



DOI: <https://doi.org/10.38035/jmpis.v6i6>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kolaborasi Pemerintah Daerah, Swasta, dan Masyarakat dalam Mewujudkan Tata Kelola Perumahan Berkelanjutan: Studi di Dinas PERKIMTA Kota Tangerang Selatan

Hendri Sumawijaya^{1*}, Muhammad Baharuddin Zubakhrum Tjenreng²

¹Institut Pemerintahan Dalam Negeri Jakarta, Jakarta, Indonesia, dip.13.787@ipdn.ac.id

²Institut Pemerintahan Dalam Negeri Jakarta, Jakarta, Indonesia, zubakhrum_tjenreng@ipdn.ac.id

*Corresponding Author: dip.13.787@ipdn.ac.id

Abstract: This study aims to analyze the role of collaboration between local government, the private sector, and the community in sustainable housing governance in South Tangerang City through a study of the Public Housing, Settlement Areas, and Land Agency (Perkimta). The research method used a descriptive qualitative approach, with data collection techniques including in-depth interviews, observation, and documentation studies. The results indicate that the role of the local government, particularly the Perkimta Agency, is as a regulator, facilitator, and mediator. The private sector acts as a capital provider and developer, while the community acts as a beneficiary and supervisor. This collaboration encourages the creation of sustainable housing based on the principles of social justice, environmental efficiency, and affordability. However, challenges include limited land, unsynchronized regulations, and low community participation. This study recommends improving adaptive regulations, strengthening community capacity, and promoting cross-sector synergy in sustainable housing development.

Keywords: Collaboration, Governance, Sustainable Housing, Local Government, South Tangerang

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran kolaborasi antara pemerintah daerah, pihak swasta, dan masyarakat dalam tata kelola perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan melalui studi pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (PERKIMTA). Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam, observasi dan studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran pemerintah daerah terutama Dinas Perkimta adalah sebagai regulator, fasilitator, dan mediator. Pihak swasta berperan sebagai penyedia modal dan pengembang, sedangkan masyarakat sebagai penerima manfaat sekaligus pengawas. Kolaborasi ini mendorong terciptanya perumahan yang berkelanjutan dengan prinsip keadilan sosial, efisiensi lingkungan, dan keterjangkauan. Namun, tantangan yang dihadapi meliputi keterbatasan lahan, regulasi yang belum sinkron, dan rendahnya partisipasi masyarakat. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan regulasi yang adaptif, penguatan kapasitas masyarakat, serta sinergi lintas sektor dalam pembangunan perumahan berkelanjutan.

Kata Kunci: Kolaborasi, Tata Kelola, Perumahan Berkelanjutan, Pemerintah Daerah, Tangerang Selatan

PENDAHULUAN

Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan isu strategis dalam pembangunan daerah, khususnya di kawasan perkotaan yang mengalami pertumbuhan pesat seperti Kota Tangerang Selatan. Sebagai salah satu kota penyangga ibu kota negara, Tangerang Selatan menghadapi tantangan serius terkait dengan penyediaan hunian layak, keterbatasan lahan, kepadatan penduduk, serta meningkatnya kebutuhan akan infrastruktur permukiman yang ramah lingkungan. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tangerang Selatan (2024) menunjukkan bahwa jumlah penduduk mencapai lebih dari 1,3 juta jiwa dengan tingkat urbanisasi yang cukup tinggi setiap tahunnya. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan mendesak akan tata kelola perumahan yang tidak hanya menyediakan tempat tinggal, tetapi juga memperhatikan aspek keberlanjutan, kesejahteraan masyarakat.

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang cepat di Kota Tangerang Selatan telah menimbulkan tantangan serius dalam penyediaan perumahan layak huni dan berkelanjutan. Data BPS Kota Tangerang Selatan (2024) menunjukkan bahwa kebutuhan perumahan meningkat rata-rata 6% per tahun, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas. Kondisi ini menimbulkan permasalahan tata kelola perumahan, mulai dari backlog perumahan, munculnya kawasan kumuh, hingga degradasi lingkungan.

Permasalahan perumahan tidak dapat ditangani hanya oleh pemerintah daerah semata. Seringkali, keterbatasan anggaran daerah, keterbatasan sumber daya manusia, serta kompleksitas masalah perumahan menjadikan peran pemerintah tidak cukup dominan tanpa adanya dukungan dari pihak lain. Oleh karena itu, diperlukan sebuah kolaborasi multipihak yang melibatkan pemerintah daerah, sektor swasta, serta masyarakat sebagai pengguna dan penerima manfaat langsung dari pembangunan perumahan.

