

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemenuhan hak dasar atas tempat tinggal yang layak, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945, masih menghadapi tantangan struktural serius di Indonesia. Mengacu pada data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023, tercatat sebanyak 36,85% atau lebih dari sepertiga rumah tangga di Indonesia masih tinggal di hunian tidak layak huni. Realitas ini menunjukkan kesenjangan tajam antara jaminan konstitusi dengan kondisi faktual di lapangan, di mana hunian yang seharusnya berfungsi sebagai ruang perlindungan fisik dan psikologis justru berpotensi menjadi sumber kerentanan kesehatan serta instabilitas sosial bagi penghuninya. Hunian tidak layak huni berpotensi berkembang menjadi kawasan permukiman kumuh apabila tidak ditangani melalui intervensi kebijakan yang sistematis.

Penanganan permukiman kumuh secara global telah menjadi komitmen dalam Tujuan Pembangunan Berkelanjutan atau *Sustainable Development Goals* (SDGs) target 11 yaitu, *Sustainable Cities and Communities* yang menekankan akses bagi semua orang terhadap hunian layak dan aman. Di tingkat nasional, standar kelayakan tersebut sejalan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

14/PRT/M/2018 regulasi tersebut, terdapat standar teknis kualitas permukiman melalui tujuh kriteria objektif yang meliputi: kondisi bangunan gedung, jaringan jalan lingkungan, drainase, penyediaan air minum, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan sistem proteksi kebakaran. Ketujuh indikator ini menjadi instrumen krusial bagi pemerintah baik pusat maupun daerah dalam mengidentifikasi tingkat kekumuhan sekaligus menjadi parameter utama dalam merumuskan strategi peningkatan kualitas permukiman yang terukur dan berkelanjutan.

NO.	KABUPATEN/KOTA	JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN PENDUDUK PER KM PERSEGI (KM ²)
1	Kepulauan Seribu	29.088	2.712
2	Jakarta Selatan	2.219.225	15.311
3	Jakarta Timur	3.085.058	16.628
4	Jakarta Pusat	1.038.396	21.831
5	Jakarta Barat	2.487.199	19.898
6	Jakarta Utara	1.819.009	12.356
DKI Jakarta		10.677.975	16.155

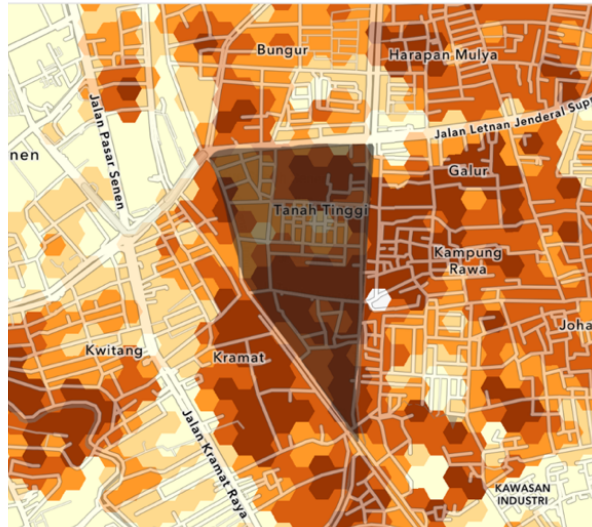
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk per km persegi (Km²) Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta (Jiwa) Tahun 2025

Sumber : Laman Resmi BPS Provinsi DKI Jakarta

DKI Jakarta menghadapi tekanan demografis yang signifikan sebagai pusat aglomerasi dan gravitasi ekonomi nasional. Merujuk pada data Badan Pusat Statistik (BPS) yang diperbarui 12 Februari 2025, jumlah penduduk DKI Jakarta telah mencapai 10.677.975 jiwa dengan tingkat kepadatan rata-rata yang sangat tinggi, yakni 16.155 jiwa per Km². Tingginya densitas populasi ini berhadapan langsung dengan kendala ketersediaan lahan yang bersifat tetap. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Provinsi DKI Jakarta tahun 2022, luas daratan

Jakarta tercatat sebesar 664,78 Km², di mana alokasi peruntukan lahan untuk zona perumahan (R1 dan R2) hanyalah sebesar 40,80% atau setara dengan 271,26 Km². Ketimpangan antara pertumbuhan penduduk yang pesat dan keterbatasan lahan ini menciptakan gap kebutuhan hunian yang masif.

Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat merupakan salah satu kawasan yang paling mencerminkan dampak dari ketidakseimbangan antara pertumbuhan penduduk dan keterbatasan penyediaan lahan di DKI Jakarta. Jakarta Pusat tercatat sebagai wilayah dengan kepadatan penduduk tertinggi, yakni 21.831 jiwa per km². Di tingkat kecamatan, penelitian Prabawa (2019) dalam Jurnal Arsitektur ZONASI menyebutkan bahwa Kecamatan Johar Baru memiliki kepadatan penduduk rata-rata 60.433 jiwa per km², menjadikannya salah satu permukiman terpadat di Asia Tenggara. Kondisi kepadatan ekstrem ini secara langsung berkorelasi dengan maraknya patologi sosial: penelitian tersebut mengidentifikasi bahwa tekanan densitas spasial yang sangat tinggi; ruang gerak yang terbatas, sirkulasi udara yang buruk, dan minimnya ruang privat menjadi faktor pemicu utama tawuran antar geng remaja yang menjadi ciri khas kawasan Johar Baru selama bertahun-tahun.



Gambar 1.1 Peta Kepadatan Penduduk dan Bangunan di Tanah Tinggi, Jakarta Pusat

Sumber : Laman Resmi Jakarta Satu

Peta spasial kepadatan penduduk dan bangunan di atas turut menggambarkan secara visual tingkat kerapatan hunian dan masyarakat khususnya di Tanah Tinggi, Johar Baru, Jakarta Pusat. Berdasarkan peta, tampak bahwa sebagian besar area didominasi oleh zona dengan tingkat kepadatan tinggi, yang tercermin melalui pewarnaan intens seperti jingga tua. Peta ini menunjukkan bahwa Tanah Tinggi tidak hanya memiliki konsentrasi penduduk yang besar, tetapi juga struktur bangunan yang amat rapat tanpa ruang terbuka yang memadai.

Maulinda dan Jayady (2023) dalam Jurnal IKRAITH-TEKNOLOGI turut melakukan penilaian kekumuhan di Kelurahan Tanah Tinggi menggunakan metode Cipta Karya 2018 dan menemukan bahwa dari 14 RW yang ada, 10 RW teridentifikasi masuk kategori kawasan kumuh ringan dengan total luas 41,8 hektar. Penelitian ini mengonfirmasi bahwa kekumuhan di Tanah Tinggi bersifat struktural bukan fenomena yang terjadi di satu atau dua titik, melainkan menyebar hampir di seluruh wilayah kelurahan. Ciri khasnya adalah ketidakteraturan bangunan, tingkat

kepadatan bangunan yang sangat tinggi, serta kualitas prasarana yang tidak memenuhi syarat. Temuan ini diperkuat oleh klasifikasi dalam Lampiran I Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024, yang menetapkan RW 12 Tanah Tinggi sebagai satu-satunya RW berkategori "kumuh berat" di seluruh Jakarta Pusat, klasifikasi tertinggi yang mengindikasikan perlunya intervensi kebijakan yang paling intensif.



Gambar 1. 2 Dokumentasi Permukiman Kumuh di Tanah Tinggi

Sumber : Dokumentasi Yayasan Buddha Tzu Chi

Dokumentasi tersebut memperlihatkan bagaimana kondisi permukiman di Kelurahan Tanah Tinggi yang mencerminkan kompleksitas permasalahan kawasan kumuh perkotaan yang telah berlangsung lama. Dari studi Ihsan (2015) tentang pola penggunaan ruang komunal di Kampung Deret Tanah Tinggi, terungkap bahwa keterbatasan ruang di dalam unit hunian mendorong warga menggunakan badan jalan dan depan toko kelontong sebagai ruang komunal secara *de facto* bukan karena pilihan, melainkan karena ketiadaan alternatif. Ini menggambarkan bagaimana kondisi *overcrowding* bukan hanya persoalan fisik, tetapi juga mengubah pola perilaku dan penggunaan ruang publik secara mendasar. Mayoritas

warga tidak memiliki kamar mandi di dalam rumah dan bergantung pada MCK komunal berbayar yang menambah beban ekonomi harian, sementara kondisi hunian yang sangat sempit beberapa rumah hanya berukuran 2×3 meter dihuni lebih dari satu keluarga berimplikasi langsung pada kesehatan, privasi, dan kualitas hidup penghuni. Sejalan dengan pernyataan tersebut, laman *YouTube Volix Media*, turut menyoroti praktik tidur bergantian yang turut terjadi mengingat ukuran rumah yang amat sempit yang dihuni 2 hingga 13 jiwa dalam satu unit; bahkan balai RW pun seringkali dijadikan tempat untuk warga beristirahat dan melakukan kegiatan.

Sebagai respons terhadap permasalahan ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Kementerian ATR/BPN, dan Yayasan Buddha Tzu Chi mengembangkan skema Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) sebagai instrumen peremajaan permukiman berbasis prinsip "membangun tanpa menggusur" atau *in situ development*. Siregar dan Soetjipto (2013) dalam penelitiannya di Kelurahan Kebon Melati, Jakarta Pusat kawasan dengan karakteristik kekumuhan serupa dengan Tanah Tinggi menemukan bahwa meskipun 64% masyarakat bersedia menerima program konsolidasi tanah perkotaan, variabel yang paling signifikan memengaruhi kesediaan adalah adanya jaminan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) dan jaminan ganti rugi biaya relokasi. Ini mengindikasikan bahwa kepastian legalitas hak atas hunian baru merupakan kondisi yang paling menentukan penerimaan masyarakat terhadap program konsolidasi bukan sekadar perbaikan fisik semata.

