



# KONSOLIDASI TANAH SEBAGAI INSTRUMEN REFORMA AGRARIA MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERKOTAAN YANG INKLUSIF

**Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional**

Disampaikan pada:

WEBINAR UNDIP SDG's Series 2020

**Seri ke-6 Sustainable Cities and Communities**

Tantangan Mewujudkan Perumahan dan Perkotaan Inklusif (*Housing and City for All*)  
di Era Pademik Covid-19 dan Kehidupan New Normal

Kamis, 09 Juli 2020, Pukul 09.00-11.30 WIB



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL





Konsolidasi Tanah dan/atau Konsolidasi Tanah Vertikal berpotensi dalam penyediaan tanah untuk pembangunan sekaligus sebagai solusi alternatif strategis dalam pencegahan dan penanganan kumuh di Perkotaan.



# Arah Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman



## SASARAN POKOK PEMBANGUNAN NASIONAL RPJPN 2005-2025

Terwujudnya pembangunan yang lebih merata dan berkeadilan

ditandai oleh

Terpenuhinya **kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukungnya** bagi seluruh masyarakat yang didukung oleh sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang berkelanjutan, efisien, dan akuntabel **untuk mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh**



**Hunian yang layak dan terjangkau**  
(Dirjen Perumahan PUPR)



Lingkungan dan **pelayanan infrastruktur dasar permukiman yang layak**  
(Cipta Karya PUPR)



