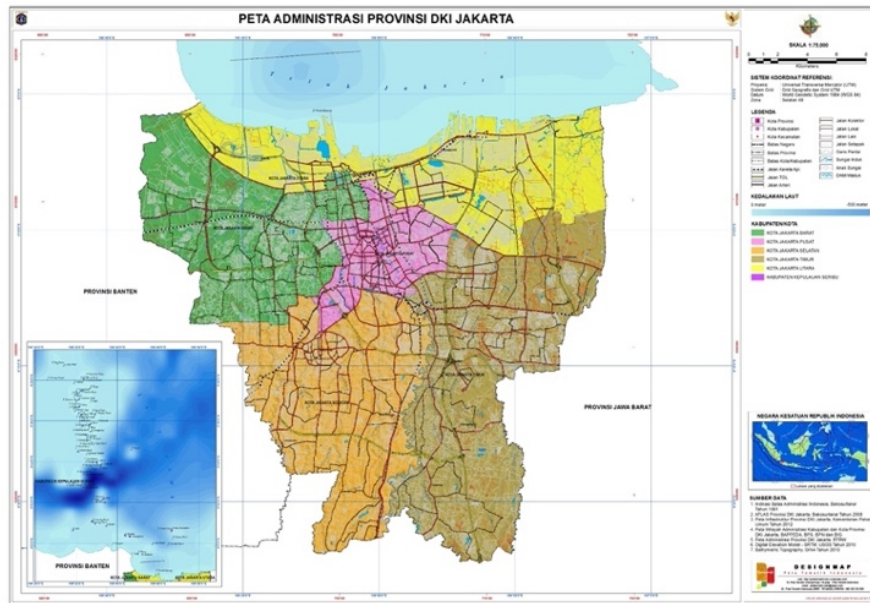


BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Gambaran Umum Provinsi DKI Jakarta



Gambar 2.1 Peta Administrasi Provinsi DKI Jakarta

Sumber : Peta Tematik Indonesia

Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan ibu kota negara Indonesia dan pusat pemerintahan serta perekonomian nasional. Sebagai provinsi yang memegang peranan vital, Jakarta memiliki karakteristik wilayah yang unik karena statusnya sebagai kota metropolitan terbesar di Indonesia.

2.1.1 Kondisi Geografis Provinsi DKI Jakarta

Secara geografis, Provinsi DKI Jakarta terletak di bagian barat laut Pulau Jawa. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), luas daratan Provinsi DKI Jakarta adalah sekitar 660,98 km² dan luas lautan mencapai 6.997,50 km². Wilayah ini

membentang di antara koordinat 6°12' Lintang Selatan dan 106°48' Bujur Timur.

Provinsi DKI Jakarta memiliki batas-batas wilayah administratif sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Laut Jawa Laut Jawa (terbentang garis pantai $\pm$ 35 km).
- Sebelah Timur: Provinsi Jawa Barat (Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi).
- Sebelah Selatan: Provinsi Jawa Barat (Kota Depok).
- Sebelah Barat: Provinsi Banten (Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang).

DKI Jakarta memiliki 113 pulau, di mana 112 pulau terletak di Kabupaten Kepulauan Seribu dan 1 pulau di Kota Jakarta Utara. Selain itu, wilayah ini dialiri oleh 17 sungai/kanal utama yang berfungsi sebagai saluran drainase dan pengendali banjir, seperti Kali Ciliwung, Kali Sunter, dan Banjir Kanal Barat.

Secara topografi, sebagian besar wilayah DKI Jakarta merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 7 meter di atas permukaan laut. Namun, wilayah bagian selatan memiliki kontur yang lebih berbukit dibandingkan wilayah utara yang landai dan rentan terhadap pasang air laut (*rob*). Provinsi ini juga memiliki wilayah kepulauan, yaitu Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu yang terdiri dari gugusan 113 pulau kecil di Teluk Jakarta.