Hal ini sejalan dengan fakta bahwa pada proses dilaksanakannya terdapat resistensi sosial masyarakat yang berakar pada ketidakpahaman terhadap konsep

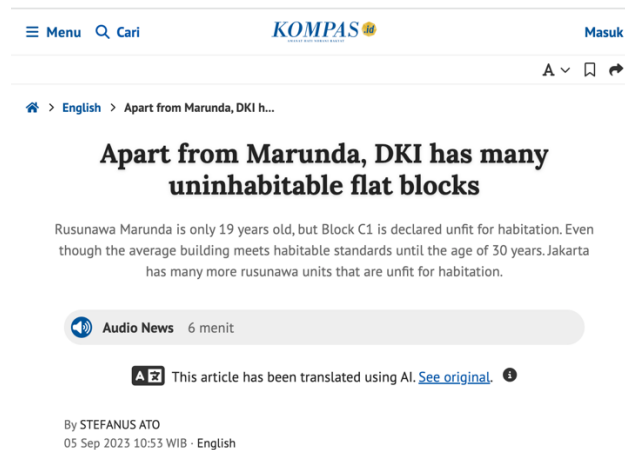
Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV). Ketidaktahuan ini menimbulkan rasa tidak aman (*insecurity*) terhadap aset yang dimiliki warga. Sebagaimana ditegaskan Ficky Augusta Imawan dalam tulisannya di Kumparan (2024), model Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) masih kurang populer dan sering dianggap kontroversial karena masyarakat kerap khawatir Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) berujung pada penggusuran jika dikelola pemerintah, atau alienasi warga ketika dikelola swasta. Persoalan ini berkaitan langsung dengan kewajiban Pasal 18 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 yang mengatur sosialisasi kepada pemegang hak sebagai bagian dari pemetaan sosial, dan Pasal 43 yang mengatur pemberdayaan masyarakat menuju pengelolaan mandiri.

Tantangan selanjutnya yang tak kalah krusial adalah ketidaksesuaian antara kondisi lahan lokasi *pilot project* KTV di Tanah Tinggi dengan ketentuan tata ruang yang berlaku. Lahan konsolidasi di RT 005 RW 012 hanya seluas $\pm 108 \text{ m}^2$, jauh di bawah batas minimum 240 m^2 untuk pembangunan hunian flat sebagaimana ditetapkan dalam RDTR DKI Jakarta (Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022). Sari dan Ridlo (2021) dalam kajian literatur tentang faktor penyebab permukiman kumuh perkotaan mengidentifikasi bahwa salah satu faktor paling persisten adalah ketidaksesuaian antara regulasi tata ruang formal dan realitas permukiman yang telah tumbuh jauh sebelum regulasi tersebut ada. Persoalan ini berkaitan dengan implementasi Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang penyusunan desain dan rencana aksi KTV.

Aspek selanjutnya ialah inklusivitas desain bangunan KTV terhadap kelompok rentan. Hunian vertikal empat lantai di Tanah Tinggi hanya dapat diakses

melalui tangga tanpa lift atau ramp, sementara seluruh unit hunian berada di lantai dua hingga empat. Luthfiah dan Prayitno (2009) dalam kajian penghunian dan pengelolaan Rusunawa Penjaringan Jakarta menemukan bahwa setelah sekitar 20 tahun dihuni, rusunawa mengalami penurunan kualitas yang signifikan pada aspek sosial, ekonomi, dan fisik; dan salah satu keluhan utama adalah sulitnya mobilitas bagi penghuni lansia. Kondisi sosial-ekonomi masyarakat Tanah Tinggi yang didominasi sektor informal berpenghasilan rendah, dengan stigma kawasan sebagai "Black Zone" yang mempersulit akses kerja formal, juga menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana desain program mengakomodasi keberlanjutan ekonomi warga pasca peremajaan. Persoalan ini berkaitan dengan implementasi Pasal 41 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang pembangunan prasarana sarana utilitas yang harus memenuhi standar teknis, dan Pasal 54 tentang pemantauan dampak sosial-ekonomi-lingkungan.

Juga, skema pendanaan Program KTV Rumah Cinta Damai yang sepenuhnya mengandalkan CSR Yayasan Buddha Tzu Chi untuk pembangunan fisik mengandung risiko keberlanjutan yang perlu dikaji. Ketergantungan ini bukan hanya persoalan finansial melainkan cerminan dari keterbatasan struktural dalam sistem pembiayaan pemerintah, di mana kekakuan mekanisme APBD membatasi penggunaan anggaran untuk pembangunan di atas tanah yang bukan aset negara. Lebih jauh, pengalaman rusunawa di DKI Jakarta memberikan peringatan yang relevan.



Gambar 1.3 Artikel Banyak Unit Rusunawa Marunda yang Tidak Layak Huni

Sumber : Laman Kompas.id

“A total of 451 units in Rusunawa Marunda have long been declared uninhabitable, even though the buildings are only around 19 years old, whereas generally buildings remain habitable for up to 30 years.”

Pola "selesai bangun, ditinggal" yang berulang ini menjadi ancaman nyata bagi Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV), mengingat hunian vertikal memerlukan tata kelola yang lebih kompleks dan terinstitusionalisasi dibandingkan hunian horizontal mencakup pemeliharaan bangunan, pengelolaan utilitas bersama, dan pembagian tanggung jawab antar penghuni. Tanpa pengaturan pengelolaan yang jelas dan berjangka panjang, Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) berisiko menghasilkan "kumuh vertikal" di masa depan.

Sejalan dengan artikel tersebut Widyawati (2018) dalam kajiannya tentang rusunawa di Jakarta Timur menemukan bahwa ketiadaan sistem pengelolaan yang tepat seringkali mempercepat penurunan kualitas bangunan secara signifikan, bahkan bangunan rusunawa yang didesain untuk kebutuhan MBR berpotensi berubah menjadi kawasan kumuh baru. Kondisi nyata ini dikonfirmasi oleh laporan Kompas (2023) yang mencatat 451 unit di Rusunawa Marunda dinyatakan tidak

layak huni meski usianya baru sekitar 19 tahun, dan sekitar 5.040 unit rusunawa DKI Jakarta terbengkalai kosong akibat tidak terpelihara. Pola "selesai bangun, ditinggal" ini menjadi ancaman konkret bagi Program KTV apabila tidak disertai mekanisme pengelolaan pasca-pembangunan yang terinstitusionalisasi. Persoalan ini berkaitan dengan implementasi Pasal 44 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang pengelolaan aset hasil KTV, Pasal 59 tentang pembiayaan, dan Pasal 60 tentang kerja sama multipihak.



Gambar 1. 4 Rumah Cinta Damai di Tanah Tinggi
Sumber : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

Dalam konteks inilah Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) "Rumah Cinta Damai" di RT 005 RW 012 Kelurahan Tanah Tinggi memiliki posisi yang unik dan strategis. Program ini dilaksanakan melalui kolaborasi antara Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia, dan Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta. Hasilnya adalah hunian vertikal empat lantai dengan 12 unit SHMSRS yang telah diserahkan kepada warga.

Berbagai permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya mulai dari tantangan pemetaan sosial dan sosialisasi, resistensi masyarakat, ketidaksesuaian tata ruang,

pertanyaan inklusivitas desain, hingga risiko "kumuh vertikal" pasca-pembangunan; secara kolektif menunjukkan bahwa implementasi Program KTV Rumah Cinta Damai merupakan fenomena kebijakan yang kompleks, multidimensional, dan belum terdokumentasi secara akademis secara komprehensif. Untuk membedah kompleksitas ini secara sistematis, penelitian menggunakan dua kerangka analisis: delapan pasal Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 sebagai kerangka normatif operasional KTV meliputi : Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan (Pasal 18); Penyusunan Desain dan Rencana Aksi KTV (Pasal 35); Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) (Pasal 41); Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni serta Pemberdayaan Masyarakat (Pasal 43); Pengelolaan Aset Hasil Konsolidasi Tanah (Pasal 44); Pemantauan dan Evaluasi Dampak Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan (Pasal 54); Pembiayaan (Pasal 59); Kerja Sama (60).

Kedua, sebagai alat analisis faktor-faktor pendorong dan penghambat, penelitian ini menggunakan model implementasi kebijakan Van Meter dan Van Horn (1975). Model ini dipilih karena keenam variabelnya mampu secara komprehensif menangkap kompleksitas implementasi program multi-aktor di kawasan padat perkotaan: (1) Standar dan Sasaran Kebijakan, untuk mengukur kejelasan dan konsistensi tujuan di tengah ketiadaan Juknis khusus Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV); (2) Sumber Daya, untuk mengkaji kecukupan anggaran, personel, dan infrastruktur pendukung; (3) Karakteristik Organisasi Pelaksana, untuk memetakan struktur birokrasi dan norma kerja lembaga terkait; (4) Komunikasi Antarorganisasi, untuk melihat akurasi sinkronisasi informasi antara

Pemerintah Provinsi, BPN, dan yayasan mitra; (5) Sikap Para Pelaksana (*Disposition*), untuk memahami komitmen dan persepsi para implementor di lapangan; serta (6) Kondisi Ekonomi, Sosial, dan Politik, untuk menangkap pengaruh lingkungan eksternal termasuk resistensi dan karakteristik sosial warga Tanah Tinggi.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan ini secara mendalam dalam sebuah studi dengan judul:

**“Implementasi Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman melalui
Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, ditemukan masalah-masalah dalam penelitian ini dapat diidentifikasi sebagai berikut:

1. Kondisi permukiman kumuh di Kelurahan Tanah Tinggi bersifat struktural dan telah berlangsung lama, di mana teridentifikasi 10 dari 14 RW tergolong kumuh, dengan RW 12 sebagai satu-satunya kategori kumuh berat di Jakarta Pusat. Juga, densitas spasial ekstrem di kawasan ini secara langsung memengaruhi patologi sosial termasuk tawuran dan kerawanan.
2. Terjadi resistensi sosial pada tahap penyiapan program yang bersumber dari kesenjangan pemahaman (*knowledge gap*) warga terhadap konsep Konsolidasi Tanah Vertikal dan kepemilikan kolektif melalui SHMSRS. Siregar dan Soetjipto (2013) menemukan bahwa jaminan legalitas SHMSRS merupakan variabel paling menentukan kesiediaan warga menerima program konsolidasi.

