

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENINGKATAN KUALITAS PERMUKIMAN
MELALUI KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL
DI TANAH TINGGI JAKARTA PUSAT**

Chairunnisa Rahimah Yusa, Hardi Warsono

**Program Studi S1 Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro
Jalan Prof. Soedarto, S. H., Tembalang, Kota Semarang, Kotak Pos 1269
Telepon (024) 7465407, Faksimile (024) 7465405
Laman: www.fisip.undip.ac.id
Email: fisip@undip.ac.id**

ABSTRACT

Urban slum settlements represent a structural challenge that demands innovative policy approaches. This study examines the implementation of settlement quality improvement policy through the Vertical Land Consolidation (VLC) program "Rumah Cinta Damai" in Tanah Tinggi Village, Central Jakarta as a pilot project transforming densely populated slum areas into decent vertical housing with legal ownership certainty for affected residents. This research employs a qualitative descriptive approach through in-depth interviews, field observation, and documentation. Implementation analysis is grounded in Ministerial Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 12 of 2019 on Land Consolidation, while driving and inhibiting factors are analyzed using Van Meter and Van Horn's theoretical framework (1975). The findings indicate that the VLC program successfully improved housing quality through a series of stages, including intensive community preparation, community-based institutional formation, housing unit distribution based on the Proportional Percentage Value (PPV) system, and multi-stakeholder collaboration among government, private sector, and community actors. Driving factors include clear policy standards and objectives, adequate resource availability, solid inter-agency coordination, and persuasive approaches by field implementers. Inhibiting factors identified include policy communication that has yet to bridge the knowledge gap among residents, overlapping programs, dependency on Corporate Social Responsibility (CSR) funding, and the absence of specific Technical Guidelines for VLC implementation. This research recommends the formulation of comprehensive technical regulations, strengthening of sustainable financing schemes, and the development of a structured post-construction monitoring and evaluation system.

Keywords: *Vertical Land Consolidation, Settlement Quality Improvement, Policy Implementation, Slum Settlement, Vertical Housing, Central Jakarta*

ABSTRAK

Permukiman kumuh di perkotaan merupakan persoalan struktural yang menuntut pendekatan kebijakan inovatif. Penelitian ini mengkaji implementasi kebijakan peningkatan kualitas permukiman melalui program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) "Rumah Cinta Damai" di Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat yang merupakan sebuah *pilot project* yang mentransformasi kawasan permukiman kumuh padat menjadi hunian vertikal layak huni dengan kepastian hukum kepemilikan bagi warga terdampak. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif melalui teknik pengumpulan data berupa wawancara mendalam, observasi lapangan, dan dokumentasi. Analisis implementasi kebijakan berpijak pada Peraturan Menteri Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019, sementara faktor pendorong dan penghambat dianalisis menggunakan kerangka teori Van Meter dan Van Horn (1975). Hasil penelitian menunjukkan bahwa program KTV berhasil meningkatkan kualitas hunian melalui serangkaian tahapan, meliputi penyiapan masyarakat secara intensif, pembentukan kelembagaan berbasis komunitas, distribusi unit hunian berdasarkan Nilai Proporsional Persentase (NPP), serta kolaborasi multipihak antara pemerintah, swasta, dan masyarakat. Faktor pendorong implementasi mencakup kejelasan standar dan tujuan kebijakan, ketersediaan sumber daya yang memadai, koordinasi antarinstansi yang solid, serta pendekatan persuasif para pelaksana di lapangan. Adapun faktor penghambat yang ditemukan meliputi komunikasi kebijakan yang belum mampu menjembatani kesenjangan pemahaman (*knowledge gap*) pada masyarakat, tumpang tindih program, ketergantungan terhadap dana CSR, serta belum tersedianya Petunjuk Teknis khusus pelaksanaan KTV. Penelitian ini merekomendasikan penyusunan regulasi teknis yang komprehensif, penguatan skema pembiayaan berkelanjutan, serta pembangunan sistem monitoring dan evaluasi pasca-konstruksi yang terstruktur.