2.1.2 Kondisi Demografis Provinsi DKI Jakarta

DKI Jakarta merupakan provinsi dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia. Berdasarkan data BPS Provinsi DKI Jakarta (2024), jumlah penduduk Jakarta diproyeksikan mencapai 10.684.946 jiwa. Kepadatan penduduk di wilayah ini sangat tinggi, mencapai rata-rata sekitar 16.165 jiwa/km², yang menunjukkan tingginya konsentrasi aktivitas manusia di wilayah yang relatif sempit.

Berdasarkan Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2025 dari BPS Provinsi DKI Jakarta, laju pertumbuhan penduduk per tahun pada periode 2020–2024 tercatat sebesar 0,31%. Struktur penduduk menurut jenis kelamin menunjukkan rasio sebesar 101,09, yang berarti terdapat sekitar 101 laki-laki untuk setiap 100 perempuan. Laju pertumbuhan penduduk di Jakarta dipengaruhi oleh faktor kelahiran alami serta tingginya angka migrasi masuk (urbanisasi) dari daerah lain. Struktur penduduk didominasi oleh kelompok usia produktif (15–64 tahun), yang menjadi modal utama dalam perputaran roda ekonomi kota. Mayoritas penduduk DKI Jakarta memeluk agama Islam, diikuti oleh Kristen Protestan, Katolik, Buddha, Hindu, dan Konghucu, mencerminkan keragaman etnis dan budaya yang tinggi di ibu kota.

2.2 Gambaran Umum Kota Jakarta Pusat



Gambar 2. 2 Peta Administrasi Kota Jakarta Pusat
Sumber : Peta Tematik Indonesia

Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah salah satu dari lima kota administrasi di Provinsi DKI Jakarta. Kota Administrasi Jakarta Pusat memiliki luas wilayah 47,57 km², yang merupakan 7,20% dari total luas wilayah Provinsi DKI Jakarta. Wilayah ini dikenal sebagai pusat pemerintahan pusat dan daerah, serta pusat bisnis internasional.

2.2.1 Kondisi Geografis Kota Jakarta Pusat

Jakarta Pusat merupakan kota administrasi terkecil di Provinsi DKI Jakarta dengan luas wilayah sekitar 48,13 km² (atau sekitar 7,2% dari total luas DKI Jakarta). Wilayah ini terbagi menjadi 8 kecamatan dan 44 kelurahan. Wilayah ini merupakan pusat pemerintahan dan perekonomian yang terletak di jantung ibu kota. Jarak dari kantor pemerintahan Kota Jakarta Pusat ke Ibukota Provinsi (Balai Kota) hanya sekitar 1,44 km.

Mengingat posisinya yang berada tepat di tengah Provinsi DKI Jakarta, Jakarta Pusat tidak memiliki garis pantai dan sepenuhnya dikelilingi oleh wilayah kota administrasi lainnya. Lahan di Jakarta Pusat hampir seluruhnya merupakan lahan terbangun yang dimanfaatkan untuk perkantoran, perdagangan, jasa, dan permukiman padat.

2.2.2 Kondisi Demografis Kota Jakarta Pusat

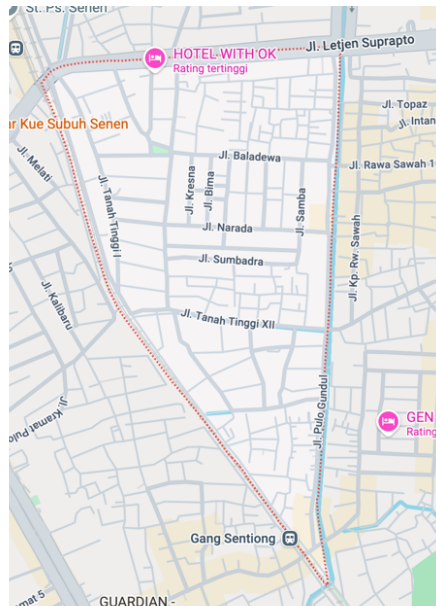
Meskipun memiliki wilayah terkecil, Jakarta Pusat memiliki kepadatan penduduk yang tertinggi. Berdasarkan data BPS Kota Jakarta Pusat tahun 2024, jumlah penduduk tercatat sekitar 1.044.297 jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai sekitar 21.955 jiwa/km². Dengan rasio jenis kelamin

102,66 yang menunjukkan jumlah penduduk laki-laki mendominasi dibanding perempuan.

