

**STRATEGI KONSOLIDASI TANAH DALAM PENATAAN KAWASAN KUMUH  
(STUDI KASUS KONSOLIDASI TANAH VERTIKAL PALMERAH)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan Pada Program Studi  
Diploma IV Pertanahan Tahun Akademik 2024/2025**



Disusun Oleh

**RISA RAHMA HARSANTA PUTRI**

**NIT: 21303658**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL  
2025**

## **ABSTRACT**

Slum areas are one of the main challenges in urban planning in Indonesia, especially in Jakarta, which is experiencing very rapid population growth. One strategy for handling slum areas is through Vertical Land Consolidation (VLC), which is an approach to organizing areas through horizontal to vertical housing transformation. This study aims to Analyze the implementation of VLC in Palmerah District, West Jakarta; Identify factors that influence the arrangement of slum areas in riverbank and city center typologies; and Formulate a strategy for duplicating VLC in Palmerah in other slum areas. This study uses a qualitative descriptive method with observation, interview, and documentation techniques. The results of the study show that the implementation of VLC in Palmerah has succeeded in improving the quality of housing, land legality, and quality of life of the community. Key success factors include community participation, regulatory support, and collaboration with the private sector. The strategy for duplicating VLC in other areas needs to be adjusted to local social, economic, cultural, and geographical conditions. VLC has proven effective in organizing densely populated areas into more livable and sustainable environments.

**Keywords:** land consolidation, slum areas, vertical housing, Palmerah, duplication strategy

## DAFTAR ISI

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>MOTTO .....</b>                                      | <b>v</b>    |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>                        | <b>vi</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                              | <b>viii</b> |
| <b>ABSTRACT.....</b>                                    | <b>x</b>    |
| <b>INTISARI .....</b>                                   | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                  | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                               | <b>xi</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                               | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I.....</b>                                       | <b>1</b>    |
| <b>PENDAHULUAN .....</b>                                | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang.....                                  | 1           |
| B. Rumusan masalah .....                                | 7           |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....                  | 8           |
| <b>BAB II .....</b>                                     | <b>9</b>    |
| <b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>                           | <b>9</b>    |
| A. Kerangka Teoritis.....                               | 9           |
| B. Kerangka pemikiran.....                              | 19          |
| C. Pertanyaan Penelitian.....                           | 22          |
| E. Kajian Terdahulu.....                                | 23          |
| <b>BAB III.....</b>                                     | <b>32</b>   |
| <b>METODE PENELITIAN .....</b>                          | <b>32</b>   |
| A. Format Penelitian.....                               | 32          |
| B. Lokasi Penelitian.....                               | 32          |
| C. Sumber Data.....                                     | 34          |
| D. Informan Penelitian.....                             | 36          |
| E. Teknik Analisis Data .....                           | 38          |
| <b>BAB IV .....</b>                                     | <b>39</b>   |
| <b>GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN .....</b>            | <b>39</b>   |
| A. Kondisi geografis dan wilayah administrasi .....     | 39          |
| B. Kependudukan .....                                   | 40          |
| C. Peruntukan ruang dalam RTRW Kota Jakarta Barat ..... | 41          |

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB V .....</b>                                                                                       | <b>42</b> |
| <b>HASIL .....</b>                                                                                       | <b>42</b> |
| A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah pada kawasan kumuh di Kecamatan Palmerah Kota Jakarta Barat.....        | 42        |
| B. Faktor-Faktor yang Berpengaruh dalam Penataan Kawasan Kumuh Tipologi Tepi Sungai dan Tengah Kota..... | 43        |
| C. Strategi duplikasi KTV Palmerah pada tipologi kawasan kumuh tepi sungai dan tengah kota .....         | 45        |
| <b>BAB VI.....</b>                                                                                       | <b>48</b> |
| <b>PEMBAHASAN .....</b>                                                                                  | <b>48</b> |
| A. Pelaksanaan Konsolidasi Tanah pada Kawasan Kumuh di Kecamatan Palmerah.....                           | 48        |
| B. Faktor yang Berpengaruh dalam Penataan Kawasan Kumuh.....                                             | 58        |
| C. Strategi Duplikasi KTV di Kecamatan Palmerah .....                                                    | 64        |
| <b>BAB VII .....</b>                                                                                     | <b>71</b> |
| <b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                                                                        | <b>71</b> |
| A. Kesimpulan .....                                                                                      | 71        |
| B. Saran .....                                                                                           | 72        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                              | <b>74</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                                                                                     | <b>78</b> |

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kawasan kumuh merupakan fenomena sosial yang sering ditemui di berbagai kota besar. Pemukiman ini ditandai dengan jumlah penduduk yang sangat tinggi dalam suatu area yang relatif kecil, yang sering kali melebihi kapasitas yang ideal untuk mendukung kualitas hidup yang baik. Salah satu penyebab utama Kawasan kumuh adalah urbanisasi yang cepat, sehingga banyak orang berpindah ke kota untuk mencari peluang ekonomi dan kehidupan yang lebih baik (Watson 2009).

