

Implementasi Program Konsolidasi Tanah Vertikal untuk Peremajaan Kota yang Adil di Indonesia: Pengalaman dari Palmerah dan Tanah Tinggi di Jakarta

Nadia Az-zahrah¹, Asirin²

^{1,2}Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sumatera, Lampung Selatan, Indonesia

nadia.123220055@student.itera.ac.id

ABSTRACT

Keywords:

Fair;
Program implementation;
Vertical land consolidation;
Urban renewal;
Slums.

Abstract: *Abstract: Jakarta faces persistent challenges related to slum settlements. Urban renewal efforts to address slum areas have sometimes been carried out through repressive and inequitable eviction practices. One approach to addressing slum settlement issues in a more equitable manner is vertical land consolidation. This paper aims to describe the policies, regulations, implementation processes, and stakeholders involved in vertical land consolidation programs for equitable urban renewal in Indonesia. The analysis was conducted using a desk study method, focusing on successful cases of vertical land consolidation in Indonesia, particularly in Palmerah and Tanah Tinggi, Jakarta. The findings reveal that the Government of Indonesia has established policies and regulations concerning land consolidation for residential areas; however, the implementation of such programs remains very limited and faces various challenges, including limited funding resources, lengthy and complex coordination processes, and community resistance. The two successful cases of vertical land consolidation implementation in Palmerah and Tanah Tinggi, Jakarta, can serve as role models for replicating similar programs in other areas. The availability of such role models enables communities in other areas that may receive similar programs to visualize the physical form and potential benefits of vertical land consolidation more concretely. In conclusion, this paper recommends that stakeholders continue to promote, facilitate, and strengthen collaboration to support the implementation of vertical land consolidation programs despite the challenges encountered. An important measure is also to establish appropriate governance regulations and provide continuous support for the maintenance and management of residential areas developed through vertical land consolidation programs to prevent them from reverting to slum conditions in the future.*

Kata Kunci:

Adil;
Implementasi program;
Konsolidasi tanah vertikal;
Peremajaan kota;
Permukiman kumuh.

Abstrak: Jakarta mengalami masalah permukiman kumuh. Upaya peremajaan kota untuk mengatasi masalah kawasan kumuh kadang-kadang dilakukan dengan cara penggusuran yang represif dan tidak adil. Salah satu cara untuk mengatasi masalah kawasan kumuh dengan cara yang adil yaitu konsolidasi tanah vertikal. Makalah ini bertujuan untuk mendeskripsikan kebijakan, regulasi, proses implementasi, dan para pemangku kepentingan yang berperan dalam program konsolidasi tanah vertikal untuk peremajaan kota yang adil di Indonesia. Analisis dilakukan dengan metode desk study dengan fokus pada studi kasus pengalaman konsolidasi tanah vertikal yang berhasil di Indonesia yaitu di Palmerah dan Tanah Tinggi Jakarta. Makalah ini mengungkapkan bahwa Pemerintah Indonesia telah memiliki kebijakan dan regulasi konsolidasi tanah untuk permukiman, namun dalam tataran implementasi program masih sangat terbatas dan menghadapi berbagai kendala seperti dari keterbatasan sumber daya pendanaan, proses koordinasi yang lama dan rumit, dan resistensi masyarakat. Dua contoh kasus yang berhasil dalam mengimplementasikan program konsolidasi tanah vertikal di Palmerah dan Tanah Tinggi di Jakarta dapat dijadikan "role model" untuk replikasi program-program sejenis di wilayah lain. Dengan adanya "role model", maka masyarakat di wilayah lain yang akan menerima program dapat secara nyata membayangkan bentuk dan manfaat program konsolidasi tanah vertikal. Pada bagian akhir, makalah ini menyarankan agar para pemangku kepentingan terus mengupayakan, mempromosikan, dan membangun kerja sama yang kuat dalam mewujudkan implementasi program konsolidasi tanah vertikal meskipun menghadapi berbagai kendala. Hal utama yang perlu dilakukan juga adalah membuat regulasi tata kelola dan terus mendampingi dalam merawat kawasan permukiman hasil program konsolidasi tanah vertikal agar tidak menjadi kawasan permukiman kumuh kembali di masa depan.

Article History:

Received : 01-10-2026

Accepted : 30-11-2026



This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license

A. PENDAHULUAN

Pertumbuhan perkotaan dan keterbatasan lahan meningkatkan kepadatan serta mendorong berkembangnya permukiman kumuh dengan kualitas hunian dan prasarana yang rendah (Adnan, 2021). Permasalahan tersebut tidak hanya bersifat fisik, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial, ekonomi, dan kepemilikan tanah. Karena itu, peremajaan kota perlu meningkatkan kualitas kawasan tanpa menghilangkan hak dan kehidupan masyarakat yang telah tinggal di dalamnya (Sihombing & Syarief, 2018).

Salah satu pendekatan yang dapat diterapkan adalah Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV), yaitu penataan tanah dan bangunan secara vertikal untuk mengoptimalkan lahan perkotaan. KTV memiliki landasan melalui Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 dan mengedepankan prinsip *development without displacement*, dengan melibatkan masyarakat dalam proses penataan (Kementerian ATR/BPN, 2019; Subekti et al., 2021).