3. Terdapat indikasi ketidaksesuaian antara pelaksanaan *pilot project* KTV dengan ketentuan tata ruang yang berlaku, di mana luas lahan konsolidasi ($\pm 108 \text{ m}^2$) berada jauh di bawah standar minimal 240 m^2 dalam RDTR DKI Jakarta. Dimana ketidaksesuaian regulasi tata ruang sebagai salah satu faktor penyebab permukiman kumuh yang paling persisten.
4. Desain bangunan KTV menimbulkan pertanyaan atas inklusivitas terhadap kelompok rentan: hunian empat lantai tanpa lift atau ramp berpotensi memarginalkan lansia dan penyandang disabilitas. Selain itu, kondisi sosial-ekonomi warga yang didominasi sektor informal berpenghasilan rendah dengan stigma kawasan “*Black Zone*” berpotensi memengaruhi adaptasi dan keberlanjutan fungsi ekonomi pasca peremajaan.
5. Ketergantungan pembiayaan program pada skema CSR mengandung risiko keberlanjutan yang serius. Selain itu, Ketiadaan sistem pengelolaan pasca-serah terima yang memadai menjadi penyebab utama deteriorasi kualitas rusunawa di Jakarta.

1.3 Rumusan Masalah

Dengan mengacu pada keinginan peneliti untuk mengetahui bagaimana implementasi atau pelaksanaan program Konsolidasi Tanah Vertikal “Rumah Cinta Damai” dari perspektif administrasi publik, peneliti dapat menyatakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui skema Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat berlangsung secara empiris, dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor

12 Tahun 2019 sebagai kerangka analitis untuk membaca gejala pelaksanaannya?

2. Apa saja faktor penghambat dan pendukung dalam implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Kelurahan Tanah Tinggi, ditinjau dari enam variabel utama model implementasi Van Meter dan Van Horn (1975)?

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 di Kelurahan Tanah Tinggi Jakarta Pusat.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor pendorong serta penghambat implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat di Kelurahan Tanah Tinggi berdasarkan Van Meter dan Van Horn (1975).

1.5 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan secara teoretis maupun praktis:

1.5.1 Kegunaan Teoritis

Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan Administrasi Publik, khususnya dalam kajian implementasi kebijakan publik.

Dengan menggunakan model Van Meter dan Van Horn, penelitian ini memberikan perspektif empiris baru mengenai penerapan teori implementasi pada kebijakan peningkatan kualitas permukiman yang memiliki kompleksitas tinggi. Selain itu, hasil studi ini diharapkan dapat menjadi rujukan ilmiah dalam menjembatani kesenjangan antara kebijakan teknokratis pemerintah dengan realitas sosiologis masyarakat urban.

1.5.2 Kegunaan Praktis

Secara praktis, temuan dalam penelitian ini diharapkan menjadi bahan evaluasi dan masukan konstruktif bagi para pengambil kebijakan, seperti Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) DKI Jakarta serta Kementerian ATR/BPN. Analisis mengenai hambatan legalitas dan resistensi sosial dapat menjadi panduan dalam merumuskan strategi penataan kawasan kumuh yang lebih inklusif dan partisipatif. Selain itu, model kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta (CSR) dalam proyek ini dapat menjadi referensi bagi daerah lain dalam mereplikasi program serupa.

1.6 Kerangka Teori

Kerangka teori dalam penelitian ini berfungsi sebagai fondasi konseptual untuk memetakan hubungan antar fenomena yang diteliti. Merujuk pada pemikiran Sugiono (2005), teori digunakan sebagai landasan untuk mendukung argumentasi dan membedah permasalahan secara ilmiah.

1.6.1 *State of the Art*

Tabel 1. 2 Penelitian Terdahulu

NO	PENELITIAN/ TAHUN/JUDUL	TUJUAN	TEORI	METODE	HASIL
1	Christianingrum, S. I. & Djumiarti, T. (2019). Implementasi program kota tanpa kumuh di Kecamatan Semarang Timur. <i>E-Journal, Universitas Diponegoro</i>	Melihat bagaimana implementasi Program KOTAKU di Kecamatan Semarang Timur.	Teori Implementasi Kebijakan menurut Merilee S. Grindle.	Kualitatif Deskriptif.	Program KOTAKU berhasil menurunkan kawasan kumuh sebesar $\pm 71,5\%$ melalui perbaikan jalan, bangunan, air minum, dan sanitasi dengan dukungan APBN dan pemda. Namun efektivitasnya masih dibatasi oleh rendahnya partisipasi masyarakat serta lemahnya koordinasi antara pelaksana dan warga.
2	Yustiningrum, N. & Adianto, J. (2024). Study of various obstacles to vertical land consolidation for Kampung Improvement Program (case study: Pilot project of vertical land consolidation in Cipinang Besar Selatan, East Jakarta, 2022). <i>Smart City</i> , 4 (1), Article 6. DOI: 10.56940/sc.v4.i1.11	Mengidentifikasi dan menganalisis hambatan Konsolidasi Tanah Vertikal di Cipinang Besar Selatan.	Pendekatan Top-down dan Bottom-up.	Studi kasus dengan pendekatan kualitatif.	Implementasi VLC menghadapi resistensi warga yang telah memiliki kepastian hak melalui PTSL sehingga merasa tidak membutuhkan program. Selain itu, pendekatan pemerintah yang dominan top-down kurang selaras dengan kondisi sosial masyarakat, sehingga menghambat keberlanjutan program.

NO	PENELITIAN/ TAHUN/JUDUL	TUJUAN	TEORI	METODE	HASIL
3	Anjani, L. N., Said, M. M., & Abidin, A. Z. (2024). Implementasi program kota tanpa kumuh di Kota Malang (studi kasus di Kelurahan Kotalama, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang). <i>Respon Publik</i> .	Mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan dalam implementasi Program KOTAKU di Kelurahan Kotalama Malang	Teori Implementasi Kebijakan menurut George C. Edward III (1980).	Kualitatif Deskriptif.	Program menghasilkan peningkatan kualitas infrastruktur fisik seperti jalan, drainase, dan pengelolaan sampah. Namun, keterlibatan masyarakat dalam pemeliharaan lingkungan masih rendah sehingga efektivitas kebijakan belum sepenuhnya optimal.
4	Liang, C., & Zhou, Y. (2025a). Evaluating the impacts of whole-region comprehensive land consolidation on the optimization of rural production–living–ecological spaces in China. <i>Habitat International</i> , 162, 103438. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103438	Mengevaluasi dampak kebijakan Whole-region Comprehensive Land Consolidation (WCLC) terhadap optimalisasi ruang produksi–hunian–ekologi (Production–Living–Ecological Spaces/PLES) di wilayah pedesaan China.	Kerangka PLES & land consolidation.	Kuantitatif menggunakan Difference-in-Differences (DID) + analisis spasial.	WCLC terbukti signifikan mengoptimalkan PLES di pedesaan China. Program meningkatkan indeks PLES (PLESI) di wilayah pilot sebesar +3,65%, dengan peningkatan pada production space sebesar +3,83% dan living space sebesar +7,51%. Dampak program berbeda antar wilayah: kawasan timur cenderung meningkat pada fungsi produksi dan hunian, sedangkan wilayah kurang berkembang meningkat pada fungsi produksi dan ekologi. Dalam jangka pendek, WCLC berpotensi mempercepat fragmentasi lanskap ekologi. Lebih dari 80% responden menilai program efektif dan puas terhadap hasilnya.

NO	PENELITIAN/ TAHUN/JUDUL	TUJUAN	TEORI	METODE	HASIL
5	Liang, C., & Zhou, Y. (2025b). Unlocking rural vitality: Assessing the multidimensional impacts of land consolidation on rural comprehensive development capacity in post-poverty China. <i>Journal of Rural Studies</i> , 120, 103870. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2025.103870	Menilai dampak konsolidasi tanah (LC) terhadap peningkatan kapasitas pembangunan pedesaan komprehensif (Rural Comprehensive Development Capacity/RCDC) di China.	Kerangka Land Consolidation-Social Ecological System (LC-SES).	Kuantitatif menggunakan continuous Difference-in-Differences + event study method.	Rata-rata RCDC meningkat lebih dari dua kali lipat selama satu dekade. Setiap tambahan investasi RMB 1 miliar dalam proyek konsolidasi tanah berkorelasi dengan peningkatan sekitar 12% pada RCDC. Efek LC tampak sinergis antara sistem ekonomi dan ekologi dalam jangka panjang. Mekanisme utama yang memperkuat pendapatan desa dan rumah tangga meliputi: ekspansi lahan pertanian, transfer lahan, dan tata kelola organisasi. Dampak lebih kuat pada desa miskin, wilayah non-pegunungan, serta desa dengan skala besar.
6	Xia, F., Zhang, S., & Zhang, Y. (2025). The ripple effects of land consolidation on poverty alleviation: A case study of Longbaotang Village in Chongqing, China. <i>Journal of Rural Studies</i> , 117, 103646. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2025.103646	Menganalisis kontribusi <i>Land Consolidation Projects (LCPs)</i> dalam mengentaskan kemiskinan multidimensi secara berkelanjutan, serta menguji apakah dampaknya membentuk pola “ <i>ripple effect</i> ” pada kasus Desa Longbaotang.	Multidimensional <i>Poverty Theory</i> , <i>Life Cycle Theory</i> , dan <i>Input–Output Analytical Framework</i> .	Studi kasus kualitatif-analitis dengan pendekatan full <i>lifecycle perspective</i>	LCPs efektif menurunkan kemiskinan lewat dampak berlapis seperti peningkatan pendapatan, produktivitas pertanian, legalisasi tanah, kesejahteraan publik, dan pariwisata. Dampaknya bersifat jangka panjang dengan pola “ <i>ripple</i> ” yang saling menguatkan meski tidak selalu berurutan. Studi ini merekomendasikan integrasi perencanaan, penguatan monitoring-evaluasi, dan koordinasi lintas tahap proyek agar hasilnya lebih maksimal.

