

ANALISIS KESEDIAAN MASYARAKAT MENERIMA PROGRAM KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN PADA KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH BERAT

*Analysis of Society Readiness to Receives
Urban Land Consolidation Program in Serious Slum Areas*

Muhammad Arifin Siregar

*Direktorat Konsolidasi Tanah
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*

Naskah diterima: 14 Maret 2013

Naskah direvisi: 4 Juli 2013

Naskah diterbitkan: 14 Desember 2013

Abstract: *The research aims to determine whether the people in the slum areas are willing to accept urban land consolidation program and what variables that effect. This study uses case in the RW 014 Kebon Melati, Central Jakarta. Primary data were obtained from 100 respondents, using qualitative descriptive analysis and regression analysis logit model. The results showed that the percentage of people who are willing to accept the program amounted to 64%. The variables that significantly effect the decision to accept the program are age, gender, occupation, region of origin, family size, land area, number of floors, length of stay, age of building, number of rooms, the guarantee of getting Certificate Flats and compensation relocation costs.*

Keywords: *Regression analysis logit model, slum areas, society willingness, urban land consolidation.*

Abstrak: Penelitian bertujuan untuk mengetahui apakah masyarakat pada kawasan permukiman kumuh berat bersedia menerima program konsolidasi tanah perkotaan dan variabel apa saja yang berpengaruh. Studi ini menggunakan kasus di RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Jakarta Pusat. Data primer diperoleh dari 100 responden, menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan analisis regresi berganda model logit. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kesediaan masyarakat cukup tinggi, yakni sebesar 64%. Adapun variabel yang signifikan berpengaruh untuk menerima program adalah umur, jenis kelamin, pekerjaan, asal daerah, jumlah keluarga, luas tanah, jumlah lantai bangunan, lama tinggal, umur bangunan, jumlah kamar, adanya jaminan mendapatkan SHMRSS dan adanya jaminan ganti rugi biaya relokasi.

Kata kunci: Analisis regresi berganda model logit, permukiman kumuh, kesediaan masyarakat, konsolidasi tanah perkotaan.

PENDAHULUAN

Pelaksanaan konsolidasi tanah di Indonesia dimulai pada tahun 1982, dengan lokasi pertama dilaksanakan di Renon, Denpasar, Provinsi Bali. Tetapi, peraturan pelaksanaan konsolidasi tanah baru diterbitkan tahun 1991 dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah. Sejak itu, konsolidasi tanah dilaksanakan hampir di seluruh provinsi di Indonesia.

Hingga saat ini, baik konsolidasi tanah pertanian maupun konsolidasi tanah nonpertanian/permukiman (selanjutnya disebut dengan istilah Konsolidasi Tanah Perkotaan/KTP karena dilaksanakan di perkotaan dan untuk tujuan pengembangan permukiman) masih terus dilaksanakan. Namun, konsolidasi tanah perkotaan yang dilaksanakan di Indonesia dari dahulu hingga kini masih di atas lahan kosong. Padahal selain bisa dilaksanakan di atas lahan kosong, seharusnya bisa juga dilaksanakan pada lahan padat hunian dan

bahkan kawasan yang cenderung kumuh serta tidak tertata. Hal ini mengingat tujuan dari konsolidasi tanah adalah untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

Pasal 261 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, disebutkan bahwa salah satu sasaran konsolidasi tanah adalah KTP dalam rangka peremajaan kota dan penataan kawasan permukiman kumuh. Fakta yang ada selama ini, kawasan permukiman kumuh perkotaan lebih sering 'disulap' *developer* menjadi rangkaian bangunan apartemen, pusat perbelanjaan, perkantoran dan bangunan lainnya dengan cara pembebasan lahan. Akibatnya, masyarakat berpenghasilan rendah harus rela 'tergusur' keluar dari tanahnya dan berpindah ke daerah lain. Padahal nilai pembebasan lahan yang diterima oleh masyarakat jauh lebih rendah

daripada total nilai properti yang diperoleh oleh pengembang. Kemudian timbul pertanyaan, apakah masyarakat berpenghasilan rendah tidak boleh tinggal di kota? Siapa yang akan melindungi hak-hak mereka? Rencana tata ruang seperti apa yang menjamin pembangunan tanpa adanya penggusuran? Pembangunan kota seperti apa yang mengedepankan sekaligus melindungi partisipasi aktif masyarakat? Masyarakat berpenghasilan rendah memang tidak mutlak harus tinggal di kota, akan tetapi dengan tinggal di kota dan bekerja di kota maka akan mengurangi beban/biaya yang harus ditanggung, misal biaya transportasi. Selain itu, rasa keadilan dan keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah akan terjawab dengan terlaksananya kegiatan konsolidasi tanah yang memiliki prinsip membangun tanpa menggusur. Artinya, semua lapisan masyarakat terlindungi haknya untuk dapat tinggal di kota.

Pembebasan lahan oleh pihak pengembang bukan merupakan satu-satunya cara dalam rangka pengembangan dan penataan kawasan perkotaan, terlebih di era sekarang ini dimana masyarakat memiliki posisi tawar dan kekuatan sosial yang semakin baik. Pada kondisi tertentu, sangat dimungkinkan pembebasan lahan di perkotaan adalah suatu hal yang mustahil untuk dilaksanakan dikarenakan masyarakat tidak setuju dan tidak bersedia. Bahkan iming-iming ganti rugi pembebasan lahan yang tinggi belum tentu diterima

sebagai salah satu alternatif *tools* penataan ruang dalam pembangunan kota.

Dari sekian banyak lokasi konsolidasi tanah perkotaan yang pernah dilaksanakan, Wilayah Provinsi DKI Jakarta belum pernah bisa berhasil dilaksanakan. Padahal beberapa bagian wilayah Kota Jakarta semakin hari semakin padat, kumuh dan tidak sehat sehingga mendesak untuk dilakukan penataan guna memperbaiki kualitas lingkungan serta kualitas hidup dari masyarakat Kota Jakarta. Sulitnya kegiatan KTP disebabkan tidak mudah mengimplementasikan KTP di daerah perkotaan semisal Jakarta yang heterogen dan padat hunian, dibutuhkan pikiran dan waktu serta komitmen bersama yang kuat untuk dapat melaksanakan KTP. Banyak persoalan yang muncul dan sepertinya pemerintah belum cukup bersungguh-sungguh untuk menghadapinya, antara lain: penolakan dari masyarakat, masalah relokasi sementara, pembiayaan, kelembagaan, dasar hukum pelaksanaan, sosialisasi dan mediasi dengan masyarakat.

Berdasarkan Evaluasi RW Kumuh di Provinsi DKI Jakarta (2011), hasil survei Rukun Warga (RW) kumuh, dari 566 RW yang diteliti terdapat 174 RW Tidak Kumuh (TK) dan 392 RW yang dinyatakan kumuh dengan rincian; 11 RW kumuh berat (B), 85 RW kumuh sedang (S), 143 RW kumuh ringan (R) dan 153 RW kumuh sangat ringan (SR), sedangkan tidak kumuh (TK) (lihat Tabel 1).

Tabel 1. Daftar RW Kumuh Berat Menurut Kabupaten/Kota Administrasi, Provinsi DKI Jakarta Tahun 2011

Kab/Kota Administrasi	Kecamatan	Kelurahan	RW	Klasifikasi	Jumlah RT	Jumlah RT Kumuh
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Jakarta Timur	Jatinegara	Kampung Melayu	7	Kumuh Berat	18	15
Jakarta Pusat	Tanah Abang	Kebon Melati	14	Kumuh Berat	18	15
Jakarta Barat	Cengkareng	Kapuk	12	Kumuh Berat	22	20
		Kapuk	16	Kumuh Berat	25	21
Jakarta Utara	Penjaringan	Penjaringan	7	Kumuh Berat	21	19
		Penjaringan	8	Kumuh Berat	23	19
		Penjaringan	17	Kumuh Berat	22	21
	Cilincing	Marunda	2	Kumuh Berat	13	13
		Kali baru	4	Kumuh Berat	14	14
		Kali baru	5	Kumuh Berat	13	12
		Kali baru	12	Kumuh Berat	14	13
Total Jumlah RW Kumuh Berat			11			

Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta, Tahun 2011

oleh masyarakat. Terbatasnya lahan di perkotaan dan menguatnya posisi tawar masyarakat akan 'memaksa' seluruh pihak untuk menjadikan KTP

Apabila dilihat per wilayah kabupaten/kota, maka Kota Administrasi Jakarta Utara adalah wilayah dengan jumlah RW kumuh terbanyak yaitu

96 RW dan sekaligus memiliki jumlah RW kumuh berat (B) terbanyak yakni 7 RW, dengan rincian sebagai berikut:

- RW 7, RW 8 dan RW 017 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan.
- RW 02 Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing.
- RW 04, RW 05 dan RW 012 Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Cilincing.