Implementasi KTV di Indonesia masih terbatas, salah satunya melalui proyek percontohan di Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat, dan Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat. Kedua proyek tersebut melibatkan pemerintah, masyarakat, Kementerian ATR/BPN, dan pihak swasta melalui pendanaan CSR (Putri, 2025; Perangin Angin & Yola, 2025). Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala pembiayaan, administrasi pertanahan, koordinasi, kesiapan masyarakat, serta belum tersedianya petunjuk teknis dan standar pembiayaan khusus KTV (Yusa & Warsono, 2026). Terbatasnya penelitian mengenai KTV juga menunjukkan perlunya kajian lebih lanjut terhadap kedua proyek percontohan tersebut.

Berdasarkan kondisi tersebut, makalah ini bertujuan mendeskripsikan kebijakan, regulasi, proses implementasi, dan peran pemangku kepentingan dalam penerapan KTV sebagai pendekatan peremajaan kota yang adil, dengan fokus pada Palmerah dan Tanah Tinggi sebagai pembelajaran bagi penerapan KTV di wilayah perkotaan lainnya.

B. METODE

Penelitian ini menggunakan metode *desk study* untuk mengkaji kebijakan, regulasi, implementasi, dan peran pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV), dengan fokus pada proyek percontohan di Kelurahan Palmerah dan Tanah Tinggi, DKI Jakarta. Data yang digunakan merupakan data sekunder dari regulasi pemerintah, dokumen ATR/BPN dan Pemprov DKI Jakarta, jurnal ilmiah, penelitian terdahulu, serta berita dan dokumentasi terkait KTV. Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 menjadi acuan utama dalam memahami kerangka regulasi KTV.

Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif melalui tiga tahap, yaitu (1) menelaah kebijakan dan regulasi KTV, (2) membandingkan implementasi di Palmerah dan Tanah Tinggi berdasarkan tahapan, partisipasi masyarakat, peran pemangku kepentingan, dan kendala, serta (3) menginterpretasikan kontribusi KTV terhadap peremajaan kota yang adil berdasarkan aspek kualitas hunian, perlindungan hak, partisipasi, dan keberlanjutan kawasan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kebijakan Konsolidasi Tanah Vertikal

Kebijakan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) hadir sebagai respons terhadap keterbatasan lahan dan meningkatnya kebutuhan ruang perkotaan. Melalui pembangunan secara vertikal, KTV bertujuan mengoptimalkan lahan sekaligus meningkatkan kualitas permukiman padat dan kumuh (Adnan, 2021; Putri, 2025). Kebijakan ini memiliki landasan utama dalam Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, yang mendefinisikan KTV sebagai penataan kembali penguasaan,

pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta ruang melalui pengembangan bangunan vertikal (Kementerian ATR/BPN, 2019).

KTV juga berkaitan dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta menerapkan prinsip *development without displacement*. Prinsip ini menempatkan masyarakat sebagai subjek pembangunan melalui keterlibatan dalam perencanaan dan pelaksanaan, sehingga peningkatan kualitas hunian tetap mempertahankan hak masyarakat atas tanah dan tempat tinggal (Sihombing & Syarief, 2018; Subekti et al., 2021). Implementasi KTV diwujudkan melalui proyek percontohan di Palmerah dan Tanah Tinggi pada 2024 dengan melibatkan Kementerian ATR/BPN, Pemprov DKI Jakarta, masyarakat, dan pihak swasta melalui CSR (Azhari, n.d.; Putri, 2025). Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala berupa belum tersedianya Juknis dan SBK khusus KTV, ketidaksesuaian RDTR, kompleksitas administrasi, serta ketergantungan pada pendanaan CSR. Oleh karena itu, diperlukan regulasi teknis yang lebih komprehensif, dukungan APBN/APBD, dan penyederhanaan administrasi kepemilikan vertikal agar KTV dapat diterapkan secara berkelanjutan (Yusa & Warsono, 2026).

2. Regulasi Konsolidasi Tanah Vertikal

Landasan hukum penyelenggaraan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah, yang menggantikan Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1991. Berdasarkan Pasal 1 angka 4, KTV merupakan penyelenggaraan konsolidasi tanah untuk pengembangan kawasan dan bangunan berorientasi vertikal. Kebijakan ini termasuk konsolidasi tanah non-pertanian yang bertujuan mengoptimalkan pemanfaatan lahan, meningkatkan efisiensi ruang, memperbaiki kualitas lingkungan, memberikan kepastian hukum hak atas tanah, serta mendorong partisipasi masyarakat (Sihombing & Syarief, 2018). Penyelenggaraan KTV dalam Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 meliputi empat tahapan utama (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019), yaitu:

a. Tahap Perencanaan

Tahap ini mencakup kajian kesesuaian tata ruang berdasarkan RDTR, inventarisasi kondisi sosial ekonomi masyarakat, penyusunan AMDAL, serta penyusunan desain awal (*visioning*) dan perkiraan biaya pembangunan. Pelaksanaan KTV memerlukan persetujuan minimal 60% peserta yang mewakili 60% luas tanah yang dikonsolidasikan. Setelah persetujuan diperoleh, lokasi ditetapkan melalui Keputusan Penetapan Lokasi (Penlok). Di DKI Jakarta, pelaksanaan juga didukung Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1333 Tahun 2021 tentang Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah.