Pada siang hari, jumlah penduduk di Jakarta Pusat meningkat drastis akibat mobilitas pekerja (*commuter*) dari wilayah penyangga (Bodetabek) yang bekerja di sentra-sentra bisnis dan pemerintahan di wilayah ini. Kecamatan Johar Baru, tempat Kelurahan Tanah Tinggi berada, tercatat sebagai salah satu kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi di Jakarta Pusat bahkan di Asia Tenggara.

Meskipun memiliki luas wilayah terkecil kedua setelah Kepulauan Seribu, tingginya kepadatan penduduk di Jakarta Pusat (hampir 22 ribu jiwa per km persegi) menuntut pengelolaan tata ruang dan perumahan yang sangat intensif.

2.3 Gambaran Umum Kelurahan Tanah Tinggi



Gambar 2. 3 Peta Kelurahan Tanah Tinggi

Sumber : Google Maps

Kelurahan Tanah Tinggi merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Johar Baru, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Wilayah ini secara administratif memiliki kode pos 10540 dan dikenal sebagai kawasan permukiman yang sangat padat penduduk.

2.3.1 Kondisi Geografis Kelurahan Tanah Tinggi

Kondisi Geografis Kelurahan Tanah Tinggi memiliki luas wilayah sekitar 62,40 Hektar (0,62 km²). Secara administratif, kelurahan ini terbagi menjadi 14 Rukun Warga (RW) dan 196 Rukun Tetangga (RT). Batas-batas wilayah Kelurahan Tanah Tinggi adalah:

- Sebelah Utara: Kelurahan Kampung Rawa.
- Sebelah Timur: Kelurahan Johar Baru.
- Sebelah Selatan: Kelurahan Johar Baru.
- Sebelah Barat: Kelurahan Kramat (Kecamatan Senen).

2.3.2 Kondisi Demografis Kelurahan Tanah Tinggi

Kelurahan Tanah Tinggi merupakan kelurahan dengan karakteristik demografis paling padat di Kecamatan Johar Baru dan mencerminkan kondisi permukiman ultra-padat di wilayah perkotaan Jakarta Pusat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kelurahan Tanah Tinggi pada tahun 2024 tercatat sebanyak 45.239 jiwa, yang terdiri dari 22.985 jiwa penduduk laki-laki dan 22.254 jiwa penduduk perempuan. Jumlah tersebut setara dengan 33,69 persen dari total penduduk Kecamatan Johar Baru, menjadikan Tanah Tinggi sebagai kelurahan dengan konsentrasi penduduk terbesar dibandingkan kelurahan lain di kecamatan yang sama.

Dengan luas wilayah yang relatif kecil, yakni sekitar 0,62 km², tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Tanah Tinggi mencapai 72.611,98 jiwa per km², jauh melampaui rata-rata kepadatan Kecamatan Johar Baru yang berada pada kisaran 56.478,75 jiwa per km². Tingginya kepadatan ini menunjukkan adanya tekanan spasial yang sangat besar terhadap lingkungan permukiman, ditandai dengan terbatasnya ruang terbuka, intensitas pemanfaatan lahan hunian yang tinggi, serta kecenderungan berkembangnya permukiman rapat dan tidak teratur. Kondisi tersebut secara struktural berkontribusi terhadap kerentanan kawasan terhadap degradasi kualitas hunian dan lingkungan.

Dari sisi komposisi penduduk, Kelurahan Tanah Tinggi memiliki rasio jenis kelamin sebesar 103,26, yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk laki-laki sedikit lebih banyak dibandingkan penduduk perempuan, namun masih dalam kategori relatif seimbang. Struktur demografis yang seimbang ini berimplikasi pada kebutuhan perencanaan permukiman yang sensitif terhadap kebutuhan seluruh kelompok sosial, termasuk perempuan, anak, dan lansia, terutama dalam konteks perubahan pola hunian dari horizontal ke vertikal.

