerangka regulasi juga diperluas dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042, Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung.

Tabel 4. 5 Bentuk Pelanggaran dan Regulasi yang Dilanggar

No.	Nama Lokasi	Bentuk Pelanggaran (Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 Pasal 135)	Peraturan yang Dilanggar
1	Rumah Kavling Blok Patra	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 95 huruf (d): melarang pendirian bangunan selain bangunan pengelolaan badan air di Kawasan Perlindungan Setempat. Pasal 110 ayat (2): Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi 3. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
2	Pematangan Lahan Casa Grande Limo	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 95 huruf (d): melarang pendirian bangunan dan kegiatan yang mengurangi dimensi tanggul di Kawasan Perlindungan Setempat. Pasal 110 ayat (2): Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi 3. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
3	Perumahan Villa Berlian Curug	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 95 huruf (d): melarang pendirian bangunan dan kegiatan yang mengurangi dimensi tanggul di Kawasan Perlindungan Setempat. Pasal 110 ayat (2): Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi 3. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki

No.	Nama Lokasi	Bentuk Pelanggaran (Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 Pasal 135)	Peraturan yang Dilanggar
			PBG dikenakan sanksi administratif.
4	Perumahan Mekarsari Village	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. Pasal 110 ayat (2): Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi 3. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
5	Perumahan Titik Pulang Limo	Pasal 135 ayat (3) huruf b: memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. Pasal 110 ayat (2): Ketentuan khusus kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi 3. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
6	Fairway Kemang Residence	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
7	Bangunan Liar Jl. H. Saun	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. PP 27/2014 Pasal 42 penertiban Barang Milik Negara (aset Kementerian PUPR) yang diduduki tanpa perizinan. 2. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2):

No.	Nama Lokasi	Bentuk Pelanggaran (Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 Pasal 135)	Peraturan yang Dilanggar
			melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota.
8	Pematangan Lahan Tanah Sengketa	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
9	Perumahan Kluster Tenaya	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
10	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
11	Perumahan Ranca Asri Lakeside	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 95 huruf (d): melarang pendirian bangunan di Kawasan Perlindungan Setempat (sempadan situ). 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.

No.	Nama Lokasi	Bentuk Pelanggaran (Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 Pasal 135)	Peraturan yang Dilanggar
12	Rumah Kavling Falahus Salam	Pasal 135 ayat (2) huruf b: Memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok 2022–2042 Pasal 97 ayat (2): melarang seluruh kegiatan yang mengganggu fungsi Taman Kota. 2. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.
13	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar	Pasal 135 ayat (2) huruf a: Memanfaatkan ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang sesuai peruntukannya.	1. PP 27/2014 Pasal 42 penertiban Barang Milik daerah (aset Pemerintah Kota Depok) yang diduduki tanpa perizinan.
14	Perumahan Pangeran Residence	Pasal 135 ayat (2) huruf a: Memanfaatkan ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang sesuai peruntukannya.	1. Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3): pelaksanaan konstruksi yang belum memiliki PBG dikenakan sanksi administratif.

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Berdasarkan tabel di atas, sebanyak 11 kasus masuk dalam bentuk pelanggaran Pasal 135 ayat (2) huruf b, memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya. Pelanggaran ini merupakan pelanggaran substantif yang paling berat karena pelaku tidak hanya mengabaikan prosedur perizinan, tetapi juga melanggar fungsi ruang yang telah ditetapkan secara sah. Dua kasus, yaitu Perumahan Pangeran Residence dan bangunan liar terminal jatijajar, masuk dalam bentuk pelanggaran Pasal 135 ayat (2) huruf a memanfaatkan ruang tanpa KKPR di lokasi yang sesuai. Karena lokasi sebenarnya diperbolehkan, namun belum dilengkapi izin. Satu kasus dalam bentuk pelanggaran pasal 135 ayat (3) huruf b Memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR yaitu kasus titik pulang limo. Dari sisi regulasi yang dilanggar, seluruh kasus mayoritas melanggar ketentuan Perda Kota Depok No. 9 Tahun 2022 tentang RTRW dan Perda Kota Depok No. 6 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung Pasal 76 ayat (3). Kasus-kasus yang berlokasi di Kawasan Perlindungan Setempat (sempadan sungai dan situ) secara

tambahan melanggar Pasal 95 huruf (d) yang melarang pendirian bangunan selain bangunan pengelolaan badan air, sekaligus Pasal 110 ayat (3) dan (4) tentang ketentuan kawasan rawan bencana. Kasus Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar secara spesifik melanggar Pasal 88 ayat (2) tentang larangan pemanfaatan ruang milik jalan yang mengganggu kelancaran lalu lintas.

