

Skema *Land Value Capture* sebagai Alternatif Pembiayaan Penanganan Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang)

Land Value Capture Scheme as an Alternative to Finance Slum Handling (Case Study: Kaligawe Village, Semarang City)

Arga Hijrian Pasha¹, Jawoto Sih Setyono²

¹ Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Indonesia

² Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Indonesia

*e-mail: arga.mtk@gmail.com

(Received: 29 September 2025; Accepted: 13 February 2026)

Abstrak

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi di Kota Semarang mendorong meluasnya kawasan permukiman kumuh, sementara kapasitas fiskal pemerintah daerah dalam penyediaan perumahan layak huni masih terbatas. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan *Land Value Capture* (LVC) sebagai alternatif pembiayaan penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang. Pendekatan yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif dengan analisis regulasi, sistem kelembagaan, serta perhitungan nilai lahan dan skema sewa berbasis Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai lahan di Kelurahan Kaligawe meningkat rata-rata 10,2% per tahun dalam sepuluh tahun terakhir. Proyeksi NJOP tahun 2027 sebesar ±Rp2,24 juta/m² memungkinkan penerapan instrumen *development-based* berupa sewa lahan melalui pembentukan badan usaha kerja sama pemerintah dan swasta. Skema tersebut berpotensi menghasilkan pendapatan sekitar Rp2,9 miliar per tahun yang dapat digunakan untuk pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) serta pembiayaan infrastruktur lanjutan. Secara regulatif, model ini kompatibel dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang dan ketentuan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah, meskipun pada saat penelitian dilakukan belum terdapat regulasi nasional yang secara khusus mengatur LVC. Penelitian ini merekomendasikan penyusunan regulasi nasional yang mengatur prinsip dan mekanisme LVC, serta Peraturan Wali Kota yang mengatur tata kelola sewa lahan, subsidi silang unit, dan pengalokasian pendapatan secara khusus untuk penanganan kumuh. Kelurahan Kaligawe dapat dijadikan proyek percontohan implementasi LVC yang berkelanjutan dan replikatif.

Kata kunci: *Land Value Capture*; nilai lahan; pembiayaan alternatif; permukiman kumuh; rumah sederhana

Abstract

Rapid population growth and urbanization in Semarang City have intensified the expansion of slum settlements, while the fiscal capacity of the local government to provide adequate housing remains limited. This study aims to examine the application of *Land Value Capture* (LVC) as an alternative financing mechanism for slum upgrading in Kaligawe Subdistrict, Semarang City. A quantitative descriptive approach was employed, incorporating regulatory analysis, institutional mapping, and financial estimation based on land value trends and lease calculations derived from the Sales Value of Taxable Objects (NJOP). The findings indicate that land values in Kaligawe have increased by an average of 10.2% annually over the past decade. The projected NJOP for 2027, estimated at approximately IDR 2.24 million per square meter, enables the implementation of a *development-based* LVC instrument through land leasing under a public-private business entity arrangement. This scheme has the potential to generate approximately IDR 2.9 billion annually, which can support the management of rental flats (Rusunawa) and subsequent infrastructure investments. From a regulatory perspective, the proposed model aligns with the Semarang City Spatial Plan and existing regulations governing state and local asset utilization. However, at the time of the study, no comprehensive national regulation specifically governed LVC implementation. The study recommends the establishment of a national regulatory framework for LVC, alongside a mayoral regulation governing lease mechanisms, cross-subsidy arrangements, and earmarked revenue allocation. Kaligawe may serve as a pilot project for scalable and sustainable LVC implementation.

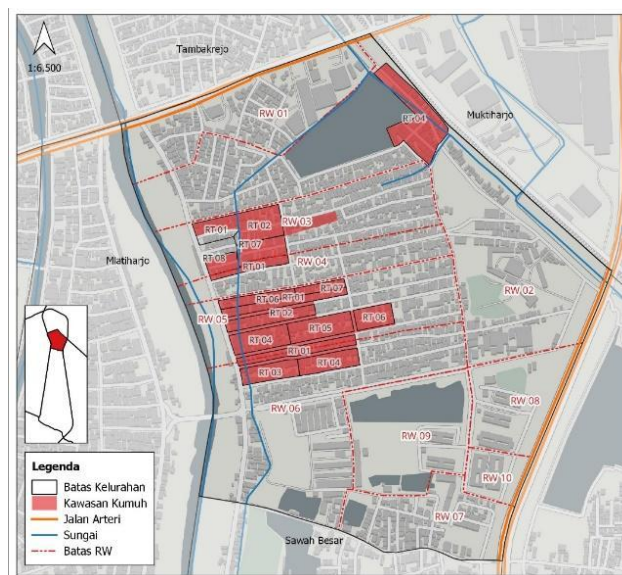
Keywords: *alternative financing; land value; Land Value Capture; low-cost housing; slum*