Konsep good governance dalam penyelenggaraan pemerintahan menekankan prinsip kolaboratif, transparansi, partisipasi, dan akuntabilitas. Dalam konteks pembangunan perumahan, kolaborasi antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dapat berupa penyediaan investasi, teknologi, dan inovasi pembangunan hunian, sedangkan masyarakat berperan dalam memberikan partisipasi aktif, menjaga keberlanjutan lingkungan, serta memastikan kesesuaian pembangunan dengan kebutuhan riil di lapangan. Kolaborasi ini sangat penting mengingat pembangunan perumahan bukan hanya menyangkut aspek fisik bangunan, tetapi juga aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan yang saling berkaitan.

Tata kelola perumahan yang baik tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah, tetapi juga memerlukan kolaborasi dengan pihak swasta sebagai pengembang serta masyarakat sebagai penerima manfaat. Konsep Collaborative Governance (Ansell & Gash, 2007) menekankan pentingnya sinergi antaraktor untuk menyelesaikan masalah publik secara bersama. Dalam konteks ini, kolaborasi antara Dinas Perkimta, pengembang swasta, dan masyarakat menjadi kunci dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan.

Tabel 1. Fenomena Penyelenggaraan Pemerintahan pada Dinas Perkimta Tangsel

No	Aspek yang Diamati	Kondisi Ideal (Harapan)	Kondisi Faktual (Kenyataan)
1	Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh	Program penanganan kawasan kumuh berjalan sesuai RPJMD, terukur, dan tepat sasaran	Beberapa kawasan kumuh masih belum tertangani secara maksimal, capaian program tidak sesuai target
2	Koordinasi Antar-OPD dan Stakeholder	Kolaborasi pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat berjalan sinergis	Koordinasi lintas sektor sering berjalan parsial, masing-masing OPD berjalan sendiri-sendiri
3	Kinerja Aparatur	Aparatur memiliki kompetensi teknis, administratif, dan manajerial yang memadai	Masih ditemukan keterbatasan SDM dalam hal kapasitas teknis dan penguasaan regulasi
4	Partisipasi Masyarakat	Masyarakat aktif berperan dalam perencanaan, pelaksanaan, hingga pengawasan program	Tingkat partisipasi masyarakat masih rendah, terbatas pada kelompok tertentu
5	Pemanfaatan Anggaran	Pengelolaan anggaran efektif, efisien, transparan, dan akuntabel	Beberapa kegiatan mengalami keterlambatan realisasi, serapan anggaran tidak maksimal
6	Outcome Program	Kualitas permukiman meningkat, akses sarana-prasarana dasar membaik, dan kepuasan masyarakat tinggi	Masih ada keluhan warga terkait kualitas rumah layak huni dan infrastruktur lingkungan

Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (Perkimta) Kota Tangerang Selatan memiliki peran sentral dalam mengoordinasikan kebijakan dan program terkait pembangunan perumahan. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan sejumlah tantangan, antara lain:

- a. Keterbatasan lahan akibat tingginya alih fungsi lahan untuk komersial dan infrastruktur lain.
- b. Keterbatasan anggaran pemerintah daerah, sehingga menghambat program pembangunan rumah layak huni skala besar.
- c. Kurangnya partisipasi masyarakat, yang seringkali hanya ditempatkan sebagai penerima manfaat, bukan mitra aktif dalam pembangunan.
- d. Ketidakseimbangan peran sektor swasta, yang cenderung berorientasi pada keuntungan (profit-oriented) sehingga berpotensi mengabaikan aspek keberlanjutan dan keterjangkauan.
- e. Permasalahan lingkungan seperti banjir, sampah, dan pencemaran akibat pembangunan perumahan yang tidak terencana dengan baik.

Kondisi ini menegaskan bahwa pembangunan perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan tidak dapat dilakukan secara parsial, dibutuhkan pendekatan tata kelola kolaboratif (*collaborative governance*) di mana pemerintah daerah melalui Dinas Perkimta berperan sebagai fasilitator dan regulator, pihak swasta sebagai penyedia modal serta inovasi, dan masyarakat sebagai aktor aktif dalam proses perencanaan, pelaksanaan, hingga evaluasi pembangunan.