Dengan jumlah penduduk yang banyak dalam satu area yang relatif kecil menimbulkan berbagai tantangan sosial, ekonomi, dan lingkungan. Tantangan sosial meliputi meningkatnya angka kemiskinan, kriminalitas, dan ketidaksetaraan sosial. Sementara itu, tantangan ekonomi mencakup tekanan pada infrastruktur dan layanan publik, seperti transportasi, sanitasi, dan kesehatan (Lim 2008). Dari segi lingkungan, Kawasan kumuh dapat menyebabkan polusi udara dan air, serta degradasi lingkungan akibat pembangunan yang tidak terkendali (Lanka 2018).

Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan pembangunan yang tidak terkendali menimbulkan tantangan seperti pengelolaan tata ruang kota. Akan tetapi kepadatan yang tinggi dapat memicu berbagai permasalahan, seperti minimnya ruang terbuka hijau, peningkatan polusi, dan risiko kesehatan masyarakat. Di balik tantangan-tantangan yang dihadapinya, Kawasan kumuh juga berpotensi menciptakan komunitas yang erat dan dinamis. Dalam lingkungan yang padat, interaksi sosial antarwarga cenderung lebih tinggi, sehingga memungkinkan terbentuknya ikatan sosial yang kuat (Docampo 2014). Oleh karena itu, penting untuk mengelola Kawasan kumuh dengan bijaksana melalui perencanaan kota yang baik, penyediaan fasilitas yang memadai, dan kebijakan yang mendukung kesejahteraan masyarakat (Miguel, Sousa, dan Natividade-jesus 2024).

Salah satu upaya mengelola Kawasan kumuh adalah dengan melakukan konsolidasi tanah (Junifer Kapoh 2019) Konsolidasi tanah adalah langkah strategis untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan serta menciptakan kawasan yang lebih nyaman dan layak huni bagi masyarakat (Nurlinda 2011). Konsolidasi tanah

terbagi menjadi 2 jenis yaitu pertanian dan non pertanian. Konsolidasi tanah pertanian bertujuan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan pertanian, produktivitas, dan pendapatan petani (Mahabbaturrahmah Azzahidah, 2021) Konsolidasi tanah non-pertanian biasanya dilakukan di kawasan perkotaan atau semi-perkotaan untuk menyediakan lahan bagi pembangunan perumahan, fasilitas umum, dan infrastruktur. Konsolidasi ini juga bertujuan untuk menata kembali kawasan kumuh menjadi lingkungan yang lebih teratur dan layak huni (Nurlinda, 2011)

Konsolidasi tanah non pertanian memiliki dampak positif dan negatif yang signifikan. Konsolidasi tanah memiliki dampak positif terhadap lingkungan, seperti pengurangan erosi tanah dan peningkatan kualitas air. Proses ini juga dapat membantu dalam konservasi sumber daya alam dan meningkatkan keanekaragaman hayati (Wijaya dkk. 2016) Selain itu, konsolidasi tanah juga memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, yang dapat meningkatkan investasi dan nilai tanah. Dampak positif lain dari konsolidasi tanah adalah dengan adanya peningkatan kesadaran masyarakat tentang pengelolaan tanah dan lingkungan. Namun demikian, konsolidasi tanah juga memiliki dampak negatif. Konsolidasi tanah memerlukan biaya yang tinggi dan melibatkan prosedur administratif yang kompleks (Direktorat Konsolidasi Tanah, 2020). Selain itu, dimungkinkan adanya penolakan dari masyarakat, terutama jika mereka merasa dirugikan atau tidak mendapatkan manfaat langsung dari konsolidasi tanah. Konflik sosial dapat timbul akibat perbedaan kepentingan dan ketidakpuasan terhadap hasil konsolidasi tanah (Yurmansah dan Mussadun, 2016).