1. PENDAHULUAN

Badan Pusat Statistik (2023), menyatakan bahwa jumlah penduduk Indonesia akan terus mengalami pertumbuhan dan mencapai 319 juta jiwa pada tahun 2045. Salah satu masalah yang berkaitan dengan kependudukan adalah urbanisasi. Urbanisasi berlebih dan tidak terkendali berpotensi merusak rencana pembangunan kota dan fasilitas yang tersedia tidak bisa dimanfaatkan secara efisien oleh masyarakat. Penduduk yang bermigrasi ke kota sering kali tidak memiliki kemampuan dan keahlian sesuai kebutuhan, sehingga berakhir bekerja di sektor informal (Selod & Shilpi, 2021).

Menurut *World Bank Group* (2017), pasar properti hunian perkotaan menjadi sulit dijangkau bagi masyarakat yang memiliki daya beli yang rendah karena mengincar pembeli dengan daya beli cukup. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang bekerja di sektor informal tidak memiliki pendapatan tetap, bertaraf hidup di bawah standar, dan tinggal di kawasan kumuh (Selod & Shilpi, 2021). MBR, terutama yang sudah berkeluarga dan tinggal di perkotaan dihadapi pada tantangan berupa sulitnya menjangkau tempat tinggal layak huni (Nzau & Trillo, 2020). Permukiman kumuh di kota menjadi pilihan bagi MBR untuk menetap. Tingginya kepadatan penduduk membuat ruang yang tersedia dan jumlah penduduk tidak seimbang.

Kota Semarang adalah salah satu kota yang mendapat program pembiayaan perumahan, tetapi sering kali kuota yang diterima tiap tahunnya tidak mencukupi (Rizqi, 2019). Luas permukiman kumuh di Kota Semarang berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 50/275 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang dan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 19 tahun 2023 tentang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Tahun 2022-2026 adalah 431,59 ha atau 1,15% dari total Kota Semarang. Beberapa penyebab terjadinya *backlog* di Kota Semarang adalah pertumbuhan penduduk, urbanisasi atau migrasi masuk, harga properti hunian yang tidak terjangkau oleh masyarakat, dan swasta yang enggan berinvestasi untuk penyediaan rumah bagi MBR ((Ningsih, 2023).



Gambar 1. Peta Kawasan Kumuh Kelurahan Kaligawe

Ruang lingkup wilayah penelitian ini berada di salah satu kelurahan yang memiliki kawasan kumuh cukup luas, yaitu Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang. Kelurahan Kaligawe memiliki luas sekitar 80 hek dan terdiri dari 77 RT dan 10 RW dengan total jumlah penduduk sebanyak 10.342 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024). Permukiman kumuh yang tumbuh di Kelurahan Kaligawe ini adalah permukiman padat pada lokasi strategis dan dekat dengan kawasan industri di Kelurahan Muktiharjo. Total luas kawasan kumuh di Kelurahan Kaligawe berdasarkan Surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 50/275 Tahun 2021 dan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 19 Tahun 2023 tentang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Tahun 2022-2026 adalah 7,86 ha. Permasalahan kumuh yang terjadi di Kelurahan Kaligawe berdasarkan standar dan kriteria dari Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ditampilkan melalui Tabel 1.

Tabel 1. Permasalahan Kawasan Kumuh Kelurahan Kaligawe

Masalah Fisik	Masalah Sosial
Ketidakteraturan tata bangunan	Monitoring dan evaluasi BKM yang kurang baik
Jalan lingkungan di lokasi yang tidak diperkeras dan mengalami kerusakan	Partisipasi dan intensitas pertemuan anggota yang kurang baik
Terdapat rumah tangga yang tidak terlayani akses air bersih yang aman dan layak pakai	Dokumentasi dan pengelolaan informasi dan masalah yang kurang baik
Terdapat area yang mengalami genangan air karena tidak tersedia drainase dengan kualitas yang standar	Sumber pendanaan yang diterima tidak dikelola dengan baik
Terdapat banyak keluarga yang belum memiliki akses ke pembuangan air limbah sesuai persyaratan teknis	Pengembangan kapasitas sumber daya manusia dan kaderisasi yang kurang baik
Terdapat banyak keluarga yang tidak terlayani pengangkutan sampah ke TPS atau TPA	Kolaborasi dengan masyarakat dan organisasi nonpemerintah yang dinilai kurang baik