Secara teoritis, konsep kolaborasi multipihak ini sejalan dengan pandangan Ansell dan Gash (2007) mengenai Collaborative Governance, di mana keberhasilan tata kelola kolaboratif ditentukan oleh tiga aspek utama: adanya forum dialog yang inklusif, adanya komitmen bersama, dan adanya keterlibatan semua pemangku kepentingan secara seimbang. Jika kolaborasi ini berjalan optimal, maka akan tercipta tata kelola perumahan yang tidak hanya berorientasi pada kuantitas hunian, tetapi juga kualitas kehidupan masyarakat dan keberlanjutan lingkungan.

Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis sejauh mana

kolaborasi antara pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat telah terbentuk dalam konteks tata kelola perumahan di Kota Tangerang Selatan, khususnya pada Dinas Perkimta. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat serta strategi penguatan kolaborasi dalam mewujudkan perumahan berkelanjutan yang sesuai dengan prinsip Sustainable Development Goals (SDGs), terutama tujuan ke-11: *Mewujudkan kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan*

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif dipilih karena tujuan penelitian adalah memahami secara mendalam proses kolaborasi antara pemerintah daerah, swasta, dan masyarakat dalam tata kelola perumahan berkelanjutan. Deskriptif digunakan untuk menggambarkan fakta, fenomena, dan hubungan antaraktor yang terjadi di lapangan tanpa melakukan manipulasi variabel.

Menurut Creswell (2018), penelitian kualitatif deskriptif cocok untuk mengeksplorasi interaksi sosial, kebijakan, dan dinamika kolaboratif, terutama dalam konteks pemerintahan dan pembangunan. Subjek penelitian terdiri dari tiga aktor utama:

1. **Pemerintah daerah:** Pejabat Dinas Perkimta Kota Tangerang Selatan, camat/lurah, serta staf teknis yang terlibat dalam perumahan.
2. **Swasta:** Developer, pengembang perumahan, dan pihak perbankan terkait pembiayaan perumahan.
3. **Masyarakat:** Tokoh masyarakat, pengurus RT/RW, serta warga penghuni perumahan.

Pemilihan informan dilakukan dengan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan berdasarkan peran, keterlibatan, dan pengetahuan mereka terhadap topik penelitian. Informan utama meliputi:

1. Kepala Dinas Perkimta Kota Tangerang Selatan.
2. Kepala Bidang Perumahan dan Permukiman.
3. Kepala Seksi Tata Kelola Perumahan.
4. Pihak swasta (2–3 perwakilan developer).
5. Perwakilan masyarakat (RT/RW, warga).
6. Akademisi/LSM yang pernah terlibat dalam isu perumahan di Tangsel.

Jumlah informan disesuaikan dengan prinsip saturation point (titik jenuh), yaitu ketika data yang diperoleh tidak lagi memberikan informasi baru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Temuan Penelitian

1. Peran Pemerintah Daerah

Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat Dinas Perkimta, pemerintah memiliki tiga fungsi utama:

- a. **Regulasi dan kebijakan** – Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), kebijakan perumahan bersubsidi, serta penyediaan fasilitas pembiayaan rumah melalui program FLPP.
- b. **Fasilitator kolaborasi** – Memediasi kepentingan pengembang dengan masyarakat, terutama dalam penyediaan hunian layak bagi kelompok menengah ke bawah.
- c. **Pengawasan dan evaluasi** – Mengawasi pengembang agar tidak hanya berorientasi profit, melainkan juga memperhatikan aspek lingkungan, drainase, ruang terbuka hijau, dan aksesibilitas.

Namun demikian, keterbatasan anggaran dan SDM teknis masih menjadi kendala utama, sehingga pengawasan belum optimal.

2. Peran Swasta (Pengembang Properti)

Wawancara dengan beberapa perwakilan pengembang menunjukkan bahwa meskipun motivasi utama mereka adalah keuntungan bisnis, sebagian mulai menerapkan prinsip green housing dan efisiensi energi karena meningkatnya kesadaran pasar.

Kontribusi swasta dalam kolaborasi dapat dilihat dari:

- a. Penyediaan unit rumah dengan tipe dan harga bervariasi.
- b. Implementasi teknologi ramah lingkungan (misalnya sumur resapan, panel surya, material ramah lingkungan).
- c. Kemitraan CSR dalam pembangunan fasilitas umum dan sosial.