4.5 Penentuan Prioritas Pengenaan Sanksi Menggunakan Metode AHP

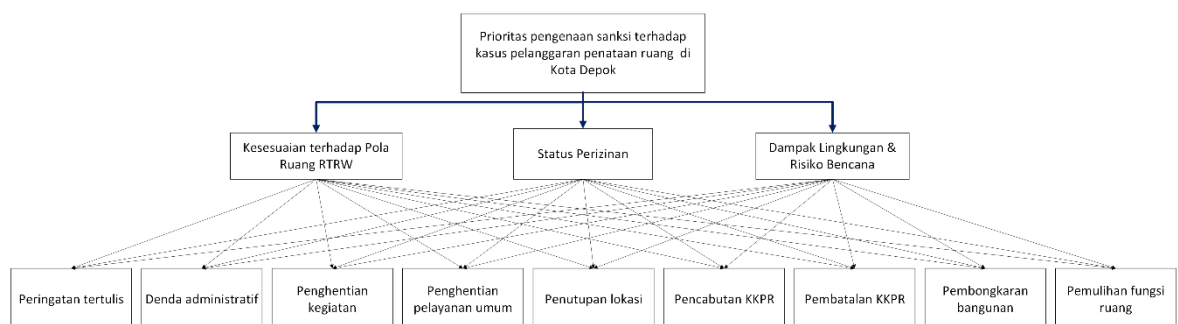
4.5.1 Struktur Hierarki AHP

Struktur hierarki AHP dalam penelitian ini terdiri dari tiga tingkatan. Tingkat pertama adalah tujuan utama (Goal) yaitu penentuan prioritas pengenaan sanksi administratif dalam pengendalian pemanfaatan ruang terhadap kasus pelanggaran di Kota Depok. Tingkat kedua adalah tiga kriteria evaluasi yaitu Kesesuaian dengan Pola Ruang, Status Perizinan, dan Kerawanan Bencana. Tingkat ketiga adalah alternatif berupa sembilan jenis sanksi administratif sesuai PP Nomor 21 Tahun 2021, yaitu Peringatan Tertulis, Denda Administratif, Penghentian Kegiatan Sementara, penghentian Sementara Pelayanan Umum, Penutupan Lokasi, Pencabutan KKPR, Pembatalan KKPR Pembongkaran Bangunan, dan Pemulihan Fungsi Ruang. Penentuan ketiga kriteria diturunkan dari regulasi yaitu Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021, serta didukung oleh literatur terdahulu, dengan penjabaran justifikasi sebagai berikut:

1. **Kesesuaian Pola Ruang** Kriteria ini ditetapkan berdasarkan Pasal 134 ayat (1) huruf a dan Pasal 135 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021, yang secara tegas mengklasifikasikan bahwa pemanfaatan ruang yang tidak menaati Rencana Tata Ruang (RTR) dan berakibat pada perubahan fungsi ruang merupakan sebuah tipologi pelanggaran mutlak. Pemilihan kriteria ini diperkuat oleh temuan Sutaryono et al. (2021) dalam Jurnal Pengembangan Kota Vol. 9 No. 2, yang menunjukkan bahwa pelaksanaan penertiban pemanfaatan ruang cenderung berhenti pada temuan adanya indikasi pelanggaran terhadap rencana tata ruang, dan pengenaan sanksi dari hasil rekomendasi audit tata ruang masih jarang dilaksanakan.
2. **Status Perizinan Kriteria** ini ditetapkan berdasarkan Pasal 134 dan secara spesifik diuraikan pada Pasal 135 ayat (1) dan (2) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021, yang menegaskan bahwa pemanfaatan ruang dikategorikan melanggar apabila dilakukan tanpa memiliki dokumen legalitas, yakni Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Pemilihan kriteria ini sejalan

dengan temuan Sutaryono et al. (2021) yang mengidentifikasi bahwa regulasi penertiban belum sepenuhnya operasional, sehingga pelanggaran perizinan pemanfaatan ruang belum tertangani secara efektif di lapangan.