Urutan kedua wilayah yang memiliki RW kumuh terbesar adalah Kota Administrasi Jakarta Barat yaitu 92 RW, sekaligus juga memiliki RW kumuh berat (B) terbanyak kedua yakni 2 RW, dengan rincian: RW 012 dan RW 016 Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng. Berikutnya, Kota Administrasi Jakarta Pusat memiliki 1 RW kumuh berat (B) yakni yang terletak di RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang. Adapun Kota Administrasi Jakarta Timur juga memiliki 1 RW kumuh berat (B) yakni yang terletak di RW 07 Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara. Sedangkan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu tidak memiliki RW kumuh berat (B).

Berdasarkan kriteria pemilihan lokasi, maka wilayah RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut menarik untuk diteliti dan dianalisis terhadap kemungkinan penerimaan dari masyarakat untuk pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan sebagai salah satu bentuk dari peremajaan kota.

Puslitbang BPN RI (2012), konsolidasi tanah perkotaan berdasarkan dimensi ruang dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) model, yakni: konsolidasi tanah secara horizontal ke horizontal, konsolidasi tanah

vertikal. Adapun konsolidasi tanah perkotaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah konsolidasi tanah secara horizontal ke vertikal (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun).

Oleh karena penerimaan atau penolakan dari masyarakat merupakan salah satu faktor utama bisa tidaknya program KTP terlaksana, maka adanya kesediaan untuk menerima program KTP dari masyarakat perlu diukur dan dianalisis sebagai bahan untuk menindaklanjuti pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kesediaan masyarakat perkotaan di Jakarta, khususnya masyarakat yang bertempat tinggal di RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat menerima program konsolidasi tanah perkotaan. Selain itu, penelitian ini juga mengidentifikasi variabel-variabel yang mempengaruhi kesediaan masyarakat untuk menerima program KTP dan menganalisis bagaimana pengaruh adanya jaminan tidak tergusur atau kepastian mendapatkan rumah tinggal (satuan rumah susun), adanya jaminan relokasi dan ganti rugi biaya relokasi terhadap kesediaan masyarakat menerima program KTP.

Wilayah penelitian dibatasi pada kawasan permukiman kumuh berat, yakni: RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Pemilihan wilayah penelitian mengacu pada kriteria pemilihan lokasi konsolidasi tanah (Direktorat Konsolidasi Tanah, BPN RI, 2010). Apabila 11 RW kumuh berat hasil Evaluasi RW Kumuh di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2011 dibandingkan maka diperoleh informasi sebagaimana pada Tabel 2.

Tabel 2. Kriteria Pemilihan Wilayah Penelitian

No	Wilayah	Kriteria						
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	RW 7, RW 8 dan RW 017 Kel. Penjaringan, Kec. Penjaringan, Jakut	x	v	x	v	v	x	x
2	RW 02 Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakut	x	v	v	x	v	x	x
3	RW 04, RW 05 dan RW 012 Kel. Kali Baru, Kec. Cilincing, Jakut	x	v	x	v	v	x	v
4	RW 012 dan RW 016 Kel. Kapuk, Kec. Cengkareng, Jakbar	x	v	x	v	v	x	v
5	RW 014 Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakpus	v	v	v	v	v	v	v
6	RW 07 Kel. Kampung Melayu, Kec. Jatinegara, Jaktim	x	v	x	x	v	x	x

Sumber: Diolah dari data penelitian (Dinas Tata Ruang Prov. DKI Jakarta dan Kanwil BPN Prov. DKI Jakarta, 2013)

Keterangan:

Kriteria (1): Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

Kriteria (2): Minat awal masyarakat

Kriteria (3): Dukungan dari *stakeholder*

Kriteria (4): Aksesibilitas

Kriteria (5): Jumlah peserta, jumlah bidang tanah dan luas yang akan ditata

Kriteria (6): Status tanah

Kriteria (7): Keadaan topografis

secara horizontal ke vertikal (pembangunan rumah susun) dan konsolidasi tanah secara vertikal ke

Dikarenakan pertimbangan kriteria pemilihan lokasi konsolidasi tanah pada Tabel 2 di atas,

waktu, biaya dan tenaga, maka RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat paling berpeluang dalam pemilihan lokasi untuk pelaksanaan konsolidasi tanah perkotaan. Oleh karena itu, kawasan permukiman kumuh berat yang menjadi wilayah penelitian terpilih adalah RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Penelitian ini merupakan penelitian *explanatory* dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan ditujukan untuk menganalisis variabel-variabel yang berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat terhadap program Konsolidasi Tanah Perkotaan. Data primer diperoleh dari 100 responden di RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Selanjutnya dilakukan analisis regresi berganda dengan menggunakan Model Logit dan Model Probit dengan memanfaatkan aplikasi *software EViews*.

Konsolidasi Tanah

Beberapa pengertian yang dikemukakan pakar termasuk pengertian formal yang tercantum dalam peraturan yang berkaitan dengan Konsolidasi Tanah, antara lain sebagai berikut: Sumardjono (2005) memberikan pengertian sederhana mengenai Konsolidasi Tanah Perkotaan sebagai alternatif untuk menata permukiman dengan prinsip membangun tanpa menggusur.

Sujarto (1985) seorang pakar Perencanaan Kota mendefinisikan Konsolidasi Tanah sebagai suatu usaha terpadu untuk menata kembali (*to consolidate*) suatu wilayah perencanaan sehingga menjadi teratur, lengkap dengan prasarana dan kelengkapan pemenuhan kebutuhan kehidupan. Melalui konsolidasi tanah yang bersifat memecahkan masalah pengembangan tanah untuk kehidupan diharapkan dapat mengembangkan penggunaan tanah secara optimum dengan menyertakan hakekat swadaya masyarakat pemilik tanah.

Konsolidasi tanah menurut Pasal 1 angka 18, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, didefinisikan sebagai berikut:

penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah menyebutkan bahwa

konsolidasi tanah dapat dilaksanakan jika diperoleh kesepakatan 85% peserta. Tanpa kesepakatan 85% peserta konsolidasi tanah atau sekurang-kurangnya 85% dari luas lokasi tidak disepakati maka konsolidasi tanah tidak dapat dilaksanakan. Namun prosentase ini dirubah menjadi 60% sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun konsolidasi tanah perkotaan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah konsolidasi tanah secara horizontal ke vertikal (dalam bentuk pembangunan rumah susun).

Faktor atau Variabel yang Berpengaruh dalam Kesediaan/ Pemilihan Rumah Tinggal

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

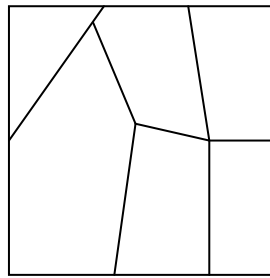
Sedangkan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Individu memperoleh pengetahuan dari persepsi dan interaksinya dengan individu lain. Informasi tersebut kemudian berproses dalam diri kognitif individu yang berkonsekuensi timbulnya agregat tingkah laku dalam menentukan pilihan-pilihannya. Kerangka dari referensi merupakan hasil dari beberapa faktor termasuk usia, latar belakang sosial, kepercayaan dan latar belakang etnis, Golledge & Stimson, 1987 (dalam Wilhardi, 2010).

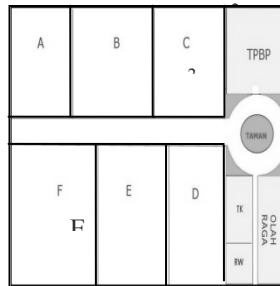
Yeates dan Gurner (1980:273) menyatakan bahwa dalam menentukan keputusan mengenai rumah atau tempat tinggal, seseorang akan mempertimbangkan banyak faktor, antara lain faktor-faktor yang masuk dalam lingkup sosial-ekonomi (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga, lama tinggal dan lain-lain), lingkup fisik (lingkungan, sarana dan prasarana, serta lokasi). Keputusan untuk memilih perumahan merupakan proses yang dialami individu yang melibatkan beberapa faktor fisik lingkungan tempat tinggal maupun faktor sosial ekonominya, sehingga preferensi tempat tinggal dipengaruhi dua prespektif yakni:

- Prespektif sosial ekonomi, yakni memandang preferensi tempat tinggal terkait dengan siklus hidup, status ekonomi dan gaya hidup.
- Prespektif kelas sosial etnis, yakni lebih menekankan pada pengelompokan berdasar kelas, jenis pekerjaan, dan kesukaan.