NO	PENELITIAN/ TAHUN/JUDUL	TUJUAN	TEORI	METODE	HASIL
7	Rahim, D., & Akbardin, J. (2025). Revitalization of slum areas with a vertical land consolidation approach in Samarinda. <i>Arsir</i> , 9(2), 255–266. https://doi.org/10.32502/arsir.v9i2.558	Mengkaji revitalisasi kawasan kumuh Karang Mumus Samarinda melalui pendekatan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) sebagai alternatif penataan permukiman.	Konsep revitalisasi permukiman kumuh dan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV).	Kualitatif melalui observasi lapangan, studi literatur, analisis spasial overlay, serta skoring lokasi prioritas.	Kawasan Karang Mumus seluas 8,72 ha dinilai siap ditata dengan tingkat kesiapan 50–75%. KTV mampu mengonversi 62 kaveling menjadi 80 unit rusun di Sidodadi dan 71 kaveling menjadi 120 unit di Temindung Permai. Keberhasilan program sangat bergantung pada dukungan pemerintah, pendanaan kolaboratif, dan partisipasi aktif masyarakat.
8	Nurmawati, B., Herman, K., Iryani, D., Darmawansyah, A., & Butarbutar, R. (2023). The vertical land consolidation for handling urban housing and slum settlement arrangements. <i>Pena Justisia</i> 22(3).	Menganalisis konsep dan model kebijakan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) sebagai solusi penataan perumahan dan permukiman kumuh perkotaan.	Konsep konsolidasi tanah perkotaan dan fungsi sosial tanah.	Penelitian hukum normatif melalui studi literatur dan analisis dokumen hukum.	KTV dinilai efektif sebagai instrumen penyediaan lahan perkotaan dengan menata ulang kepemilikan dan pemanfaatan tanah secara vertikal. Pendekatan ini mampu meningkatkan kepadatan hunian secara efisien, mengurangi urban sprawl, menyediakan hunian layak, serta mendorong kualitas lingkungan kota melalui partisipasi masyarakat.
9	Audrey, K., Christy, M., & Hartanto Budi Yuwono, M. T. (2024). The adaptation of residents from slums to RISHA concept dwelling (case study: Semanggi RISHA subcommunal low-cost	Mengetahui bentuk adaptasi fisik dan sosial masyarakat yang sebelumnya tinggal di permukiman kumuh Kawasan Semanggi sebelum 2018, setelah	Adaptasi fisik dianalisis menggunakan konsep Altman & Rapoport (1980): <i>adaptation by</i>	Penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif.	Penghuni mengalami adaptasi fisik dan sosial setelah relokasi. Secara fisik, ruang hunian dimodifikasi menjadi multifungsi (mezzanine jadi gudang, teras untuk bekerja) dengan tambahan elemen seperti lemari/rak dan kanopi. Secara sosial, warga tetap harmonis, aktif dalam

NO	PENELITIAN/ TAHUN/JUDUL	TUJUAN	TEORI	METODE	HASIL
	apartment in Surakarta). <i>Jurnal RISA (Riset Arsitektur)</i> , 8(3), 231–248. www.journal.unpar.ac.id	direlokasi ke Rusunawa Subkomunal berkonsep RISHA Semanggi di Surakarta.	<i>adjustment, adaptation by reaction, dan adaptation by withdrawal.</i>		komunitas dan kegiatan bersama, serta patuh pada aturan rusunawa.
10	Achmad, W. (2023). Rusun Tamansari dan dampak sosial: Upaya rekayasa sosial menghilangkan kampung kumuh. <i>Anterior Jurnal</i> , 22(III), 203–210 (p-ISSN: 1412-1395; e-ISSN: 2355-3529). http://journal.umpalangkaraya.ac.id/index.php/anterior	Menganalisis pembangunan Rusun Tamansari sebagai upaya rekayasa sosial Pemerintah Kota Bandung dalam menghilangkan kawasan kampung kumuh.	Konsep penanganan kawasan kumuh (berbasis kebijakan penataan permukiman dan perumahan.)	Pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus.	Pemerintah Kota Bandung menetapkan lokasi permukiman kumuh melalui SK Walikota No. 648/Kep.286-distarcip/2015 dan melakukan berbagai program penanganan. Pembangunan Rusun Tamansari dilakukan Pemkot Bandung sebagai upaya penanganan permukiman kumuh dan solusi keterbatasan lahan bagi MBR. Rusun diharapkan menekan pengeluaran dan memperbaiki kualitas hunian, namun memicu penolakan warga karena skema sewa, kompensasi, serta perubahan sosial-ekonomi akibat hunian vertikal.

Penelitian terdahulu tentang penanganan permukiman kumuh umumnya masih menitikberatkan pada hasil fisik program (perbaikan infrastruktur, penurunan luasan kumuh) atau dampak sosial relokasi ke hunian vertikal, sementara kajian konsolidasi tanah vertikal lebih banyak dibahas pada level konsep normatif, hambatan pelaksanaan, atau kesiapan lokasi tanpa mengulas secara mendalam bagaimana kebijakan tersebut benar-benar dijalankan sebagai proses implementasi yang kompleks di tingkat lokal.

Celah (*gap*) yang masih kuat adalah minimnya penelitian yang secara spesifik mengkaji implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman berbasis Konsolidasi Tanah Vertikal dalam konteks perkotaan padat di Indonesia, terutama yang menggunakan kerangka regulasi terbaru. Karena itu, *novelty* penelitian ini terletak pada fokusnya dalam menganalisis implementasi Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024 pada kasus Kelurahan Tanah Tinggi, sehingga penelitian tidak hanya menilai keberhasilan output, tetapi menyoroti dinamika pelaksanaan kebijakan, koordinasi aktor, serta tantangan implementasi peremajaan permukiman melalui KTV di lapangan.

1.6.2 Administrasi Publik

Administrasi publik memiliki definisi yang beragam tergantung dari sudut pandang para ahli yang mengkajinya. Sebagaimana didefinisikan oleh Chandler dan Plano dalam Harbani Pasolong (2010), administrasi publik merupakan sebuah metode untuk mengorganisir dan mengkoordinasikan sumber daya publik dalam rangka mengembangkan, menjalankan, serta mengelola keputusan-keputusan

kebijakan publik. Definisi ini diperkuat oleh pandangan Harbani Pasolong sendiri yang memaknai administrasi publik sebagai bentuk kerja sama kumpulan individu atau lembaga dalam menjalankan kegiatan pemerintahan untuk memenuhi tuntutan masyarakat umum secara efektif dan efisien. Sementara itu, Nicholas menekankan bahwa tujuan utama dari administrasi publik adalah untuk menumbuhkan kesadaran pemerintah dalam hubungannya dengan masyarakat yang diperintah, serta mengilhami kebijakan-kebijakan publik agar mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara lebih efektif.

Dalam perspektif lain, Keban (2008) memberikan gambaran mengenai peran pemerintah sebagai pemegang otoritas tunggal yang bertindak sebagai regulator aktif dan proaktif dalam mengambil langkah-langkah strategis bagi kepentingan publik. Pada pandangan ini, sering kali muncul asumsi bahwa masyarakat berada dalam posisi yang lebih pasif dan menerima keputusan pemerintah. Namun, Caiden mengingatkan bahwa administrasi publik sebenarnya mencakup seluruh aktivitas yang berkaitan dengan urusan publik, mulai dari tindakan pelayanan hingga proses pengelolaan dalam kerangka kebijakan. Peran ini menjadi semakin krusial menurut Gray, di mana administrasi publik harus mampu memberikan kontribusi pada alokasi pendapatan negara yang adil serta menjaga hak-hak masyarakat dalam memperoleh pelayanan dasar seperti kesehatan dan pendidikan.

Untuk memastikan kinerja yang optimal, Herbert Simon mengemukakan prinsip-prinsip dasar administrasi yang meliputi spesialisasi tugas, kejelasan hirarki, serta efisiensi jarak pengawasan. Prinsip-prinsip ini menjadi landasan

penting dalam mengukur sejauh mana sebuah organisasi publik dapat menjalankan fungsinya. Relevansi konsep administrasi publik dengan penelitian mengenai Implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat sangatlah erat. Administrasi publik memainkan peran vital dalam merancang dan mengelola sumber daya guna memastikan program peremajaan melalui Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) dapat berjalan sesuai tujuan sosialnya, terutama dalam menjembatani kepentingan pemerintah dan kebutuhan masyarakat terdampak.