3. **Kerawan Bencana:** Landasan yuridis utama kriteria ini adalah Pasal 42 ayat (1) UU Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, yang menegaskan bahwa pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang dilakukan untuk mengurangi risiko bencana, mencakup pemberlakuan peraturan tentang penataan ruang, standar keselamatan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggar. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 47 UU yang sama, yang menyebutkan bahwa salah satu elemen penting mitigasi bencana adalah penyiapan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota berdimensi mitigasi bencana. Pada tingkat daerah, Pasal 109 dan 110 Perda Kota Depok Nomor 9 Tahun 2022 tentang RTRW Kota Depok Tahun 2022–2042 menetapkan kawasan rawan bencana sebagai ketentuan khusus pengendalian pemanfaatan ruang, termasuk menetapkan klasifikasi kawasan rawan bencana banjir tingkat tinggi.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 3 Hirarki AHP

4.5.2 Pengumpulan Data

Pengumpulan data penilaian AHP dilakukan melalui pengisian kuesioner perbandingan berpasangan oleh empat responden ahli yang memiliki kompetensi dan pemahaman langsung terhadap isu pengendalian pemanfaatan ruang. Responden dipilih menggunakan pendekatan *purposive sampling* dengan kriteria: (1) memiliki kompetensi teknis di bidang penataan ruang, (2) terlibat langsung dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Depok atau memiliki keahlian akademik yang relevan, dan (3) bersedia memberikan penilaian yang objektif.

Tabel 4. 6 Responden Kuesioner AHP

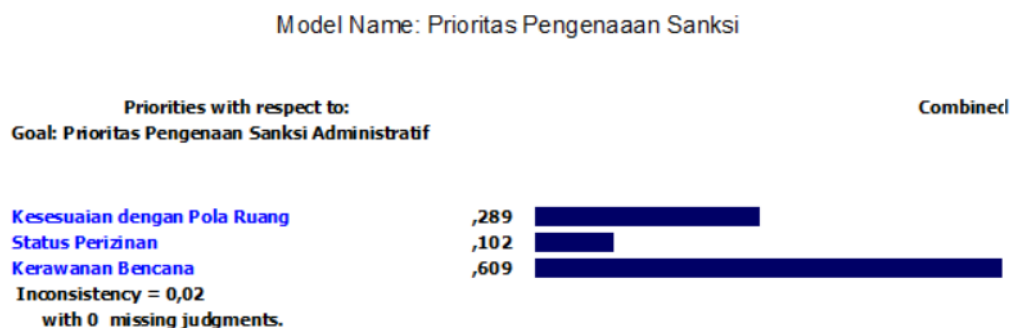
Nama	Jabatan	Instansi
Isty Restusari	Kepala Bidang Tata Ruang	DPUPR Kota Depok
Dea Akhmadin	Kepala Seksi Pengendalian	DPUPR Kota Depok
Hengki Atmadji	Perwakilan IAP Jawa Barat	Forum Penataan Ruang Kota Depok
Prof. Antony Sihombing	Perwakilan Akademisi	Forum Penataan Ruang Kota Depok

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Komposisi responden ini mewakili dua perspektif yaitu praktisi pemerintahan dan akademisi, sesuai dengan prinsip *expert judgement* dalam metode AHP. Jawaban keempat responden digabungkan menggunakan rata-rata geometrik berdasarkan ketentuan untuk menghasilkan satu matriks penilaian kombinasi.

4.5.3 Hasil Pembobotan Kriteria

Hasil pembobotan kriteria berdasarkan penilaian kombinasi *geometric mean* keempat responden disajikan pada gambar berikut.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 4 Pembobotan Kriteria

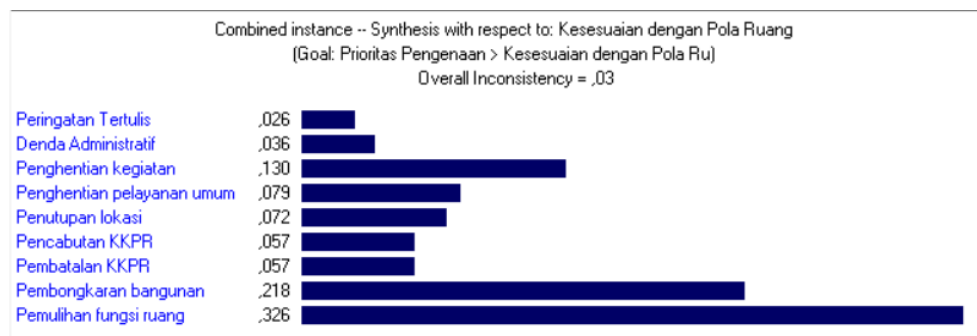
Bobot tertinggi diberikan pada kriteria Kerawanan Bencana sebesar 0,609, diikuti Kesesuaian dengan Pola Ruang sebesar 0,289, dan Status Perizinan sebesar 0,102. Hal ini mencerminkan pandangan para ahli bahwa kerawanan bencana merupakan aspek paling menentukan dalam penetapan sanksi. Tingginya bobot Kerawanan Bencana menunjukkan kepedulian para ahli terhadap dimensi keselamatan. Rendahnya bobot Status Perizinan tidak berarti aspek perizinan tidak penting, melainkan mencerminkan bahwa dalam konteks Kota

Depok, seluruh 14 kasus melanggar aspek perizinan sehingga tidak menjadi pembeda antar kasus, pembeda utama adalah kesesuaian fungsi ruang dan Kerawanan Bencana.