**Kepastian Bermukim**  
(ATR/BPN-KT/KTV)

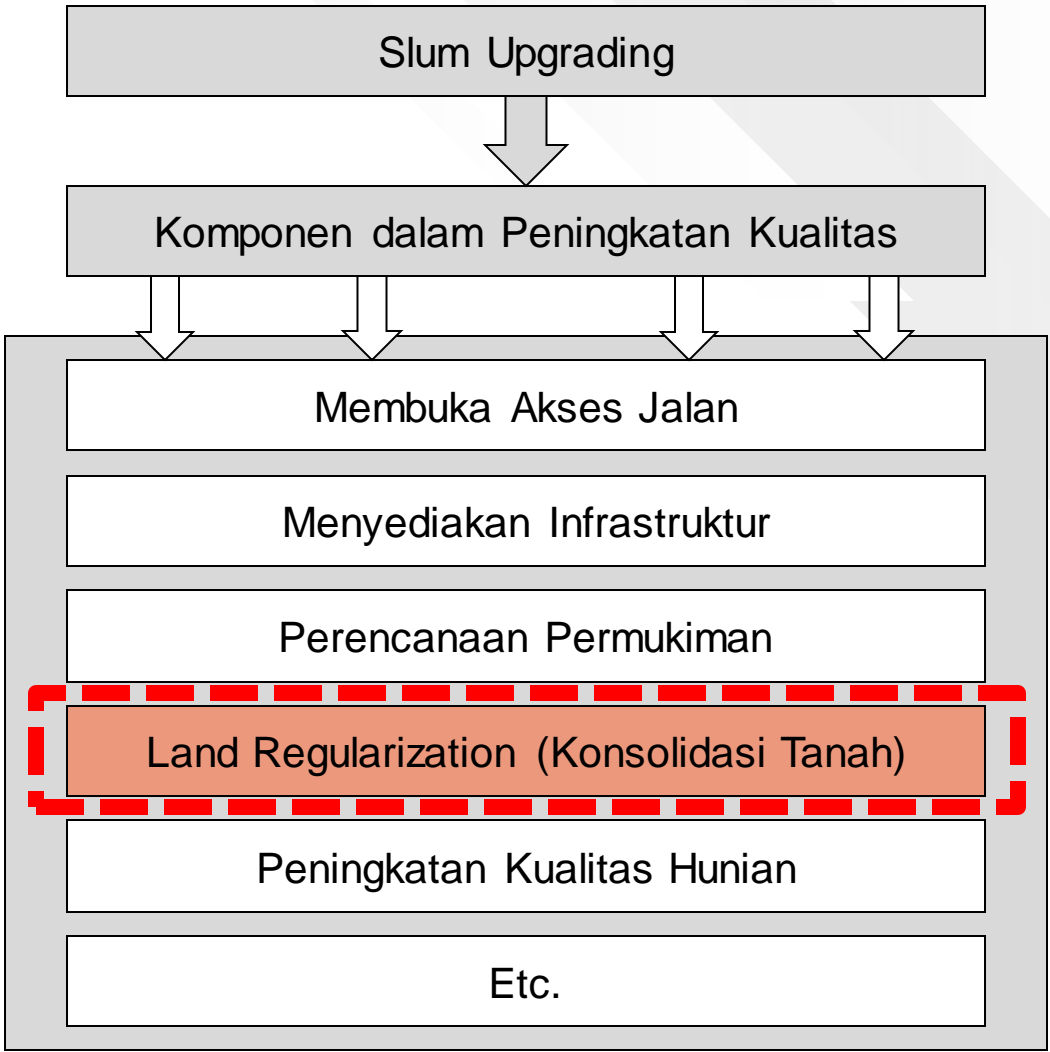
**BAGAIMANA MEMFASILITASI INI?**

***Kota tanpa Permukiman Kumuh***

SDGs Goals 11



# Kebijakan Penanganan Permukiman Kumuh



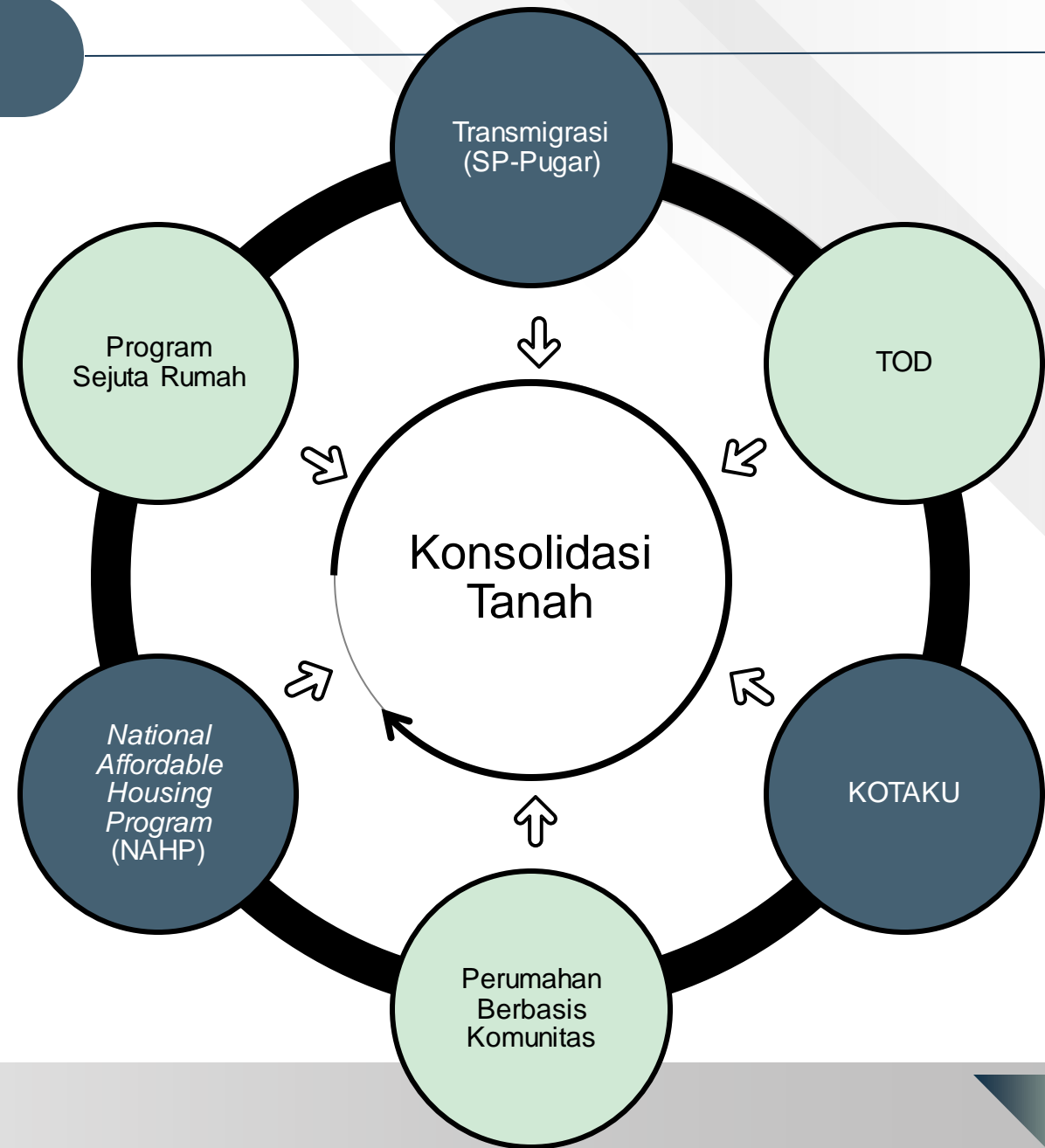
# Kelembagaan Konsolidasi Tanah

Keterkaitan dengan Sektor

- Isu yang ditangani**
- TOD: Dukuh Atas, Pulo Mas
  - Kumuh Kota/MBR : Pasar Manggis dan Kampung Kota DKI
  - Urban Renewal*: Kemayoran