Pemerintah telah mengimplementasikan banyak program dan kegiatan penanganan kumuh dengan berbagai skala lingkup penanganan, tetapi kawasan kumuh semakin meluas terutama di negara berkembang (Millington & Cleland, 2017; Prayitno, 2020). Pemerintah bersama perencana dalam merancang kebijakan dan perencanaan penanganan kumuh harus menemukan banyak pendekatan alternatif terutama bagi pemerintahan kota untuk menemukan inovasi baru dalam pendanaan penanganan permukiman kumuh (Chege, 2019). Pembangunan infrastruktur oleh pemerintah untuk publik tentu akan memberikan peningkatan kualitas dan nilai lahan serta adanya efek berganda untuk perekonomian di lingkungan sekitarnya. Penanganan kumuh juga dinilai berharga apabila masyarakat turut berpartisipasi aktif dalam perencanaan karena akan menjawab apa yang sebenarnya dibutuhkan dalam penanganan kumuh (Chege, 2019).

Anggaran pemerintah yang terbatas menjadi penghambat dalam penanganan permukiman kumuh, sehingga penelitian ini menawarkan konsep *Land Value Capture* (LVC) sebagai sumber pembiayaan. Sudah cukup banyak penelitian mengenai LVC yang dilakukan, baik di negara berkembang dan negara maju, namun penelitian mengenai LVC untuk penanganan kumuh belum banyak dilakukan sehingga belum diketahui efektivitas penerapannya (Wyatt, 2018). *United Nations Economic Commission for Europe* (2019), menyatakan bahwa walaupun banyak penelitian bagaimana pemerintah dapat menerapkan kebijakan LVC, hanya sedikit yang membahas hubungan antara LVC dengan penanganan kumuh. Selain itu, pendekatan berbasis kerja sama pemerintah dengan swasta untuk penanganan kumuh masih sedikit dan terbatas (Mahabir *et al.*, 2016).

Meskipun konsep LVC telah banyak dibahas sebagai instrumen pembiayaan pembangunan perkotaan, kajian yang secara spesifik mengaitkan LVC dengan penanganan permukiman kumuh relatif terbatas, khususnya pada konteks kota-kota di Indonesia. Sebagian besar penelitian terdahulu berhenti pada tataran konseptual dan normatif, sehingga belum memberikan gambaran mengenai bagaimana skema LVC dapat diterjemahkan ke dalam mekanisme pembiayaan yang operasional, terukur, dan selaras dengan kerangka kelembagaan serta regulasi daerah. Berdasarkan celah penelitian yang telah dijabarkan, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis bagaimana model LVC menjelaskan potensi kenaikan nilai lahan dan merumuskan alur implementasi yang dapat ditindaklanjuti oleh pemerintah daerah dan pihak swasta untuk menangani permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang.

2. KAJIAN TEORI

Kawasan perkotaan mengalami degradasi lingkungan karena sumber daya mulai berkurang, sehingga berpotensi menciptakan kawasan permukiman kumuh. Kondisi seperti ini akan menimbulkan potensi terbentuknya permukiman kumuh (*slum*) dan/atau permukiman liar (*squatter*) yang mayoritas dihuni oleh MBR (Nabila & Sulistyowati, 2019). Pertumbuhan permukiman kumuh semakin parah di negara berkembang dan jumlah total penghuni permukiman kumuh telah meningkat (Millington & Cleland, 2017). Kondisi ini sangat merusak kemampuan kota-kota di negara berkembang untuk tumbuh secara ekonomi, makmur, dan menghasilkan kekayaan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Nomor 40 Tahun 2016, menjelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi syarat atau kriteria tertentu. Upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, prasarana, sarana, dan utilitas umum disebut peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.

Pertumbuhan permukiman kumuh tidak dapat dipisahkan dari dinamika ekonomi perkotaan. *World Bank Group* (2019), menyebutkan bahwa dua kendala utama pembangunan kota adalah tanah/lahan dan dana pembangunan. Keterbatasan lahan, fragmentasi tanah, serta harga lahan yang meningkat di kawasan strategis menciptakan eksklusif spasial terhadap MBR. Dalam kerangka ekonomi perkotaan, lahan di lokasi yang dekat dengan pusat aktivitas memiliki *opportunity value*

tinggi (Sushanti *et al.*, 2021). Sehingga kelompok MBR terdorong tinggal di kawasan informal. Masalah lain yang timbul adalah keuangan pemerintah yang terbatas. Pemerintah kota memiliki keterbatasan fiskal dalam menyediakan infrastruktur dan perumahan layak (Chege, 2019). Ketika investasi publik dilakukan, nilai lahan di sekitarnya meningkat (Vejchodská *et al.*, 2022), tetapi kenaikan nilai tersebut umumnya dinikmati secara pribadi oleh pemilik tanah. Disinilah muncul persoalan keadilan fiskal, yaitu investasi publik tidak diimbangi dengan pengembalian manfaat ke publik.