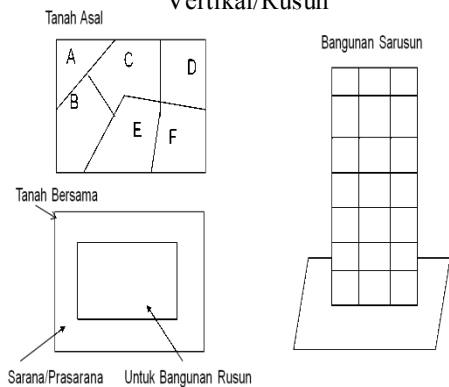
Sebelum konsolidasi tanah



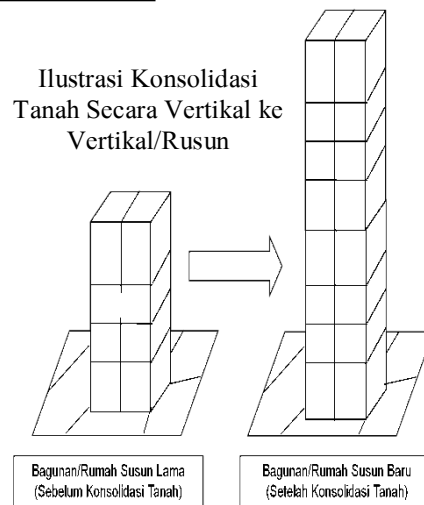
Setelah Konsolidasi Tanah



Ilustrasi Konsolidasi Tanah Secara Horizontal ke Vertikal/Rusun



Ilustrasi Konsolidasi Tanah Secara Vertikal ke Vertikal/Rusun



Gambar 1. Ilustrasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah

(Sumber: Direktorat Konsolidasi Tanah, 2010)

Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, model tingkah laku dalam pemilihan rumah lebih ditekankan pada pilihan atas faktor pertimbangan ekonomi. Secara terperinci faktor yang mempengaruhi pemilihan perumahan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Tingkat Kehidupan Masyarakat**
Alasan pemilihan rumah salah satunya adalah pertimbangan tingkat kehidupan karena dipengaruhi oleh perubahan komposisi keluarga dan kebutuhan ruang akibat penambahan jumlah anak.
- Status Sosial Ekonomi**
Berdasarkan Daldjoeni (1997:80), menyebutkan bahwa faktor-faktor lokasi penting bagi tingkat penghasilan. Pilihan lokasi hunian masyarakat umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya dan lebih dititikberatkan pada segi ekonomi.
- Karakteristik Lingkungan**
Kualitas lingkungan mencerminkan kualitas hidup manusia yang ada di dalamnya Rapoport

(1977:129). Komponen kualitas lingkungan dibagi menjadi:

- Variabel lokasi, yaitu jarak ke pusat pelayanan, iklim dan topografi.
 - Variabel fisik, yaitu organisasi ruang yang jelas, kondisi udara yang bersih, dan suasana yang tenang.
 - Variabel psikologis, yaitu kepadatan penduduk dan kemewahan.
 - Variabel sosial ekonomi, yaitu suku, status sosial, tingkat kriminalitas, dan sistem pendidikan.
- Sarana Prasarana Lingkungan**
Prasarana lingkungan meliputi jalan dan jembatan, air bersih, listrik, telepon, jaringan pembuangan limbah dan persampahan. Budihardjo (1998) menyatakan bahwa yang sering terabaikan pada hal yang sangat penting artinya bagi kelayakan hidup manusia penghuni lingkungan perumahan adalah sarana dan prasarana lingkungan yang meliputi pelayanan dan fasilitas sosial. Pelayanan sosial mencakup: sekolah, klinik/puskesmas/

rumah sakit yang pada umumnya disediakan oleh Pemerintah. Sedangkan fasilitas sosial mencakup tempat peribadatan, persemayaman, gedung pertemuan, lapangan olah raga, tempat bermain/ruang terbuka, pertokoan, pasar, warung kaki lima.

e. Kinerja Tata Ruang

Secara terminologi kata 'kinerja' sebagai terjemahan dari 'performance' mempunyai dua unsur kata yakni 'kinetika' yang berarti kemampuan/prestasi dan 'kerja', sehingga 'kinerja' berarti kemampuan kerja. Sedangkan 'tata ruang' menurut Undang-Undang No. 26 tahun 2007 adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Ruang sendiri adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Menurut Turner (dalam Panudju, 1999;166-168) merujuk pada teori Maslow, terdapat keterkaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan. Menentukan prioritas tentang rumah seseorang atau sebuah keluarga yang berpendapatan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja yang dapat memberikan kesempatan kerja, sebab dengan kesempatan kerja yang cukup dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari untuk mempertahankan hidupnya. Prioritas kedua adalah status kepemilikan rumah dan lahan, sedangkan bentuk dan kualitas rumah merupakan prioritas terakhir yang penting pada tahap ini adalah tersedianya rumah untuk berlindung dan istirahat dalam upaya mempertahankan hidupnya. Seiring dengan meningkatnya pendapatan, prioritas kebutuhan perumahan akan berubah, status kepemilikan rumah maupun lahan menjadi prioritas utama, karena dengan kejelasan status tanah dan rumah mereka dapat bekerja dengan tenang untuk meningkatkan pendapatannya.

Menurut Potter (1982:23) dalam Kuntjoro (2009), kesediaan adalah kekuatan yang bersifat relatif dari individu dalam mengidentifikasi keterlibatan dirinya dalam bagian organisasi. Teers (1985:50) dalam Kuntjoro, mendefinisikan kesediaan sebagai (1) rasa sebagai rasa identifikasi merupakan kepercayaan terhadap nilai organisasi, (2) keterlibatan yaitu kesediaan untuk berusaha sebaik mungkin demi kepentingan organisasi yang bersangkutan, (3) loyalitas yaitu keinginan untuk tetap menjadi anggota organisasi.

Dunhan (1994:370) dalam Kuntjoro terdapat tiga komponen berkaitan dengan kesediaan yaitu:

- a. Komponen afektif berkaitan dengan emosional, identifikasi dan keterlibatan masyarakat dalam suatu organisasi.
- b. Komponen normatif merupakan perasaan individu tentang kewajiban yang harus diberikan kepada organisasi. Komponen normatif berkembang sebagai hasil dari pengalaman sosialisasi, tergantung dari sejauh apa perasaan kewajiban yang dimiliki oleh individu.
- c. Komponen *continuance* berarti komponen yang berdasarkan persepsi tentang kerugian dan keuntungan jika tinggal atau meninggalkan suatu organisasi.

Berdasarkan kutipan di atas dapat disimpulkan bahwa kesediaan masyarakat untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun), berhubungan dengan preferensi dari sikap dan kehendak individu dalam menentukan pilihan bersedia atau tidak bersedia untuk tinggal di rumah susun.

Dari penelitian terdahulu disimpulkan bahwa kesediaan masyarakat untuk tinggal dan membayar di rumah susun dipengaruhi oleh banyak faktor atau variabel, di antaranya faktor sosial, ekonomi dan lingkungan: jenis kelamin responden, tingkat pendidikan, pekerjaan, penguasaan bangunan, jarak kantor ke rumah susun, tahu tidaknya tentang rumah susun dan tahu tidaknya manfaat rumah susun, jumlah anggota keluarga dan gaji.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *explanatory* yang menganalisis variabel yang berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat terhadap program Konsolidasi Tanah Perkotaan. Penelitian ini dilaksanakan pada masyarakat yang diasumsikan sebagai calon peserta KTP di Wilayah Provinsi DKI Jakarta, sesuai dengan lingkup penelitian yakni pada RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode survei yaitu penelitian yang datanya dikumpulkan dari sampel yang mewakili seluruh populasi. Unit sampel diambil dari populasi, sedangkan unit analisis atau respondennya adalah individu pemilik rumah atau Kepala Keluarga (yang mewakili) dengan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpul data pokok. Data yang diperoleh berupa jawaban kuesioner, disusun, diolah dan kemudian dianalisis untuk sampai pada suatu simpulan.

Kuesioner yang diberikan dalam penelitian bersifat tertutup dan terbuka dengan tujuan untuk mendapatkan informasi yang luas dari subyek penelitian dengan memperhatikan tujuan penelitian. Selanjutnya dilakukan analisa regresi berganda dengan menggunakan model Logit dan model Probit (aplikasi *software E-Views*) untuk mengetahui variabel-variabel yang berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun).

Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah semua rumah tangga/jumlah kepala keluarga atau yang mewakili yang merupakan warga RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Kondisi umum RW 014 dapat dilihat pada Tabel 3 berikut.

Tabel 3 Kondisi Umum RW 014 Tahun 2011

Luas RW (Ha)	Jumlah RT	Jumlah KK	Jumlah Penduduk	Luas RW Kumuh (Ha)	Jumlah RT Kumuh	Jumlah KK Kumuh	Jumlah Penduduk Kumuh
3,15	18	1.006	3.468	2,5	15	872	2.943

Sumber: Evaluasi RW Kumuh di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2011, BPS.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara acak sederhana atau *simple random sampling*, tidak menggunakan stratifikasi/*stratified random sampling* karena secara umum homogen, sama-sama dalam kategori RW kumuh berat dan kesamaan dalam hal kepemilikan tanah. Semua rumah yang dikuasai masyarakat belum ada yang memiliki hak atas tanah, baik Sertifikat Hak Milik maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan atau yang lainnya. Pada teknik ini setiap individu dalam populasi memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Alasan mendasar penggunaan metode ini adalah karakteristik responden yang relatif sama/homogen dan aspek keterbatasan waktu serta biaya. Banyaknya sampel mengacu pada rumus Slovin (Sugiyono, 2004). Rumus Slovin yang digunakan dalam penentuan sampel ini adalah sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} = \frac{872}{1 + (872)(0.1)^2} = 89,7$$

di mana,

n : ukuran sampel

N : ukuran populasi

e : tingkat kesalahan

Apabila jumlah populasi dalam penelitian ini adalah 872 KK dengan tingkat kesalahan (e) = 10% maka ukuran sampel sebanyak 89,7 atau dalam penelitian ini ditambah dan dibulatkan menjadi 100 KK.

