



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PENERTIBAN BANGUNAN  
LIAR DI KAMPUNG DAO JAKARTA UTARA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Administrasi Publik (S.AP)

**SKRIPSI**

**Ressa Nur Cahya**

**223515516113**

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
JAKARTA**

**FEBRUARI 2026**



**UNIVERSITAS NASIONAL**

**IMPLEMENTATION OF ILLEGAL BUILDING CONTROL IN  
DAO VILLAGE NORTH JAKARTA**

Submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of  
Public Administration (S.AP) degree

**SKRIPSI**

**Ressa Nur Cahya**  
**223515516113**

**FACULTY OF SOCIAL SCIENCE AND POLITICAL SCIENCE**  
**PUBLIC ADMINISTRATION STUDY PROGRAM**  
**JAKARTA**  
**FEBRUARY 2026**

## LEMBAR ORISINALITAS



FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS NASIONAL

### HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Ressa Nur Cahya  
Nomor Pokok Mahasiswa : 223515516113  
Program Studi : Administrasi Publik  
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar Di  
Kampung Dao Jakarta Utara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi ini merupakan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan hasil saya sendiri. Saya tidak mencantumkan tanpa pengakuan bahan-bahan yang telah dipublikasikan sebelumnya atau ditulis orang lain, atau sebagai bahan yang pernah diajukan untuk gelar atau ijazah pada Universitas Nasional atau Perguruan Tinggi Lainnya.

Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Nasional.

Demikian persyaratan ini saya buat, dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 14 Februari 2026  
Yang membuat pernyataan,



(Ressa Nur Cahya)

UNIVERSITAS NASIONAL

iii

UNIVERSITAS NASIONAL

## LEMBAR PERSETUJUAN



FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS NASIONAL

### PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Ressa Nur Cahya  
Nomor Pokok Mahasiswa : 223515516113  
Program Studi : Administrasi Publik  
Kekhususan :  
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar di  
Kampung Dao Jakarta Utara  
Diajukan Untuk : Memenuhi salah satu dari persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Ilmu Sosial  
dan Ilmu Politik, Universitas Nasional

**Disetujui untuk diujikan**

Jakarta, 12 Februari 2026

Dosen Pembimbing

Ketua Prodi Administrasi Publik

  
Dr. Heru Dian Setfawan, ST., M.Si.

  
Aberar Guridno, S.Tr.Pi., M.AP

UNIVERSITAS NASIONAL

i

UNIVERSITAS NASIONAL

## LEMBAR PENGESAHAN



FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS NASIONAL

### PENGESAHAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Ressa Nur Cahya  
Nomor Pokok Mahasiswa : 223515516113  
Program Studi : Administrasi Publik  
Kekhususan : -  
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar di  
Kampung Dao Jakarta Utara  
Diajukan Untuk : Memenuhi salah satu dari persyaratan untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Ilmu Sosial  
dan Ilmu Politik, Universitas Nasional

**Disahkan**

Jakarta, 12 Februari 2026

Dosen Pembimbing

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

  
Dr. Heru Dian Setiawan, ST., M.Si.

  
Dr. Aos Yuli Firdaus, S.I.P., M.Si.

## HALAMAN PENGESAHAN

### HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Ressa Nur Cahya  
NPM : 223515516113

Program Studi : Administrasi Publik  
Judul Skripsi : Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan  
Liar di Kampung Dao Jakarta Utara

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Program Studi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional

#### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Tr. Drs. Hilmi Rahman Ibrahim, M.Si.

Penguji I : Dr. Bhakti Nur Avianto, S.IP., M.Si.

Pembimbing : Dr. Heru Dian Setiawan, ST., M.Si.

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal : 10 Maret 2026



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia nya sehingga penulis dapat menyusun penelitian yang berjudul “Analisis Hambatan Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar di Kampung Dao Jakarta Utara”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada program studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Nasional. Penelitian ini dilatar belakangi oleh maraknya bangunan liar yang berdiri di atas lahan milik PT Kereta Api Indonesia (KAI) di kawasan Kampung Dao, meskipun telah adanya kebijakan yang melarang pendirian bangunan di sepanjang jalur rel kereta api.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis dengan tulus menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Drs. El Amry Bernawi Putera, M.A selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Bapak Dr. Aos Yuli Firdaus, S.I.P., M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
3. Bapak Nursatyo, S.Sos., M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
4. Ibu Dr. Mary Ismowati, M.Si., selaku wakil dekan II Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
5. Bapak Aberar Guridno, M.AP selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
6. Bapak Khoirul Abror Ad-Dluha Ghoni, S.AP., M.AP selaku Sekretaris Program Studi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
7. Bapak Khoirul Abror Ad-Dluha Ghoni, S.AP., M.AP selaku dosen pembimbing akademik. Penulis mengucapkan terima kasih atas bimbingan