Masalah yang telah dijabarkan memperjelas bahwa kota di negara berkembang tidak memiliki kapasitas kelembagaan, infrastruktur, dan keuangan yang cukup untuk mengakomodasi penduduk perkotaan secara memuaskan jika tidak segera merancang pendekatan alternatif yang inovatif (Nzau & Trillo, 2019). Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah dituntut mengelola pertumbuhan kota secara inklusif dan berkelanjutan. UN Habitat (2024), menegaskan perlunya pendekatan inovatif pembiayaan berbasis nilai lahan pada bidang pertanian dan *real estate*. Dengan demikian, secara teoritis terdapat hubungan kausal antara investasi publik, peningkatan nilai lahan, keterbatasan fiskal pemerintah, dan kebutuhan pembiayaan alternatif untuk pembangunan perumahan terjangkau.

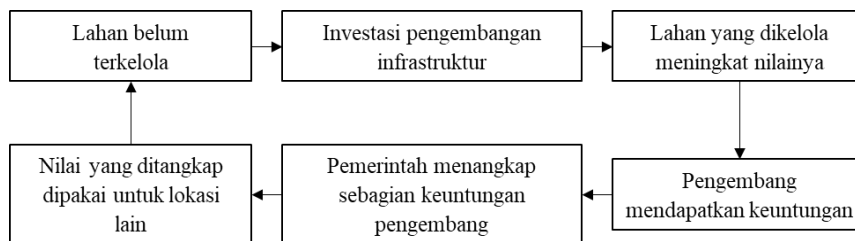
Pembangunan infrastruktur dan perumahan di Indonesia secara konvensional dibiayai melalui APBN/APBD, hibah luar negeri, SBSN, atau pembiayaan BUMN/BUMD (Yesnat & Syathi, 2022). Namun, kebutuhan pembiayaan yang besar dan keterbatasan fiskal mendorong pemerintah mengembangkan skema alternatif (Roberts *et al.*, 2019), seperti KPBU, PINA, dan berbagai model kerja sama publik-swasta (Artiningsih *et al.*, 2019). Pembiayaan alternatif dapat dikategorikan ke dalam skema berbasis pendapatan, utang, dan kekayaan/aset. LVC termasuk dalam kategori pembiayaan berbasis aset karena memanfaatkan peningkatan nilai tanah akibat investasi publik.

LVC adalah skema pendanaan alternatif yang memanfaatkan kenaikan nilai suatu lahan akibat investasi publik atau perubahan kebijakan penggunaan lahan oleh pemerintah (Nzau & Trillo, 2019; Pradoto *et al.*, 2024). LVC harus digunakan untuk mendistribusikan keuntungan dari kenaikan nilai lahan untuk membiayai pembangunan perkotaan guna menutup (sebagian dari atau seluruh) biaya pemerintah untuk pembangunan infrastruktur dan peningkatan layanan publik dengan mengintervensi *cash flow* suatu proyek dan menyeimbangkan antara *cost* dengan *benefit* (Nemesis, 2023; Wang *et al.*, 2020). Proses perundingan dengan berbagai pemangku kepentingan, seperti pemerintah, pembeli lahan, dan penjual lahan perlu dilakukan untuk mengetahui siapa yang layak untuk mendapatkan kenaikan nilai lahan (Wang *et al.*, 2020). Ragam instrumen LVC diuraikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Instrumen *Land Value Capture*