4.5.4 Hasil Pembobotan Alternatif

Hasil pembobotan alternatif sanksi terhadap setiap kriteria berdasarkan penilaian kombinasi disajikan pada gambar berikut. Bobot yang ditampilkan adalah bobot lokal (*Local Priority*) yang menunjukkan tingkat ketepatan setiap sanksi jika dinilai dari perspektif kriteria.

a) Perbandingan pengenaan sanksi terhadap kriteria pola ruang

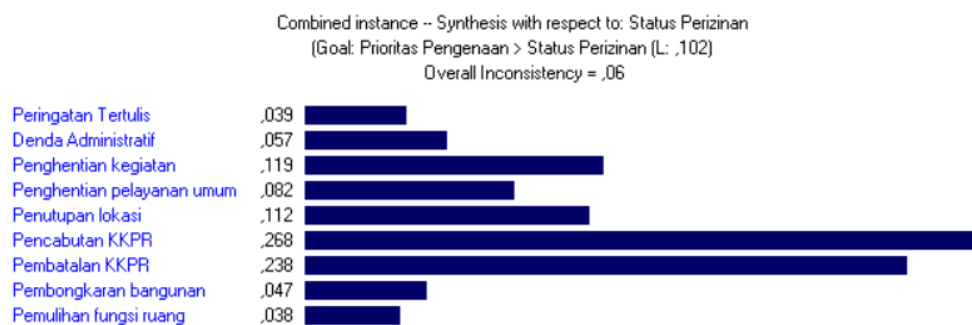


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 5 Perbandingan Pengenaan Sanksi Terhadap Pola Ruang

Berdasarkan gambar di atas, sanksi yang memperoleh bobot lokal tertinggi terhadap kriteria Kesesuaian dengan Pola Ruang adalah Pemulihan Fungsi Ruang, diikuti oleh Pembongkaran. Hasil ini mencerminkan penilaian para ahli bahwa pelanggaran yang berkaitan dengan ketidaksesuaian fungsi Kawasan terutama alih fungsi kawasan lindung dan RTH menjadi perumahan atau komersial, harus ditangani dengan sanksi yang secara langsung mengembalikan kondisi kawasan ke fungsi semula. Sanksi berupa Pemulihan Fungsi Ruang dipandang paling tepat karena tidak hanya menghentikan aktivitas yang melanggar, tetapi juga mewajibkan pemulihan aktif kondisi fisik lahan yang telah berubah. Sebaliknya, sanksi ringan seperti Peringatan Tertulis dan Denda Administratif memperoleh bobot sangat rendah terhadap kriteria ini, yang mengindikasikan bahwa sanksi prosedural tidak memadai untuk menangani pelanggaran yang bersifat substantif terhadap fungsi kawasan.

b) Perbandingan pengenaan sanksi terhadap kriteria status perizinan

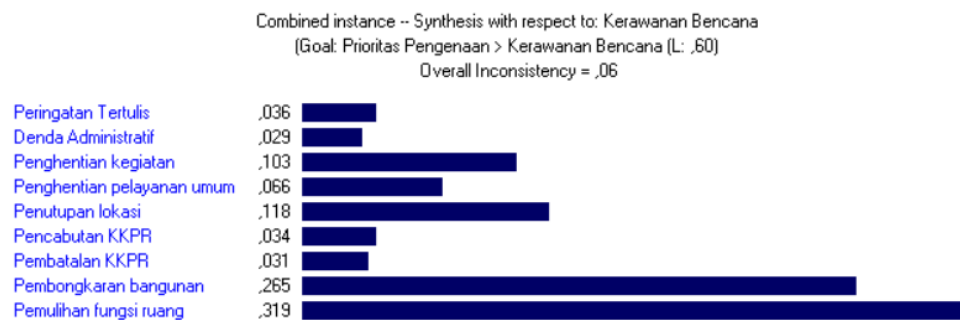


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 6 Perbandingan Pengenaan Sanksi Terhadap Status Perizinan