dan arahan yang diberikan kepada penulis selama menjalani perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Dr.Heru Dian Setiawan, S.T., M.Si selaku Dosen Pembimbing. Penulis menyampaikan terima kasih yang tulus atas kesediaan beliau dalam meluangkan waktu dan perhatian untuk membimbing penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Arahan, masukan, kritik, serta saran yang diberikan secara konsisten dan membangun sangat membantu penulis dalam menyempurnakan penulisan skripsi. Dukungan dan motivasi dari beliau menjadi kontribusi penting sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sesuai dengan ketentuan dan standar akademik yang berlaku;
9. Seluruh Dosen, Staff, dan Karyawan Program Studi Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Nasional;
10. Penulis mengucapkan terima kasih kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero), khususnya DAOP 1 Jakarta Unit Aset, atas kesediaan dan kerja sama yang diberikan kepada penulis dalam pelaksanaan wawancara serta penyediaan informasi dan data yang dibutuhkan selama proses penyusunan skripsi ini;
11. Kepada Bagian Tata Pemerintahan Kantor Wali Kota Administrasi Jakarta Utara, penulis mengucapkan terima kasih atas kesempatan dan penerimaan yang diberikan selama proses wawancara penelitian;
12. Kepada Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kelurahan Ancol dan Kecamatan Pademangan, penulis mengucapkan terima kasih atas informasi dan kerja sama yang diberikan;
13. Kepada masyarakat Kampung Dao, Jakarta Utara, penulis mengucapkan terima kasih atas kesediaan memberikan informasi, pandangan, dan pengalaman yang mendukung penelitian ini;
14. Kepada Mama dan Bapak, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala doa, dukungan, kasih sayang, serta pengorbanan yang senantiasa diberikan setiap hari. Penulis sangat bersyukur karena telah diberikan kesempatan, kepercayaan, dan dukungan penuh untuk dapat menempuh pendidikan tinggi hingga pada tahap ini. Secara khusus, penulis berterima kasih kepada mama yang sejak awal selalu mendorong,

memotivasi, dan meyakinkan penulis untuk melanjutkan pendidikan ke jenjang perguruan tinggi, serta senantiasa memberikan semangat dalam setiap proses yang dilalui. Dukungan dan kepercayaan tersebut menjadi sumber kekuatan utama bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

15. Kepada kakak dan adik, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan dan semangat yang senantiasa diberikan selama proses penyusunan skripsi ini;
16. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada “Rumpi”, sahabat-sahabat selama masa perkuliahan, yaitu Tami, Anita, Putri, Khalista, Salmah, Rinda, Maulina, dan Augis, yang telah menjadi teman seperjuangan, tempat berbagi cerita, berdiskusi mengenai tugas, serta bersama-sama melewati berbagai momen perkuliahan seperti war KRS hingga proses penyusunan skripsi ini. Tanpa kebersamaan dan dukungan mereka, masa perkuliahan tentu tidak akan terasa sehangat dan bermakna ini;
17. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada “Kajian” yang beranggotakan Anita, Irma, Zara, dan Wanda, selaku rekan organisasi di Himmasta yang hingga saat ini masih kebersamai penulis. Kebersamaan dan dukungan kalian menjadikan momen berorganisasi terasa lebih menyenangkan dan bermakna. Selain itu, kalian juga menjadi tempat penulis berdiskusi dan bertanya, khususnya karena perbedaan latar Program Studi, meskipun masih berada dalam satu fakultas, sehingga memberikan sudut pandang yang lebih luas bagi penulis;
18. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada “Serba Serbi”, yaitu Dinda, Zihan, Windi, dan Asih, sahabat sejak masa SMP yang hingga saat ini masih kebersamai penulis. Terima kasih atas semangat, doa, dan dukungan yang terus diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Jakarta, 14 Februari 2026



Ressa Nur Cahya

## ABSTRAK

Nama : Ressa Nur Cahya  
NPM : 223515516113  
Program Studi : Administrasi Publik  
Judul : Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar di

Kampung Dao Jakarta Utara

Permasalahan bangunan liar merupakan salah satu isu ketertiban umum yang masih dihadapi pemerintah daerah, khususnya di kawasan perkotaan. Kampung Dao, Jakarta Utara, sebagai permukiman yang berada di atas lahan milik PT Kereta Api Indonesia, menjadi wilayah yang berpotensi terdampak kebijakan penertiban bangunan liar yang mengacu pada Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 2007 tentang Ketertiban Umum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi kebijakan penertiban bangunan liar di Kampung Dao dengan menggunakan teori implementasi Edward III. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara dengan aparatur pemerintah, pihak PT Kereta Api Indonesia, dan warga Kampung Dao, serta didukung dengan studi dokumentasi. Analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan penertiban bangunan liar di Kampung Dao belum berjalan secara optimal. Komunikasi kebijakan belum tersampaikan secara langsung dan berkelanjutan kepada masyarakat, sumber daya pelaksana masih terbatas, disposisi pelaksana cenderung berhati-hati dan normatif, serta struktur birokrasi yang berjenjang menyebabkan proses pelaksanaan kebijakan berjalan secara administratif dan bertahap. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan kebijakan dan realitas pelaksanaan di lapangan.