Kata Kunci: Konsolidasi Tanah Vertikal, Peningkatan Kualitas Permukiman, Implementasi Kebijakan, Permukiman Kumuh, Hunian Vertikal, Jakarta Pusat

PENDAHULUAN

Pemenuhan hak dasar atas tempat tinggal yang layak sebagaimana diamanatkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 masih menghadapi tantangan struktural serius. Data BPS (2023) mencatat 36,85% rumah tangga Indonesia masih tinggal di hunian tidak layak huni, kesenjangan yang berpotensi berkembang menjadi permukiman kumuh tanpa intervensi kebijakan yang sistematis.

DKI Jakarta menghadapi tekanan demografis yang signifikan dengan 10.677.975 jiwa dan kepadatan rata-rata 16.155 jiwa per km² (BPS, 2025). Jakarta Pusat tercatat paling padat dengan 21.831 jiwa per km², sementara Kecamatan Johar Baru mencapai 60.433 jiwa per km², termasuk permukiman terpadat di Asia Tenggara (Prabawa, 2019).



Gambar 1. Kondisi Permukiman Kumuh di Tanah Tinggi

Sumber : Dokumentasi Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia

Kelurahan Tanah Tinggi menjadi manifestasi paling ekstrem, dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024 menetapkan RW 12 sebagai satu-satunya kawasan berkategori "kumuh berat" di

seluruh Jakarta Pusat.

Kajian Maulinda dan Jayady (2023) menemukan 10 dari 14 RW di Tanah Tinggi masuk kategori kumuh ringan seluas 41,8 hektar, sementara Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024 mengklasifikasikan RW 012 sebagai satu-satunya kawasan "kumuh berat" di seluruh Jakarta Pusat. Sebagai respons, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Kementerian ATR/BPN, dan Yayasan Buddha Tzu Chi mengembangkan program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) "Rumah Cinta Damai" di RT 005 RW 012 berbasis prinsip *in situ development*. Program ini menghasilkan hunian vertikal empat lantai dengan 12 unit Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Namun implementasi program ini menghadapi sejumlah tantangan multidimensional. Pertama, resistensi sosial masyarakat akibat ketidakpahaman terhadap konsep KTV yang kerap diasosiasikan dengan penggusuran (Imawan, 2024), bertentangan dengan kewajiban sosialisasi dalam Pasal 18 dan pemberdayaan masyarakat dalam Pasal 43 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019.

Kedua, ketidaksesuaian tata ruang karena lahan konsolidasi hanya seluas sekitar 108 m², jauh di bawah batas minimum 240 m² yang ditetapkan RDTR DKI Jakarta. Ketiga, persoalan inklusivitas desain karena hunian vertikal empat lantai tanpa *lift*

maupun *ramp* yang terindikasi dapat menyulitkan mobilitas kelompok rentan, terutama lansia. Keempat, ketergantungan pembiayaan sepenuhnya pada CSR yayasan mitra mengandung risiko keberlanjutan struktural. Kelima, risiko degradasi pasca-pembangunan yang relevan mengacu pada pengalaman Rusunawa Marunda di mana 451 unit dinyatakan tidak layak huni pada usia bangunan sekitar 19 tahun, dengan total 5.040 unit rusunawa DKI Jakarta terbengkalai akibat ketiadaan pengelolaan yang terinstitusionalisasi (Kompas, 2023).

Berbagai permasalahan tersebut menempatkan Program KTV Rumah Cinta Damai sebagai fenomena kebijakan yang kompleks dan belum terdokumentasi secara akademis secara komprehensif. Dengan demikian penelitian lahir dengan tujuan menganalisis implementasi kebijakan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 serta mengidentifikasi faktor pendorong dan penghambatnya menggunakan kerangka Implementasi Kebijakan Van Meter dan Van Horn (1975).