Namun, sebagian pengembang mengeluhkan birokrasi perizinan yang panjang serta tumpang tindih aturan antarinstansi.

3. Peran Masyarakat

Masyarakat menjadi aktor penting dalam keberlanjutan tata kelola perumahan. Hasil focus group discussion (FGD) dengan warga menunjukkan beberapa bentuk partisipasi:

- a. **Keterlibatan dalam perencanaan** – melalui musyawarah perencanaan pembangunan (musrenbang) tingkat kelurahan.
- b. **Pengelolaan lingkungan** – membentuk paguyuban RT/RW untuk menjaga kebersihan, keamanan, dan sarana prasarana.
- c. **Advokasi hak** – masyarakat mendorong agar pengembang menepati janji terkait penyediaan ruang terbuka hijau dan fasilitas sosial.

Namun, partisipasi masyarakat belum merata. Warga berpenghasilan rendah sering kali tidak memiliki akses informasi dan daya tawar yang cukup dalam proses perencanaan.

4. Hambatan Kolaborasi

Dari temuan lapangan, beberapa hambatan utama adalah:

- a. **Koordinasi antaraktor** masih lemah, terutama antara pemerintah dan pengembang terkait standar teknis lingkungan.
- b. **Birokrasi berbelit** menyebabkan keterlambatan implementasi program perumahan bersubsidi.
- c. **Minimnya partisipasi masyarakat miskin kota** karena keterbatasan informasi, literasi perumahan, dan akses modal.
- d. **Orientasi profit pengembang** yang seringkali mengabaikan prinsip keberlanjutan jika tidak diawasi secara ketat.

Analisis kualitatif menggunakan pendekatan interactive model Miles & Huberman (1994): reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.

5. Analisis Kolaborasi Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah berperan sebagai enabler dan regulator. Dari perspektif teori Collaborative Governance (Ansell & Gash, 2008), pemerintah berfungsi sebagai convener yang menyatukan aktor berbeda untuk mencapai tujuan bersama. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa peran pemerintah masih dominan dalam ranah regulasi, tetapi belum maksimal sebagai fasilitator yang memberi ruang partisipasi seimbang.

6. Analisis Peran Swasta

Swasta memegang peran vital sebagai penyedia modal dan inovasi. Dari kacamata teori Public-Private Partnership (PPP), kontribusi swasta sangat krusial dalam mempercepat penyediaan rumah. Namun, penelitian menunjukkan masih terdapat ketidakseimbangan kepentingan: swasta cenderung mengejar keuntungan, sedangkan keberlanjutan lingkungan sering dianggap sebagai beban tambahan, bukan investasi jangka panjang.

7. Analisis Peran Masyarakat

Menurut teori Community Participation (Arnstein, 1969), terdapat tiga partisipasi yang menggambarkan tingkat keterlibatan masyarakat. Berdasarkan temuan, masyarakat di Tangerang Selatan baru sampai pada level **konsultasi dan placation**, belum sepenuhnya partnership. Hal ini terlihat dari dominasi pemerintah dan pengembang dalam proses pengambilan keputusan.

8. Integrasi dan Dinamika Kolaborasi

Bila dianalisis secara integratif, kolaborasi di Tangerang Selatan masih bersifat koordinasi formal ketimbang kemitraan substantif. Pemerintah sudah membuka ruang partisipasi, swasta menyediakan dana dan teknologi, masyarakat mulai terlibat, namun tingkat kesetaraan dalam kolaborasi masih rendah.

Interpretasi Hasil

Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa tata kelola perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan masih berada pada tahap transisi dari model birokratis menuju model kolaboratif. Pemerintah daerah melalui Dinas Perkimta telah menyadari pentingnya sinergi dengan swasta dan masyarakat, tetapi proses institusionalisasi kolaborasi masih membutuhkan penguatan.

Hasil penelitian ini mengindikasikan bahwa tata kelola perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan masih berada pada tahap transisi dari model birokratis menuju model kolaboratif. Pemerintah daerah melalui Dinas Perkimta telah menyadari pentingnya sinergi dengan swasta dan masyarakat, tetapi proses institusionalisasi kolaborasi masih membutuhkan penguatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tata kelola perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan masih menghadapi tantangan struktural dan kultural. Secara struktural, peraturan dan mekanisme kolaborasi sudah ada, namun implementasinya belum konsisten. Secara kultural, orientasi swasta pada profit dan rendahnya partisipasi masyarakat menjadi faktor penghambat.