Untuk mengetahui variabel-variabel independen yang berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan, maka dilakukan beberapa tahapan atau langkah-langkah berikut:

1. Rekapitulasi hasil survei primer yang diperoleh dari kuesioner.
2. Menentukan variabel-variabel independen yang digunakan maupun yang tidak digunakan.
3. Melakukan input data hasil kuesioner ke dalam aplikasi *EViews 5.1* dan melakukan regresi.
4. Membaca dan menganalisis keluaran hasil regresi model Logit dan model Probit.
5. Membandingkan dan memilih model terbaik (antara model Logit dan model Probit) yang digunakan dalam penelitian.

Interpretasi dan analisis terhadap persamaan regresi serta variabel-variabel independen yang berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan.

Variabel penelitian yang dipilih dapat dilihat pada Tabel 4.

Adapun hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jaminan tidak tergusur atau kepastian mendapatkan rumah tinggal (satuan rumah susun, termasuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) setelah KTP berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat yakni di RW 014 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk menerima program KTP.
2. Adanya jaminan tempat relokasi sementara yang disediakan oleh pemerintah berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat untuk menerima program KTP.
3. Adanya ganti rugi biaya relokasi bagi calon peserta KTP berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat untuk menerima program KTP.

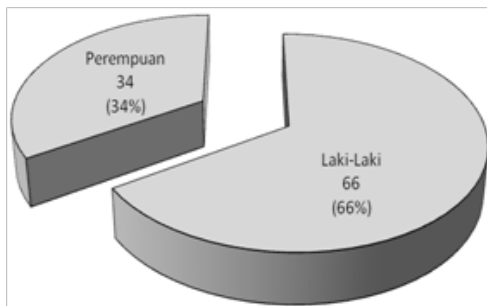
Gambaran Responden

Responden dalam penelitian ini adalah warga masyarakat RW 014 Kelurahan Kebon Melati,

Tabel 4. Variabel Penelitian

No	Keterangan	Sumber	Variabel Terpilih
1	Karakteristik responden	Yeates dan Gurner (1980:273)	Usia, jenis kelamin, jenis pekerjaan, status pernikahan, status responden dalam rumah tangga, pendidikan, asal daerah, jumlah anggota keluarga, tingkat pendapatan.
2	Kondisi rumah tinggal dan lingkungan	Rapoport (1977:129) Daldjoeni (1997:80)	Status penguasaan rumah tinggal, cara perolehan rumah tinggal, Hak Atas Tanah kepemilikan rumah, luas tanah, luas bangunan, jenis fisik bangunan rumah tinggal, tipe bangunan fisik saat ini, lama tinggal, umur bangunan rumah, kondisi bangunan rumah saat ini, jumlah kamar, apakah rumah terlayani listrik oleh PLN, apakah rumah terlayani PDAM, apakah rumah terlayani Telkom, apakah rumah digunakan juga sebagai tempat usaha, ketersediaan fasos/ fasum, tingkat kebersihan lingkungan, keamanan, kondisi hubungan antar warga, jenis jalan
3	Informasi kesediaan menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun)	Menurut Potter (1982:23) Teers (1985:50) Dunhan (1994:370)	Tahu/tidak tahu tentang program konsolidasi tanah, jaminan tidak tergusur, kepastian mendapatkan rumah tinggal atau satuan rumah susun, relokasi sementara dengan pembiayaan oleh pemerintah, para peserta KTP mendapatkan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, biaya relokasi yang wajar.

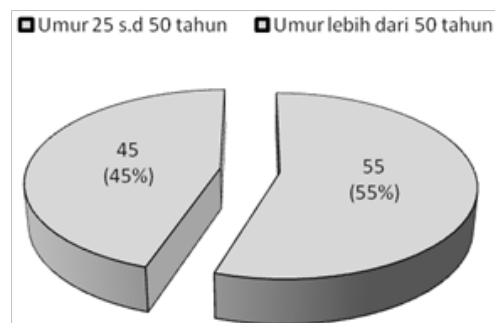
Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat. Jumlah responden seluruhnya adalah 100 orang kepala rumah tangga atau yang mewakili. Dari 100 orang responden tersebut, sebanyak 64 orang (64%) secara umum menyatakan bersedia untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan dan sebanyak 36 orang (36%) tidak bersedia menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun).



Sumber: Data penelitian.

Gambar 2. Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

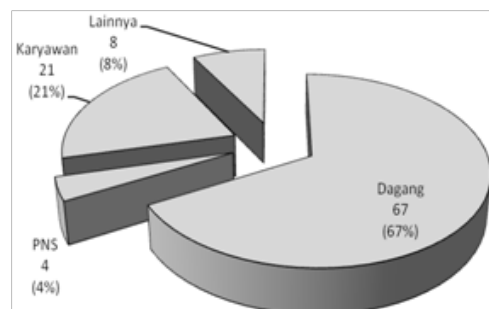
Profil responden sebagaimana pada Gambar 3 di atas, berdasarkan jenis kelamin diperoleh data bahwa dari total 100 orang responden yang diteliti, laki-laki sebanyak 66 orang (66%) dan perempuan sebanyak 34 orang (34%).



Sumber: Data penelitian.

Gambar 3 Distribusi Responden Berdasarkan Umur

Sedangkan responden berdasarkan umur dibagi dua, yakni: umur antara 25 s.d 50 tahun sebanyak 55 orang (55%) dan umur lebih dari 50 tahun sebanyak 45 orang (45%). Berdasarkan hasil pengolahan data statistik deskriptif (aplikasi *EViews 5.1*), diketahui bahwa umur rata-rata responden adalah 48,67 tahun, umur median 50 tahun, umur minimum 27 tahun dan umur maksimum 80 tahun.

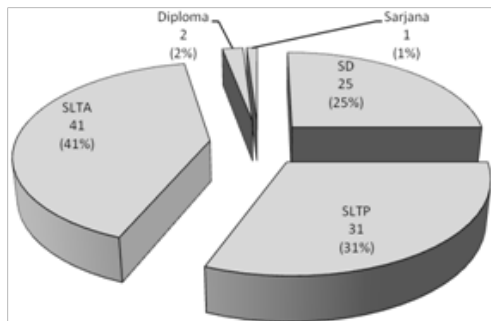


Sumber: Data penelitian.

Gambar 4. Distribusi Responden Berdasarkan Pekerjaan

Dari semua responden, sebanyak 77 responden merupakan kepala rumah Tangga. Pekerjaan

responden yang dominan adalah dagang sebanyak 67 orang (67%), kemudian karyawan 21 orang, PNS 4 orang dan lainnya 8 orang. Profesi sebagai pedagang dimaksud antara lain: pedagang makanan seperti sate, soto, lontong, martabak, warung jajanan, warung nasi, nasi goreng, dll.



Sumber: Data penelitian.

Gambar 5. Distribusi Responden Berdasarkan Pendidikan

Dari hasil penelitian, profil responden berdasarkan tingkat pendidikan diperoleh data bahwa dari 100 responden, sampai tingkat Sekolah Dasar (SD) sebanyak 25 orang (25%), Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) sebanyak 31 orang (31%), Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) sebanyak 41 orang (41%), Diploma 1 orang dan Sarjana 1 orang.

Tabel 5. Distribusi Responden Berdasarkan Asal Daerah

No	Asal Daerah	Jumlah Responden (orang)	Persentase
1	Jakarta	19	19%
2	Sumatera	3	3%
3	Sulawesi	3	3%
4	Jawa Tengah/ DIY/ Jatim	45	45%
5	Madura	15	15%
6	Jabar	11	11%
7	Asal Lain	4	4%
Total		100	100%

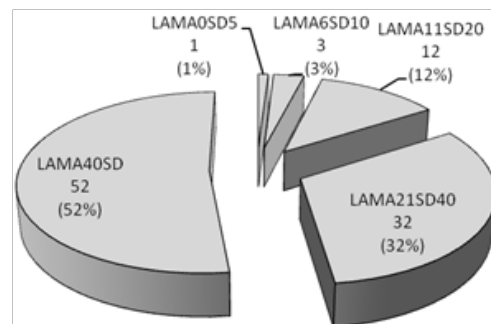
Sumber: Data penelitian.

Adapun distribusi responden berdasarkan asal daerah, dapat dilihat pada Tabel 5 di atas. Responden asal Jawa Tengah/DIY/Jawa Timur dominan sebanyak 45 orang atau 45%.