KAJIAN PUSTAKA

Implementasi Kebijakan

Van Meter dan Van Horn (1975:447) mendefinisikan implementasi sebagai berbagai tindakan yang dilakukan individu atau lembaga untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dalam keputusan kebijakan. Model mereka mencakup enam variabel

penentu: (1) standar dan sasaran kebijakan yang realistis terhadap konteks sosial-budaya pelaksana; (2) sumber daya manusia, finansial, dan waktu; (3) karakteristik organisasi pelaksana mencakup struktur dan norma kerja; (4) sikap para pelaksana yang dapat mendorong atau menghambat; (5) komunikasi antarorganisasi yang harus jelas dan konsisten; serta (6) lingkungan ekonomi, sosial, dan politik yang kondusif.

Konsolidasi Tanah Vertikal

Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) merupakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah secara vertikal sesuai rencana tata ruang. Nurmawati dkk. (2023) menegaskan KTV efektif meningkatkan kepadatan hunian secara efisien dan mendorong kualitas lingkungan kota melalui partisipasi masyarakat. Yustiningrum dan Adiarto (2024) mengidentifikasi hambatan berupa resistensi warga dan pendekatan *top-down* yang kurang selaras dengan kondisi sosial masyarakat.

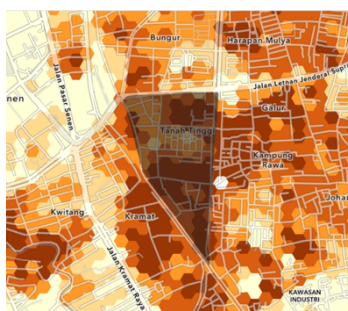
METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan empat informan kunci yang dipilih secara *purposive sampling*, meliputi : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta, Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia, Kementerian ATR/BPN, dan masyarakat penerima program. Data

dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumentasi. Analisis menggunakan model interaktif Miles dan Huberman; keabsahan data diuji melalui triangulasi sumber.

Kerangka analisis implementasi menggunakan delapan dimensi operasional Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019: Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan (Pasal 18), Penyusunan Desain dan Rencana Aksi (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), dan Kerja Sama (Pasal 60).

GAMBARAN UMUM



Gambar 2. Peta Kepadatan Penduduk dan Bangunan di Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat

Sumber : Laman Resmi Jakarta Satu

Kelurahan Tanah Tinggi terletak di Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, dengan luas 0,53 km² dan populasi 28.651 jiwa. Sebelum program Konsolidasi Tanah

Vertikal (KTV), warga RW 12 menempati bangunan memprihatinkan: sejumlah rumah hanya berukuran 2 x 3 meter dihuni lebih dari satu keluarga tanpa kamar mandi, bergantung pada MCK komunal berbayar hingga Rp50.000 per keluarga per hari.

Program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) dilaksanakan oleh tiga pihak, meliputi : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta selaku *leading sector*, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta sebagai otoritas pertanahan, dan Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia sebagai mitra pelaksana pembangunan fisik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat

Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan (Pasal 18)



Gambar 3. Proses dan Hasil Pemetaan Legal dan Pemetaan Sosial

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

Tim DPRKP dan Yayasan Buddha Tzu Chi melakukan pemetaan sosial-legal

mendalam sebelum program dimulai, mencakup identitas pemilik tanah, jumlah kepala keluarga per bangunan, hubungan kekeluargaan, dan rencana waris. BPN melakukan pengukuran bertahap; status objek KTV terdiri dari dua bidang terdaftar dan tujuh bidang belum terdaftar. Kepadatan bangunan yang ekstrem menghambat pemasangan patok dan sinyal GPS saat pengukuran.

Sosialisasi berlangsung hampir delapan bulan dengan pendekatan beragam termasuk maket dari kardus sebagai alat bantu visual. Ditemukan *knowledge gap* signifikan: banyak warga baru memahami bentuk fisik dan implikasi kepemilikan unit setelah pembangunan berjalan, mengindikasikan intensitas sosialisasi yang tinggi belum diimbangi kesesuaian metode komunikasi (Sabatier dan Mazmanian, 1980).