Kata kunci: Implementasi kebijakan, bangunan liar, Edward III, Kampung Dao.

## ABSTRACT

Nama : Ressa Nur Cahya  
NPM : 223515516113  
Program Studi : Public Administration  
Judul : Implementation Of Illegal Building Control In Dao Village  
North Jakarta

The issue of illegal buildings remains one of the public order problems faced by local governments, particularly in urban areas. Kampung Dao, North Jakarta, as a settlement located on land owned by PT Kereta Api Indonesia, is an area potentially affected by the policy of controlling illegal buildings based on the Regional Regulation of the Special Capital Region of Jakarta Number 8 of 2007 concerning Public Order. This study aims to analyze the implementation of the illegal building control policy in Kampung Dao using Edward III's policy implementation theory. This research employs a qualitative approach with a descriptive method. Data were collected through interviews with government officials, representatives of PT Kereta Api Indonesia, and residents of Kampung Dao, supported by documentation studies. Data analysis was conducted through the stages of data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results indicate that the implementation of the illegal building control policy in Kampung Dao has not yet been carried out optimally. Policy communication has not been delivered directly and continuously to the community, the resources of implementers remain limited, the disposition of implementers tends to be cautious and normative, and the hierarchical bureaucratic structure causes the implementation process to proceed administratively and gradually. These conditions indicate a gap between policy objectives and the realities of implementation in the field.

Keywords: policy implementation, illegal settlements, Edward III, Kampung Dao.

## DAFTAR ISI

LEMBAR ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK .....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	9
1.4.2 Manfaat Praktis .....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Penelitian Terdahulu.....	11
2.2 Kerangka teori.....	20
2.2.1 Implementasi Kebijakan .....	20
2.2.2 Kebijakan .....	21
2.2.3 Bangunan Liar.....	23
2.3 Teori .....	24
2.3.1 Komunikasi ( <i>Communication</i> ).....	25
2.3.2 Sumber daya ( <i>Resources</i> ).....	26
2.3.3 Disposisi/ Sikap pelaksana ( <i>Disposition</i> ).....	26
2.3.4 Struktur Biokrasi ( <i>Bureaucratic Structure</i> ) .....	27
2.4 Kerangka Pemikiran .....	28
BAB III METODOLOGI.....	33
3.1 Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	33
3.2 Sumber Data .....	34
3.2.1 Data Primer .....	34

3.2.2 Data Sekunder.....	35
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.3 Informan .....	38
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	40
3.5.1 Teknik Pengolahan Data.....	40
3.5.2 Analisis Data.....	41
3.6 Lokasi dan waktu penelitian.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>45</b>
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	45
4.1.1 Kondisi Geografis dan Administratif Kampung Dao .....	45
4.1.2 Terbentuknya Kampung Dao.....	46
4.1.3 Status Lahan Kampung Dao .....	48
4.1.4 Kondisi Sosial dan Kerentanan Kawasan .....	49
4.1.5 Aktor yang Terlibat dalam Pengelolaan dan Pengendalian Kawasan ..	50
4.2 Implementasi Kebijakan Penertiban Bangunan Liar di Kampung Dao Jakarta Utara.....	52
4.2.1 Komunikasi ( <i>Communication</i> ).....	52
4.2.2 Sumber Daya ( <i>Resources</i> ) .....	56
4.2.3 Disposisi / Sikap Pelaksana ( <i>Disposition</i> ) .....	60
4.2.4 Struktur Birokrasi ( <i>Bureaucratic Structure</i> ).....	65
4.3 Hasil dan Pembahasan.....	70
4.3.1 Komunikasi ( <i>Communication</i> ).....	70
4.3.2 Sumber Daya ( <i>Resources</i> ) .....	73
4.3.3 Disposisi/Sikap Pelaksana ( <i>Disposition</i> ) .....	78
4.3.4 Struktur Birokrasi ( <i>Bureaucratic Structure</i> ).....	83
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>87</b>
5.1 Kesimpulan.....	87
5.2 Saran .....	88
5.2.1 Saran Praktis .....	88
5.2.2 Saran Teoritis.....	89
Daftar Pustaka .....	90
LAMPIRAN .....	94

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk DKI Jakarta 2021-2025 .....	3
Tabel 1. 2 Data BPS Status Kepemilikan Rumah 2024 .....	5
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu .....	11
Tabel 2. 2 Kerangka Pemikiran.....	31
Tabel 3. 1 Data Informan .....	38



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kebakaran Kampung Dao .....	7
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian .....	43
Gambar 4. 1 Kampung dao .....	45