Jumlah anggota keluarga responden, memiliki rata-rata antara 4 s.d. 5 orang per rumah tangga. Beberapa rumah bahkan memiliki lebih dari 2 atau 3 kepala keluarga. Adapun responden yang memiliki jumlah anggota keluarga lebih dari 4 orang adalah sebesar 41 keluarga (41%) dan responden yang memiliki jumlah anggota keluarga kurang dari atau sama dengan 4 orang adalah sebesar 59 keluarga (59%). Jumlah anggota keluarga minimum adalah 2 orang dan maksimum 8 orang.

Kondisi pendapatan responden dapat tercermin dari besarnya pengeluaran per bulan. Dari 100 responden yang diteliti, sebanyak 12 orang (12%) responden yang pendapatan per bulan lebih kecil atau sama dengan Upah Minimum Provinsi DKI Jakarta, yakni sekitar Rp2,2 juta per bulan. Sebagian besar responden justru memiliki pengeluaran per bulan di atas UMP, yaitu sebanyak 88 orang (88%). Artinya, secara umum kondisi pendapatan/pengeluaran responden adalah di atas UMP Provinsi DKI Jakarta.

Secara umum fisik bangunan rumah di lokasi penelitian adalah semi permanen dan berlantai dua. Responden yang diteliti terdapat 87 responden (87%) yang memiliki bangunan rumah semi permanen dan sisanya sebanyak 13 responden (13%) memiliki bangunan rumah permanen. Luas tanah yang dimiliki cukup kecil, yakni bervariasi mulai dari ukuran 12 m², 15 m², 18 m², 20 m², 30 m² hingga 100 m² dan 200 m². Bahkan salah satu dari responden memiliki luas tanah hanya 4 m². Dari total 100 responden yang diteliti, sebanyak 37 responden (37%) memiliki luas tanah lebih kecil sama dengan 21 m² dan 63 responden (63%) memiliki luas tanah lebih besar dari 21 m². Demikian juga halnya dengan luas lantai bangunan, sebanyak 42 responden (42%) yang memiliki luas bangunan lebih kecil sama dengan 40 m² dan sebanyak 58 responden (58%) memiliki luas bangunan lebih besar dari 40 m².



Sumber: Data penelitian.

Gambar 6. Distribusi Responden Berdasarkan Lama Tinggal

Lama tinggal responden di rumah yang ditempati dapat dilihat pada Gambar 7 di atas. Secara umum responden sudah tinggal lebih dari 20 tahun. Paling banyak adalah lama tinggal lebih dari 40 tahun sebesar 52 responden atau 52%, kemudian antara 21 s.d 40 tahun sebanyak 32 responden atau 32%.

Diketahui bahwa umur bangunan tempat tinggal responden hampir seluruhnya lebih dari 10 tahun (91%). Bangunan rumah yang ditempati responden umumnya diperoleh dan ditempati turun temurun dari orangtua atau keluarga. Jumlah kamar responden pada setiap rumah lebih dari 2 kamar sebanyak 60% dan kurang dari sama dengan 2 kamar sebanyak 40%. Diketahui juga bahwa

sebanyak 56 responden (56%) menjadikan rumah tinggal sebagai tempat usaha.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden yang bersedia menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun) adalah sebanyak 64 responden (64%). Jumlah responden yang bersedia ikut program KTP jika ada jaminan akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/SHMRSS sebanyak 56 responden (56%) dan 60 responden (60%) jika ada jaminan disediakan tempat untuk relokasi sementara serta 54 responden (54%) bersedia ikut program KTP jika diberikan ganti rugi biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta.

Hasil Analisis Regresi Berganda Model Logit dan Model Probit

Semua variabel-variabel independen (bebas) yang diduga berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program KTP diregresi dengan menggunakan Model Logit dan Model Probit, diperoleh hasil sebagaimana Tabel 6 berikut.

Tabel 6. Perbandingan Regresi Model Logit dan Model Probit

No	Persamaan	Nilai <i>McFadden R-squared</i> (R^2_{MCF})	Nilai <i>Count-R Squared</i>	Nilai <i>S.E. of Regression</i>	Nilai <i>Akaike Info Criterion</i>	Nilai <i>Probability (LR stat)</i>
1	Model Logit	0,797451	0,64	0,226475	0,904698	7,55E-10
2	Model Probit	0,794334	0,64	0,250212	0,908772	8,76E-10

Keterangan:

- Nilai *McFadden R-squared* (R^2_{MCF}), menunjukkan keberhasilan model apabila mendekati angka 1.
- Nilai *Count-R Squared*, menunjukkan *Goodness of Fit* dari model.
- Nilai *S.E. of Regression*, jika nilai semakin kecil maka semakin baik.
- Nilai *Akaike Info Criterion*, jika nilai semakin kecil maka semakin baik.
- Nilai *Probability (LR stat)*, jika nilai semakin kecil maka semakin baik.

Berdasarkan perbandingan Model Logit dan Model Probit pada Tabel 6 di atas, maka persamaan regresi yang paling baik menerangkan kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan adalah **Regresi**

Model Logit.

Berdasarkan data primer yang diperoleh dari Kuesioner, selanjutnya diolah dengan menggunakan program *EViews 5.1*. Hasil regresi berganda Model Logit yang diperoleh adalah sebagai berikut (lih. Tabel 7).

Variabel yang memiliki tanda * adalah variabel-variabel independen (bebas) yang signifikan, yakni signifikan pada nilai $\beta = 5\%$, maka variabel-variabel independen yang memiliki nilai Probabilitas (Prob.) lebih kecil dari 0,05 dianggap signifikan berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan.

Berdasarkan tabel di atas, **variabel independen yang signifikan** menjelaskan kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan

adalah 18 variabel, yakni: UMUR25SD50 (responden yang berumur antara 25 s.d 50 tahun), UMUR51SD (responden yang berumur lebih dari 50 tahun), JEKEL (jenis kelamin), DAGANG (pekerjaan sebagai pedagang), PNS (pekerjaan sebagai PNS), KARYAWAN (pekerjaan sebagai karyawan), JKT (asal daerah dari Jakarta), SUMTR (asal daerah dari Sumatera), JAWA (asal daerah dari Jawa Tengah/DIY/ Jawa Timur), JLHKLRG (jumlah keluarga), LTANAH (luas tanah), LANTAI2 (jumlah lantai), LAMA11SD20 (lama tinggal responden antara 11 s.d 20 tahun), LAMA21SD40 (lama tinggal responden antara 21 s.d. 40 tahun), UMURBANG (umur bangunan), JLHKMR (jumlah kamar), SHMRSS (jaminan mendapatkan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun), dan GNTRUGI2 (jaminan mendapat ganti rugi biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta).

Adapun **variabel bebas yang tidak signifikan** adalah 13 variabel, yakni: SD (pendidikan responden SD), SLTP (pendidikan responden SLTP), SLTA (pendidikan responden SLTA), KEPALART

(status responden kepala rumah tangga), MADR (asal daerah responden Madura), JABAR (asal daerah responden Jawa Barat), PENDPTN (jumlah pendapatan/pengeluaran), LBANGUNAN (luas bangunan), SEMIPERMN (fisik bangunan semi permanen), LAMA6SD10 (lama tinggal antara 6 s.d 10 tahun), RMHUSAHA (rumah dijadikan tempat usaha), BERSIH (kebersihan lingkungan), dan RELOKASI (adanya jaminan penyediaan tempat relokasi dari pemerintah). Artinya, variabel-variabel ini secara statistik tidak berpengaruh secara signifikan terhadap kesediaan masyarakat untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan.

Berdasarkan data di atas, maka persamaan regresi Model Logit dapat dituliskan sebagai berikut.