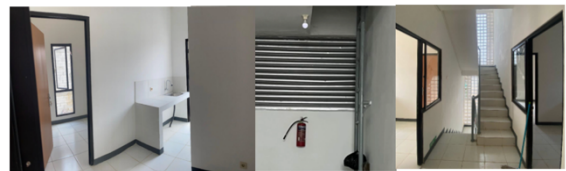
Penyusunan Desain dan Rencana Aksi KTV (Pasal 35)

Pertelaan sarusun disusun secara partisipatif berbasis Nilai Proporsional Persentase (NPP) yang mempertimbangkan luasan tanah awal, jumlah anggota keluarga, dan rencana waris. Prinsip "keadilan bukan sama rata" mencerminkan *discretionary power implementor* lapangan (Lipsky, 1980): warga yang sebelumnya menempati rumah 5 m persegi mendapat unit 20 m² yang layak.

Terdapat deviasi normatif antara luas lahan aktual (sekitar 108 m²) dan ketentuan

RDTR yang mensyaratkan minimal 240 m² untuk flat empat lantai (Peraturan Gubernur DKI Nomor 31 Tahun 2022). Deviasi ini dikelola melalui legitimasi teknis lintas sektor dan status *pilot project*, namun tanpa penyelesaian administratif formal, status bangunan rentan terhadap sengketa hukum jangka panjang.

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



Gambar 4. Bangunan Rumah Cinta Damai KTV Tanah Tinggi

Sumber: Dokumentasi Pribadi Peneliti dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

Capaian pembangunan PSU melampaui standar minimum: dari tidak ada sanitasi individual menjadi setiap unit memiliki kamar mandi sendiri, dari permukiman tanpa proteksi kebakaran menjadi bangunan berfasilitas fire hydrant, dari gang sempit tanpa drainase menjadi akses jalan yang teratur. Mohit dan Nazyddah (2011) serta Alam dan Matsuyuki (2020) menunjukkan bahwa ketersediaan infrastruktur dasar hunian seperti akses air bersih, sanitasi, dan sistem drainase memiliki hubungan signifikan terhadap tingkat kepuasan penghuni, khususnya pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Desain bangunan yang mengandalkan

tangga tanpa *lift* atau *ramp* menghadirkan hambatan aksesibilitas bagi lansia dan penyandang disabilitas, menunjukkan pertimbangan inklusivitas belum sepenuhnya terintegrasi. Penyediaan unit di lantai bawah sebagai alternatif untuk lansia merupakan solusi adaptif, meski tidak menyelesaikan persoalan struktural aksesibilitas.

Pembentukan Perhimpunan dan Pemberdayaan Masyarakat (Pasal 43)



Gambar 5. Dokumentasi Pembentukan Kelompok Masyarakat (Pokmas)

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta

Penerima manfaat dihimpun dalam Perkumpulan Penghuni Bangunan (PPB) berbadan hukum yang diformalkan melalui SK Lurah, dengan struktur kepengurusan lengkap berikut AD/ART. PPB menunjukkan fungsi operasional riil: musyawarah penetapan iuran listrik dan air, pembagian jadwal kerja bakti, dan penyelesaian persoalan internal warga. Kepemilikan diterbitkan dalam tiga bentuk: HGB atas nama Perkumpulan, Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan SHM Sarusun atas nama masing-masing penghuni.

Intensitas pendampingan hampir

delapan bulan untuk kawasan dengan hanya sembilan belas unit justru menjadi indikator kedalaman resistensi sosial-kultural yang harus diatasi. Kondisi ini mengonfirmasi tesis Pressman dan Wildavsky (1973) bahwa semakin banyak titik keputusan yang harus dilalui, semakin besar peluang kegagalan bersifat kumulatif.