b. Tahap Pelaksanaan

Tahap ini meliputi inventarisasi data fisik dan yuridis, penilaian tanah, bangunan, dan tanaman, serta perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) sebagai dasar penentuan hak peserta. Selanjutnya disusun desain rinci dan pertelaan pembagian hak perseorangan maupun hak bersama. Setelah disepakati melalui musyawarah, dilakukan pelepasan hak atas tanah untuk penataan kembali, kemudian dilanjutkan dengan penegasan objek konsolidasi dan penerapan desain di lapangan.

c. Tahap Pembangunan Hasil

Tahap pembangunan meliputi penyediaan relokasi sementara dan kompensasi bagi masyarakat, pembangunan rumah susun beserta prasarana, sarana, dan utilitas (PSU), serta penerbitan Sertipikat Tanah Bersama. Sertifikat tersebut menjadi dasar penerbitan SHMSRS atau SKBG Sarusun bagi peserta. Setelah pembangunan selesai, pengelolaan bangunan

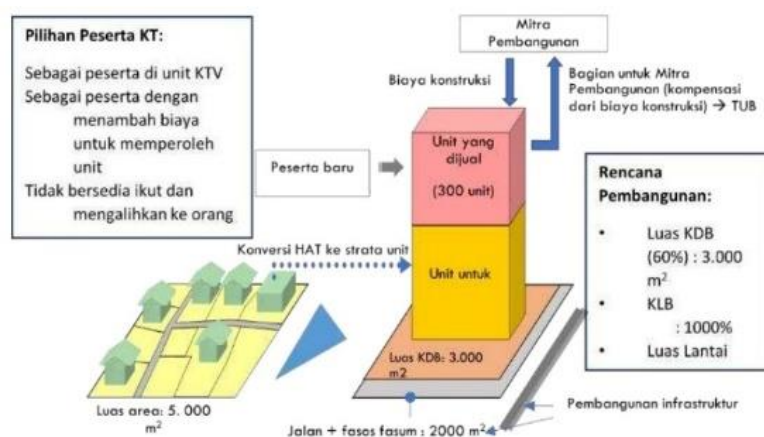
dilakukan melalui pembentukan PPPSRS.

d. Tahap Pengawasan

Pengawasan dilakukan oleh Tim Koordinasi Konsolidasi Tanah melalui pemantauan pembangunan, evaluasi dampak sosial-ekonomi, serta pengelolaan kawasan setelah pembangunan. Evaluasi berkala dilakukan untuk memastikan pelaksanaan tetap sesuai rencana dan tujuan program. Meskipun kerangka regulasi KTV telah tersedia, implementasinya masih menghadapi kendala, antara lain keterlambatan penyediaan hunian sementara dan proses penerbitan SHMSRS yang relatif panjang. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan KTV tidak hanya bergantung pada kelengkapan regulasi, tetapi juga koordinasi antarinstansi, partisipasi masyarakat, serta perlindungan hak peserta selama proses konsolidasi. Hal ini penting untuk memastikan prinsip *development without displacement* dapat diterapkan secara konsisten (Aisyah, 2025).

3. Proses Implementasi

Proses implementasi Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Provinsi DKI Jakarta merupakan sebuah terobosan kebijakan pertanahan nasional yang berfokus pada penataan kawasan permukiman padat dan kumuh tanpa melakukan *penggusuran (development without displacement)*. Dua proyek percontohan yang menjadi pionir dalam penerapan KTV ini adalah di Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat, dan Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat (Hakim, 2024). Meskipun kedua wilayah ini memiliki karakteristik kepadatan penduduk yang sama-sama tinggi, proses perencanaan, pelaksanaan, serta konstruksi fisik di lapangan menghadapi dinamika sosial dan administrasi yang berbeda. Dalam penerapannya di Palmerah dan Tanah Tinggi kadang dalam implementasinya sering berbeda (Perangin Angin & Yola, 2025).



Gambar 1. Ilustrasi Konsolidasi Tanah Vertikal

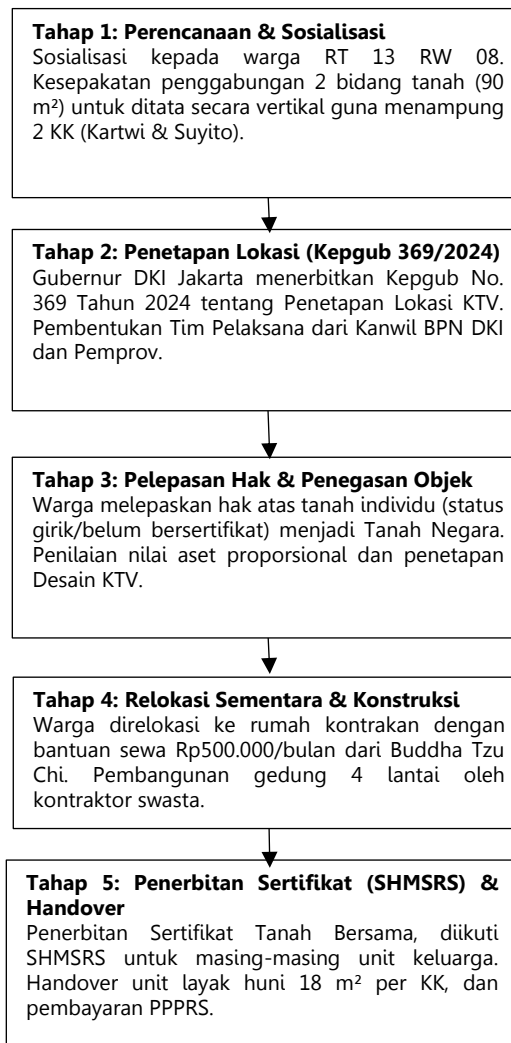
Sumber: Direktorat Konsolidasi Tanah BPN