Interpretasi mendalam dari hasil penelitian ini adalah bahwa kolaborasi ideal hanya dapat terwujud apabila:

1. Pemerintah memperkuat perannya sebagai fasilitator, bukan sekadar regulator.
2. Swasta diarahkan untuk menjadikan keberlanjutan sebagai strategi bisnis, bukan sekadar kewajiban regulasi.
3. Masyarakat perlu ditingkatkan kapasitasnya melalui literasi perumahan dan pemberdayaan komunitas agar setara dalam proses pengambilan keputusan.

Dari perspektif teori *collaborative governance* (Ansell & Gash, 2007), kolaborasi yang efektif hanya dapat terbentuk jika terdapat *trust-building*, komunikasi intensif, dan kesetaraan dalam proses pengambilan keputusan. Dalam konteks Kota Tangerang Selatan, kepercayaan antara pemerintah, swasta, dan masyarakat masih terbatas. Swasta cenderung merasa terbebani oleh regulasi yang dianggap memperlambat investasi, sementara masyarakat merasa aspirasinya kurang diakomodasi. Hal ini menimbulkan jarak yang memperlemah kualitas kolaborasi.

Dengan demikian, kolaborasi tiga aktor ini memiliki potensi besar untuk mewujudkan tata kelola perumahan berkelanjutan, tetapi membutuhkan perbaikan kelembagaan, transparansi, dan kesetaraan peran.

Interpretasi lain yang muncul adalah adanya kesenjangan kepentingan. Pemerintah memiliki agenda kebijakan jangka panjang terkait perumahan berkelanjutan, sementara swasta lebih menekankan keuntungan jangka pendek, dan masyarakat lebih fokus pada kebutuhan langsung terhadap hunian layak dan terjangkau. Perbedaan orientasi ini membuat kolaborasi sering berjalan setengah hati.

Namun demikian, penelitian ini juga menunjukkan peluang besar untuk memperkuat kolaborasi. Tingginya kesadaran masyarakat dalam menjaga lingkungan permukiman dapat menjadi modal sosial yang berharga. Jika difasilitasi dengan baik oleh pemerintah dan didukung inovasi swasta, tata kelola perumahan berkelanjutan yang partisipatif dapat terwujud. Artinya, arah kebijakan ke depan harus lebih menekankan mekanisme *co-creation* antara pemerintah, swasta, dan masyarakat, bukan sekadar koordinasi administratif.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kolaborasi tata kelola perumahan berkelanjutan di Kota Tangerang Selatan masih dalam proses menuju bentuk idealnya. Masih terdapat tantangan berupa perbedaan orientasi, lemahnya komunikasi, serta keterbatasan kapasitas kelembagaan. Namun, peluang penguatan kolaborasi tetap terbuka melalui peningkatan partisipasi masyarakat, adopsi konsep pembangunan berkelanjutan oleh pengembang, dan komitmen pemerintah dalam menciptakan regulasi yang adil dan transparan

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian kualitatif mengenai kinerja Dinas Perkimta dalam penyelesaian kawasan kumuh di Kota Tangerang Selatan, dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