Berdasarkan gambar di atas, sanksi yang memperoleh bobot lokal tertinggi terhadap kriteria Status Perizinan adalah Pencabutan KKPR, diikuti oleh Pembatalan KKPR dan Penutupan Lokasi. Tingginya prioritas Pencabutan KKPR terhadap kriteria perizinan mencerminkan logika yang konsisten, yaitu bahwa dokumen perizinan yang telah diberikan namun digunakan secara tidak benar atau melanggar ketentuan selayaknya dicabut sebagai respons proporsional terhadap pelanggaran. Sanksi berbasis perizinan seperti pencabutan dan pembatalan KKPR juga berfungsi sebagai instrumen pencegahan karena memberikan dampak langsung terhadap legalitas kegiatan, sehingga pelaku tidak dapat melanjutkan kegiatan tanpa memulai proses perizinan dari awal. Prioritas Nomor tiga diikuti oleh penghentian kegiatan sementara, yang artinya jika suatu kasus tidak memiliki izin, maka akan dikenakan sanksi ini. Untuk pelaksanaannya Rekomendasi Penghentian Kegiatan Sementara pada kasus perumahan yang sudah berpenghuni ditujukan kepada pengembang selaku pelaku pelanggaran, bukan kepada warga penghuni. Secara operasional, yang dihentikan adalah kegiatan pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan, bukan aktivitas hunian warga yang sudah menempati unit. Denda Administratif bukan alternatif prioritas terhadap kriteria ini, yang menunjukkan bahwa para ahli tidak menganggap sanksi finansial sebagai respons yang paling tepat terhadap pelanggaran perizinan mengingat nilai denda yang sering kali tidak sebanding dengan keuntungan yang diperoleh pelaku dari kegiatan yang tidak berizin. Pemulihan fungsi ruang terdapat di paling rendah, karena menurut para ahli pada kriteria status perizinan tidak difokuskan pada pemulihan kawasan yang dilanggar.

c) Perbandingan pengenaan sanksi terhadap kriteria Kerawanan Bencana



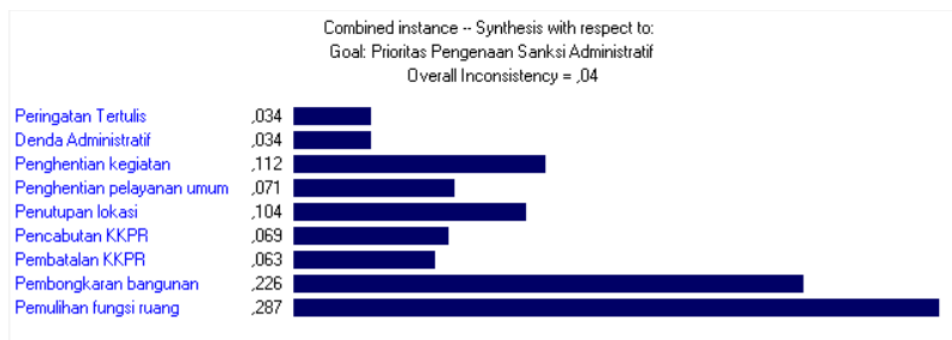
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 7 Perbandingan Pengenaan Sanksi Terhadap Kerawanan Bencana

Berdasarkan gambar di atas, sanksi yang memperoleh bobot lokal tertinggi terhadap kriteria Kerawanan Bencana adalah Pemulihan Fungsi Ruang, dengan selisih yang signifikan dibandingkan sanksi lainnya. Dominasi Pemulihan Fungsi Ruang terhadap kriteria ini mencerminkan pandangan para ahli bahwa pelanggaran yang menempatkan lokasi pada kawasan rawan bencana, khususnya kawasan sempadan sungai harus ditangani tidak cukup dengan menghentikan atau membongkar bangunan saja, melainkan harus dipulihkan secara aktif agar fungsi ekologis dan hidrologis kawasan yang telah terganggu dapat kembali. Pembongkaran menempati posisi kedua, yang menunjukkan bahwa tindakan fisik untuk menghilangkan bangunan yang menghalangi fungsi lindung kawasan tetap dipandang esensial sebelum pemulihan dapat dilakukan. Rendahnya bobot Denda Administratif dan Peringatan Tertulis terhadap kriteria Kerawanan Bencana menegaskan bahwa para ahli tidak menganggap sanksi non-fisik memadai untuk menangani pelanggaran di kawasan yang secara langsung mengancam keselamatan jiwa dan ekosistem sungai.