Pengelolaan Aset Hasil Konsolidasi Tanah (Pasal 44)

Program menghasilkan transformasi legal fundamental: tanah yang sebelumnya mayoritas belum terdaftar berubah menjadi HGB Perkumpulan, Hak Pakai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan SHM Sarusun individual. Kepastian hukum ini merupakan prasyarat seluruh ‘investasi’ lanjutan; Reerink dan van Gelder (2010) membuktikan formalisasi kepemilikan lahan berkorelasi langsung dengan peningkatan investasi pemeliharaan fisik hunian oleh penghuni.

Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia menerapkan masa retensi satu tahun sebagai garansi kualitas bangunan. Setelah itu, pengelolaan operasional dialihkan kepada PPB (Perkumpulan Penghuni Bangunan) melalui sistem iuran warga. Ketersediaan ruang usaha di lantai dasar dirancang sebagai instrumen keberlanjutan ekonomi agar program tidak menghilangkan mata pencaharian warga yang mayoritas bergerak di sektor informal.

Pemantauan dan Evaluasi Dampak

Sosial, Ekonomi, dan Lingkungan (Pasal 54)

Dampak sosial yang signifikan mencakup penurunan potensi patologi sosial akibat kondisi *overcrowding*, meningkatnya kepercayaan diri anak-anak, dan tersedianya ruang interaksi komunal yang sebelumnya tidak ada. Dampak ekonomi yang paling terukur adalah penghematan biaya MCK dari Rp30.000 hingga Rp50.000 per keluarga per hari menjadi nol, karena setiap unit kini memiliki sanitasi sendiri, ditambah tumbuhnya usaha mandiri warga melalui ruang usaha lantai dasar.

Aspek paling kritis adalah lemahnya kelembagaan evaluasi. Mekanisme pemantauan beralih dari kunjungan tiga bulan sekali pada masa retensi menjadi berbasis permintaan saja, yang bersifat responsif, bukan proaktif. Ketiadaan sistem monitoring yang terinstitusionalisasi merupakan kelemahan struktural yang dapat menyembunyikan penurunan kualitas implementasi secara perlahan. Lebih spesifik, ketiadaan baseline data yang terdokumentasi secara formal sebelum program KTV membuat pengukuran dampak yang akurat secara metodologis menjadi sulit dilakukan.

Fenomena ini sejalan dengan kritik Weiss (1998) terhadap program sosial perkotaan yang umumnya tidak merancang sistem evaluasi sejak awal desain kebijakan, sehingga dampaknya hanya dapat diklaim

secara anekdotal, bukan diverifikasi secara sistematis.

Kerja Sama (Pasal 60)

Struktur kerja sama multi pihak antara Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, dan Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia memenuhi prinsip *collaborative governance* Ansell dan Gash (2008): forum dialog terfasilitasi, pembagian peran komplementer, dan akuntabilitas yang terdistribusi. Koordinasi melalui Tim Koordinasi KT yang ditetapkan oleh SK Menteri ATR/BPN memberikan legitimasi formal pada mekanisme kolaborasi.

Temuan kritis adalah *overlapping* program dari Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang menawarkan bedah rumah parsial di wilayah intervensi yang sama tanpa koordinasi. Ketika dua program dengan logika intervensi berbeda beroperasi bersamaan, masyarakat cenderung memilih yang lebih cepat dan mudah, menghambat pencapaian solusi yang lebih transformatif seperti Konsolidasi Tanah Vertikal.

Pembiayaan (Pasal 59)

Program menggunakan skema pembiayaan gabungan antara : *Corporate Social Responsibility* (CSR) dari Yayasan Buddha Tzu Chi Indonesia untuk konstruksi fisik, APBD dari Dinas Perumahan Rakyat

dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Provinsi DKI Jakarta untuk penyiapan masyarakat, dan APBN dari Kementerian ATR/BPN untuk sertifikasi. Penggunaan CSR bukan semata pertimbangan fiskal, melainkan keputusan hukum deliberatif: dana non-APBN/APBD menjamin bangunan tidak berstatus Barang Milik Negara/Daerah sehingga langsung dapat diserahkan sebagai SHM Sarusun kepada warga.