Konsolidasi Tanah merupakan salah satu solusi yang diharapkan dapat mengatasi permasalahan kepemilikan dan penggunaan tanah yang tidak teratur atau terbengkalai di daerah perkotaan (Kurniawan dan Manaf 2025). Di Indonesia, terutama di Jakarta, masalah terkait penggunaan tanah seringkali menjadi hambatan dalam pembangunan infrastruktur, khususnya permukiman yang layak huni. Tanah yang tersebar dalam kepemilikan yang tidak terorganisir atau terfragmentasi dapat menghalangi rencana pengembangan yang lebih luas, Hal ini menyebabkan terhambatnya pemanfaatan ruang untuk kepentingan umum, seperti pembangunan jalan, fasilitas sosial, dan rumah tinggal yang layak Menyikapi hal tersebut konsolidasi tanah hadir untuk mengatasi masalah hal tersebut (Nurlinda, 2011).

Berkaca dari hal tersebut penanganan kawasan kumuh melalui Konsolidasi Tanah merupakan salah satu tantangan besar yang dihadapi oleh pemerintah, salah satunya pemerintah kota Jakarta. Di Jakarta, keterbatasan lahan menjadi tantangan utama dalam penyediaan hunian layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di kawasan padat dan kumuh. Untuk mengatasi keterbatasan tersebut, diterapkan pendekatan Konsolidasi Tanah Vertikal, yaitu model konsolidasi tanah yang menggabungkan tanah-tanah milik warga dalam satu desain vertikal berbentuk rumah susun atau rumah flat bertingkat. Konsep ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan, memperbaiki kualitas lingkungan permukiman, dan memberikan kepastian hukum hak atas tanah serta bangunan kepada warga (Subekti dkk. 2021).

Salah satu solusi untuk mengatasi kawasan kumuh di Jakarta melalui konsolidasi tanah, konsolidasi tanah ini dilakukan di Jakarta Barat, yakni di Kelurahan Palmerah. Kawasan kumuh di daerah ini ditandai dengan kondisi fisik yang kurang memadai, minimnya akses terhadap fasilitas dasar seperti air bersih, sanitasi, akses jalan dan layanan kesehatan. Tantangan utama dalam penanganan Kawasan kumuh melalui Konsolidasi Tanah di Palmerah adalah perubahan status kepemilikan dari tanah individu menjadi sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) atau Hak Guna Bangunan (HGB) Bersama

Pemerintah menjalin kerja sama dengan sektor swasta melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (*Corporate Social Responsibility*), yang memungkinkan pendanaan tambahan untuk pelaksanaan proyek. Selain itu, keterlibatan masyarakat dalam bentuk partisipasi aktif juga membantu mengurangi beban anggaran, melalui pemberian kontribusi tenaga kerja atau dukungan material lokal. Strategi ini bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara keterbatasan dana yang ada dan kebutuhan pembangunan yang mendesak.

Konsolidasi tanah di Palmerah, dilaksanakan di RT.13 RW.08 Kelurahan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, konsolidasi tanah ini melibatkan dua bidang tanah totalnya seluas 90 m<sup>2</sup>. Sebelum Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) diterapkan, kawasan Palmerah merupakan daerah dengan permukiman padat dan kondisi hunian yang kurang layak. Rumah-rumah tapak berdiri berdekatan dengan akses jalan sempit, menyebabkan lingkungan terasa sesak dan minim ventilasi. Sebagian besar bangunan terbuat dari material sederhana, dengan luas yang terbatas dan sering kali tidak memenuhi standar kenyamanan.

Dari segi kepemilikan tanah, warga tinggal di lahan dengan status hukum yang belum jelas. Sebagian besar hanya memiliki surat girik atau bukti kepemilikan lain yang belum dikonversi menjadi sertifikat resmi. Hal ini menimbulkan ketidakpastian bagi warga dalam mengklaim hak mereka serta mengakses program pemerintah untuk peningkatan hunian.

Lingkungan sekitar juga menghadapi berbagai tantangan, mulai dari minimnya fasilitas umum hingga sistem drainase yang kurang memadai. Kepadatan penduduk yang tinggi menyebabkan meningkatnya risiko sanitasi yang buruk. Sebelum adanya program KTV, banyak warga menghadapi kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap hunian yang lebih layak. Setelah program KTV dijalankan, diharapkan rumah tersebut mengalami perubahan signifikan, dengan pengelolaan hunian secara vertikal yang memberikan kepastian hukum dan kualitas hidup yang lebih baik bagi masyarakat.