a. Palmerah

Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Kelurahan Palmerah berlokasi di RT 13 RW 08, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. Sebelum pelaksanaan KTV, kawasan ini merupakan permukiman padat dengan hunian semi permanen yang berdiri berhimpitan. Keterbatasan ruang menyebabkan akses jalan sangat sempit, drainase kurang memadai, serta kondisi lingkungan minim ventilasi dan kurang sehat. Dari aspek pertanahan, sebagian besar penguasaan tanah warga masih didasarkan pada girik atau bukti kepemilikan informal yang belum dikonversi menjadi sertifikat hak atas tanah (Putri, 2025).

Proyek percontohan KTV Palmerah menggabungkan dua bidang tanah dengan luas total 90

m² yang sebelumnya dihuni 5 KK atau 12 orang dari dua keluarga. Kepadatan tersebut membuat penataan secara horizontal tidak lagi memungkinkan untuk menghasilkan hunian yang layak. Oleh karena itu, masyarakat mendukung penerapan KTV untuk memperoleh hunian yang lebih kokoh, permanen, sehat, dan memiliki sirkulasi udara yang lebih baik (Putri, 2025). Pelaksanaan KTV kemudian dilakukan melalui beberapa tahapan, mulai dari perencanaan, konsolidasi dan penataan tanah, pembangunan hunian vertikal, hingga penerbitan hak kepemilikan bagi peserta.



Gambar 2. Diagram Alir Tahapan Implementasi KTV Palmerah
(Sumber: Olahan Data Penelitian, 2026)

Alur pelaksanaan KTV Palmerah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2019 dengan penyesuaian terhadap kondisi di lapangan. Tahap awal dilakukan melalui sosialisasi dan musyawarah bersama warga untuk mencapai kesepakatan. Setelah disepakati, diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 369 Tahun 2024 tentang Penetapan Lokasi KTV Palmerah sebagai dasar bagi Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan DCKTRP dalam melakukan pengukuran fisik serta penyusunan peta bidang tanah (Dinas CKTRP Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2025).

Pada tahap pelaksanaan, warga menandatangani Berita Acara Pelepasan Hak atas tanah untuk sementara menjadi Tanah Negara dalam rangka penataan kembali. Bersamaan dengan

itu dilakukan pengurusan PBG dan SLF, penyusunan gambar pertelaan, serta perhitungan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Pembangunan fisik didukung melalui dana CSR Yayasan Buddha Tzu Chi. Selama konstruksi yang berlangsung sekitar 3–4 bulan, warga direlokasi sementara ke rumah kontrakan dengan bantuan biaya sebesar Rp500.000 per bulan (Putri, 2025; Refleksi DAAI TV, 2024).

Hasil pembangunan berupa rumah susun 4 lantai, dengan lantai pertama sebagai ruang publik dan fasilitas bersama, sedangkan lantai 2–4 digunakan sebagai unit hunian masing-masing KK. Setiap unit memiliki luas 18 m² dan dilengkapi pencahayaan serta ventilasi yang lebih baik dibandingkan hunian sebelumnya. Dari sisi pertanahan, kepemilikan warga kemudian diwujudkan dalam SHMSRS di atas Tanah Bersama, sehingga selain meningkatkan kualitas hunian, program ini juga memberikan kepastian hukum atas kepemilikan masyarakat.



Gambar 3. Hasil Akhir Pembangunan Fisik Hunian KTV 4 Lantai di Kelurahan Palmerah (Sumber: Dokumentasi Kantah Jakarta Barat / Dokumentasi Penelitian, 2026)