1.6.3 Paradigma Administrasi Publik

Perkembangan pemikiran dalam administrasi publik mengalami dinamika seiring dengan perubahan peran negara, tuntutan masyarakat, serta kompleksitas permasalahan publik. Nicholas Henry mengklasifikasikan perkembangan administrasi publik ke dalam enam paradigma utama, yang menunjukkan pergeseran fokus dan locus administrasi publik dari waktu ke waktu (Henry dalam Pasolong, 2007).

Paradigma pertama adalah Dikotomi Administrasi–Politik (1900-1926), yang menekankan pemisahan tegas antara politik sebagai perumus kebijakan dan administrasi sebagai pelaksana kebijakan. Paradigma ini bertujuan menciptakan efisiensi dan netralitas birokrasi, dengan tokoh utama seperti Frank J. Goodnow dan Woodrow Wilson.

Paradigma kedua adalah Prinsip-Prinsip Administrasi (1927-1937), yang memandang administrasi sebagai ilmu yang memiliki prinsip-prinsip universal. Efisiensi dan efektivitas menjadi orientasi utama, yang diwujudkan melalui konsep

POSDCORB (*Planning, Organizing, Staffing, Directing, Coordinating, Reporting, Budgeting*) yang dikemukakan oleh Gulick dan Urwick.

Paradigma ketiga, yaitu Administrasi Publik sebagai Ilmu Politik (1950-1970), muncul sebagai kritik terhadap pemisahan politik dan administrasi. Paradigma ini menegaskan bahwa administrasi publik tidak dapat dilepaskan dari nilai dan kepentingan politik, sebagaimana dikemukakan oleh Herbert A. Simon dan Dwight Waldo, yang menolak anggapan bahwa administrasi bersifat netral nilai.

Selanjutnya berkembang Administrasi Publik sebagai Ilmu Administrasi atau Manajemen (1956-1970), yang memfokuskan perhatian pada teori organisasi, manajemen, dan efisiensi internal organisasi publik. Pada fase ini, administrasi publik semakin dipengaruhi oleh pendekatan manajerial, meskipun masih berupaya mempertahankan karakteristik sektor publik.

Paradigma kelima adalah Administrasi Publik sebagai Administrasi Publik (1970-1990), yang menandai upaya penegasan kembali administrasi publik sebagai disiplin yang otonom. Dalam fase ini berkembang pendekatan *New Public Management* (NPM) yang mengadopsi praktik manajemen sektor swasta, menekankan efisiensi, kinerja, orientasi hasil, serta memposisikan masyarakat sebagai pelanggan (*customer*).

Paradigma terakhir adalah *Governance* Paradigm (1990-sekarang), yang menandai pergeseran fundamental dari pemerintah sebagai aktor tunggal menuju tata kelola kolaboratif. Paradigma ini menekankan keterlibatan berbagai pemangku kepentingan (*stakeholders*), jejaring (*networks*), kolaborasi, dan kemitraan antara

pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat sipil dalam proses perumusan maupun implementasi kebijakan publik. Menurut Ikeanyibe et al. (2017), *governance* paradigm menempatkan pemerintah sebagai koordinator dan fasilitator, bukan satu-satunya pelaksana kebijakan.

Selain tipologi Henry, Frederickson juga mengemukakan beberapa model administrasi publik, antara lain birokrasi klasik, neo-klasik, hubungan kemanusiaan, pilihan publik, kelembagaan, dan *New Public Administration* (NPA) yang menekankan keadilan sosial (*social equity*). Namun, model-model tersebut lebih tepat dipahami sebagai pendekatan normatif dan analitis dalam administrasi publik, bukan sebagai paradigma historis yang berdiri sendiri.

Secara konseptual, perkembangan administrasi publik dewasa ini dapat disarikan ke dalam tiga arus besar, yaitu *Traditional Public Administration*, *New Public Management*, dan *Governance* yang mencerminkan evolusi peran negara dari pengendali birokratis, pengelola berbasis pasar, hingga fasilitator kolaboratif dalam penyelenggaraan urusan publik.

Berdasarkan perkembangan paradigma administrasi publik tersebut, penelitian ini memposisikan Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) sebagai bagian dari paradigma *governance*, khususnya dalam bentuk *governance* kolaboratif. Hal ini didasarkan pada karakteristik implementasi KTV yang tidak hanya melibatkan pemerintah sebagai aktor tunggal, tetapi juga mengikutsertakan berbagai pemangku kepentingan, seperti masyarakat terdampak, lembaga pertanahan, sektor swasta, serta aktor pendukung lainnya dalam proses perencanaan, pengambilan keputusan, dan pelaksanaan program. Pemerintah dalam

skema KTV berperan sebagai koordinator dan fasilitator yang menjembatani kepentingan antaraktor, sementara keberhasilan program sangat ditentukan oleh tingkat partisipasi, konsensus, dan kerja sama antar pihak yang terlibat.

1.6.4 Kebijakan Publik

Kebijakan publik secara esensial dipahami sebagai serangkaian tindakan yang memiliki arah dan tujuan tertentu, bukan sekadar sebuah keputusan administratif yang berdiri sendiri. Carl J. Federick, sebagaimana dikutip oleh Leo Agustino (2008), mendefinisikan kebijakan sebagai serangkaian kegiatan yang diusulkan oleh aktor (baik individu, kelompok, maupun pemerintah) dalam suatu lingkungan tertentu. Dalam prosesnya, usulan ini menghadapi berbagai hambatan sekaligus peluang guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Definisi ini menekankan bahwa inti dari kebijakan adalah perilaku nyata yang menunjukkan apa yang sesungguhnya dikerjakan oleh pemerintah untuk mengatasi suatu permasalahan.

Sejalan dengan hal tersebut, James E. Anderson dalam Islamy (2009) menyatakan bahwa kebijakan adalah *“a purposive course of action followed by an actor or set of actors in dealing with a problem or matter of concern”*. Hal ini berarti kebijakan merupakan rangkaian tindakan bertujuan yang dilakukan oleh para aktor untuk memecahkan masalah yang menjadi perhatian publik. Richard Rose, sebagaimana dikutip Budi Winarno (2007), juga menegaskan bahwa kebijakan harus dipahami sebagai pola kegiatan yang saling berkaitan beserta

konsekuensi-konsekuensinya, sehingga keliru jika kebijakan hanya disamakan dengan satu keputusan tunggal.

Penelitian dengan judul “Implementasi Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat” sangat tepat dikaji dalam fokus kebijakan publik. Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) merupakan manifestasi konkret dari kebijakan pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk menangani kompleksitas permukiman kumuh di perkotaan. Melalui lensa kebijakan publik, implementasi Peraturan Menteri ATR/BPN ini dapat dikaji berdasarkan efektivitas, hambatan, serta faktor keberhasilan dalam mencapai agenda strategis seperti pengurangan kemiskinan dan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

Meskipun fokus utama berada pada ranah kebijakan, aspek manajemen publik tetap menjadi bagian integral yang tidak terpisahkan. Hal ini berkaitan dengan dimensi tata kelola pelaksanaan di lapangan, yang mencakup koordinasi antar-pemangku kepentingan (*stakeholders*), alokasi sumber daya secara efisien, hingga pengawasan teknis program. Dengan menggabungkan perspektif kebijakan (formulasi dan tujuan) serta manajemen (pelaksanaan dan tata kelola), penelitian ini akan menghasilkan analisis yang lebih komprehensif terhadap transformasi permukiman di Kelurahan Tanah Tinggi.

1.6.5 Implementasi Kebijakan

Tahap implementasi merupakan fase yang sangat krusial dalam siklus kebijakan publik. Sebuah kebijakan yang telah disusun dan ditetapkan tidak akan

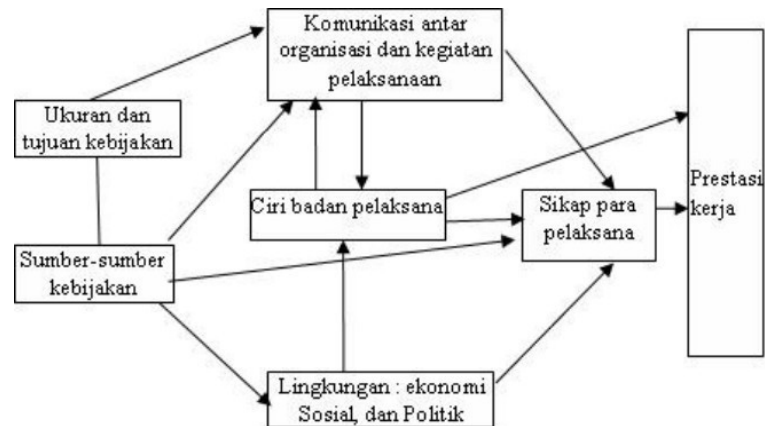
memiliki dampak nyata tanpa adanya proses pelaksanaan yang sistematis. Menurut Mazmanian dan Sabatier, pemahaman mendalam mengenai langkah-langkah yang harus diambil setelah sebuah kebijakan diterima dan disetujui merupakan kunci utama bagi keberhasilan pencapaian tujuan kebijakan tersebut.

Implementasi, sebagaimana dijelaskan oleh Van Meter dan Van Horn dalam *The Policy Implementation Process: A Conceptual Framework* (1975:447), mengacu pada berbagai tindakan yang dilakukan oleh individu, pejabat, atau kelompok baik dari sektor publik maupun swasta untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan kebijakan sebelumnya. Dengan demikian, implementasi adalah langkah konkret pemerintah dalam merealisasikan visi kebijakan menjadi kenyataan. Dalam proses ini, pemerintah perlu melakukan kajian mendalam guna memastikan bahwa kebijakan yang dihasilkan benar-benar selaras dengan kepentingan masyarakat dan tidak memberikan dampak negatif yang merugikan.