Dengan berjalannya program Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV), berbagai tantangan yang sebelumnya dihadapi masyarakat dapat teratasi secara bertahap. Fasilitas umum mulai diperbaiki, sistem drainase yang sebelumnya kurang memadai kini lebih optimal, Hunian vertikal memberikan ruang yang lebih terstruktur, sehingga kepadatan penduduk dapat dikelola dengan lebih baik, sekaligus memperbaiki akses terhadap layanan dasar seperti sanitasi, dan air bersih. Selain itu, dengan adanya kepastian hukum atas hunian, warga merasa lebih aman dan memiliki hak yang jelas atas tempat tinggal mereka. Perubahan ini tidak hanya meningkatkan kualitas hidup masyarakat tetapi juga membantu membangun lingkungan yang lebih sehat, tertata, dan berkelanjutan bagi generasi mendatang.

Rumah susun merupakan salah satu bentuk hunian vertikal yang dirancang untuk menampung lebih banyak penduduk dalam keterbatasan lahan, khususnya di kawasan perkotaan dengan tingkat kepadatan tinggi. Rumah susun dibangun secara bertingkat dan terdiri atas unit-unit hunian yang dimiliki atau ditempati oleh individu atau keluarga, dengan penggunaan bersama atas fasilitas umum seperti tangga, lift, saluran air, dan area terbuka. Konsep rumah susun tidak hanya berfokus pada efisiensi penggunaan lahan, tetapi juga mendukung pola hidup urban yang lebih terstruktur, tertib, dan layak huni. Di Indonesia, rumah susun banyak dikembangkan sebagai solusi atas permasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), terutama di kawasan kumuh yang memiliki keterbatasan ruang dan infrastruktur dasar. Dalam konteks konsolidasi



tanah vertikal, rumah susun menjadi media utama untuk mentransformasikan permukiman horizontal yang padat menjadi lingkungan vertikal yang lebih sehat, legal, dan manusiawi.

Rumah susun yang dibangun ini rumah flat 4 lantai, 1 lantai dipergunakan untuk bersama sedangkan lantai 2 sampai dengan 4 digunakan untuk unit warga, Peserta Konsolidasi Tanah Vertikal Bapak Kartiwo berusia 60 tahun dan memiliki pekerjaan sebagai pemain organ tunggal dengan pendapatan sebesar Rp1.500.000,00 dan istrinya Ibu Agustini berusia 55 tahun sebagai Ibu Rumah Tangga dan tidak memiliki pendapatan. Rumah yang ditempati oleh Bapak Kartiwo dan Ibu Agustini dihuni oleh 6 orang atau 2 KK. Peserta Konsolidasi Tanah Vertikal lainnya Bapak Suyito berusia 56 tahun memiliki pekerjaan sebagai supir dengan pendapatan sebesar Rp1.500.000,00 dan istrinya Ibu Murpiah berusia 65 tahun sebagai Ibu Rumah Tangga. Selain pendapatan Bapak Suyito, anak Bapak Suyito yang bernama Agung juga mempunyai pendapatan sebesar Rp2.000.000,00. Rumah yang ditempati oleh Bapak Suyito dan Ibu Murpiah dihuni oleh 6 orang atau 3 KK.

Tingkat partisipasi warga di RW 08 Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat mendukung adanya kegiatan Konsolidasi Tanah. Warga menyambut baik program ini karena mereka ingin merasakan tinggal di rumah yang permanen, kokoh dan dapat menghirup udara segar. Karena keterbatasan lahan dan banyaknya jumlah KK dalam satu bidang tanah.

Terdapat beberapa kawasan padat penduduk di Indonesia yang memiliki karakteristik serupa seperti di Palmerah antara lain Kampung Akuarium di Jakarta, yang sebelum direvitalisasi merupakan kawasan padat dengan hunian semi permanen dan status tanah yang tidak jelas. Kampung Cempaka Putih di Jakarta juga menghadapi masalah serupa, dengan rumah-rumah yang berdesakan di gang sempit. Di kota lain, kampung-kampung kumuh di Surabaya dan Medan menghadapi tantangan kepadatan, keterbatasan lahan, dan akses yang buruk terhadap fasilitas umum.

Konsolidasi Tanah Vertikal di Palmerah membawa sejumlah manfaat signifikan bagi warga yang menempati rumah susun tersebut, Hunian yang semula sempit dan tidak sehat kini ditata ulang dalam bentuk vertikal dengan pencahayaan dan ventilasi yang lebih baik. Selain itu, warga yang sebelumnya tidak memiliki

kepastian hukum atas tanah mereka kini memperoleh sertifikat kepemilikan yang sah.