Tetapi ditemukan bahwa tidak adanya Standar Biaya Kegiatan (SBK) dan Petunjuk Teknis (Juknis) khusus KTV yang merupakan hambatan institusional paling mendasar bagi skalabilitas program. Tanpa SBK dan Juknis, pemerintah tidak memiliki acuan untuk menganggarkan program apabila mitra CSR yang tidak tersedia, secara efektif mengunci KTV hanya dapat berjalan dengan kehadiran filantropi berskala besar.

B. Faktor Pendorong dan Faktor Penghambat (Van Meter dan Van Horn, 1975)

Lima faktor pendorong teridentifikasi. Pertama, standar dan sasaran kebijakan yang jelas dan realistis sebagai *pilot project* dengan target terukur. Kedua, sumber daya yang memadai melalui skema kolaboratif multipihak. Ketiga, koordinasi lintas sektor solid dan fleksibilitas organisasi pelaksana yang tinggi. Keempat, sikap pelaksana persuasif dan empatik dengan strategi tarik-ulur yang memberi warga waktu mencerna informasi sebelum memutuskan. Kelima,

lingkungan kondusif berupa kebutuhan riil masyarakat akan sanitasi layak dan *political will* kuat Pj Gubernur Heru Budi Hartono yang mendorong konsep hunian milik warga sebagai *legacy* kebijakan.

Faktor penghambat utama adalah komunikasi kebijakan kepada masyarakat yang belum optimal. Rogers (2003) menegaskan bahwa semakin besar jarak pendidikan antara komunikator dan penerima, semakin besar peluang mispersepsi. Temuan penting penelitian ini adalah transmisi informasi intra-rumah tangga sebagai arena distorsi yang jarang dikaji; pola sosialisasi yang kerap hanya diwakili satu anggota keluarga menciptakan komunikasi berlapis yang rentan distorsi kumulatif, diperparah latar belakang pendidikan warga yang kebanyakan tidak mendapatkan hak 12 tahun belajar atau melampaui SMA.

Keberhasilan implementasi merupakan hasil konvergensi keenam variabel Van Meter dan Van Horn dalam kondisi mendukung, yang oleh Kingdon (1984) disebut sebagai *policy window*. Namun window ini bersifat rapuh karena dapat tertutup oleh pergantian kepemimpinan, perubahan prioritas anggaran, atau ketidakterediaan mitra CSR, tanpa mekanisme institusional yang menjamin keberlanjutannya.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman melalui Konsolidasi Tanah Vertikal “Rumah Cinta Damai” di Tanah Tinggi, Jakarta Pusat berhasil memenuhi substansi kedelapan dimensi operasional Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019, namun keberhasilan bersifat prosedural-kontekstual, bukan prosedural-sistemik. Capaian paling bermakna adalah diterbitkannya SHM Sarusun bagi dua belas kepala keluarga yang sebelumnya tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang mereka huni selama puluhan tahun. Formalisasi ini membuka akses warga terhadap perlindungan dan investasi jangka panjang yang sebelumnya secara struktural tertutup bagi mereka (Reerink dan van Gelder, 2010).

Ketiadaan SBK dan Juknis khusus KTV tidak hanya membatasi skalabilitas, tetapi menciptakan ketidaksetaraan akses antara kawasan kumuh yang memiliki mitra filantropi dan yang tidak. Temuan mengenai transmisi informasi intra-rumah tangga sebagai arena distorsi merupakan kontribusi konseptual bagi literatur komunikasi kebijakan permukiman.