- Kelemahan**
- Partisipasi/ konsensus sulit
  - Waktu lama (*multi-year*)
  - Kolaborasi stakeholder
  - Opsi pembiayaan

- Kelebihan**
- Tidak diperlukan biaya pengadaan tanah
  - Peningkatan PAD
  - Perwujudan tata ruang
  - Penyelesaian konflik
  - Produktivitas
  - Aksesibilitas
  - Nilai tambah kawasan



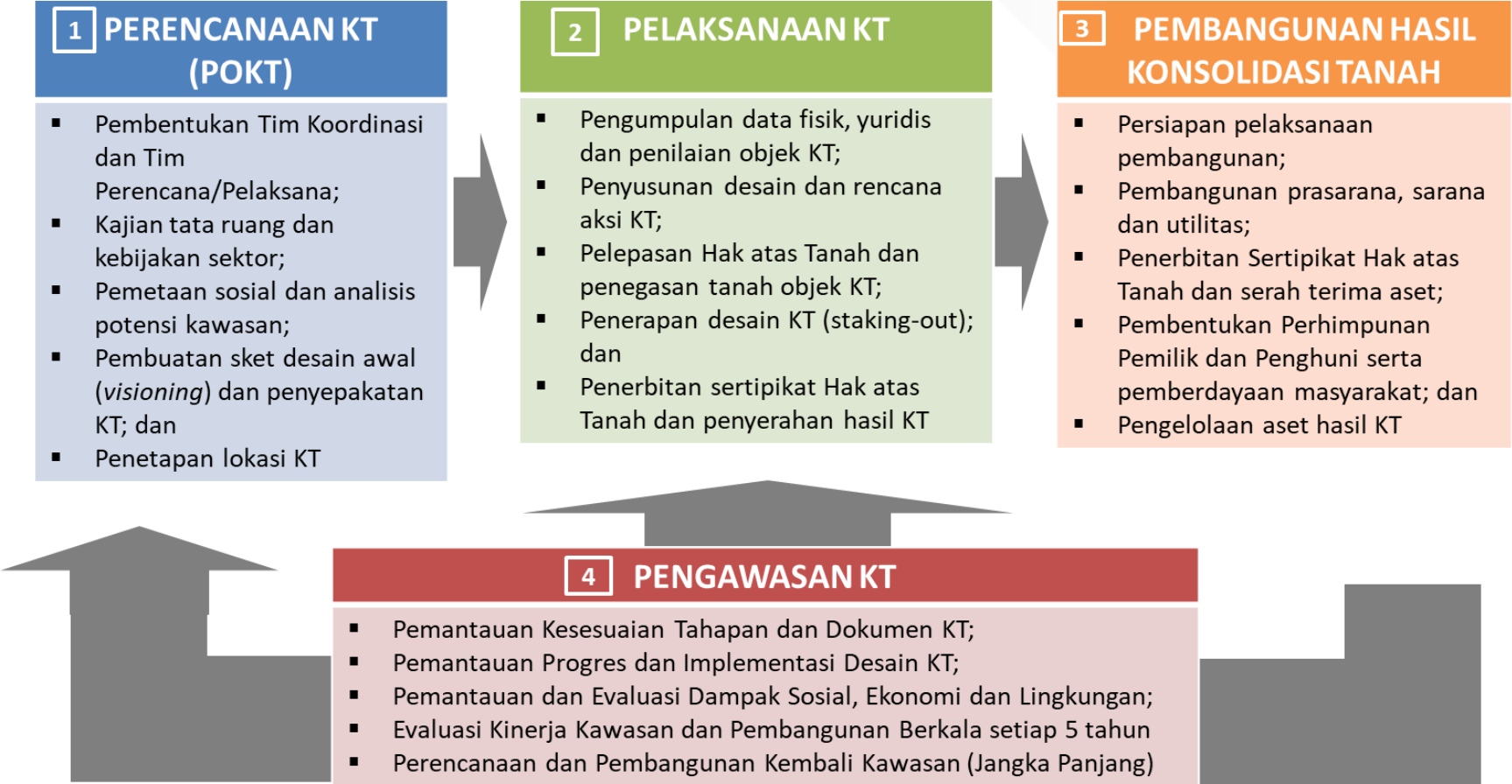


# Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah

## REN – LAK – BANG – WAS

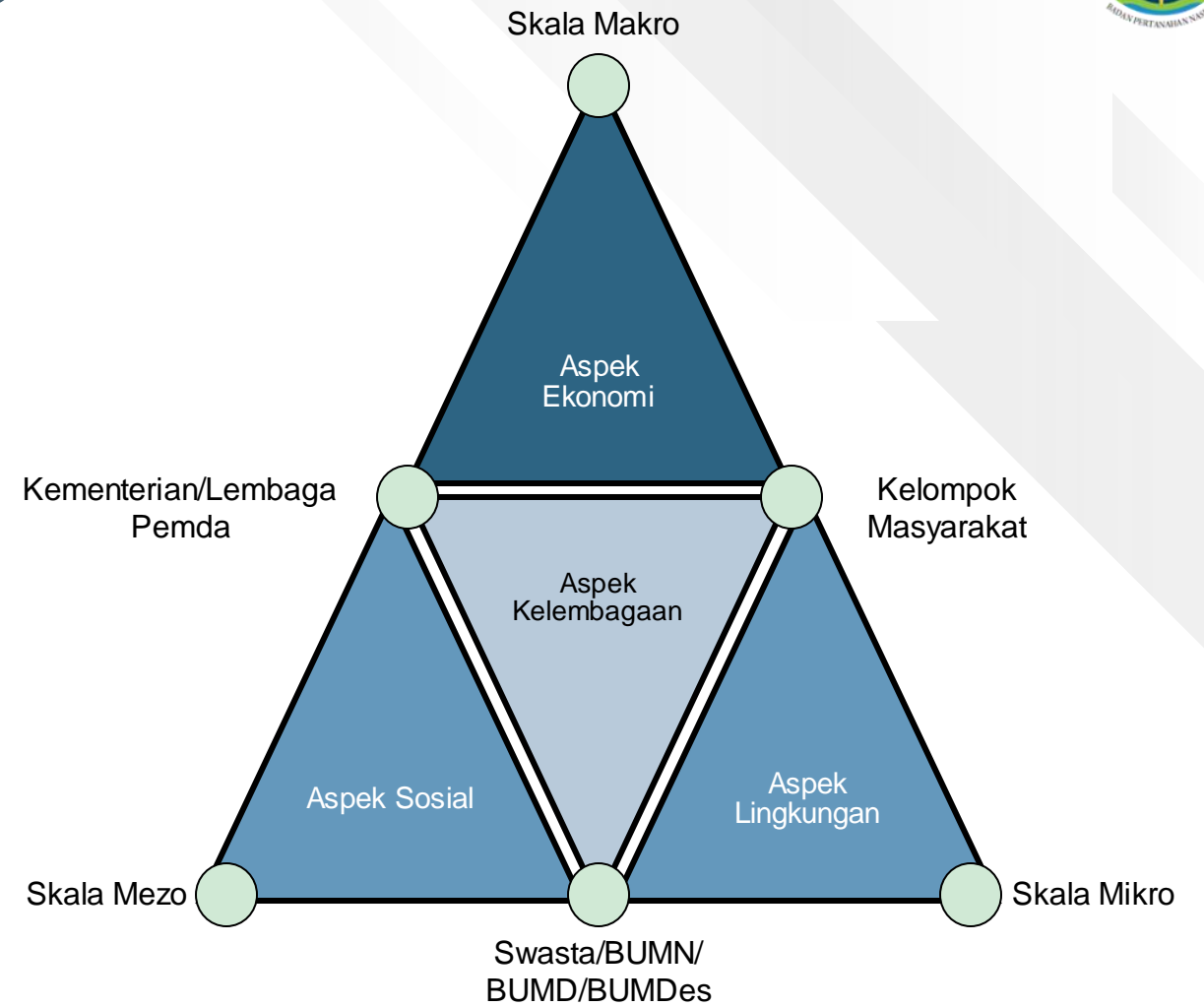
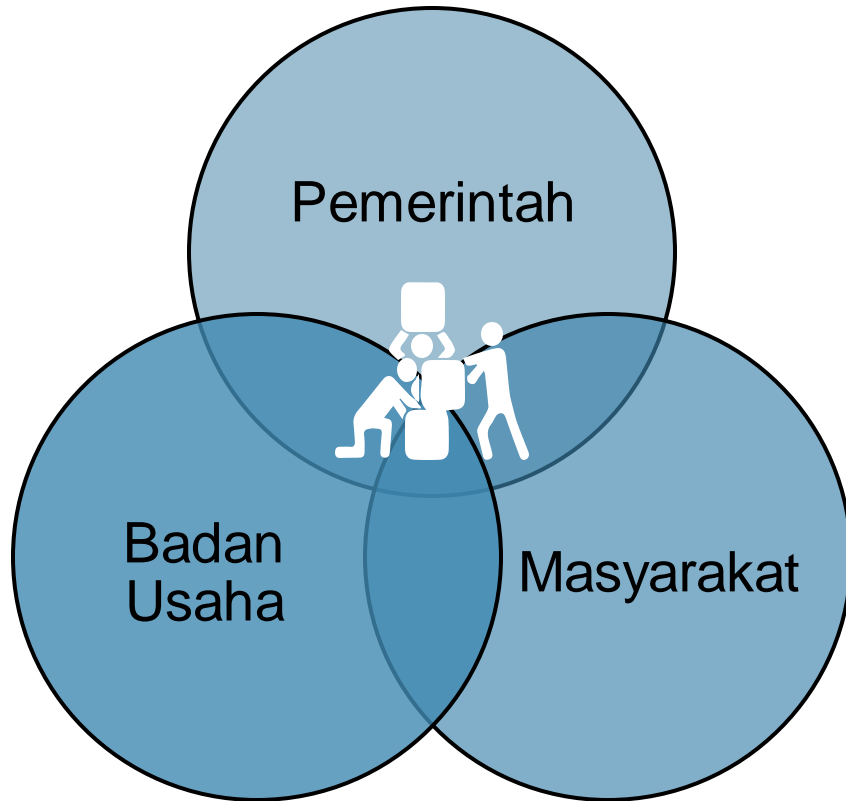
**Keterangan :**  
 Dalam hal Konsolidasi Tanah Vertikal:

1. Penilaian objek KT digunakan untuk menentukan NPP dan penilaian ganti kerugian; (Pasal 34)
2. Penyusunan desain rumah susun (pertelaan) menunjukkan dengan jelas mengenai gambar/batas-batas hak perorangan dan hak bersama yaitu pembagian atas masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian Nilai Perbandingan Proporsionalnya; (Pasal 35)
3. Penerbitan sertipikat HAT terhadap tanah bersama (Pasal 38)








# Pola Kerjasama/Kemitraan (KPBUM)





# Konsep Alokasi Tanah dalam Konsolidasi Tanah



-  Setelah KT → Bidang Tanah kembali ke Pemilik Tanah dan sebagian menjadi Tanah untuk Pembangunan (TP). TP dimanfaatkan untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) dan Tanah Usaha Bersama (TUB)
-  TUB dapat **dijual** untuk memenuhi biaya pembangunan / **diusahakan bersama** para pemilik tanah / **dikerjasamakan** dengan pihak lain.
-  Proporsi dan Bentuk tanah untuk Pemilik, PSU dan TUB bergantung pada Rencana Pengembangan dan Penataan Kawasan yang dituangkan dalam Desain Konsolidasi Tanah yang disepakati oleh para pihak.

 = Tanah utk Pembangunan (TP)