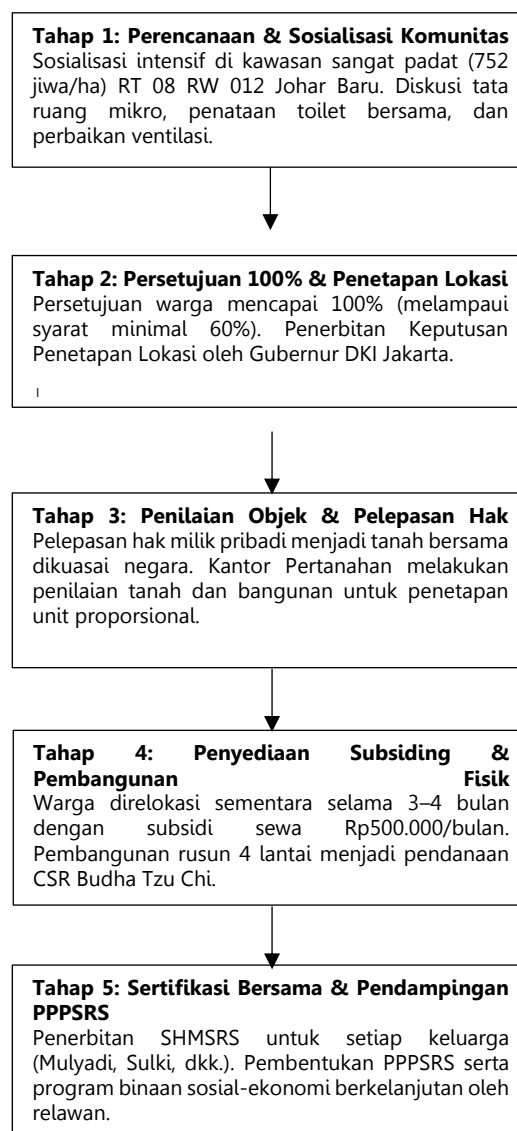
KTV Palmerah dinilai berhasil sebagai proyek percontohan, tetapi pelaksanaannya masih menghadapi kendala finansial, teknis, dan yuridis. Bantuan sewa dari CSR sebesar Rp500.000 per bulan belum mencukupi kebutuhan sewa rata-rata Rp700.000, sehingga warga harus menanggung selisih Rp200.000. Selama pembangunan 3–4 bulan, warga juga menghadapi kekhawatiran terhadap keberlanjutan proyek dan kepastian tempat tinggal. Di sisi lain, proses sertifikasi tanah, pertelaan, penyesuaian tata ruang, BPHTB, serta PBG/SLF harus berjalan bersamaan dengan pembangunan. Kondisi tersebut semakin kompleks karena belum tersedia Juknis dan SBK khusus KTV, sehingga pelaksana masih harus mengadaptasi ketentuan konsolidasi tanah horizontal dengan karakteristik lahan perkotaan yang terbatas (Afan Adriansyah Idris dalam Refleksi DAAI TV, 2024). menurut Afan Adriansyah Idris, Plt. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Provinsi DKI Jakarta (Refleksi DAAI TV, 2024).

b. Tanah Tinggi

Proyek KTV kedua dilaksanakan di Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tepatnya di kawasan RT 08 RW 012. Wilayah Tanah Tinggi merupakan salah satu kawasan permukiman dengan tingkat kepadatan penduduk paling ekstrem di DKI Jakarta, yaitu mencapai 752 jiwa per hektar. Kondisi fisik sebelum penataan sangat memprihatinkan, di mana rumah-rumah tapak warga rata-rata hanya berukuran 2x3 meter persegi namun dihuni oleh 6 hingga 7 orang. Kepadatan ekstrem ini melahirkan fenomena sosial 'tidur sipsipan' (tidur bergantian secara bergiliran antara siang dan malam bagi anggota keluarga), minimnya sanitasi di mana warga tidak memiliki toilet pribadi dan harus menggunakan MCK umum bersama, serta sirkulasi udara dan sinar matahari yang

hampir tidak ada di dalam rumah.

Beberapa keluarga yang menjadi peserta aktif KTV di lokasi ini adalah keluarga Bapak Mulyadi, yang sebelumnya tinggal di dalam rumah berukuran 2x3 meter tanpa toilet pribadi dan harus menumpang mandi serta mencuci di fasilitas umum yang serba. Selain itu, terdapat keluarga Bapak Sulki yang menguasai bidang tanah berukuran 7x3 meter persegi, dihuni oleh 2 hingga 3 KK sekaligus di bawah satu atap. Rumah lama milik Bapak Sulki digambarkan sangat tidak layak, dengan atap bangunan yang sangat rendah sehingga penghuni harus membungkukkan badan saat masuk atau keluar rumah. Partisipasi dan kesediaan warga Tanah Tinggi untuk mengkonsolidasikan tanah mereka secara vertikal tercatat mencapai persetujuan mutlak sebesar 100%, jauh di atas batas minimal persyaratan regulasi yang mewajibkan 60% persetujuan calon peserta (Perangin Angin & Yola, 2025).



Gambar 4. Diagram Alir Tahapan Implementasi KTV Tanah Tinggi
(Sumber: Olahan Data Penelitian, 2026)

Secara umum, implementasi KTV di Tanah Tinggi memiliki tahapan yang serupa dengan Palmerah, tetapi menghadapi kompleksitas sosial yang lebih tinggi. Tahap perencanaan menekankan pendekatan partisipatif dan kolaboratif untuk menyelesaikan persoalan

kepemilikan informal. Setelah sosialisasi menghasilkan persetujuan warga sebesar 100%, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bersama Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan Yayasan Buddha Tzu Chi menyusun desain bangunan vertikal. Warga kemudian menyepakati pelepasan hak atas tanah horizontal untuk disatukan menjadi Tanah Bersama dan menjalani relokasi sementara selama pembangunan.

Pembangunan melalui dukungan CSR menghasilkan hunian vertikal 4 lantai yang dilengkapi fasilitas dasar seperti toilet, kamar mandi, wastafel, ventilasi, serta ruang jemur dan ruang bersama. Penataan tersebut meningkatkan kualitas lingkungan dari kondisi sebelumnya yang padat dan kurang sehat. Setelah pembangunan selesai, warga memperoleh SHMSRS sebagai bukti kepemilikan legal atas unit hunian. Selain pembangunan fisik, kawasan Tanah Tinggi juga dijadikan *Daerah Binaan* oleh Yayasan Buddha Tzu Chi untuk mendukung kemandirian sosial dan ekonomi masyarakat.