**Tabel 7. Hasil Regresi Kesiadaan Masyarakat Menerima Program KTP
(Binary Logit dan Odds Ratio)**

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.	Odds Ratio
C	-7.581620	3.515312	-2.156742	0.0310	0,0320
UMUR25SD50*	-13.19389	5.237678	-2.519035	0.0118	0,0119
UMUR51SD*	-16.31413	5.960118	-2.737216	0.0062	0,0062
JEKEL*	15.06514	7.280369	2.069283	0.0385	0,0400
DAGANG*	-16.61478	5.009325	-3.316771	0.0009	0,0009
PNS*	-9.226355	2.811614	-3.281516	0.0010	0,0010
KARYAWAN*	-14.56066	5.095762	-2.857406	0.0043	0,0043
SD	-1.565510	2.569435	-0.609282	0.5423	1,1848
SLTP	3.948805	2.151555	1.835326	0.0665	0,0712
SLTA	1.656923	2.514441	0.658963	0.5099	1,0404
KEPALART	0.857590	2.354418	0.364247	0.7157	2,5174
JKT*	8.578919	2.129280	4.029023	0.0001	0,0001
SUMTR*	19.62876	6.314740	3.108403	0.0019	0,0019
JAWA*	14.71109	3.969591	3.705945	0.0002	0,0002
MADR	-0.147315	3.067432	-0.048025	0.9617	25,1097
JABAR	2.422207	1.876821	1.290591	0.1968	0,2450
JMLHKLRG*	-5.414698	2.760750	-1.961314	0.0498	0,0524
PENDPTN	1.769246	2.186973	0.808993	0.4185	0,7197
LTANAH*	-6.003563	2.917259	-2.057947	0.0396	0,0412
LBANGUNAN	-1.851341	2.099766	-0.881689	0.3779	0,6075
SEMIPERMN	7.186902	4.323735	1.662198	0.0965	0,1068
LANTAI2*	6.479749	2.438524	2.657242	0.0079	0,0080
LAMA6SD10	-0.993262	3.262568	-0.304442	0.7608	3,1806
LAMA11SD20*	30.15256	9.039936	3.335483	0.0009	0,0009
LAMA21SD40*	8.355114	1.738236	4.806663	0.0000	0,0000
UMURBANG*	-6.998348	3.391164	-2.063701	0.0390	0,0406
JLHKAMAR*	-8.275169	2.694368	-3.071284	0.0021	0,0021
RMHUSAHA	1.483968	2.095226	0.708262	0.4788	0,9186
BERSIH	-4.160926	2.321482	-1.792357	0.0731	0,0789
SHMRSS*	7.299341	3.278057	2.226728	0.0260	0,0267
RELOKASI	1.515202	1.110648	1.364251	0.1725	0,2085
GNTRUGI2*	10.56865	3.840095	2.752183	0.0059	0,0059
Mean dependent var	0.640000	S.D. dependent var			0.482418
S.E. of regression	0.226475	Akaike info criterion			0.904698
Sum squared resid	3.487797	Schwarz criterion			1.738352
Log likelihood	-13.23489	Hannan-Quinn criter.			1.242093
Restr. log likelihood	-65.34182	Avg. log likelihood			-0.132349
LR statistic (31 df)	104.2138	McFadden R-squared			0.797451
Probability(LR stat)	7.55E-10				

$$L_i = h \left(\frac{P_i}{1 - P_i} \right) = \beta_1 + \beta_2 \text{UMUR20SD50}_i + \beta_3 \text{UMUR51SD}_i + \beta_4 \text{JEKEL}_i + \beta_5 \text{DAGANG}_i + \beta_6 \text{PNS}_i + \beta_7 \text{KARYAWAN}_i + \beta_8 \text{SD}_i + \beta_9 \text{SLTP}_i + \beta_{10} \text{SLTA}_i + \beta_{11} \text{KEPALART}_i + \beta_{12} \text{JKT}_i + \beta_{13} \text{SUMTR}_i + \beta_{14} \text{JAWA}_i + \beta_{15} \text{MADR}_i + \beta_{16} \text{JABAR}_i + \beta_{17} \text{JLHKL}_i + \beta_{18} \text{PENDPTN}_i + \beta_{19} \text{LTANAH}_i + \beta_{20} \text{LBANGUNAN}_i + \beta_{21} \text{SEMIPERMN}_i + \beta_{22} \text{LANTAI2}_i + \beta_{23} \text{LAMA6SD10}_i + \beta_{24} \text{LAMA11SD20}_{9i} + \beta_{25} \text{LAMA21SD40}_i + \beta_{26} \text{UMURBANG}_i + \beta_{27} \text{JLHKMR}_i + \beta_{28} \text{RMHUSAHA}_i + \beta_{29} \text{BERSIH}_i + \beta_{30} \text{SHMRSS}_i + \beta_{31} \text{RELOKASI}_i + \beta_{32} \text{GNTRUGI2}_i + \epsilon_i$$

Penjelasan Hasil Regresi Model Logit

Penjelasan umum hasil regresi Model Logit sebagaimana terdapat pada Tabel 7 di atas adalah sebagai berikut:

- Hasil regresi Model Logit menunjukkan bahwa R^2_{MCF} sebesar 0,797451 yang berarti sekitar 79% variasi persepsi responden dapat dijelaskan oleh model.
- Sedangkan berdasarkan nilai *count-R squared* sebesar 0,64 yang berarti terdapat 64 observasi dari 100 observasi yang sesuai prediksi dan 36 observasi yang tidak tepat. Hal ini berarti cukup banyak jumlah estimasi yang sesuai dengan prediksi. Meskipun besar kedua nilai tersebut tidak dapat secara langsung dibandingkan, namun keduanya dapat dipakai.
- Nilai *LR statistic (31 df)* sebesar 104,2138 dengan *Probability (LR stat)* 7,55E-10 (lebih kecil dari 0,05). Berarti variabel-variabel bebas secara bersama-sama dapat menjelaskan model.
- Jika ditentukan $\alpha = 5\%$, maka variabel-variabel independen yang memiliki nilai Probabilitas (Prob.) lebih kecil dari 0,05 dianggap signifikan berpengaruh terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan.
- Tanda koefisien variabel, positif (+) adalah estimasi logit naik untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan. Sedangkan tanda negatif (-) adalah estimasi logit turun untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan.
- *Odds ratio* adalah rasio kemungkinan terjadinya suatu peristiwa terhadap kemungkinan tidak

terjadinya suatu peristiwa. Untuk variabel bebas dalam bentuk kategorik, terdapat kecenderungan terjadinya peristiwa sukses ($y=1$) pada $x=1$ sebesar e^b kali dibandingkan $x=0$. Sedangkan untuk variabel bebas berskala kontinu, apabila nilai rasio odds lebih atau sama dengan satu, maka semakin besar kemungkinan terjadinya peristiwa sukses. Setiap kenaikan C unit pada variabel bebas akan mengakibatkan kecenderungan terjadinya peristiwa sukses sebesar $\exp. (C \cdot \beta_j)$ kali lebih besar.

Penjelasan variabel independen yang signifikan hasil regresi Model Logit sebagaimana terdapat pada Tabel 7 di atas adalah sebagai berikut:

1. Variabel UMUR25SD50 dan UMUR51SD

Koefisien variabel umur responden antara 25 s.d 50 tahun sebesar -13,19389 yang berarti apabila variabel lain konstan, jika umur responden antara 25 s.d 50 tahun maka secara rata-rata estimasi logit turun sebesar 13,19389. Diperoleh juga nilai *odds ratio* sebesar 0,0119 maka setiap responden yang berumur antara 25 s.d 50 tahun cenderung akan memiliki persepsi untuk tidak bersedia menerima program KTP sebesar 0,0119 kali dibandingkan dengan yang berumur selain antara 25 s.d 50 tahun.

Koefisien variabel umur responden lebih dari 50 tahun sebesar -16,31413 yang berarti apabila variabel lain konstan, jika umur responden lebih dari 50 tahun maka secara rata-rata estimasi logit turun sebesar 16,31413. Diperoleh juga nilai *odds ratio* sebesar 0,0062 maka setiap responden yang berumur lebih dari 50 tahun cenderung akan memiliki persepsi untuk tidak bersedia menerima program KTP sebesar 0,0062 kali dibandingkan dengan yang berumur selain lebih dari 50 tahun.

Variabel umur signifikan berpengaruh terhadap kesediaan responden untuk menerima program KTP. Namun pengaruhnya sama-sama negatif (baik yang berumur antara 25 s.d 50 tahun maupun yang berumur lebih dari 50 tahun).

2. Variabel JEKEL

Koefisien variabel JEKEL sebesar 15,06514, berarti jika jenis kelamin responden laki-laki maka estimasi logit akan naik sebesar 15,06514. Nilai *odds ratio* sebesar 0,0400 maka setiap responden yang laki-laki cenderung akan memiliki kesediaan menerima program KTP sebesar 0,0400 kali dibandingkan dengan responden perempuan.

Interpretasi dari hasil ini adalah responden laki-laki lebih besar kemungkinannya dibanding responden perempuan untuk bersedia menerima program KTP. Koefisien variabel jenis kelamin bertanda positif, berarti sesuai dengan dugaan. Walaupun penelitian ini bukan merupakan penelitian

yang berbasis gender, namun berdasarkan hasil survei dan pengolahan data diketahui bahwa laki-laki terbukti memiliki persepsi lebih besar daripada perempuan untuk bersedia menerima program KTP. Hal ini sejalan dengan pendapat Robbins (2003) yang menyebutkan bahwa wanita memiliki tingkat kemangkiran yang lebih tinggi daripada pria atau mungkin wanita cenderung lebih berhati-hati karena belum musyawarah dengan suami/keluarga.

3. Variabel DAGANG

Koefisien variabel DAGANG sebesar -16,61478, berarti jika mata pencaharian responden adalah dagang, maka estimasi logit akan turun sebesar sebesar 16,61478. Nilai *odds ratio* sebesar 0,0009 maka setiap responden yang bekerja sebagai pedagang akan memiliki persepsi untuk tidak bersedia menerima program KTP sebesar 0,0009 kali dibandingkan dengan responden yang bukan dagang.

Alasan responden yang bekerja sebagai pedagang cenderung tidak bersedia menerima program KTP adalah sulit dan susah melakukan aktivitas dagang apabila ditempatkan di rumah susun. Responden yang buka warung, dagang dengan menggunakan gerobak akan kesulitan untuk naik turun tangga jika kebetulan mendapat unit rusun di lantai 2 ke atas.