4.5.5 Prioritas Pengenaan Sanksi

Hasil pembobotan alternatif sanksi terhadap setiap kriteria berdasarkan penilaian kombinasi disajikan pada gambar berikut. Bobot yang ditampilkan adalah bobot global (*Global Priority*) yang menunjukkan tingkat ketepatan setiap sanksi jika dinilai dari perspektif tujuan



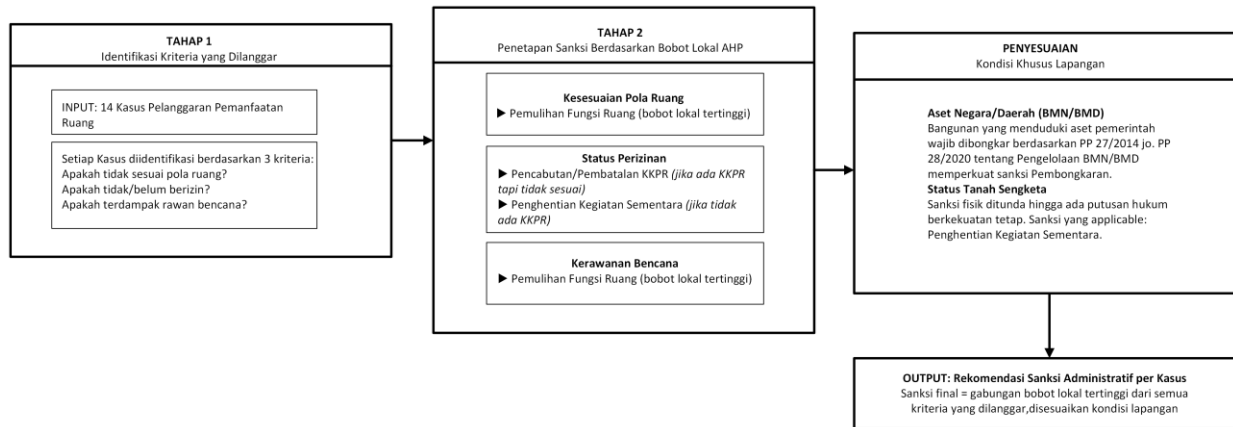
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 8 Prioritas Pengenaan Sanksi

Berdasarkan hasil sintesis AHP menggunakan perangkat lunak *Expert Choice* dengan mode ideal (*Ideal Mode*), diperoleh nilai *global priority* untuk masing-masing alternatif sanksi administratif sebagaimana disajikan dalam gambar di atas. Nilai *Overall Inconsistency* sebesar 0,04 menunjukkan bahwa penilaian kombinasi keempat responden masih berada dalam batas konsistensi yang dapat diterima ($CR \leq 0,10$), sehingga hasil pembobotan dinyatakan valid. Nilai *global priority* yang dihasilkan mencerminkan tingkat ketepatan masing-masing sanksi apabila diterapkan pada pelanggaran pemanfaatan ruang di Kota Depok, dengan mempertimbangkan bobot ketiga kriteria secara bersamaan. Urutan nilai *global priority* dari tertinggi hingga terendah adalah sebagai berikut: Pemulihan Fungsi Ruang (0,287), Pembongkaran (0,226), Penghentian Kegiatan Sementara (0,112), Penutupan Lokasi (0,104), Penghentian Sementara Pelayanan Umum (0,071), Pencabutan KKPR (0,069), Pembatalan KKPR (0,063), Peringatan Tertulis (0,034), dan Denda Administratif (0,034). Tingginya bobot Pemulihan Fungsi Ruang dan Pembongkaran mencerminkan pandangan para ahli bahwa pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif harus berorientasi pada pemulihan kondisi fisik kawasan yang terlanggar, bukan sekadar penghentian kegiatan atau pengenaan sanksi denda.