Kepadatan penduduk yang tinggi juga tercermin dalam struktur kelembagaan lingkungan. Kelurahan Tanah Tinggi memiliki 14 Rukun Warga (RW) dan 195 Rukun Tetangga (RT), jumlah tertinggi di antara seluruh kelurahan di Kecamatan Johar Baru. Banyaknya unit RT dan RW menunjukkan tingginya fragmentasi unit permukiman sebagai respons terhadap keterbatasan ruang dan besarnya jumlah penduduk. Struktur sosial yang sangat padat ini menuntut kapasitas kelembagaan yang kuat dalam pengelolaan lingkungan

permukiman, khususnya ketika diterapkan program penataan berbasis hunian vertikal yang memerlukan pengelolaan bersama dan partisipasi kolektif warga.

Secara keseluruhan, kombinasi antara jumlah penduduk yang besar, kepadatan ekstrem, serta kompleksitas struktur sosial menjadikan Kelurahan Tanah Tinggi sebagai kawasan dengan tekanan sosial dan spasial yang tinggi. Kondisi demografis ini tidak hanya menjelaskan mengapa permukiman kumuh berkembang secara struktural di wilayah tersebut, tetapi juga memperkuat urgensi intervensi kebijakan penataan dan peremajaan permukiman melalui skema Konsolidasi Tanah Vertikal sebagai alternatif atas keterbatasan ruang horizontal di kawasan padat perkotaan.

2.4 Gambaran Umum Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta merupakan perangkat daerah yang memiliki peran strategis dalam mengelola urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Dalam konteks urbanisasi yang cepat dan tekanan pertumbuhan penduduk di ibu kota, DPRKP dituntut untuk menjadi garda terdepan dalam penyediaan hunian yang layak, pengendalian permukiman kumuh, serta peningkatan kualitas lingkungan permukiman.

Sebagai salah satu organ perangkat daerah, DPRKP dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah dan Peraturan Gubernur yang mengatur tentang pembagian urusan pemerintahan di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Struktur organisasi DPRKP terdiri dari Sekretariat, sejumlah bidang teknis (seperti Bidang Perumahan, Bidang Kawasan Permukiman, Bidang

Fasilitasi Penyediaan Perumahan), serta unit pelaksana teknis yang tersebar di wilayah ibu kota. Setiap unit mempunyai fungsi koordinasi dalam perencanaan, pelaksanaan, evaluasi, dan pengendalian program-program terkait perumahan dan permukiman.

Tugas pokok DPRKP meliputi penyusunan perencanaan dan kebijakan teknis di sektor perumahan dan permukiman, fasilitasi penyediaan rumah layak huni, pengembangan kawasan permukiman yang tertata, serta pembinaan kepada pemerintah kota/kabupaten dan pemangku kepentingan terkait. Dinas ini juga bertanggung jawab dalam menjamin keterpaduan antara program perumahan dengan kebijakan tata ruang, lingkungan hidup, serta infrastruktur dasar, sehingga tercipta permukiman yang inklusif dan berkelanjutan.

Visi pembangunan DPRKP selaras dengan misi pemerintah provinsi untuk mewujudkan Jakarta yang aman, nyaman, tertata, dan berkelanjutan, khususnya melalui penyediaan hunian yang terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, DPRKP menekankan prinsip keterpaduan pembangunan, partisipasi masyarakat, serta keberlanjutan lingkungan. Keberadaan DPRKP sangat penting dalam menciptakan sistem perumahan yang responsif terhadap dinamika sosial-ekonomi Jakarta, serta sebagai institusi yang menjembatani kebutuhan hunian layak dengan keterbatasan sumber daya lahan di ibu kota.