Jenis	Indikator	Deskripsi
Tax or Fee-Based	<i>Land and Property Tax</i> (Pajak Lahan dan Properti)	Pajak yang dikenakan pada perkiraan nilai lahan atau lahan dan nilai bangunan yang dijumlahkan. Hasil pajak digunakan untuk kepentingan publik
	<i>Biaya Perbaikan dan Asesmen Khusus</i>	Pemerintah mengenakan pajak tambahan pada properti yang mendapat manfaat secara langsung dari investasi publik
	<i>Tax Increment Financing</i> (Kenaikan nilai Pajak)	Tambahan pajak pada properti terhadap kenaikan yang diharapkan dalam pajak properti dalam area yang akan dibangun kembali oleh investasi publik yang dibiayai oleh pemerintah
Development-Based	<i>Land Sale or Lease</i> (Sewa atau jual-beli lahan)	Pemerintah menjual lahan atau hak pengembangan terhadap lahan tersebut karena adanya investasi publik atau perubahan peraturan membuat lahan tersebut nilainya meningkat. Bentuknya pembayarannya, seperti uang muka, biaya hak sewa, dan sewa lahan tahunan untuk periode waktu tertentu
	<i>Joint Development</i> (Pengembangan bersama)	Pengembangan fasilitas simpul transit antara pengembang dengan pemilik properti pribadi di sekitarnya.
	<i>Air Right Sales</i>	Pemerintah menjual hak pengembangan yang melampaui batas yang telah ditentukan oleh peraturan berlaku, seperti Koefisien Luas Bangunan (KLB)
	<i>Land Readjustment</i>	Pemilik lahan menjual sebagian dari total lahan untuk pembangunan publik. Pemilik lahan akan mendapatkan insentif atas lahan tersebut.
	<i>Urban Redevelopment Schemes</i>	Pemilik lahan dan pengembang mendirikan badan kerja sama untuk mengkonsolidasikan sebagian bidang lahan menjadi satu lokasi yang kemudian mereka kembangkan

Sumber: (Suzuki *et al.*, 2015)

Gambar 2. Alur Penerapan *Land Value Capture*

LVC dapat dijelaskan sebagai suatu siklus berkelanjutan. Adanya proyek-proyek dapat menambah berbagai manfaat termasuk peningkatan nilai lahan di sekitarnya. Para penerima manfaat termasuk pemilik properti akan diminta untuk membentuk suatu sistem yang dapat dikelola, seperti kontribusi ke dalam proyek. Hal tersebut akan adil dalam timbal balik dari apa yang mereka dapat setelah adanya proyek di sekitar properti mereka. Alur penerapan LVC secara garis besar apabila pengembangan lahan diserahkan kepada pengembang swasta melalui Gambar 2, yaitu (a) bermula dari lahan yang tidak memiliki nilai tambah, nilai jual, dan potensi produktivitas; (b) diberikan investasi, seperti pembangunan infrastruktur fisik, perbaikan lingkungan, serta pengembangan kawasan kumuh; (c) adanya investasi akan memancing kebutuhan dan keinginan untuk lebih mengembangkan lahan dan akan meningkatkan nilai lahan; (d) pengembang akan mendapatkan keuntungan dari hasil pengembangan lahan; (e) sebagian keuntungan yang didapat oleh pengembang akan diambil atau ditangkap (*capture*) oleh pemerintah. pengambilan keuntungan ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu diambil baik di awal atau setelah penyelesaian proyek dan dalam bentuk uang atau barang/jasa yang nilainya setara atau proporsional; (f) nilai keuntungan yang diambil akan digunakan kembali untuk investasi infrastruktur di lahan lain yang perlu adanya peningkatan nilai lahan.

Dentia & Koesalamwardi (2019), menyebutkan adanya peluang penerapan pembiayaan infrastruktur melalui skema LVC di Indonesia. Dalam konteks Indonesia, pemilihan instrumen LVC harus mempertimbangkan struktur hak atas tanah dan sistem fiskal yang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa tanah negara dapat diberikan Hak Pengelolaan (HPL) dan di atas HPL dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Pakai (HGP) kepada pihak ketiga. Pemegang HPL memiliki kewenangan untuk menetapkan kontribusi atau tarif tahunan dalam kerja sama pemanfaatan lahan. Selain itu, apabila HGB diberikan kepada pihak ketiga, maka kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) melekat pada pemegang hak tersebut. Pemilihan sewa lahan tidak mengubah status kepemilikan tanah, melainkan mengoptimalkan pemanfaatan aset negara dalam jangka waktu tertentu. Mekanisme ini memungkinkan pemerintah tetap mempertahankan penguasaan lahan, sekaligus menangkap sebagian nilai tambah melalui kontribusi sewa.

Berdasarkan kajian literatur, dapat disimpulkan bahwa investasi publik meningkatkan nilai lahan. Kenaikan nilai tersebut dapat menjadi sumber pembiayaan alternatif. Distribusi nilai lahan harus diarahkan untuk mendukung penyediaan perumahan terjangkau dan penanganan kumuh. Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan adalah *development-based* berupa sewa lahan karena kompatibel secara hukum, fiskal, dan kelembagaan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode kuantitatif deskriptif. Pengumpulan data sekunder dilakukan lebih dahulu, yaitu pengetahuan teori dan konsep, dokumen perencanaan, dan dokumen kebijakan yang berkaitan dengan LVC dan dikaitkan dengan penanganan permukiman kumuh. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif untuk menyimpulkan regulasi/kebijakan mengenai tindakan penanganan permukiman kumuh, sistem pembiayaan, serta kelembagaan untuk penanganan permukiman kumuh dan hasil studi literatur mengenai penerapan konsep LVC agar bisa diterapkan di Indonesia terutama di Kelurahan Kaligawe. Variabel dan data yang digunakan penelitian ini tercantum pada Tabel 3.