Penelitian ini menyarankan agar DPRKP Provinsi DKI Jakarta dan Kementerian ATR/BPN segera menyusun Petunjuk Teknis dan Standar Biaya Keluaran (SBK) khusus KTV berbasis pembelajaran dari *pilot project* Tanah Tinggi sehingga program dapat dianggarkan melalui APBN maupun APBD

tanpa ketergantungan penuh pada CSR. Selain itu, standar teknis KTV perlu ditetapkan melalui Peraturan atau Keputusan Gubernur yang memuat fleksibilitas luasan lahan minimum berbasis kepadatan eksisting, serta pendekatan sosialisasi digeser dari paparan teknis formal menuju model edukatif berbasis keluarga yang menjangkau seluruh anggota dewasa dengan verifikasi pemahaman sebelum persetujuan final.

Di sisi pengelolaan dan koordinasi, skema transisi kemandirian PPB perlu ditetapkan sebagai komponen wajib program KTV berbasis target triwulanan hingga exit strategy pelepasan penuh tanggung jawab kepada warga. Posko layanan terpadu dan komunikasi proaktif bulanan kepada PPB juga perlu distandarkan selama proses sertifikasi guna mencegah kecemasan warga akibat ketidakpastian status dokumen. Terakhir, mekanisme koordinasi antarinstansi yang mengikat perlu dibangun berbasis *one map policy* untuk mencegah tumpang tindih program sejak tahap perencanaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansell, C., & Gash, A. (2008). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543-571.
- Dunn, W. N. (2018). *Public Policy Analysis: An Integrated Approach* (6th ed.). Routledge.
- Mohit, M. A., & Nazyddah, N. (2011). Residential satisfaction of low-income housing residents in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International*, 35(1),

- 18–27.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.04.002>
- Alam, M. M., & Matsuyuki, M. (2020). Determinants of residential satisfaction in slum rehabilitation housing in Mumbai. *Sustainability*, 12(6), 2344. <https://doi.org/10.3390/su12062344>
- Kingdon, J. W. (1984). *Agendas, Alternatives, and Public Policies*. Little, Brown.
- Lipsky, M. (1980). *Street-Level Bureaucracy: Dilemmas of the Individual in Public Services*. Russell Sage Foundation.
- Maulinda, N. S., & Jayady, A. (2023). Kekumuhan pada Kelurahan Tanah Tinggi Kota Jakarta Pusat: Penilaian dan strategi penanganan. *Jurnal IKRAITH-TEKNOLOGI*, 7(2).
- Nurmawati, B., Herman, K., Iryani, D., Darmawansyah, A., & Butarbutar, R. (2023). Vertical land consolidation for handling urban housing and slum settlement arrangements. *Pena Justisia*, 22(3).
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2024 tentang Penataan Kawasan Kumuh.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah.
- Prabawa, A. (2019). Kepadatan penduduk Kecamatan Johar Baru. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 2(1).
- Pressman, J. L., & Wildavsky, A. (1973). *Implementation*. University of California Press.
- Rahim, D., & Akbardin, J. (2025). Revitalization of slum areas with a vertical land consolidation approach in Samarinda. *Arsir*, 9(2), 255-266.
- Reerink, G., & van Gelder, J. L. (2010). Land titling, perceived tenure security, and housing consolidation in the kampungs of Bandung, Indonesia. *Habitat International*, 34(1), 78-85.
- Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of Innovations* (5th ed.). Free Press.
- Sabatier, P., & Mazmanian, D. (1980). The implementation of public policy: A framework of analysis. *Policy Studies Journal*, 8(4), 538-560.
- Siregar, H., & Soetjipto, A. (2013). Analisis kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan pada Kawasan permukiman kumuh berat. *Aspirasi: Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, 4(2), 101–117.
- Van Meter, D. S., & Van Horn, C. E. (1975). The policy implementation process: A conceptual framework. *Administration and Society*, 6(4), 445-488.
- Weiss, C. H. (1998). *Evaluation: Methods for Studying Programs and Policies* (2nd ed.). Prentice Hall.
- Yustiningrum, N., & Adiarto, J. (2024). Study of various obstacles to vertical land consolidation for Kampung Improvement Program. *Smart City*, 4(1).