Melihat keberhasilan KTV di Palmerah, konsep ini berpotensi untuk diterapkan di permukiman padat lainnya di Indonesia. Namun, setiap daerah memiliki karakteristik unik, baik dari segi lokasi maupun kultur masyarakat, sehingga strategi duplikasi harus disesuaikan. Kajian lebih lanjut diperlukan untuk merancang strategi yang mampu mengakomodasi perbedaan-perbedaan tersebut, sehingga penerapan KTV dapat berjalan efektif dan sesuai dengan kebutuhan lokal.

Beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam duplikasi konsolidasi tanah di tempat lain antara lain adalah kondisi sosial, ekonomi, dan budaya setempat. Setiap wilayah memiliki karakteristik unik sehingga diperlukan penyesuaian dalam pelaksanaan konsolidasi tanah agar sesuai dengan kondisi lokal, dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut, potensi duplikasi konsolidasi tanah palmerah ditempat lain dapat diimplementasikan guna menciptakan ruang yang lebih efisien, mendukung penyelesaian permasalahan Kawasan kumuh.

Penelitian ini hadir untuk menawarkan strategi duplikasi KTV Palmerah di tempat lain, guna menjadi pertimbangan untuk petunjuk teknis yang telah ada, dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang perlu disesuaikan, oleh karena itu potensi duplikasi konsolidasi tanah palmerah di tempat lain sangat besar, terutama di daerah perkotaan yang menghadapi masalah kepadatan penduduk seperti halnya kelurahan palmerah. Dengan demikian, diperlukan kajian tentang konsolidasi tanah palmerah untuk dapat menemukan strategi duplikasi konsolidasi tanah tersebut di tempat lain.



Gambar 1. 1 Gambar Rumah Hasil Konsolidasi Tanah

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat

## **B. Rumusan masalah**

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Palmerah berpotensi untuk diduplikasi di lokasi lain. Hal ini karena konsolidasi tanah palmerah dalam efektivitasnya dapat mengatasi permasalahan Kawasan kumuh. Berdasarkan hal tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Konsolidasi Tanah pada kawasan kumuh di Kecamatan Palmerah Kota Jakarta Barat?
2. Faktor apa saja yang berpengaruh dalam penataan kawasan kumuh tipologi tepi sungai dan tengah kota?
3. Bagaimana strategi duplikasi KTV Palmerah pada tipologi kawasan kumuh tepi sungai dan tengah kota?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan**

- a. Menganalisis pelaksanaan Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) di Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, termasuk proses perencanaan, pelaksanaan, serta tantangan yang dihadapi dalam program tersebut.
- b. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh dalam penataan kawasan kumuh, terutama yang berada di tipologi tepi sungai dan tengah kota, seperti aspek sosial, ekonomi, regulasi, serta kondisi lingkungan fisik dan Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats (SWOT).
- c. Merumuskan strategi efektif untuk menduplikasi model KTV Palmerah pada tipologi kawasan kumuh lainnya guna menciptakan hunian yang lebih layak dan terstruktur bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Sebagai referensi bagi pemerintah dan pemangku kebijakan dalam merancang kebijakan penataan kawasan kumuh yang lebih efektif dan berkelanjutan.
- b. Memberikan wawasan bagi masyarakat dan akademisi terkait pendekatan konsolidasi tanah vertikal sebagai solusi terhadap keterbatasan lahan dan permukiman tidak layak.
- c. Menghasilkan strategi yang dapat diterapkan di kawasan kumuh lainnya untuk meningkatkan kualitas hunian, kesejahteraan sosial, serta akses terhadap fasilitas publik.
- d. Mendukung pengembangan kota yang lebih tertata, dengan memperhatikan keseimbangan antara kebutuhan hunian, ruang terbuka hijau, serta infrastruktur perkotaan.

## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah pada kawasan kumuh di Kecamatan Palmerah menunjukkan bahwa pendekatan ini efektif dalam menata ulang lahan secara lebih terstruktur dan memberikan kepastian hukum bagi warga yang sebelumnya tinggal di lingkungan dengan kepemilikan tanah yang tidak jelas. Dengan adanya konsolidasi tanah vertikal, masyarakat dapat memperoleh hunian yang lebih layak melalui redistribusi tanah dan pembangunan rumah susun yang sesuai dengan rencana tata ruang kota. Partisipasi aktif warga dalam musyawarah dan pengambilan keputusan menjadi faktor kunci keberhasilan program ini, menunjukkan bahwa pendekatan berbasis komunitas memiliki potensi besar dalam perbaikan kawasan kumuh tanpa harus menggusur penduduk.