Tabel 2 Variabel dan Data Penelitian

Variabel	Nama Data
Regulasi/Kebijakan mengenai tindakan penanganan permukiman kumuh	SK Wali Kota Semarang No. 050/275/2021 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Kota Semarang Peta Persebaran Permukiman Kumuh Kota Semarang Program Penanganan Permukiman Kumuh Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031
Pihak yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah
Sumber dan alur pembiayaan penanganan permukiman kumuh	SE Dirjen Cipta Karya KemenPUPR Nomor 40 Tahun 2016 Tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh Peraturan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Kota Semarang Data Besaran NJOP Kelurahan Kaligawe
Penerapan Skema Konsep LVC	Skema Pembiayaan LVC secara umum Konsep dan Mekanisme Konsep LVC untuk pembiayaan penanganan permukiman kumuh

4. LAND VALUE CAPTURE UNTUK PERMUKIMAN KUMUH

4.1 KEBIJAKAN BERLAKU UNTUK PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjelaskan bagaimana alur perencanaan tata ruang dari tingkat nasional hingga turun ke tingkat daerah, seperti kota/kabupaten. Hierarki paling atas dalam perencanaan tata ruang adalah RTRW, yaitu kerangka perencanaan secara umum dan ada pada tiap tingkatan pemerintahan. RTRW kemudian diturunkan pada rencana tingkat kota/kabupaten yang berisi rencana detail tata ruang, seperti pembagian zonasi, disinsentif dan insentif, dan denda dari pelanggaran aturan perencanaan. Kebijakan berlaku yang berkaitan dengan penanganan kawasan kumuh tercantum dalam Tabel 3.

Tabel 3 Simpulan Kebijakan Berlaku untuk Penanganan Kumuh

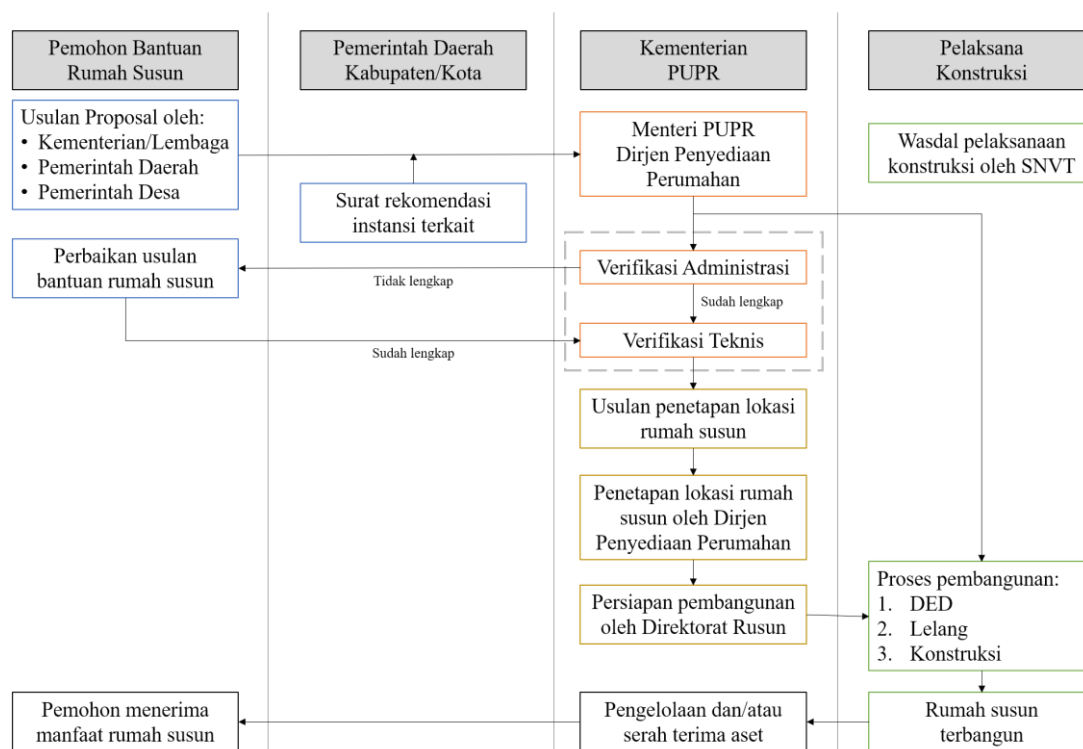
Kebijakan	Poin Penting
Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024	(a) penyediaan hunian baru, (b) pembiayaan perumahan, (c) peningkatan kualitas rumah, (d) Penyediaan sarana prasarana dan utilitas, (e) standar keandalan bangunan dan keamanan, (f) 1 juta unit rusun, dan (g) penanganan permukiman kumuh.
Rencana Strategis Disperkim Jawa Tengah Tahun 2018-2023 dan Tahun 2024-2026	(a) meningkatkan upaya penanganan rumah tidak layak huni, (b) memfasilitasi penyediaan rumah layak huni bagi MBR, serta (c) menangani kawasan kumuh. Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari adalah salah satu dari 45 kelurahan di Kota Semarang yang menjadi lokasi perumahan dan permukiman kumuh. Kelurahan Kaligawe.
SK Wali Kota Semarang 50/275 Tahun 2021 tentang Lokasi Permukiman Kumuh Kota Semarang	Masalah kumuh di Kelurahan Kaligawe berdasarkan standar dari PUPR, yaitu masalah fisik infrastruktur dan masalah sosial di tengah masyarakat, seperti pada Tabel 1.
Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh	Prioritas pengembangan vertikal, pembatasan horizontal. BWK V (Gayamsari-Kaligawe): kawasan perumahan kepadatan tinggi, fungsi utama permukiman + perdagangan/jasa. Hunian vertikal: KDB max 60%, intensitas tinggi, wajib sediakan RTH proporsional. Landed house: hanya di lahan $\geq 10.000 \text{ m}^2$; jika $< 10.000 \text{ m}^2 \rightarrow$ wajib vertikal ≥ 50 unit + fasilitas. Fasilitas pendukung & RTH harus disediakan sesuai aturan.