4. Variabel PNS dan KARYAWAN

Variabel PNS dan KARYAWAN tidak sesuai dugaan, status responden sebagai PNS dan karyawan justru cenderung untuk tidak bersedia menerima program KTP atau estimasi logit akan turun. Hal ini mungkin disebabkan tingkat pendapatan dari responden yang relatif terbatas sehingga responden menganggap kebutuhan rumah yang lebih baik (semisal rumah susun) tidak lebih penting dan tidak mendesak daripada memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari (makan, sekolah anak, ongkos transportasi).

5. Variabel JKT, SUMTR dan JAWA

Variabel JKT, SUMTR dan JAWA menunjukkan asal daerah responden dari asli Jakarta, asal Sumatera dan asal Jawa Tengah/DIY/Jatim. Ketiga etnis atau asal daerah ini menunjukkan karakteristik penerimaan positif terhadap program KTP, hal ini mungkin dipengaruhi oleh latar belakang sosial budaya yang cenderung lebih '*nrimo*' dan beradaptasi dengan lingkungan. Berbeda dengan variabel MADR asal daerah Madura, walaupun koefisien variabel menunjukkan tidak signifikan dan bertanda negatif. Hal ini sesuai dengan hasil survei yang menunjukkan bahwa responden asal daerah Madura umumnya pedagang dan cenderung menolak untuk menerima program KTP dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun.

6. Variabel JLHKLRG

Keterangan yang diperoleh dari responden adalah jumlah anggota keluarga yang besar yakni >4 orang cenderung untuk tidak bersedia menerima program KTP dikarenakan kondisi unit rumah susun sederhana biasanya hanya terdiri dari 1 atau 2 kamar, tidak bisa ditambah karena tidak bisa merubah bentuk atau menambah bangunan. Berbeda dengan rumah seperti yang ditempati sekarang, sangat dimungkinkan untuk merubah bentuk atau menambah kamar dan bahkan menambah lantai bangunan.

7. Variabel LTANAH

Luas tanah yang kecil (yakni $\leq 21 \text{ m}^2$), oleh responden diperkirakan memiliki nilai atau harga yang relatif rendah. Ketika program KTP dilaksanakan dan rumah susun dibangun, total nilai tanah dan bangunan responden lebih rendah daripada harga 1 unit rumah susun yang dibangun. Responden tidak bersedia untuk ikut karena tidak memiliki dana untuk menutupi kekurangan biaya tersebut. Misal, tanah dan bangunan responden dinilai sebesar Rp100 juta, sementara harga 1 unit rumah susun Rp144 juta.

8. Variabel LANTAI2

Rumah-rumah di kawasan RW 014 Kebun Melati umumnya berlantai 2 dan semipermanen. Responden yang memiliki rumah berlantai 2, bersedia menerima program KTP, hal ini mungkin hanya memperkuat gambaran umum responden yang memang lebih banyak untuk bersedia menerima program KTP.

9. Variabel LAMA11SD20 dan LAMA21SD40

Penelitian sebelumnya (Widaningrum, 2007) menunjukkan variabel lama tinggal memiliki hubungan negatif dengan kesediaan membayar rumah susun. Artinya, semakin lama responden tinggal di lokasi sekarang ini, maka semakin kecil kesediaan membayar untuk rumah yang baru. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian yang diperoleh, hubungannya justru positif, yakni semakin lama tinggal (antara 11-40 tahun) maka responden lebih bersedia menerima program KTP.

10. Variabel UMURBANG

Bangunan yang relatif baru yakni antara 0 s.d. 10 tahun, lebih besar nilainya dibanding dengan bangunan yang berusia lebih tinggi. Kesempatan untuk menikmati bangunan baru tersebut akan berkurang atau hilang jika menerima program KTP. Oleh karena itu responden cenderung untuk tidak bersedia ikut program KTP.

11. Variabel JLHKAMAR

Jumlah kamar yang sedikit berhubungan dengan luas tanah yang dimiliki responden, semakin kecil luas tanah maka jumlah kamar juga semakin

terbatas. Sebagaimana disebutkan sebelumnya rumah dengan luas tanah yang kecil cenderung untuk tidak bersedia menerima program KTP. Selain itu, jumlah kamar yang sedikit dimiliki oleh responden berumur lanjut. Anak-anaknya sudah tidak tinggal serumah lagi sehingga harapan untuk mendapatkan rumah susun tidak menjadi hal yang penting atau prioritas.

12. Variabel SHMRSS

Setiap responden jika memperoleh SHMRSS lebih besar kemungkinannya dibanding responden yang tidak memperoleh SHMRSS untuk bersedia menerima program KTP. Adanya harapan responden untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah melalui program KTP dengan memperoleh SHMRSS, diduga menjadi pendorong kuatnya keinginan responden untuk ikut program KTP. Sebagaimana diketahui, sampai saat ini legalitas kepemilikan tanah yang dikuasai oleh warga di RW 014 belum ada yang terdaftar memiliki SHM atau HGB.

13. Variabel GNTRUGI2

Setiap responden jika memperoleh ganti rugi untuk biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta lebih besar kemungkinannya untuk bersedia menerima program KTP. Perkiraan ganti rugi biaya relokasi yang diperlukan berdasarkan usulan dari beberapa responden sehingga masyarakat bersedia untuk menerima program KTP nilainya adalah lebih besar sama dengan antara Rp10 juta s.d Rp20 juta per rumah tangga. Hal ini diperhitungkan sebagai kompensasi sewa rumah/rumah toko di tempat lain untuk minimal 2 tahun atau selama proses pembangunan rumah susun.

Berdasarkan hasil regresi analisis Model Logit, maka hipotesis dalam penelitian dapat diterangkan sebagai berikut:

1. Jaminan tidak tergusur atau kepastian mendapatkan rumah tinggal (satuan rumah susun, termasuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) setelah KTP berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat untuk menerima program KTP. Adanya harapan responden untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah melalui program konsolidasi tanah perkotaan dengan memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, diduga menjadi pendorong kuatnya keinginan responden untuk ikut program KTP. Sebagaimana diketahui, sampai saat ini legalitas kepemilikan tanah yang dikuasai oleh masyarakat di RW 014 Kelurahan Kebon Melati belum ada yang terdaftar memiliki SHM (Sertifikat Hak Milik) atau HGB (Hak Guna Bangunan) dari Kantor

Pertanahan BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat.

2. Adanya jaminan tempat relokasi sementara yang disediakan oleh pemerintah berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat untuk menerima program KTP. Variabel tidak signifikan, hal ini mungkin dipersepsi oleh masyarakat bahwa jaminan relokasi yang diberikan oleh pemerintah belum sepenuhnya dapat membuat masyarakat tenang. Masyarakat bahkan menjadi khawatir, jika pemerintah 'mangkir' maka akan kemana masyarakat tinggal, sehingga terlalu beresiko.
3. Adanya biaya ganti rugi untuk relokasi bagi calon peserta KTP berpengaruh positif terhadap kesediaan masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan permukiman kumuh berat untuk menerima program KTP. Variabel signifikan, interpretasi dari hasil ini adalah responden yang memilih adanya jaminan GNTRUGI2 lebih besar kemungkinannya dibanding yang tidak untuk bersedia menerima program KTP. Perkiraan ganti rugi biaya relokasi yang diperlukan berdasarkan usulan dari beberapa responden sehingga masyarakat bersedia untuk menerima program konsolidasi tanah perkotaan nilainya adalah lebih besar sama dengan antara Rp10 juta s.d Rp20 juta per rumah tangga. Hal ini diperhitungkan sebagai kompensasi sewa rumah/rumah toko di tempat lain untuk minimal 2 tahun atau selama proses pembangunan rumah susun.

Simpulan

Berdasarkan tujuan, hasil pengolahan data dan hasil pembahasan dalam penelitian ini maka dapat disimpulkan bahwa:

Tingkat kesediaan masyarakat, khususnya masyarakat yang terdapat di RW 014 Kelurahan Kebon Melati menerima program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun) adalah cukup tinggi, yakni sebesar 64%.

Apabila dibandingkan dengan Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah kesepakatan minimal peserta dan luas tanah adalah 85%, dan berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka kesepakatan minimal peserta dan luas tanah adalah 60%. Artinya, nilai 64% hasil penelitian memenuhi kriteria dalam UU No.1 Tahun 2011, namun tidak untuk Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 1991.

Variabel-variabel yang signifikan mempengaruhi kesediaan masyarakat untuk menerima program KTP berdasarkan hasil penelitian adalah 18 variabel, yakni: UMUR25SD50 (responden yang berumur antara 25 s.d 50 tahun), UMUR51SD (responden yang berumur lebih dari 50 tahun), JEKEL (jenis kelamin), DAGANG (pekerjaan sebagai pedagang), PNS (pekerjaan sebagai PNS), KARYAWAN (pekerjaan sebagai karyawan), JKT (asal daerah dari Jakarta), SUMTR (asal daerah dari Sumatera), JAWA (asal daerah dari Jawa Tengah/DIY/ Jawa Timur), JLHKLRG (jumlah keluarga), LTANAH (luas tanah), LANTAI2 (jumlah lantai), LAMA11SD20 (lama tinggal responden antara 11 s.d 20 tahun), LAMA21SD40 (lama tinggal responden antara 21 s.d 40 tahun), UMURBANG (umur bangunan), JLHKMR (jumlah kamar), SHMRSS (jaminan mendapatkan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun), dan GNTRUGI2 (jaminan mendapat ganti rugi biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta).