Faktor-faktor yang berpengaruh dalam penataan kawasan kumuh dengan tipologi tepi sungai dan tengah kota mencakup aspek fisik, sosial-ekonomi, legalitas tanah, regulasi, serta perencanaan tata ruang. Kawasan kumuh tepi sungai menghadapi tantangan berupa risiko banjir dan pencemaran lingkungan, sementara kawasan kumuh tengah kota memiliki keterbatasan lahan dan kepemilikan tanah yang bercampur. Dukungan kebijakan dari pemerintah, serta integrasi program dengan sektor swasta dan masyarakat, sangat penting dalam memastikan bahwa konsolidasi tanah berjalan efektif dan memberikan manfaat jangka panjang bagi komunitas setempat.

Strategi duplikasi Konsolidasi Tanah Vertikal Palmerah di kawasan kumuh lain dapat dilakukan dengan menyesuaikan karakteristik wilayah dan kebutuhan lokal. Untuk kawasan tepi sungai, strategi yang dapat diterapkan meliputi pemulihan sempadan sungai dan pembangunan rumah susun di area yang lebih aman. Sementara itu, di kawasan tengah kota, sertifikasi kolektif dan redistribusi lahan menjadi langkah penting untuk menghindari spekulasi tanah dan gentrifikasi pasca-konsolidasi. Dengan pendekatan yang tepat dan dukungan dari berbagai pihak, model konsolidasi tanah Palmerah dapat direplikasi secara luas untuk meningkatkan kualitas hunian dan kesejahteraan masyarakat di berbagai kawasan kumuh di Indonesia.

## **B. Saran**

Untuk meningkatkan efektivitas penataan kawasan padat dan kumuh, diperlukan penerapan program konsolidasi tanah secara lebih luas dengan penyesuaian terhadap karakteristik lokal setiap wilayah. Konsolidasi Tanah Vertikal (KTV) menjadi pendekatan yang relevan dan strategis, terutama di daerah dengan keterbatasan lahan seperti kawasan tepi sungai atau pusat kota. KTV perlu diintegrasikan ke dalam kebijakan tata ruang dan pengembangan permukiman, karena mampu mendukung legalitas kepemilikan tanah, efisiensi penggunaan ruang, dan penguatan struktur sosial masyarakat.

Keberhasilan program KTV sangat bergantung pada partisipasi aktif masyarakat serta kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan komunitas lokal. Pemerintah perlu memperkuat upaya sosialisasi dan edukasi kepada warga mengenai manfaat KTV, sekaligus menyederhanakan proses administrasi agar lebih inklusif dan efisien. Selain itu, pelaksanaan program harus dilandasi dengan studi kelayakan lokasi dan analisis sosial-ekonomi yang komprehensif, mengingat setiap kawasan memiliki dinamika sosial yang unik.

Pendekatan partisipatif dari tahap perencanaan hingga pengelolaan pasca-pembangunan menjadi kunci dalam menjamin keberlanjutan sosial dan lingkungan. Evaluasi berkala sangat penting dilakukan agar implementasi program tidak hanya berhasil secara fisik, namun juga berdampak positif secara sosial jangka panjang. Pengembangan model KTV yang lebih adaptif dan kolaboratif diharapkan muncul dari kolaborasi antara akademisi dan praktisi, sehingga mampu menjawab tantangan urbanisasi modern dengan lebih tepat sasaran.

Untuk mendukung duplikasi program di wilayah lain, perlu dilakukan kajian komparatif antar kawasan dengan karakteristik serupa. Penelitian longitudinal yang memantau perubahan kesejahteraan masyarakat, legalitas kepemilikan, serta pola kehidupan sosial selama bertahun-tahun akan sangat berharga dalam menilai efektivitas program KTV secara lebih holistik. Selain itu, aspek pembiayaan dan skema pendanaan seperti KPBU dan CSR perlu dikaji secara mendalam agar program ini dapat berjalan secara berkelanjutan.