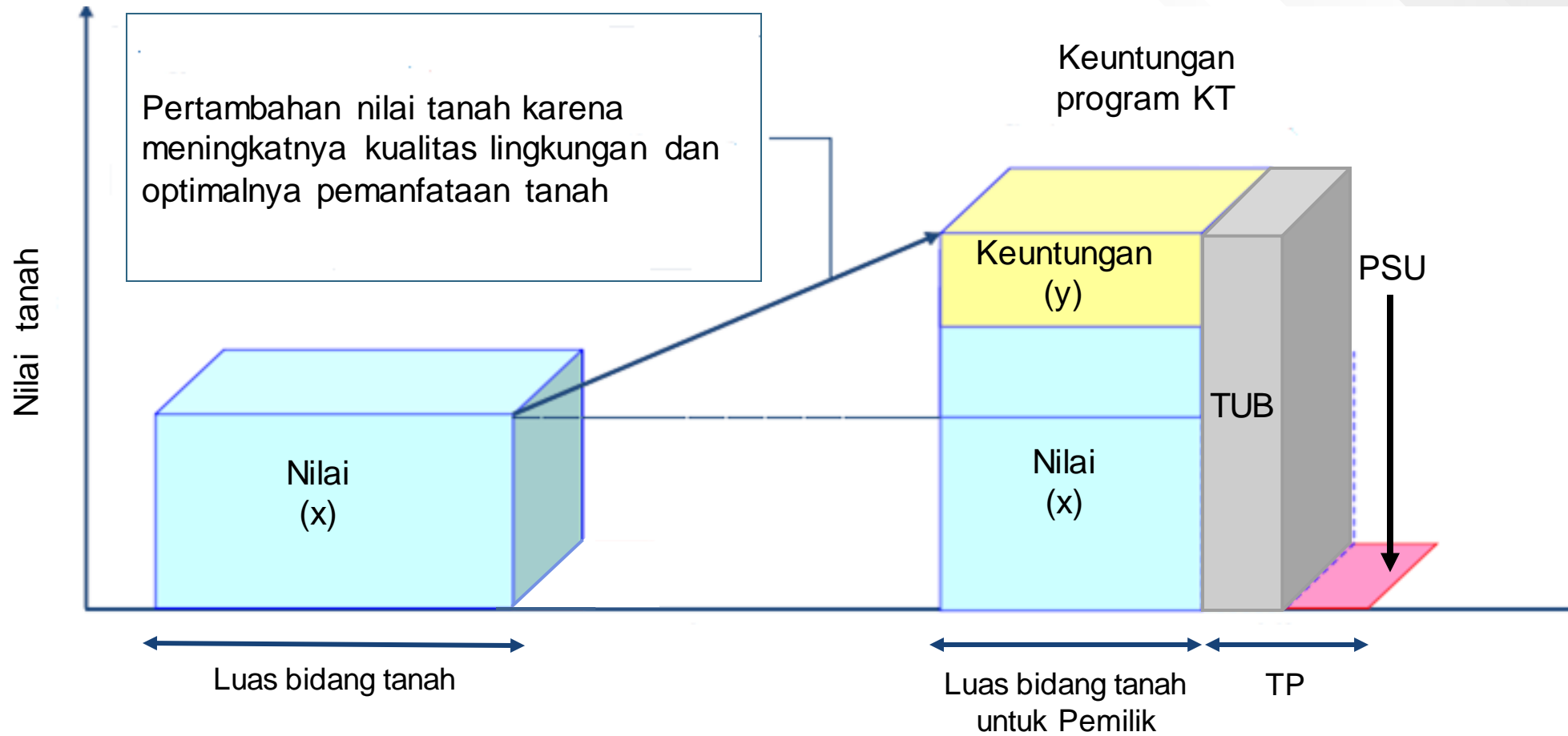


# Peningkatan Nilai Tanah Hasil Konsolidasi Tanah



**SEBELUM**

**SESUDAH**





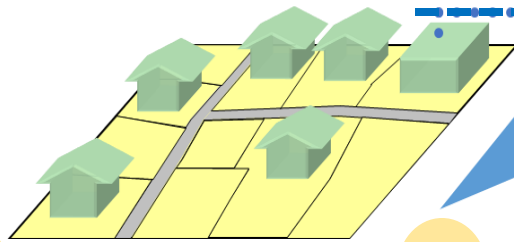
# Ilustrasi Konsep Konsolidasi Tanah Vertikal



1

## Kondisi Sebelum KT

- Luas : 75.000 m<sup>2</sup>
- Peserta : 4000 orang (jiwa) → 800 KK
- Jumlah Bidang : 796 bidang
- Jenis hak : Akte (50%), HM (27%), Petuk (23%)
- Kondisi Sebelum KT : Kumuh
- Nilai Tanah dan Bangunan : ±Rp. 14,67 juta/m<sup>2</sup>
- Nilai Aset Total : Rp 1,1 Trilyun