1. Van Meter dan Van Horn (1975)

Dalam mengembangkan tipologi kebijakan publik, Van Meter dan Van Horn menekankan bahwa efektivitas implementasi sangat bergantung pada karakteristik kebijakan itu sendiri. Terdapat dua premis utama dalam model ini, yaitu implementasi akan lebih berhasil jika perubahan yang diminta hanya bersifat kecil dan terdapat tingkat konsensus tujuan yang tinggi. Sebaliknya, jika kebijakan menuntut perubahan besar namun memiliki konsensus tujuan yang rendah, maka peluang keberhasilannya akan mengecil. Konsensus tujuan

dianggap memiliki pengaruh yang lebih signifikan terhadap keberhasilan proses implementasi dibandingkan dengan elemen perubahan itu sendiri.



Gambar 1. 5 Model Implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn (1975)

Sumber : Solichin Abdul Wahab, Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara, 1991:66

Menurut Van Meter dan Van Horn, terdapat enam variabel utama yang memengaruhi kinerja implementasi kebijakan publik:

- A. Standar dan Sasaran Kebijakan, keberhasilan dinilai dari seberapa realistis tujuan tersebut terhadap konteks sosial dan budaya pelaksana. Kebijakan yang terlalu idealis atau utopis cenderung sulit diwujudkan.
- B. Sumber Daya, meliputi sumber daya manusia (kualitas dan kompetensi), finansial (dana), dan waktu. Jika salah satu dari ketiga komponen ini tidak memadai, implementasi akan terhambat.
- C. Karakteristik Organisasi Pelaksana, meliputi struktur hierarki, kompetensi staf, tingkat komunikasi, serta hubungan formal dan informal dengan pembuat keputusan. Organisasi yang tegas dan

memiliki aturan ketat diperlukan untuk kebijakan yang menuntut perubahan perilaku yang signifikan.

- D. Sikap Para Pelaksana (Disposisi), sikap penerimaan atau penolakan pelaksana sangat menentukan. Kebijakan *top-down* sering menghadapi kendala jika kebutuhan masyarakat lokal tidak diakomodasi.
- E. Komunikasi antar Organisasi Pelaksana, standar kebijakan harus dikomunikasikan secara jelas, konsisten, dan seragam kepada semua lini pelaksana guna meminimalkan kesalahan koordinasi.
- F. Lingkungan Ekonomi, Sosial, dan Politik, kondisi eksternal yang kondusif dapat meningkatkan peluang keberhasilan, sementara dinamika politik dan ekonomi yang tidak stabil dapat menghambat efektivitas layanan publik.

2. Merilee S. Grindle (1980)

Menurut Merilee S. Grindle, keberhasilan implementasi ditentukan oleh tingkat *implementability* kebijakan tersebut, yang dipengaruhi oleh dua variabel utama: Isi Kebijakan (*Content of Policy*) dan Konteks Implementasi (*Context of Implementation*).

Isi Kebijakan (*Content of Policy*) mencakup :

1. Kepentingan yang terpengaruh oleh kebijakan.
2. Jenis manfaat yang dihasilkan.
3. Derajat perubahan yang diinginkan.
4. Kedudukan pembuat kebijakan.

5. Pelaksana program.
6. Sumber daya yang digunakan.

Konteks Implementasi (*Context of Implementation*) mencakup:

1. Kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat.
2. Karakteristik lembaga dan penguasa.
3. Kepatuhan dan daya tanggap pelaksana.

3. George Charles Edwards III (1980)

George Charles Edwards III mengidentifikasi empat variabel utama yang menjadi faktor penentu keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan:

- A. Komunikasi, menyangkut kejelasan, ketepatan, dan koordinasi informasi agar pelaksana memahami apa yang harus dikerjakan secara konsisten.
- B. Sumber Daya, meliputi ketersediaan staf yang cukup, informasi yang akurat, kewenangan untuk bertindak, serta fasilitas pendukung lainnya.
- C. Disposisi, terkait dengan komitmen, tekad, dan tanggung jawab para pelaksana dalam mencapai tujuan kebijakan.
- D. Struktur Birokrasi, merujuk pada mekanisme atau standar operasional (SOP) yang disusun untuk mengelola pelaksanaan kebijakan secara efektif.

Peneliti memilih model implementasi kebijakan Van Meter dan Van Horn sebagai landasan utama mengkaji faktor pendorong dan faktor penghambat karena

gejala yang sangat komprehensif dalam membedah kompleksitas kebijakan yang menuntut perubahan besar seperti program Konsolidasi Tanah Vertikal di Kelurahan Tanah Tinggi. Melalui enam variabel yang saling berkaitan, model ini mampu memotret secara mendalam bagaimana standar tujuan, ketersediaan sumber daya, hingga kondisi sosial-politik lokal memengaruhi keberhasilan program di lapangan.

1.6.6 Konsolidasi Tanah

Konsolidasi tanah merupakan suatu kebijakan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah dan ruang yang dilaksanakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan, mengoptimalkan pemanfaatan tanah, serta menyediakan lahan bagi kepentingan pembangunan dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat sebagai pemilik atau penggarap tanah pada lokasi yang ditata.

Dalam pelaksanaannya, konsolidasi tanah tidak hanya berorientasi pada penataan bidang tanah secara fisik, tetapi juga mengatur kembali struktur pemanfaatan ruang agar lebih tertib, efisien, dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan wilayah. Melalui pendekatan ini, tanah-tanah yang sebelumnya terfragmentasi atau kurang tertata dapat disusun kembali menjadi kawasan yang lebih terencana, sekaligus menyediakan ruang untuk pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibutuhkan masyarakat.

Berdasarkan dimensi pemanfaatan ruang, konsolidasi tanah dapat dilaksanakan dalam dua bentuk utama, yaitu konsolidasi tanah horizontal dan konsolidasi tanah vertikal. Kedua bentuk tersebut merupakan pendekatan penataan lahan yang digunakan untuk menyesuaikan karakteristik kawasan serta kebutuhan pembangunan wilayah.

A. Konsolidasi Tanah Horizontal

Konsolidasi tanah horizontal merupakan bentuk penataan tanah yang dilakukan dengan mengatur kembali bidang-bidang tanah pada suatu hamparan secara mendatar. Penataan ini mencakup pengaturan bentuk, luas, dan letak bidang tanah agar lebih teratur serta memungkinkan penyediaan ruang untuk pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan. Melalui konsolidasi tanah horizontal, kawasan yang sebelumnya tidak tertata dapat direstrukturasikan sehingga memiliki akses jalan, fasilitas umum, serta tata ruang yang lebih terencana.

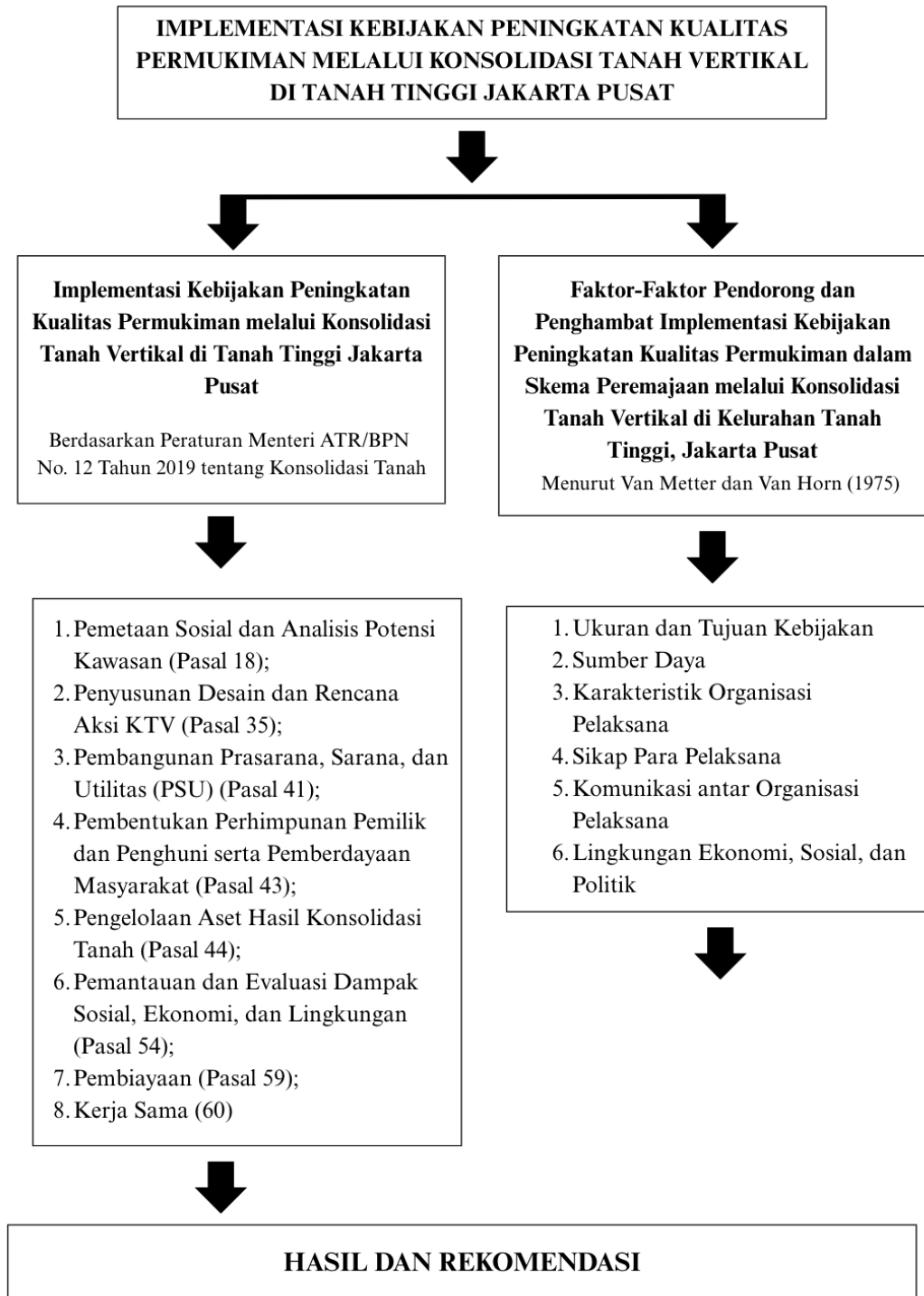
B. Konsolidasi Tanah Vertikal

Konsolidasi tanah vertikal merupakan bentuk konsolidasi tanah yang dilaksanakan untuk pengembangan kawasan dan bangunan dengan orientasi pemanfaatan ruang secara vertikal. Pendekatan ini umumnya diterapkan pada kawasan perkotaan dengan keterbatasan lahan dan tingkat kepadatan tinggi, sehingga pemanfaatan ruang dilakukan melalui pembangunan bangunan bertingkat, seperti rumah susun atau bentuk hunian vertikal lainnya. Dalam konsolidasi tanah vertikal, kepemilikan dan pemanfaatan tanah diatur dalam