Pemanfaatan teknologi seperti sistem informasi geografis (GIS) dan pemetaan digital dapat membantu dalam perencanaan dan pengawasan yang lebih presisi. Tak kalah penting, aspek hukum yang terkait dengan redistribusi hak atas tanah dan potensi konflik agraria harus menjadi fokus dalam penelitian lanjutan. Dengan

pendekatan yang inklusif, adaptif, dan kolaboratif, konsolidasi tanah dapat menjadi alat strategis dalam menciptakan kota yang lebih layak huni, berkeadilan, dan berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustian, Endy, and Arditia Larasati Utomo. 2023. "Konsep Penataan Ruang Berkelanjutan Pada Kawasan Tepian Sungai Musi Kota Palembang." *Jurnal Planologi* 20(1): 29–53.
- Amri, Nurmaida. 2013. "Karakteristik Lingkungan Permukiman Kumuh Tepian Sungai Kecamatan Kolaka, Sulawesi Tenggara." *Jurnal Jupiter* (1927): 1–10. <https://core.ac.uk/download/pdf/25489355.pdf>.
- Arnowo, Hadi. 2022. "Konsolidasi Tanah Untuk Optimalisasi Tanah Pertanian Berskala Kecil (Studi Kasus Di Kota Salatiga)." *Tunas Agraria* 5(1): 1–16.
- Arung, Risnayanti, and Mega Ulimaz. 2021. "Analisis Faktor Penyebab Kumuh Permukiman Kumuh Di Kelurahan Baru Ulu, Kota Balikpapan." *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota* 17(4): 472–81.
- Bhatta, Ganesh Prasad. 2016. 61 *Journal of Spatial Science Advances in Responsible Land Administration*.
- Bungin, Burhan. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*.
- . 2007. "Penelitian Kualitatif, Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya."
- Cahya, Darmawan Listya, and Nana Juanda. 2012. "Penataan Kawasan Kumuh (Pulo Geulis) Kelurahan Babakan Pasar Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor." *Jurnal Planesa* 3(1): 1–10.
- Docampo, Manuel García. 2014. "Theories of Urban Dynamics." 2014.
- Fajri, Isna, Dwi Wulan Pujiriyani, and Rosye Villanova Christine. 2024. "Reforma Agraria Perkotaan: Dampak Penanganan Akses Terhadap Aset Penghidupan Masyarakat Kampung Kenteng, Kota Surakarta, Jawa Tengah." *TEMALI: Jurnal Pembangunan Sosial* 7(2): 229–44.
- Guntoro. 2019. "STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DISEMPADAN REL KERETA API KELURAHAN CIPTOMULYO, KOTA MALANG."
- Hartvigsen, Morten. 2015. *Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives*. [http://vbn.aau.dk/en/publications/land-reform-and-land-consolidation-in-central-and-eastern-europe-after-1989\(ddf59e36-0e4d-40c7-a4d4-1bc22544e9d5\).html](http://vbn.aau.dk/en/publications/land-reform-and-land-consolidation-in-central-and-eastern-europe-after-1989(ddf59e36-0e4d-40c7-a4d4-1bc22544e9d5).html).
- Junifer Kapoh, Scivi. 2019. "PENGATURAN KONSOLIDASI TANAH UNTUK



- PEMBANGUNAN PERUMAHAN MENURUT UU No. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.” *lex et societatis* Vol.V No.6 53(9): 1689–99.
- Krisandriyana, Maresty, Winny Astuti, and Erma Fitria Rini. 2019. “Faktor Yang Mempengaruhi Keberadaan Kawasan Permukiman Kumuh Di Surakarta.” *Desa-Kota* 1(1): 24.
- Kurniawan, Hasbi, and Asnawi Manaf. 2025. “Skema Konsolidasi Tanah Dalam Penerapan Pembangunan Perumahan Di Indonesia.” : 92–102.
- Lanka, Sri. 2018. “Urbanization and Environmental Degradation : Evidence from Four SAARC Countries — Bangladesh ,” (December 2015).
- Letfiani, Emiria. 2017. “Konsep Dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo Dan Sombo, Surabaya.” <http://repository.its.ac.id/id/eprint/45137>.
- Lim, Hank. 2008. “Chapter 8 : Infrastructure Development in Singapore.” (March): 228–62.
- Mahabbaturrahmah Azzahidah. 2021. “Konsolidasi Lahan Terhadap Output Pendapatan Efisiensi Dan Risiko Pada Usahatani Padi Sawah Di Desa Dalangan Kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo.”
- michael-patton. 2015. “Qualitative-Research-Evaluation-Methods.”
- Miguel, Nuno, Marques De Sousa, and Eduardo Natividade-jesus. 2024. “Challenges Ahead for Sustainable Cities : An Urban Form And.” (January).
- Mukaryanti, Alinda Medrial Zain, and Nawa Suwedi. 2006. “Keberlanjutan Fungsi Ekologis Sebagai Basis Penataan Ruang Kota Berkelanjutan” (Sustainability Ecological Functions As Spatial Planning Basis of Sustainable Cities).” *Jurnal Teknologi Lingkungan P3TL-BPPT* 7(1): 7–15.
- Nur, Yusriana, and Ahmad Sarwadi. 2021. “Analisa Stakeholder Dalam Program Konsolidasi Tanah Di Desa Gadingsari Kecamatan Sanden Kabupaten Bantul.” *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan* 1(1): 90–104.
- Nurlinda, Ida. 2011. “Metode Konsolidasi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Yang Partisipatif Dan Penataan Ruang Yang Terpadu.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 18(2): 161–74.
- Pasakarnis, Giedrius, and Vida Maliene. 2008. “The Land Consolidation in Central and Eastern Europe : Redefining The.” (March 2016).
- Ponto, Gabriel Dave, Sofia E. Pangemanan, and Ventje Kasenda. 2022. “Strategi Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penanganan Permukiman Kumuh Di Kecamatan Singkil Kota Manado (Studi Kasus Di Kelurahan Kombos Timur).” *Jurnal*