2.5 Dasar Kebijakan Program Konsolidasi Tanah Vertikal

Dalam rangka memberikan landasan normatif yang komprehensif bagi pelaksanaan Konsolidasi Tanah Vertikal, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah mengatur delapan dimensi operasional yang membentuk satu siklus implementasi yang terintegrasi dan berurutan. Kedelapan dimensi tersebut meliputi pemetaan sosial dan analisis potensi kawasan (Pasal 18), penyusunan desain dan rencana aksi KTV (Pasal 35), pembangunan prasarana sarana dan utilitas (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), kerja sama multipihak (Pasal 60), serta pembiayaan (Pasal 59). Kedelapan pasal inilah yang menjadi kerangka analisis utama dalam penelitian ini untuk membedah implementasi Program KTV Rumah Cinta Damai di Kelurahan Tanah Tinggi secara sistematis, sebagaimana diuraikan pada masing-masing sub-bab berikut.

2.5.1 Pasal 18 : Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan

Pasal ini mewajibkan inventarisasi data sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat di lokasi KTV, termasuk sosialisasi untuk menjaring aspirasi warga. Selain itu, dilakukan pula analisis potensi kawasan melalui identifikasi data fisik lingkungan dan pertanahan yang mencakup bentuk dan luas bidang tanah, data pemegang hak, serta status kepemilikan guna mengetahui potensi, kekurangan, peluang, dan ancaman kawasan sebagai dasar penentuan strategi konsolidasi.

2.5.2 Pasal 35 : Penyusunan Desain dan Rencana Aksi KTV

Pada pasal ini dijabarkan mengenai penyusunan desain rumah susun (pertelaan) yang menunjukkan secara jelas batas hak perorangan dan hak bersama, mencakup satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama,

dan tanah bersama, beserta perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). NPP berfungsi sebagai instrumen keadilan distributif yang menentukan proporsi kepemilikan masing-masing peserta atas aset bersama apabila hak yang diberikan berupa SHM Sarusun.

2.5.3 Pasal 41 : Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Pasal ini mengatur bahwa Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas merupakan perwujudan fisik dari desain KTV. Dalam KTV, selain PSU juga dibangun bangunan gedung sesuai desain yang telah ditetapkan, dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah selesai, pelaku pembangunan wajib mengajukan izin layak huni disertai penyerahan dokumen teknis.

2.5.4 Pasal 43 : Pembentukan Perhimpunan dan Pemberdayaan Masyarakat

Dalam KTV, wajib dibentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun yang berbadan hukum, beranggotakan para pemilik atau penghuni unit, untuk menjamin hak warga dalam mengelola dan meningkatkan nilai tambah hasil KTV. Pemberdayaan masyarakat dilaksanakan sebagai komponen yang tidak terpisahkan dari pembentukan perhimpunan.

2.5.5 Pasal 44 : Pengelolaan Aset Hasil

Pasal ini mengatur pengelolaan aset hasil KTV yang meliputi tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama, dengan tujuan menjamin terpeliharanya fungsi bangunan, PSU, dan utilitas demi keberlanjutan kualitas lingkungan pasca-pembangunan.

2.5.6 Pasal 54 : Pemantauan dan Evaluasi Dampak

Pasal ini mewajibkan pemantauan dan evaluasi dampak KTV terhadap tiga aspek: perubahan perilaku sosial budaya, peningkatan ekonomi, dan

perbaikan lingkungan. Tujuannya adalah memastikan bahwa penyelenggaraan KTV benar-benar menghasilkan peningkatan nilai tambah kawasan secara terukur.

2.5.7 Pasal 60 : Kerja Sama

Pasal ini dijelaskan bahwa kerja sama dapat dilaksanakan melalui kerja sama antara Pemerintah, Badan Usaha, Akademisi, Praktisi, Kelompok Masyarakat, dan pihak terkait lainnya sesuai ketentuan perundang-undangan. Pasal ini menjadi landasan normatif bagi model collaborative governance multipihak yang dijalankan dalam Program KTV Rumah Cinta Damai.

2.5.8 Pasal 59 : Pembiayaan Pembiayaan

Pembiayaan dapat bersumber dari partisipasi masyarakat berupa Tanah untuk Pembangunan, APBN, APBD, dan/atau sumber lain yang sah. Klausul "sumber lain yang sah" inilah yang menjadi landasan hukum penggunaan CSR sebagai pembiayaan fisik.