Mengacu kepada peraturan atau kebijakan yang tersebut, salah satu upaya untuk menangani kondisi permukiman kumuh yang terdapat di Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari adalah dengan membangun hunian vertikal atau yang lebih dikenal sebagai rumah susun. Adanya pembangunan rumah susun akan menciptakan peluang penyediaan hunian yang lebih efektif dan efisien pada masa kini karena keterbatasan lahan dan anggaran dari pemerintah. Rumah susun akan dijadikan rusunawa dengan harga terjangkau untuk memfasilitasi kebutuhan hunian layak huni bagi MBR.

Penyediaan rumah susun juga perlu adanya sumber pembiayaan alternatif (Lord *et al.*, 2022) yang tidak mengandalkan pendapatan tradisional, seperti APBN dan APBD. Pembangunan rumah susun diharap dapat membantu MBR untuk memiliki hunian layak huni terjangkau dan membuka peluang menabung untuk keperluan lainnya. Penyediaan hunian melalui pembangunan rumah susun berpotensi untuk mengurangi luasan kawasan kumuh. Adapun beberapa keuntungan rumah susun lainnya, seperti pemanfaatan keterbatasan lahan dapat mengintegrasikan hunian dengan sarana prasarana yang memadai, menyediakan tempat tinggal yang legal, dan aman untuk penggunaanya.

4.2 SISTEM KELEMBAGAAN PENANGANAN KUMUH

Petunjuk Pelaksanaan Program Kotaku Tingkat Kelurahan yang dikeluarkan oleh Kementerian PUPR Tahun 2018, menjelaskan bahwa dalam penanganan kumuh, pemerintah kota yang harus memimpin proses tersebut. Pada tingkat kelurahan atau desa, masyarakat perlu bekerja sama dan turut berpartisipasi secara aktif dengan pemerintah daerah dan kelompok peduli lainnya dalam segala proses pengambilan keputusan penanganan kumuh. Penanganan kumuh perlu banyak kolaborasi banyak pihak dan sektor serta mengerahkan daya dan dana dari berbagai sumber. Berbagai pemangku kepentingan akan terlibat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman karena ini adalah kegiatan multisektoral. Secara garis besar pihak yang terlibat dalam penyediaan rumah susun adalah kementerian/lembaga dan pemerintah daerah dari tingkat provinsi hingga kelurahan. Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Khusus, alur penyediaan rumah susun, yaitu sesuai dengan Gambar 3.