Konversi HAT ke strata unit

2

## Pilihan Peserta KT:

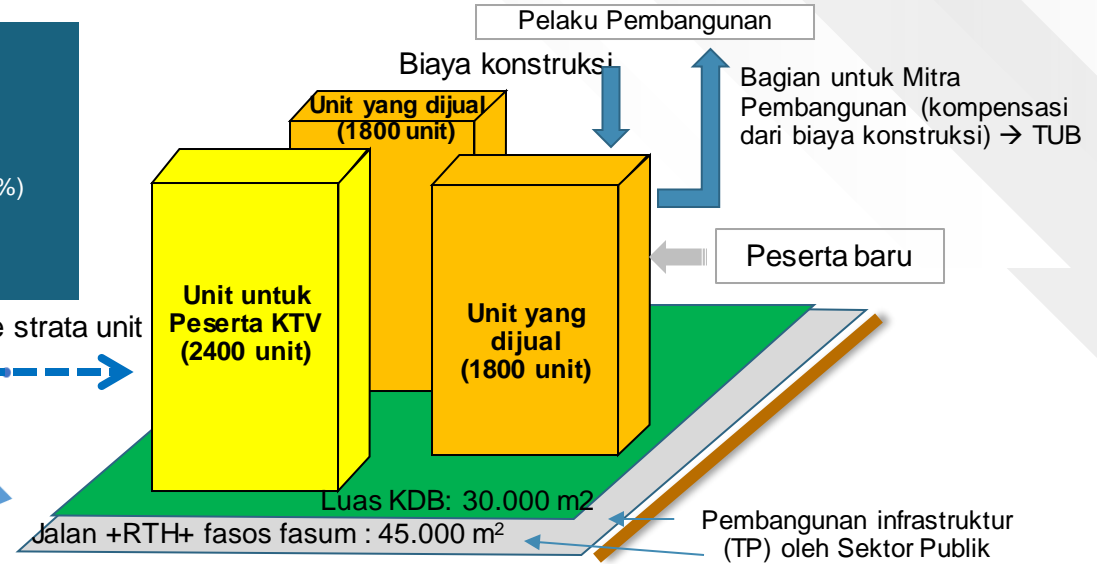
1. Sebagai peserta di unit KTV
2. Sebagai peserta dengan menambah biaya untuk memperoleh unit
3. Tidak bersedia ikut dan mengalihkan ke orang lain

3

## Rencana Pembangunan:

- Luas KDB (40%) : 30.000 m<sup>2</sup>
- KLB : 4,5
- Luas Bangunan : 148.500 m<sup>2</sup>
- Investasi & Kons : 1,65 Trilyun