Adanya jaminan mendapatkan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (variabel SHMRSS) dan jaminan mendapat ganti rugi biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta (variabel GNTRUGI2) berdasarkan analisis regresi Model Logit diketahui berpengaruh signifikan terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan. Artinya, masyarakat cenderung bersedia menerima program KTP jika terdapat kedua hal tersebut.

Adanya jaminan penyediaan tempat relokasi dari pemerintah (variabel RELOKASI) dan jaminan mendapat ganti rugi biaya relokasi antara Rp3 juta s.d Rp5 juta (variabel GNTRUGI1) diketahui tidak berpengaruh signifikan terhadap kesediaan masyarakat menerima program konsolidasi tanah perkotaan. Artinya, masyarakat cenderung tidak bersedia menerima program KTP walaupun terdapat jaminan kedua hal tersebut.

Rekomendasi

Adapun rekomendasi yang dapat penulis sampaikan dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

Perlu dilakukan berbagai upaya (misal kegiatan sosialisasi) yang lebih baik oleh pemerintah untuk mendapatkan tingkat kesediaan yang lebih tinggi dari masyarakat dalam menerima program konsolidasi tanah perkotaan.

Selain itu, diperlukan juga kesadaran yang tinggi melalui partisipasi masyarakat dalam penataan kawasan permukiman, sehingga program dari pemerintah semisal konsolidasi tanah perkotaan dapat dilaksanakan dan tepat sasaran.

Dari segi aspek legal formal, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional perlu mengembangkan suatu peraturan perundangan yang memadai dalam kebijakan konsolidasi tanah di Indonesia, misal: dengan meningkatkan dasar hukum pelaksanaan konsolidasi tanah dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional menjadi Peraturan Presiden (Perpres) atau Peraturan Pemerintah (PP) atau bahkan Undang-Undang (UU) agar dapat mengikat semua instansi pemerintah yang terkait guna meningkatkan pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah.

Berdasarkan 18 (delapan belas) variabel yang signifikan mempengaruhi kesediaan masyarakat untuk menerima program KTP, dapat dijadikan sebagai masukan pendekatan atau strategi dalam melaksanakan konsolidasi tanah perkotaan. Pendekatan atau strategi yang dilakukan dengan melihat pengaruh positif (cenderung untuk bersedia menerima program KTP) atau negatif (cenderung untuk tidak bersedia menerima program KTP) dari variabel-variabel tersebut.

Pendekatan atau strategi untuk variabel-variabel yang memiliki pengaruh positif (JEKEL, JKT, SUMTR, JAWA, LANTAI2, LAMA11SD20, LAMA21SD40, SHMRSS, dan GNTRUGI2) adalah memfasilitasi dan mendorong semakin cepat terlaksananya program KTP. Sedangkan pendekatan atau strategi untuk variabel-variabel yang memiliki pengaruh negatif (UMUR25SD50, UMUR51SD, DAGANG, PNS, KARYAWAN, JLHKLRG, LTANAH, UMURBANG dan JLHKMR) adalah mengantisipasi dan menanggapi secara khusus sehingga tidak menghambat terlaksananya program KTP.

Pelaksanaan program konsolidasi tanah perkotaan (dalam bentuk rencana pembangunan rumah susun) perlu pendekatan paradigma baru sehingga dapat dilaksanakan dan tepat sasaran. Tidak sekedar berorientasi fisik berupa penataan lingkungan, akan tetapi harus melihat lebih mendalam dan detail variabel-variabel yang berpengaruh dari masyarakat yang hendak dipindahkan ke rumah susun tersebut.

Variabel adanya jaminan mendapatkan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMRSS) dan jaminan mendapat ganti rugi biaya relokasi lebih besar dari Rp5 juta (variabel GNTRUGI2) bisa dikatakan variabel kunci yang sangat menentukan penilaian akhir masyarakat untuk bersedia menerima program KTP. Oleh karena itu, pemerintah harus memberikan perhatian khusus terhadap kedua variabel ini.

Salah satu hal yang menjadi perhatian responden adalah besaran rupiah ganti rugi biaya relokasi

yang signifikan jika pembangunan rumah susun dilaksanakan. Perlu dipikirkan dan dicari bagaimana menghitung nilai yang tepat menduga kesediaan masyarakat untuk ikut program konsolidasi tanah perkotaan. Diketahui bahwa semakin besar biaya yang disediakan maka responden semakin bersedia menerima program KTP. Namun, asas kepatutan dan kewajaran perlu diperhatikan sehingga tercapai keadilan sosial ekonomi yang optimal bagi semua pihak. Rekomendasi peneliti dalam memperkirakan besaran rupiah ganti rugi biaya relokasi agar memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Menghitung nilai sewa tanah dan bangunan (rumah/rumah toko) yang dimiliki oleh masing-masing rumah tangga, menjadi dasar perhitungan besaran rupiah yang akan diterima masyarakat.
- b. Menghitung nilai sewa tanah dan bangunan (rumah/rumah toko) yang akan disewa/dikontrak oleh masyarakat di tempat lain dengan memperhatikan harga pasar yang wajar.
- c. Nilai sewa tanah dan bangunan dapat dibedakan kedalam 2 kategori, yaitu: Nilai pasaran (diperoleh dari kisaran harga yang berlaku di masyarakat) dan Nilai transaksi (harga transaksi yang sudah pernah terjadi).
- d. Kombinasi dan variasi dari huruf a, b dan c.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Barrett, G. V. and Blair, J. P. 1988. *How to Conduct and Analyze Real Estate Market and Feasibility Studies*, Van New York:Nostrand Reinhol.
- Budihardjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung: Alumni
- Cahyana, E., Jaka. 2002. *Rumahku Istanaku, Panduan Membeli Rumah Hunian*, Elexmedia Jakarta: Komputindo.
- Daldjoeni, N. 1987. *Seluk Beluk Masyarakat Kota, Pusparagam Sosiologi Kota dan Ekologi Sosial*. Bandung: Penerbit Alummi.
- Doebele, William A. 1982. *Land Readjustment Canada*: D.C. Lexington Books. Heath and Company:.
- Panudju, B. 1999. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alummi.
- Rapoport, Amos. 1977. *Human Aspect of Urban Form*. First Edition New York: Pargamon Press.
- Robbins, Stephen P. 2003. *Perilaku Organisasi*, PT. Indeks Kelompok Jakarta: Gramedia.
- Sugiyono. 2004. *Statistika untuk Penelitian*, Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Sujarto, Djoko. 1985. *Konsolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan*. Bandung: ITB.
- Wihardi, Welly. 2010. *Tipologi Ketersediaan Masyarakat Kelurahan Cigugur Tengah Kota Cimahi untuk Tinggal di Rumah Susun*. Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota. Universitas Diponegoro:Semarang.

Dokumen

- Buku Panduan Seminar. 2012. Naskah Akademis RUU/Raperda Konsolidasi Tanah Bagi Pembangunan Rumah Susun. Jakarta: Puslitbang BPN RI.
- BPS Provinsi DKI Jakarta. 2011. *Evaluasi RW Kumuh di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2011*.
- Laporan Akhir. Kegiatan Dampingan Pengembangan Masyarakat dalam Perbaikan Kampung Kelurahan Kebon Melati, Tahun Anggaran 2012. Sudin Perumahan dan Gedung Pemda Jakarta Pusat.

Laporan Pertanggungjawaban Pelaksanaan Kegiatan Bina Fisik Lingkungan dan Bina Sosial PPMK Tahun 2011 Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Profil Kelurahan Kebon Melati Tahun 2012.

Peta Bidang Penguasaan Tanah RW 014 dan Sekitarnya, tidak dipublikasikan, 2013. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Internet

Widaningrum, Dwi Indah. 2007. "Identifikasi Kemampuan dan Kemauan Membayar Masyarakat Berpenghasilan Menengah Rendah: Di Lokasi Rencana Pembangunan Rumah Susun Tamansari Kota Bandung". [on line]. Profil Pasangan Ir. H. Joko Widodo dan Ir. Basuki Tjahaya Purnama, <http://www.kpujakarta.go.id/view/ProfilKandidat/28>, Diakses tanggal 11 April 2012

Peraturan Perundangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010-2030.

Rencana Strategis Direktorat Konsolidasi Tanah, BPN RI Tahun 2010-2014.

Tata Cara Kerja Konsolidasi Tanah Tahun 2010, Direktorat Konsolidasi Tanah, BPN RI.

RRTRWK Tanah Abang, Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta, 2013.

Peta Lebar Rencana Kota (LRK), Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta, 2013.