1. **Kinerja Dinas Perkimta secara umum cukup efektif**, ditunjukkan melalui perencanaan program yang terarah dalam *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD)* serta sinkronisasi dengan *Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)* dari Kementerian PUPR. Namun, efektivitas ini masih menghadapi kendala dalam keterbatasan anggaran, koordinasi lintas sektor, dan kesinambungan program dari pusat ke daerah.
2. **Dimensi input (sumber daya)** menunjukkan bahwa Dinas Perkimta telah memiliki SDM yang berkompeten, namun jumlahnya masih terbatas dibandingkan dengan luas wilayah yang ditangani. Keterbatasan anggaran juga berdampak pada keterlambatan program fisik maupun non-fisik, sehingga target pengurangan luasan kawasan kumuh belum sepenuhnya tercapai.
3. **Dimensi proses (implementasi kebijakan)** memperlihatkan bahwa koordinasi dengan instansi terkait, seperti Dinas Lingkungan Hidup, Dinas PU, dan aparatur kecamatan/kelurahan, sudah berjalan namun belum optimal. Masih terdapat tumpang tindih kewenangan serta keterlambatan birokrasi yang mempengaruhi percepatan program penanganan kawasan kumuh.
4. **Dimensi output dan outcome (hasil dan dampak)** menunjukkan bahwa program penataan kawasan kumuh telah memberikan dampak positif bagi peningkatan kualitas lingkungan, akses infrastruktur dasar (air bersih, drainase, jalan lingkungan), serta pengurangan luasan kawasan kumuh. Namun, keberlanjutan hasil program sangat bergantung pada partisipasi masyarakat dalam pemeliharaan, yang hingga kini masih menjadi tantangan.
5. **Partisipasi masyarakat** menjadi faktor kunci dalam keberhasilan penyelesaian kawasan kumuh. Penelitian menemukan bahwa kesadaran masyarakat mengenai pentingnya lingkungan sehat meningkat, tetapi belum diiringi dengan keterlibatan aktif dan tanggung jawab kolektif dalam menjaga fasilitas yang telah dibangun.
6. **Faktor penghambat utama** dalam kinerja Dinas Perkimta meliputi keterbatasan anggaran, rendahnya kesadaran sebagian masyarakat, serta lemahnya koordinasi antar-stakeholder. Sedangkan faktor pendukung meliputi adanya program nasional KOTAKU, komitmen pemerintah daerah dalam RPJMD, dan dukungan teknologi informasi dalam pemetaan kawasan kumuh.

Secara umum, **kinerja Dinas Perkimta sudah berada pada arah yang benar dalam penyelesaian kawasan kumuh, namun membutuhkan penguatan pada aspek koordinasi, pendanaan, serta partisipasi masyarakat untuk mencapai target penghapusan kawasan kumuh secara berkelanjutan.**

REFERENSI

- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. (2020). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024*. Jakarta: Bappenas.
- Bappenas. (2020). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024. Jakarta: Kementerian PPN/Bappenas.
- Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Tangerang Selatan. (2023). *Laporan Tahunan Kegiatan Penanganan Kawasan Kumuh Tahun 2022–2023*. Tangerang Selatan: Pemerintah Kota Tangsel.
- Dunn, W. N. (2003). *Introduction to Public Policy Analysis*. New Jersey: Pearson.
- Dwiyanto, A. (2018). *Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Gibson, J. L., Ivancevich, J. M., & Donnelly, J. H. (1997). *Organizations: Behavior, structure, processes* (9th ed.). Boston: McGraw-Hill.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2018). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh*. Jakarta: Kementerian PUPR.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis*. California: SAGE Publications.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). Qualitative Data Analysis. California: SAGE Publications.
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mulyani, S., & Wicaksono, A. (2021). Efektivitas Program Penanganan Kawasan Kumuh di Perkotaan: Studi Kasus di Kota Bandung. *Jurnal Perumahan dan Permukiman*, 15(2), 123-138
- Nasution, F. A., & Harahap, D. A. (2022). Partisipasi Masyarakat dalam Penanganan Kawasan Kumuh di Kota Medan. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 18(1), 45-60
- Parsons, T. (1951). *The Social System*. New York: Free Press.
- Permana, R. D. (2020). Analisis Faktor Pendukung dan Penghambat Program Penanganan Kawasan Kumuh. *Jurnal Tata Kelola Pemerintahan*, 6(1), 30-45
- Permen PUPR No. 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- Permen PUPR No. 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman Kumuh.
- Sedarmayanti. (2020). *Good Governance: Kepemerintahan yang Baik*. Bandung: Refika Aditama.
- Siagian, S. P. (2019). *Manajemen Sumber Daya Aparatur*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Stufflebeam, D. L. (2003). The CIPP Evaluation Model. Kluwer Academic Publishers.
- Stufflebeam, D. L., & Shinkfield, A. J. (1985). *Systematic evaluation: A self-instructional guide to theory and practice*. Boston: Kluwer-Nijhoff.
- Sugiyono. (2021). Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Suryani, L., & Hadi, S. (2019). Pengaruh Program Penanganan Kawasan Kumuh terhadap Kesejahteraan Masyarakat Perkotaan. *Jurnal Kebijakan Publik*, 11(3), 98-110
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- UN-Habitat. (2003). *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme
- Wibowo, T. (2018). Manajemen Program Pemerintah dalam Penanganan Kawasan Kumuh. *Jurnal Administrasi Publik*, 7(2), 77-89.