4.5.6 Rekomendasi Pengenaan Sanksi per Kasus

Berdasarkan hasil tipologi pelanggaran dan urutan prioritas sanksi yang dihasilkan melalui metode AHP, disusun rekomendasi pengenaan sanksi administratif untuk masing-masing kasus pelanggaran. Rekomendasi disajikan secara berurutan dari sanksi yang paling mendesak hingga sanksi pemulihan, dan diurutkan berdasarkan tingkat pelanggaran dari yang tertinggi ke terendah.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026

Gambar 4. 9 Mekanisme Pengenaan Sanksi

Rekomendasi sanksi per kasus ditentukan melalui mekanisme dua tahap yang menghubungkan hasil analisis tiga kriteria dengan hasil pembobotan AHP. Pada tahap pertama, setiap kasus diidentifikasi kriteria mana saja yang terlanggar berdasarkan hasil analisis pelanggaran. Pada tahap kedua, sanksi yang direkomendasikan dipilih berdasarkan bobot lokal tertinggi dari perbandingan dengan masing masing kriteria, yaitu sanksi yang dinilai paling tepat oleh para ahli terhadap kriteria yang dilanggar kasus tersebut. Kasus yang melanggar kriteria Kesesuaian dengan Pola Ruang mengacu pada Gambar 4.3, di mana Pemulihan Fungsi Ruang dan Pembongkaran memiliki bobot lokal tertinggi. Kasus yang melanggar kriteria Status Perizinan mengacu pada Gambar 4.4, di mana Pencabutan KKPR dan Pembatalan KKPR memiliki bobot lokal tertinggi, jika dalam kasus itu tidak memiliki perizinan makan akan dikenakan prioritas sanksi ke tiga yaitu penghentian kegiatan sementara. Kasus yang melanggar kriteria Kerawanan Bencana mengacu pada Gambar 4.5, di mana Pemulihan Fungsi Ruang kembali mendominasi. Apabila suatu kasus melanggar lebih dari satu kriteria, maka akan digabungkan pengenaan sanksinya. Hal ini terjadi pada kasus Berat maka sanksi yang direkomendasikan adalah gabungan dari sanksi berbobot tertinggi pada masing-masing kriteria yang dilanggar. Selain itu, kondisi khusus seperti status aset pemerintah dan kepemilikan tanah sengketa menjadi pertimbangan penyesuaian dari ketentuan dan peraturan yang terkait. Rekomendasi sanksi yang dihasilkan dalam analisis ini menggunakan sanksi kumulatif, yakni pengenaan jenis sanksi secara bersamaan bukan sanksi bertahap maupun sanksi tunggal langsung. Pendekatan ini dipilih karena karakteristik pelanggaran yang ditemukan bersifat substantif dan permanen, di mana sanksi tunggal tidak cukup untuk mengembalikan kondisi kawasan ke fungsi semula. Sanksi kumulatif Pembongkaran dan Pemulihan Fungsi Ruang diterapkan pada kasus-kasus yang

melanggar kriteria kesesuaian pola ruang dan kerawanan bencana secara bersamaan, mengacu pada bobot lokal tertinggi yang dihasilkan dari pembobotan AHP pada masing-masing kriteria tersebut.

Tabel 4. 7 Rekomendasi Pengenaan Sanksi Administratif

No.	Nama Lokasi	Rekomendasi Sanksi	Dasar Hukum Utama	Catatan
1	Rumah Kavling Blok Patra	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h & i	Kasus melanggar 3 kriteria. Dari hasil AHP, <i>Pemulihan Fungsi Ruang</i> (0,319) dan <i>Pembongkaran</i> (0,265) memiliki bobot tertinggi. Karena bangunan secara ilegal berdiri di sempadan Kali Pesanggrahan, sanksi fisik berjenjang mutlak diterapkan guna memulihkan fungsi ekologis Sungai.
2	Pematangan Lahan Casa Grande Limo	Penghentian Kegiatan Sementara, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h & i	Menempati sempadan Kali Krukut tanpa hak atas tanah dan izin peruntukan. Sesuai hasil AHP yang memprioritaskan pemulihan kawasan rawan bencana, tembok/struktur yang menutupi badan air harus dipulihkan ke sempadan.
3	Perumahan Villa Berlian Curug	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h & i	Melanggar pola ruang dengan menempati sempadan Kali Krukut dan terpapar bencana. Ketidaksesuaian ini menuntut eksekusi sanksi bobot tertinggi AHP (Pembongkaran dan Pemulihan) yang perlu diiringi koordinasi dengan BBWS untuk normalisasi aliran sungai

No.	Nama Lokasi	Rekomendasi Sanksi	Dasar Hukum Utama	Catatan
4	Perumahan Titik Pulang Limo	Pencabutan KKPR, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf f & i	Melanggar fungsi Taman Kota dan berada di kawasan rawan bencana. Meski memiliki PKKPR, izin tersebut tidak sesuai peruntukan dan tanpa PBG. Bobot AHP mengarahkan pada Pemulihan fungsi ruang, guna mengembalikan daya dukung Ruang Terbuka Hijau (RTH)
5	Perumahan Mekarsari Village	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h & i	Bangunan perumahan berada di kawasan rawan banjir tanpa izin dan melanggar pola ruang. Sesuai bobot AHP, sanksi tertinggi yang berorientasi pada fisik harus dieksekusi, yang diiringi dengan normalisasi kawasan paska pembongkaran untuk menghilangkan ancaman keselamatan.
6	Perumahan Ranca Asri Lakeside	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h	Melanggar pola ruang karena menempati sempadan Situ Cilodong tanpa kelengkapan dokumen. Sesuai pembobotan AHP, wujud fisik bangunan yang merusak daya dukung dan fungsi perlindungan situ (danau) harus dijatuhi sanksi pemulihan fungsi ruang.