- Governance 2(1): 1–14.
- Purwanto, Edi, and Juni Gultom. 2013. “Kajian Tipo-Morfologi Permukiman Tepi Sungai (Studi Kasus: Permukiman Tepian Sungai Arut Kota Pangkalan Bun Kabupaten Kotawaringin Barat Provinsi Kalimantan Tengah.” *Tesa Arsitektur Journal of Architecture Discourses* 11(2): 77–91.
- Putri, Kholisna, Mohammad Agung Ridlo, and Hasti Widyasamratri. 2023. “Studi Literatur: Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Di Perkotaan.” *Jurnal Kajian Ruang* 3(1): 104.
- Rahman, Syaiful, Ira Mentayani, Rusmilyansari, and Emmy Sri Mahreda. 2019. “Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh Tepian Sungai Di Kelurahan Sungai Bilu Kota Banjarmasin.” *JAMANG (Jurnal Arsitektur, Manusia dan Lingkungan)* 1(2): 56–66.
- Redaksi, Pengantar, M Nazir Salim, Tanah Siapa, and Dian Aries. 2014. “Daftar Isi PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM.”
- Sari, Agistya Risna Sari, and Mohammad Agung Ridlo. 2022. “Studi Literature : Identifikasi Faktor Penyebab Terjadinya Permukiman Kumuh Di Kawasan Perkotaan.” *Jurnal Kajian Ruang* 1(2): 160.
- Semuel Dave, Karisoh, Tondobala Linda, and Syafriny Renny. 2020. “Pengaruh Kekumuhan Terhadap Kualitas Hdup Masyarakat Di Perkampungan Kota Manado.” *Spasial* 7(1): 62–69.
- Setiawan, Bambang, Galuh Chrismaningwang, and Dicky Adi Denaldi. 2023. “ANALISIS PERCEPATAN KONSOLIDASI TANAH LUNAK DENGAN METODE PRELOADING MENGGUNAKAN SOFTWARE GEOSTUDIO 2018 R2.” 11(3): 245–53.
- Sihombing, B. F., and Elza Syarief. 2018. “Konsolidasi Tanah Yang Berkelanjutan Dalam Kebijakan Relokasi Kawasan Kumuh: Analisis Empiris Yuridis.” *Lex Publica* 5(2): 38–51.
- Subekti, Rahayu et al. 2021. “Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Penataan Perumahan Dan Permukiman Kumuh.” *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 4(3): 773–83.  
<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/41984>.
- Suryanti, Nopita, Kenzila Brintiska Putri, and Yumna Saniyah Taqiyah. 2020. “Pengaruh Urbanisasi Terhadap Permukiman Kumuh Di Kawasan Penjaringan Jakarta Utara Praktek Arsitektur Di Era Kelaziman Baru.” : 86–97.
- Watson, Vanessa. 2009. ““ The Planned City Sweeps the Poor Away . . . ’ § : Urban Planning and 21st Century Urbanisation.” 72: 151–93.

- Wijaya, Gede Putra et al. 2016. "DIPONEGORO LAW REVIEW Dewasa Ini Indonesia Giat Melaksanakan Berdasarkan Data Badan Pusat Penduduk Kota Denpasar Tentu." 5: 1–18.
- Yurmansah, Yurmansah, and Mussadun Mussadun. 2016. "Evaluasi Proses Konsolidasi Tanah Kawasan Permukiman Kumuh Bantaran Sungai Kurau Klaster 1 Desa Kurau Berdasarkan Persepsi Masyarakat." *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota* 12(1): 98.