Gambar 5. Hasil Akhir Pembangunan Fisik Hunian KTV 4 Lantai di Kelurahan Tanah Tinggi
(Sumber: Dokumentasi Kantah Jakarta Pusat / Dokumentasi Penelitian, 2026)

Pelaksanaan KTV di Tanah Tinggi menghadapi kendala yuridis, sosial, dan pembiayaan. Dari aspek yuridis, terdapat sengketa akibat tumpang tindih klaim ahli waris dan transaksi bawah tangan yang memerlukan proses mediasi serta sosialisasi cukup panjang. Secara sosial, sebagian warga sempat khawatir terhadap risiko penggusuran dan kehilangan mata pencaharian. Dari sisi pembiayaan, pembangunan masih bergantung pada dana CSR Yayasan Buddha Tzu Chi karena belum tersedia alokasi APBD/APBN khusus yang berkelanjutan. Selain itu, bantuan relokasi sebesar Rp500.000 per bulan belum mencukupi biaya kontrakan sekitar Rp700.000, sehingga warga harus menanggung selisih Rp200.000 secara mandiri menurut Teksan Luis Koordinator Program Bebenah Kampung DKI Jakarta (Refleksi DAAI TV, 2024).

c. Pemangku Kepentingan yang Berperan

Keberhasilan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) sangat bergantung pada kolaborasi antar pemangku kepentingan karena pelaksanaannya mencakup aspek pertanahan, hukum, sosial, konstruksi, pendanaan, hingga pengelolaan pasca-pembangunan. Dalam model ini, masyarakat menjadi subjek utama melalui kesepakatan dan partisipasi dalam proses penataan, sedangkan pemerintah pusat dan daerah berperan sebagai fasilitator serta legalisator, dan pihak swasta mendukung pembiayaan serta pembangunan fisik (Dinas CKTRP Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2025). Sinergi tersebut memungkinkan terwujudnya hunian yang lebih layak, aman, dan memiliki kepastian hukum tanpa menghilangkan hak masyarakat atas tempat tinggalnya (Perangin Angin & Yola, 2025).

d. Palmerah

Penyelenggaraan KTV di Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat, melibatkan bidang tanah seluas 90 meter persegi milik warga yang sebelumnya dihuni oleh sembilan kepala keluarga (KK) dalam kondisi kumuh dan tidak memenuhi standar kesehatan dasar. Implementasi proyek

percontohan KTV pertama di Indonesia ini membutuhkan integrasi peran aktif dari berbagai pemangku kepentingan, mulai dari jajaran birokrasi pertanahan pusat hingga partisipasi akar rumput warga itu sendiri. Kolaborasi di Palmerah membuktikan bahwa perpaduan dukungan politik (political support) dari pimpinan daerah, kepastian administratif BPN, dan kedermawanan program CSR swasta dapat menjadi solusi inovatif penataan. Rincian peran dan kontribusi masing-masing pemangku kepentingan di Palmerah disajikan secara komprehensif pada Tabel 1 di bawah ini (Putri, 2025).

Tabel 1. Stakeholder dalam Pembangunan KTV di Palmerah

No.	Pemangku Kepentingan	Peran Utama	Rincian Kontribusi Teknis dan Yuridis
1	Kementerian ATR/BPN (Kanwil BPN DKI Jakarta & Kantah Jakarta Barat)	Regulator & Legalisator Pertanahan	Melakukan pengukuran dan penetapan batas bidang tanah; menyusun dokumen pertanahan; memfasilitasi kesepakatan warga; memproses pelepasan hak atas tanah menjadi tanah bersama; menerbitkan SK Penegasan Tanah Objek KTV serta sertifikat HGB Bersama, Hak Pakai, dan SHMSRS (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019).
2	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (DPRKP & Dinas CKTRP)	Inisiator Utama & Kolaborator Sektoral	Menginisiasi program KTV dan perbaikan rumah; memetakan kawasan prioritas; mendampingi penataan dan penyusunan tata ruang; memfasilitasi perizinan; mengoordinasikan lurah, camat, dan wali kota dalam musyawarah warga serta proses serah terima hunian.
3	Yayasan Buddha Tzu Chi (Pihak Swasta / CSR)	Penyandang Dana & Kontraktor Konstruksi	Menyediakan dana CSR sebesar Rp1,887 miliar untuk pembangunan rusun; melaksanakan konstruksi gedung 4 lantai; membantu pengurusan perizinan; serta menyediakan fasilitas sarana, prasarana, dan utilitas dasar.
4	Warga Peserta KTV Palmerah (Bapak Kartiwo, dkk.)	Subjek Utama & Pemilik Lahan	Berpartisipasi dalam musyawarah hingga tercapai kesepakatan; menyumbangkan sebagian lahan untuk fasilitas jalan; menyetujui pelepasan hak tanah menjadi tanah bersama; beradaptasi dengan hunian vertikal; serta membentuk PPPSRS untuk pengelolaan hunian.
5	Akademisi (Universitas Pelita Harapan & Universitas Indonesia)	Katalisator Riset & Evaluator Program	Mengkaji dampak sosial-ekonomi KTV; mengevaluasi standar ruang hunian; merumuskan alternatif pembiayaan seperti KPBU/MPBU; serta memberikan rekomendasi terkait mitigasi bencana dan pemeliharaan bangunan vertikal.