bentuk kepemilikan bersama yang kemudian dikonversi menjadi satuan unit hunian atau fungsi lainnya sesuai dengan nilai proporsional kepemilikan masing-masing peserta.

Melalui mekanisme tersebut, konsolidasi tanah vertikal memungkinkan terjadinya penataan kawasan secara lebih efisien sekaligus meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, terutama pada kawasan padat dan tidak tertata. Pendekatan ini juga dapat mendukung penyediaan hunian yang lebih layak serta pembangunan prasarana dan fasilitas lingkungan yang lebih memadai bagi masyarakat.

1.7 Kerangka Berpikir



Sumber : diolah oleh Peneliti, 2026

1.8 Definisi Konsep

1.8.1 Implementasi Kebijakan

Implementasi adalah proses pelaksanaan kebijakan yang melibatkan berbagai tindakan yang dilakukan oleh individu, pejabat, atau kelompok, baik dari sektor pemerintah maupun swasta, guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

1.8.2 Konsolidasi Tanah Vertikal

Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) merupakan suatu pendekatan penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah pada kawasan permukiman padat dengan keterbatasan lahan melalui pembangunan hunian secara vertikal.

1.9 Operasionalisasi Konsep

Tabel 1. 3 Operasionalisasi Konsep

NO.	FENOMENA	GEJALA	DEFINISI OPERASIONAL	ASPEK YANG DIGALI
1	Implementasi Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat berdasarkan	Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan (Pasal 18)	Proses inventarisasi dan identifikasi data sosial, ekonomi, budaya masyarakat serta data fisik dan pertanahan guna mengetahui potensi, kekurangan, peluang, dan ancaman kawasan sebagai dasar penentuan strategi pengembangan lokasi KTV.	1. Inventarisasi data sosial, ekonomi, dan budaya. 2. Sosialisasi kepada pemegang hak/penggarap. 3. Identifikasi bentuk, luas, dan status kepemilikan tanah. 4. Identifikasi kondisi fisik lingkungan (PSU, topografi, kebencanaan).

NO.	FENOMENA	GEJALA	DEFINISI OPERASIONAL	ASPEK YANG DIGALI
	Peraturam Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2019	Penyusunan Desain dan Rencana Aksi KTV (Pasal 35)	Penyusunan desain rumah susun (pertelaan) yang memuat pembagian satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama serta perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP), disertai rencana aksi pembangunan dan skema pembiayaan.	1. Penyusunan pertelaan sarusun. 2. Perhitungan NPP. 3. Penentuan proporsi kepemilikan peserta. 4. Rencana aksi dan sumber pembiayaan pembangunan.
		Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (Pasal 41)	Perwujudan fisik desain konsolidasi melalui pembangunan prasarana, sarana, utilitas serta bangunan gedung sesuai ketentuan perizinan dan standar teknis yang berlaku.	1. Pembangunan jalan, drainase, dan fasilitas umum. 2. Pembangunan bangunan vertikal sesuai desain. 3. Pemenuhan izin dan kelayakan bangunan. 4. Penyerahan dokumen teknis kepada penghuni.
		Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni serta Pemberdayaan Masyarakat (Pasal 43)	Pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun berbadan hukum guna menjamin pengelolaan hasil KTV serta pelaksanaan pemberdayaan masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.	1. Legalitas pembentukan perhimpunan. 2. Struktur dan keanggotaan. 3. Peran dalam pengelolaan rusun. 4. Program pemberdayaan masyarakat.
		Pengelolaan Aset Hasil Konsolidasi Tanah (Pasal 44)	Pengelolaan tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama untuk menjamin terpeliharanya fungsi bangunan dan keberlanjutan kualitas lingkungan pasca pelaksanaan KTV.	1. Status dan pengelolaan tanah bersama. 2. Pengelolaan bagian dan benda bersama. 3. Mekanisme pemeliharaan dan keberlanjutan aset.

NO.	FENOMENA	GEJALA	DEFINISI OPERASIONAL	ASPEK YANG DIGALI
		Pemantauan dan Evaluasi Dampak Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan (Pasal 54)	Kegiatan monitoring dan evaluasi terhadap dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan akibat pelaksanaan Konsolidasi Tanah Vertikal untuk memastikan tercapainya tujuan peningkatan kualitas lingkungan dan kesejahteraan masyarakat.	1. Perubahan kondisi sosial masyarakat. 2. Perubahan kondisi ekonomi peserta. 3. Perubahan kualitas lingkungan hunian.
		Pembiayaan (Pasal 59)	Pengaturan sumber dan mekanisme pembiayaan pelaksanaan dan pembangunan Konsolidasi Tanah Vertikal yang dapat berasal dari APBN/APBD, Tanah Usaha Bersama (TUB), kerja sama investasi, atau sumber sah lainnya.	1. Sumber pembiayaan program. 2. Skema pendanaan pembangunan. 3. Pengelolaan TUB atau unit komersial.
		Kerja Sama (Pasal 60)	Pelaksanaan kerja sama antara peserta, pemerintah, dan/atau pelaku pembangunan dalam rangka pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan hasil Konsolidasi Tanah Vertikal berdasarkan perjanjian yang sah.	1. Pihak-pihak yang terlibat dalam kerja sama. 2. Bentuk dan legalitas perjanjian. 3. Pembagian peran dan tanggung jawab.
2	Faktor Pendukung dan Faktor Pendorong	Ukuran dan Tujuan Kebijakan	Kejelasan dan konsistensi tujuan kebijakan KTV dalam meningkatkan kualitas permukiman.	1. Pemahaman pelaksana terhadap tujuan program. 2. Kesesuaian standar kebijakan dengan kondisi lapangan.
		Sumber Daya	Ketersediaan sumber daya manusia, finansial, dan waktu dalam	1. Ketersediaan anggaran. 2. Kompetensi pelaksana. 3. Ketersediaan waktu pelaksanaan.

NO.	FENOMENA	GEJALA	DEFINISI OPERASIONAL	ASPEK YANG DIGALI
			implementasi program KTV.	
		Karakteristik Organisasi Pelaksana	Struktur, kewenangan, dan pola kerja organisasi yang terlibat dalam implementasi program KTV.	1. Pembagian peran antar lembaga. 2. Koordinasi internal dan eksternal.
		Sikap Para Pelaksana (Disposition)	Komitmen dan sikap pelaksana terhadap pelaksanaan kebijakan KTV.	1. Dukungan pelaksana terhadap program. 2. Cara pelaksana menghadapi resistensi warga.
		Komunikasi antar Organisasi Pelaksana	Proses penyampaian informasi dan koordinasi antar aktor dalam implementasi kebijakan.	1. Intensitas koordinasi. 2. Kejelasan informasi kebijakan.
		Lingkungan Ekonomi, Sosial, dan Politik	Pengaruh lingkungan eksternal terhadap implementasi kebijakan KTV.	1. Dinamika Sosial dan Politik. 2. Faktor ekonomi warga.

Sumber : diolah oleh Peneliti, 2026

1.10 Metode Penelitian

Metode Penelitian ini memakai metode kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan metode penelitian yang fokus pada pemahaman mendalam. Bodgan dan Taylor (dalam Moleong, 2017) mengemukakan bahwa penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan, yang berasal dari perilaku orang-orang yang diamati.

Afriani (2009) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif dilakukan dalam kondisi alami dan bersifat penemuan, di mana peneliti berperan sebagai instrumen utama. Peneliti harus memiliki teori dan wawasan yang mendalam agar dapat menganalisis, bertanya, dan mengkonstruksi objek penelitian dengan lebih jelas.

Pendekatan ini lebih berfokus pada makna dan terikat pada nilai- nilai tertentu. Penelitian kualitatif digunakan untuk mengkaji masalah yang belum sepenuhnya jelas, mengungkap makna tersembunyi, memahami interaksi sosial, mengembangkan teori, memverifikasi kebenaran data, serta meneliti sejarah perkembangan suatu fenomena.

1.10.1 Subjek Penelitian

1.10.1.1 Informan Penelitian

Informan penelitian adalah individu yang memberikan informasi tentang informan kepada peneliti. Informan adalah siapa saja yang dapat memberikan keterangan atau data berkaitan dengan topik yang sedang diteliti. Pemilihan informan didasarkan pada kompetensi mereka dalam memberikan informasi yang relevan, bukan pada representativitas populasi yang diteliti.