No.	Nama Lokasi	Rekomendasi Sanksi	Dasar Hukum Utama	Catatan
7	Fairway Kemang Residence	Penghentian Kegiatan Sementara, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf f & i	Pelanggaran masih dalam tahap pematangan lahan di zona Taman Kota. Dari AHP, penghentian kegiatan dan pemulihan fungsi ruang adalah bobot tertinggi untuk kriteria perizinan dan kesesuaian pola ruang. Kegiatan dihentikan agar kerugian fisik dan kerusakan lingkungan tidak menjadi lebih masif
8	Pematangan Lahan Tanah Sengketa	Penghentian Kegiatan Sementara, Pemulihan fungsi ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf c jo. Ps. 190 ayat (2)	Tanah berstatus sengketa kepemilikan. Secara hukum, sanksi tertinggi saat ini adalah penghentian sementara kegiatan sampai ada putusan hukum, guna menghindari potensi gugatan balik dari pihak-pihak yang bersengketa
9	Perumahan Kluster Tenaya	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h	Bangunan perumahan sudah berdiri permanen di zona Taman Kota dan tidak menyerahkan/memiliki dokumen izin. penghentian kegiatan dan pemulihan fungsi ruang adalah bobot tertinggi untuk kriteria perizinan dan kesesuaian pola ruang.

No.	Nama Lokasi	Rekomendasi Sanksi	Dasar Hukum Utama	Catatan
10	Gudang PT. Amanullah Modis Mandiri	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf c	Kegiatan operasional berjalan mendahului terbitnya PKKPR yang masih diproses. Sesuai prioritas AHP untuk aspek perizinan yang bisa disusulkan, kegiatan dihentikan sementara hingga keputusan penolakan atau persetujuan. Dikenakan juga sanksi pemulihan fungsi ruang berdasarkan kriteria kesesuaian dengan pola ruang.
11	Rumah Kavling Falahus Salam	Penghentian Kegiatan Sementara, Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h	Bangunan didirikan secara ilegal di peruntukan Taman Kota tanpa dokumen perizinan sama sekali. Sanksi penghentian kegiatan sementara menjadi pilihan. Dikenakan juga sanksi pemulihan fungsi ruang berdasarkan kriteria kesesuaian dengan pola ruang
12	Bangunan Liar Jl. H. Saun	Pembongkaran Bangunan, Pemulihan Fungsi Ruang	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h; PP 27/2014 Ps. 42	Selain berada di Kawasan taman kota dan tidak berizin, bangunan ini menduduki aset Kementerian PUPR. Dasar hukum pengelolaan Barang Milik Negara (BMD) mewajibkan penertiban, yang sangat sejalan dengan bobot AHP pembongkaran untuk bangunan ilegal

No.	Nama Lokasi	Rekomendasi Sanksi	Dasar Hukum Utama	Catatan
13	Bangunan Liar Jl. Terminal Jatijajar	Pembongkaran	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf h; PP 27/2014 Ps. 42	Secara spasial sesuai peruntukan dengan catatan diperbolehkan bersyarat, konteks lapangan menunjukkan bangunan liar menduduki aset tanah Pemkot Depok. PP 27/2014 tentang Pengelolaan BMD secara imperatif mewajibkan pembongkaran terhadap aset yang diduduki pihak yang tidak berizin
14	Perumahan Pangeran Residence	Penghentian kegiatan sementara	PP 21/2021 Ps. 189 ayat (1) jo. Ps. 195 ayat (1) huruf a jo. Ps. 190 ayat (1)	Pelanggaran bersifat administratif/prosedural murni karena lokasi sudah sesuai dengan peruntukan ruang (tidak melanggar Pola Ruang/Bencana). Sesuai asas <i>ultimum remedium</i> , sanksi teguran menjadi instrumen tepat agar pelaku usaha segera mengurus PKKPR dan PBG

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2026