e. Tanah Tinggi

Penyelenggaraan KTV di Jalan Tanah Tinggi XII, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, melibatkan penataan kawasan kumuh dengan merestrukturisasi kepemilikan tanah menjadi gedung hunian vertikal empat lantai yang menampung 12 kepala keluarga (KK) (Pemakayo, 2024). Seperti halnya di Palmerah, keberhasilan proyek di Tanah Tinggi ditentukan oleh kepatuhan normatif, dukungan pembiayaan yang memadai, dan kesiapan adaptasi sosial warga. Koordinasi operasional di lapangan dipimpin secara aktif oleh jajaran Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Pusat guna mempercepat eksekusi pembangunan fisik dan penyuluhan sanitasi lingkungan. Daftar pemangku kepentingan beserta rincian peran strategisnya di Tanah Tinggi disajikan secara mendetail pada Tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2. Stakeholder dalam Pembangunan KTV di Tanah Tinggi

No.	Pemangku Kepentingan	Peran Utama	Rincian Kontribusi Teknis dan Yuridis
1	Kementerian ATR/BPN (Kanwil BPN DKI Jakarta & Kantah Jakarta Pusat)	Legalisator Hak & Penyelenggara Agraria	Melakukan pengukuran dan verifikasi alas hak tanah; menerbitkan SK Penegasan Tanah Objek Konsolidasi; membebaskan biaya sertifikasi melalui pendanaan Kantor Pertanahan; serta menerbitkan HGB Bersama dan 12 SHMSRS yang diserahkan kepada warga pada 27 September 2024.
2	Pemerintah Provinsi DKI Jakarta & Pemkot Jakarta Pusat (Wali Kota Dhany Sukma)	Leading Sector & Fasilitator Wilayah	Mengoordinasikan pelaksanaan lintas instansi dan memantau pembangunan; memfasilitasi pengurusan IMB/PBG dan SLF; meresmikan KTV Tanah Tinggi sebagai percontohan nasional; serta mengedukasi warga mengenai pola hidup bersih dan tertib di rumah susun.
3	Yayasan Buddha Tzu Chi (Pihak Swasta / CSR)	Penyandang Dana & Pembangun Infrastruktur	Mengoordinasikan pelaksanaan lintas instansi dan memantau pembangunan; memfasilitasi pengurusan IMB/PBG dan SLF; meresmikan KTV Tanah Tinggi sebagai percontohan nasional; serta mengedukasi warga mengenai pola hidup bersih dan tertib di rumah susun.
4	Warga Peserta KTV Tanah Tinggi	Pemilik Hak Lahan & Penerima Manfaat	Memberikan persetujuan 100% dalam musyawarah; menyepakati pembagian unit; menyumbangkan sebagian lahan untuk fasilitas sosial dan ruang terbuka; melakukan relokasi secara mandiri; serta berkomitmen menjaga kebersihan dan kondisi bangunan.
5	Akademisi (Peneliti Sosiologi & Perencanaan Urban UI)	Riset Pendampingan & Evaluator Teknis	Mengkaji pola kemitraan masyarakat, swasta, dan pemerintah melalui skema MPBU; mengevaluasi desain tangga darurat, mitigasi kebakaran, dan fungsi ruang sosial; serta menyusun rekomendasi teknis KTV tingkat kementerian.

D. KESIMPULAN

Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) merupakan salah satu pendekatan yang memiliki potensi dalam mendukung peremajaan kawasan perkotaan, khususnya pada permukiman padat dan kumuh dengan keterbatasan lahan. Berbeda dengan pendekatan peremajaan yang berpotensi menyebabkan penggusuran, KTV mengedepankan penataan kembali kawasan melalui pembangunan secara vertikal dengan tetap mempertahankan masyarakat sebagai bagian dari kawasan tersebut. Dengan demikian, KTV tidak hanya berorientasi pada peningkatan kualitas fisik hunian, tetapi juga dapat menjadi instrumen untuk menjaga keberlanjutan kehidupan masyarakat dan memberikan kepastian terhadap hak atas tempat tinggal.

Berdasarkan pengalaman implementasi di Palmerah dan Tanah Tinggi, pelaksanaan KTV menunjukkan bahwa keberhasilan program sangat dipengaruhi oleh keterlibatan berbagai pemangku kepentingan, terutama pemerintah, masyarakat, dan pihak swasta. Pemerintah berperan dalam aspek kebijakan, pertanahan, perizinan, serta fasilitasi pembangunan, sedangkan masyarakat memiliki peran penting dalam proses kesepakatan dan pelaksanaan konsolidasi. Sementara itu, dukungan pihak swasta melalui skema CSR dapat membantu memenuhi kebutuhan pembiayaan pembangunan. Namun, implementasi KTV masih menghadapi sejumlah kendala, seperti keterbatasan pembiayaan, kompleksitas administrasi pertanahan, koordinasi antarinstansi, kesiapan masyarakat, serta belum optimalnya pedoman teknis dan skema pembiayaan khusus untuk KTV. Oleh karena itu, KTV dapat menjadi alternatif peremajaan kota yang lebih adil, tetapi penerapannya masih membutuhkan penguatan kelembagaan dan mekanisme pelaksanaan agar dapat diterapkan