Dalam penelitian ini digunakan teknik *non-probability sampling* dengan pendekatan kombinasi antara *purposive sampling* dan *snowball sampling*. Menurut Sugiyono (2016), *purposive sampling* merupakan metode penentuan sampel sumber data yang dilakukan berdasarkan pertimbangan tertentu. Pemilihan teknik ini didasarkan pada kenyataan bahwa tidak seluruh calon sampel memiliki karakteristik yang relevan dengan fenomena yang diteliti. Oleh karena itu, peneliti menetapkan kriteria dan pertimbangan khusus agar sampel yang dipilih benar-benar sesuai dan mampu memberikan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Sementara itu, *snowball sampling* merupakan teknik penentuan sampel yang dilakukan melalui pola hubungan berantai antarindividu (Neuman, 2003). Teknik ini digunakan untuk memperoleh informan tambahan dengan memanfaatkan

rekomendasi atau rujukan dari informan sebelumnya, sehingga proses penentuan sampel berkembang secara bertahap sesuai dengan kebutuhan penelitian.

1.10.1.2 Jumlah Informan

Menurut Patton (dalam Poerwandari, 2007) desain kualitatif memiliki sifat yang luwes, oleh sebab itu tidak ada aturan yang pasti dalam jumlah sampel yang harus diambil untuk penelitian kualitatif. Jumlah sampel sangat tergantung pada apa yang dianggap bermanfaat dan dapat dilakukan dengan waktu dan sumber daya yang tersedia. Jadi, Jumlah informan dalam penelitian ini tidak ditentukan secara kaku sejak awal, melainkan disesuaikan dengan kebutuhan data hingga mencapai titik kejenuhan informasi (*data saturation*). Sarantakos (dalam Poerwandari, 2007) mengemukakan karakteristik prosedur penentuan informan dalam penelitian kualitatif pada umumnya adalah sebagai berikut:

- A. Diarahkan tidak pada jumlah sampel yang besar.
- B. Tidak ditentukan secara kaku sejak awal, tetapi dapat berubah baik dalam hal jumlah ataupun karakteristik sampelnya sesuai dengan pemahaman konseptual yang berkembang dalam penelitian.
- C. Tidak diarahkan pada keterwakilan melainkan pada kecocokan konteks. Dalam hal ini, jumlah sampel penelitian kualitatif tidak mempersoalkan jumlah sampel.

Secara operasional, penelitian ini melibatkan minimal 4 (empat) informan, yang dikelompokkan ke dalam empat kategori aktor utama, yaitu:

1. Aktor pemerintah daerah, meliputi pejabat dan staf teknis Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta;

2. Aktor pelaksana dan mitra program, meliputi perwakilan Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia serta pihak Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta;
3. Aktor wilayah, meliputi perangkat kelurahan dan pengurus RW setempat;
4. Masyarakat penerima manfaat, yaitu warga terdampak dan penghuni hasil Program KTV Rumah Cinta Damai.

1.10.1.3 Lokasi Penelitian

Burhan (2003) menyatakan bahwa penelitian kualitatif yang dilakukan pada *setting* sosial tertentu tidak dimaksudkan untuk mengetahui atau representasi dari latar, tempat, lokasi dan daerah. penelitian kualitatif sangat konseptual dan berupaya menelaah fenomena sosial pada level mikro, tidak bermaksud melakukan generalisasi. Burhan menyatakan bahwa yang paling esensial pada penelitian adalah selaras dengan tujuan penelitian, lokasi penelitian dapat dilakukan di mana saja yang paling utama adalah *setting* tersebut menyajikan data yang kita butuhkan.

Lokasi penelitian ini adalah Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat, yang merupakan area yang menjadi daerah prioritas dan menjadi *pilot project* dari kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV).

1.10.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini disesuaikan dengan tujuan dan fokus penelitian. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari informan melalui wawancara dan observasi,

sedangkan data sekunder diperoleh melalui dokumentasi dan penelaahan dokumen terkait program.

A. Wawancara

Wawancara digunakan untuk menggali informasi secara mendalam mengenai proses implementasi Program KTV, peran aktor yang terlibat, serta pengalaman dan respons masyarakat. Esterberg (2002) dalam Sugiyono (2020) menjelaskan bahwa wawancara merupakan pertemuan dua pihak untuk bertukar informasi dan gagasan melalui tanya jawab sehingga terbentuk pemahaman bersama tentang topik tertentu. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada warga penerima program KTV, DPRKP, ATR/BPN, dan Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia.

B. Observasi

Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata mengenai kondisi permukiman dan pelaksanaan program di lapangan. Observasi dipahami sebagai kegiatan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena yang tampak pada objek penelitian (Widoyoko, 2014). Dalam penelitian ini, observasi dilakukan pada kawasan permukiman kumuh dan lokasi pelaksanaan program KTV/Rumah Cinta Damai di Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat.

C. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan untuk melengkapi data penelitian melalui sumber tertulis maupun visual seperti arsip, laporan, foto, video, serta dokumen resmi program. Sugiyono (2015) menyatakan bahwa dokumentasi merupakan metode

pengumpulan data berupa catatan, gambar, maupun dokumen yang mendukung penelitian. Dokumentasi dalam penelitian ini mencakup kondisi permukiman sebelum dan sesudah program, serta dokumen kebijakan dan pelaksanaan program yang relevan.

1.10.3 Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengolahan data penelitian yang dilakukan secara sistematis untuk memperoleh makna dan temuan yang relevan dengan fokus penelitian. Bogdan dan Biklen dalam Moleong menjelaskan bahwa analisis data mencakup kegiatan mengorganisasi data, memilah informasi, menyusun satuan-satuan data, melakukan sintesis, mencari pola, serta menentukan hal-hal penting yang akan disajikan dalam laporan penelitian. Dalam penelitian ini, data yang dianalisis bersumber dari transkrip wawancara mendalam, catatan observasi lapangan, serta dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan implementasi kebijakan terkait Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Kelurahan Tanah Tinggi.

Teknik analisis data pada penelitian ini mengacu pada model Miles, Huberman, dan Saldana (2014) yang meliputi tiga tahapan, yaitu kondensasi data, penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan. Kondensasi data dilakukan dengan memilih dan memfokuskan data sesuai kebutuhan penelitian, menyederhanakan informasi yang diperoleh, serta mengeliminasi data yang tidak relevan agar analisis tetap terarah. Selanjutnya, data yang telah dikondensasi disajikan dalam bentuk uraian naratif, tabel, maupun dokumentasi pendukung untuk mempermudah pemahaman terhadap dinamika implementasi kebijakan,

peran aktor yang terlibat, serta respons masyarakat. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan yang dilakukan berdasarkan hasil analisis secara bertahap, kemudian diverifikasi kembali melalui pengecekan berulang agar temuan penelitian memiliki dasar yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan.

1.10.4 Uji Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan untuk memastikan bahwa data yang diperoleh bersifat akurat, konsisten, dan sesuai dengan kondisi lapangan. Moleong (2017) menyebutkan bahwa uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan melalui perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan, serta triangulasi. Perpanjangan pengamatan dilakukan dengan cara kembali ke lapangan untuk memperdalam pemahaman terhadap situasi sosial di lokasi penelitian sekaligus membangun hubungan yang lebih terbuka dengan informan agar informasi yang diperoleh semakin valid. Ketekunan pengamatan dilakukan melalui pengamatan secara cermat dan berulang sehingga peneliti mampu membedakan informasi yang relevan dan memastikan fokus penelitian tetap terjaga. Selain itu, triangulasi digunakan untuk menguatkan data melalui perbandingan berbagai sumber dan teknik. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi dari warga terdampak, perangkat wilayah, serta pihak pelaksana program. Triangulasi teknik dilakukan dengan menggabungkan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sementara itu, triangulasi waktu dilakukan dengan pengumpulan data pada waktu yang berbeda untuk menghindari bias situasional dan meningkatkan konsistensi informasi.

Uji keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan untuk menjamin validitas dan kredibilitas temuan. Mengacu pada Moleong (2017), keabsahan data dalam penelitian kualitatif dapat diuji melalui perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan, dan triangulasi. Dalam penelitian ini, strategi utama yang digunakan adalah triangulasi sumber. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari berbagai kategori aktor, yaitu masyarakat penerima manfaat, perangkat wilayah, aktor pelaksana program, dan instansi pemerintah. Kesamaan maupun perbedaan informasi antar sumber dianalisis secara kritis untuk memperoleh gambaran yang objektif dan menghindari bias subjektivitas satu pihak. Selain itu, triangulasi juga diperkuat melalui perbandingan antara data wawancara, hasil observasi lapangan, dan dokumen resmi program.

1.10.5 Tahap Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan melalui tiga tahap utama, yaitu tahap pra-lapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data. Tahap pra-lapangan meliputi penyusunan rancangan penelitian, penentuan lokasi penelitian, pengurusan perizinan, penyusunan instrumen penelitian, serta studi awal terhadap dokumen kebijakan dan regulasi terkait, termasuk Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024.

Tahap pekerjaan lapangan dilakukan melalui pengumpulan data primer dan sekunder, yaitu wawancara mendalam dengan informan kunci, observasi langsung ke wilayah sasaran program, serta dokumentasi kondisi dan aktivitas lapangan. Pada tahap ini, peneliti juga melakukan pengecekan data secara langsung dengan membandingkan informasi antar sumber. Tahap analisis data dilakukan dengan

mengolah seluruh data yang telah terkumpul, kemudian menyusun hasil penelitian dalam bentuk narasi analitis dan pembahasan berdasarkan teori implementasi kebijakan serta konteks lokal. Hasil penelitian selanjutnya disusun dalam format karya ilmiah dan dikonsultasikan kepada dosen pembimbing sebagai bentuk validasi akademik.