## 4 Pembangunan KTV



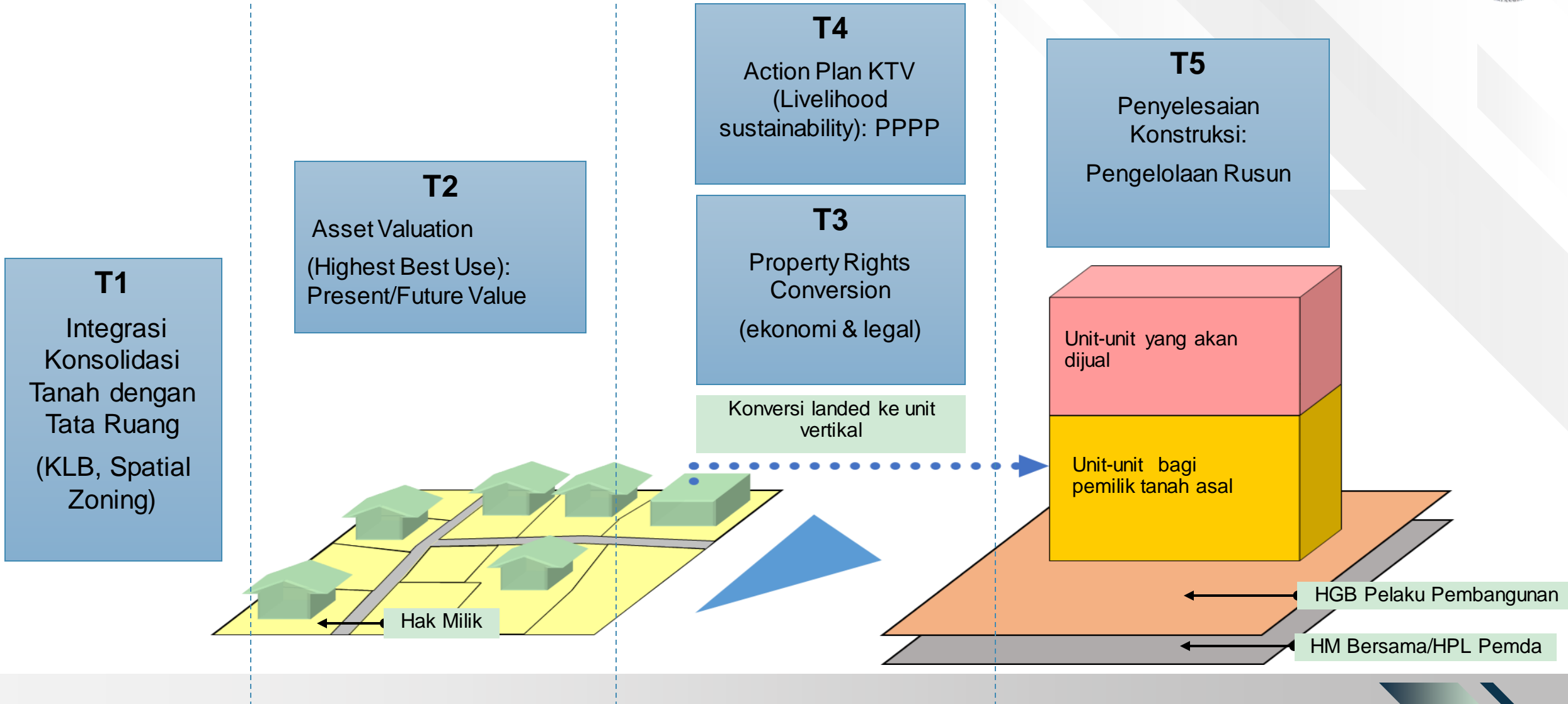
5

## Kondisi Setelah KT

- Luas bangunan : 148.500 m<sup>2</sup>
- Peserta : 800 KK (lama) + 3600 KK (peserta baru)
- Jumlah Bidang/Unit : 6000 unit
- Jenis hak : Hak Milik Satuan Rumah Susun (*Strata Title*)
- Kondisi Setelah KT : Rumah Susun, RTH, dan Fasum Fasos
- Nilai Tanah dan Bangunan : ±Rp. 500 juta/unit
- Nilai Aset Total : Rp. 1,1 Trilyun
- Pembagian Unit : Masyarakat 40% → 2400 unit → 3 unit per KK (1,5 M)  
Investor 60% → 3600 unit → 1,8 Trilyun



# Tantangan Konsolidasi Tanah Vertikal





## Sifat Konsolidasi Tanah



KT sebagai instrumen pengembangan dan penataan wilayah pada **dasarnya bersifat *voluntary/sukarela*** namun dalam **hal tertentu** dapat menjadi ***mandatory/wajib***.



KT dapat menjadi ***mandatory/wajib*** dalam hal penataan kawasan **pasca bencana, konflik, kawasan kumuh dan program strategis**.

Bencana alam/kebakaran yang mengakibatkan terjadinya **perubahan batas bidang tanah, tanah musnah, perubahan penguasaan/kepemilikan, perubahan peruntukan** sehingga perlu dilakukannya penataan kembali dan/atau relokasi.

Konflik yang penyelesaiannya memberikan dampak terhadap **perubahan kepemilikan dan batas-batas tanah**.

Kawasan kumuh yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pusat/Daerah) untuk dilakukan penataan kembali dalam upaya **meningkatkan kualitas permukiman secara horizontal dan vertikal**, di perdesaan maupun perkotaan.

Program yang memiliki nilai **strategis secara Nasional** yang ditetapkan **oleh Pemerintah**.



## Kesimpulan



1. Pengembangan KT/KTV diharapkan dapat mengatasi kebutuhan tanah perumahan dalam keterbatasan tanah perkotaan  
→ *slum prevention (land supply) & slum upgrading (land regularization)*.
2. Konsep (kelembagaan) kerjasama Pemerintah, Badan Usaha dan Masyarakat (KPBUM) dalam penyelenggaraan KTV perlu dikedepankan, khususnya dalam pembiayaan pembangunan (konstruksi).
3. Kementerian/Lembaga, Pemda, Badan Usaha dan pemangku kepentingan lainnya dapat merencanakan dan menyelenggarakan Konsolidasi Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN akan memberikan *support* dalam aspek legalnya melalui Program Konsolidasi Tanah Swadaya.
4. Nilai aset masyarakat (peserta KT/KTV) sebagai dasar konversi nilai horizontal ke unit rusun (vertikal) dalam bentuk hunian dan non-hunian.
5. Struktur kepemilikan tanah dapat tetap dipertahankan dengan menata pemberian HGB di atas HPL atau HM bersama (*preserve land tenure*).

**TERIMAKASIH**