secara lebih luas dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adnan, A. (2021). Metode Pemilihan Lokasi Penataan Kembali Permukiman Kumuh Dengan Konsolidasi Tanah Vertikal Di Perkotaan. *Jurnal Pertanahan*, 10(2). <https://doi.org/10.53686/jp.v10i2.18>
- Aisyah, F. N. (2025). Konsolidasi Tanah Vertikal Sebagai Solusi Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan di Provinsi DKI Jakarta (Studi Kasus Kelurahan Palmerah, Jakarta Barat dan Kelurahan Tanah Tinggi, Jakarta Pusat). Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Astari, S., (2023), Analisis Kebijakan Penataan Kampung Kota Melalui Konsolidasi Tanah Vertikal Di Provinsi DKI Jakarta (Studi Kasus Kelurahan Cipinang Besar Selatan) – PhD thesis ..
- Azhari, J. R. (n.d.). Konsolidasi Tanah Vertikal Solusi Penataan Kawasan Kumuh Perkotaan—RRI.co.id. Retrieved August 8, 2026, from Rri.co.id—Portal berita terpercaya website: <https://rri.co.id/info-kementerian/1148143/konsolidasi-tanah-vertikal-solusi-penataan-kawasan-kumuh-perkotaan>
- Dinas CKTRP Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. (2025). Bicara Kota #11 - Konsolidasi Tanah Vertikal: Solusi Perumahan Kota? #2025 #Talkshow #BicaraKota. Retrieved from <https://www.youtube.com/watch?v=iYU5aBxwKqo>
- Hakim, L. (2024). Konsolidasi tanah vertikal pertama di Indonesia, warga Palmerah rasakan kehidupan lebih baik dan sehat—ANTARA News Yogyakarta—Berita Terkini Yogyakarta. Retrieved August 8, 2026, from <https://jogja.antaranews.com/berita/707123/konsolidasi-tanah-vertikal-pertama-di-indonesia-warga-palmerah-rasakan-kehidupan-lebih-baik-dan-sehat>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2019). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah [Peraturan Perundang-undangan].
- Nurmawati, B., Herman, K.M.S., Iryani, D. & Darmawansyah, A., (2023), 'Vertical Land Consolidation for Handling Urban Housing and Slum Settlement Arrangements', 22(03), 147–157. https://pdfs.semanticscholar.org/199d/ed6216d4a7b25ef5e1f4225091b_d5d96b2c6.pdf
- Pemakayo, A. (2024). Program Perbaikan Rumah dan Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Diresmikan. Retrieved August 8, 2026, from <https://pusat.jakarta.go.id/index.php/berita/general/perekonomian-dan-pembangunan/program-perbaikan-rumah-dan-konsolidasi-tanah-vertikal-di-tanah-tinggi-diresmikan>
- Perangin Angin, E. U. S., & Yola, L. (2025). Vertical Land Consolidation Policy for Handling Urban Slum Issue: Case of Jakarta and Pontianak, Indonesia – U-Bility: Perkotaan Global Berkelanjutan, Tenaga Kerja, dan Mobilitas. Retrieved August 8, 2026, from <https://frontiers.ui.ac.id/ubility/2025/06/05/vertical-land-consolidation-policy-for-handling-urban-slum-issue-case-of-jakarta-and-pontianak-indonesia/>
- Putri, R. R. H. (2025). Strategi Konsolidasi Tanah Dalam Penataan Kawasan Kumuh (Studi Kasus Konsolidasi Tanah Vertikal Palmerah). Tugas Akhir Insititut Teknologi Sumatera
- Refleksi DAAI TV. (2024). Konsolidasi Tanah Vertikal, Solusi Baru Perumahan di Pemukiman Padat Jakarta. Retrieved from <https://www.youtube.com/watch?v=iOXfunOgHqg>
- Sihombing, B. F., & Syarief, E. (2018). Konsolidasi Tanah yang Berkelanjutan dalam Kebijakan Relokasi Kawasan Kumuh: Analisis Empiris Yuridis. *Lex Publica*, 5(2), 38–51. <https://doi.org/10.58829/lp.5.2.2018.38-51>
- Subekti, R., Raharjo, P. S., Hermawan, S., & Nugroho, A. (2021). Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Penataan Perumahan dan Pemukiman Kumuh. 4.
- Supriatna, A. & Molen, P. V D, (2014), 'Land Readjustment for Upgrading Indonesian Kampung: A proposal', *South East Asia Research*, 22(3), 379–397. <https://doi.org/10.5367/sear.2014.0218>
- Utami, W. & Hidayati, I.N., (2017), 'The Role of Community Participation and Spatial Data on Vertically Land Consolidation Program in Managing Slum Area', 123–128. Paper dipresentasikan pada Proceeding International Conference Land Consolidation as an Instrument to Support Sustainable Spatial Planning 2017, Yogyakarta.<https://repository.stpn.ac.id/168/>
- Yusa, C. R., & Warsono, H. (2026). Implementasi Kebijakan Peningkatan Kualitas Permukiman Melalui Konsolidasi Tanah Vertikal di Tanah Tinggi Jakarta Pusat. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.
- Yustiningrum, N. & Adiinto, J., (2024), 'Study of Various Obstacles to Vertical Land Consolidation for Kampung Improvement Program (Case Study: Pilot Project of Vertical Land Consolidation in Cipinang Besar Selatan, East Jakarta, 2022)', 4(1). <https://doi.org/10.56940/sc.v4.i1.11>