Gambar 3 Alur Penyediaan Bantuan Rumah Susun

Bentuk permohonan bantuan berupa usulan atau proposal yang dibuat oleh Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah, atau pemerintah desa harus menyertakan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis berupa gambaran kondisi lokasi dan tanah. Usulan/proposal tersebut diserahkan kepada Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan untuk dilakukan verifikasi syarat administrasi dan syarat teknis sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku atau dibutuhkan. Persiapan pembangunan rumah susun akan ditangani oleh Direktorat Rumah Susun apabila lokasi rumah susun yang diusulkan sudah disetujui dan ditetapkan oleh Dirjen Penyediaan Perumahan. Dalam pelaksanaan pembangunan atau konstruksi rumah susun, diperlukan adanya lelang proyek serta *Detail Engineering Design* (DED), yaitu gambar desain teknis sebagai acuan proyek. Setelah rumah susun selesai dibangun, maka pengelolaan aset akan diserahkan kepada Kementerian PUPR dan pemohon rumah susun sudah dapat menerima manfaat dan menghuni rumah susun tersebut.

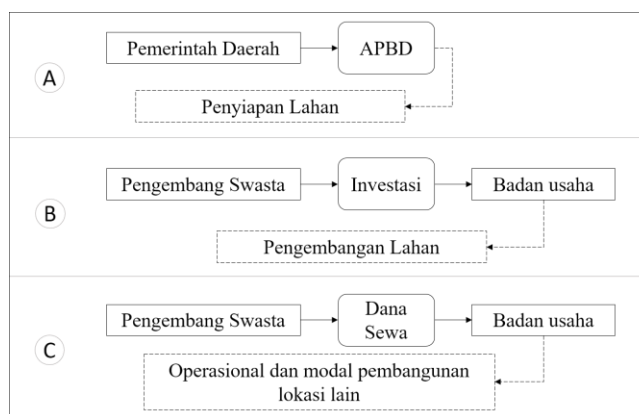
4.3 PEMBIAYAAN PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH

Kegiatan penanganan kawasan kumuh yang sedang berlangsung saat ini salah satunya adalah Program KOTAKU atau Kota Tanpa Kumuh. SE Kementerian PUPR Nomor 40 Tahun 2016 tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh, menyatakan bahwa mengintegrasikan sumber daya serta pembiayaan dari berbagai sumber, seperti dari pemerintah pusat, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, masyarakat, swasta, dan sebagainya adalah bagian dari menyusun rencana penanganan kumuh dan rencana investasi. Potensi pendanaan Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota adalah hanya melalui sumber dana konvensional, yaitu APBD. Kemitraan dengan swasta untuk menarik investasi dan mendapatkan tambahan sumber dana dan sumber daya dari sektor swasta dan organisasi nonpemerintah juga wajib dilakukan oleh pemerintah daerah. Kebijakan yang mengatur tentang pembiayaan program kerja ditampilkan dalam Tabel 4.

Tabel 4 Kebijakan yang Mengatur Pembiayaan Pembangunan

Kebijakan	Poin Penting
Permen Keuangan Nomor 112/2017 tentang Pengelolaan Transfer ke Daerah dan Dana Desa	Pemerintah mendapat alokasi anggaran dari hasil pendapatan fiskal untuk berbagai pengeluaran. Pembangunan rumah susun termasuk ke dalam belanja infrastruktur
Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara	(a) Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam pengelolaan keuangan daerah, (b) dapat memungut sumber pendapatan daerah non-pajak
UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah	Sumber pendapatan daerah, yaitu sumber pendapatan lain yang sah, seperti retribusi daerah, penjualan aset daerah, dan pendapatan daerah non pajak. Pemerintah daerah dapat membuka kesempatan bagi sektor swasta dalam berinvestasi dengan memberikan berbagai keuntungan, seperti kemudahan untuk mendapatkan HGU dalam pembangunan
Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal	HGB diberikan selama 30 tahun sebagai masa berlaku awal dan dapat diperpanjang. Hak-hak tersebut dapat dimanfaatkan untuk melakukan pengembangan di atas sebuah lahan. Hal ini dapat dialihkan/ diberikan/dipindahtangankan dan dapat dibatasi atas alasan keamanan.

Salah satu upaya dalam melakukan penyediaan rumah susun adalah dengan membangun kerja sama antara pemerintah dengan badan usaha dan/atau swasta (Yesnat & Syathi, 2022). Hal tersebut selaras dengan penelitian ini, yaitu keterlibatan badan usaha dan/atau swasta dalam kerja sama untuk penyediaan rumah susun. Keterlibatan badan usaha dan/atau swasta akan mengubah sistem pendanaan, sehingga anggaran belanja pada tahun tersebut dapat dihemat dan digunakan untuk kepentingan lain, namun penyediaan hunian akan tetap berjalan.



Gambar 4 Skema Pembiayaan Kerja Sama Pemerintah dan Swasta

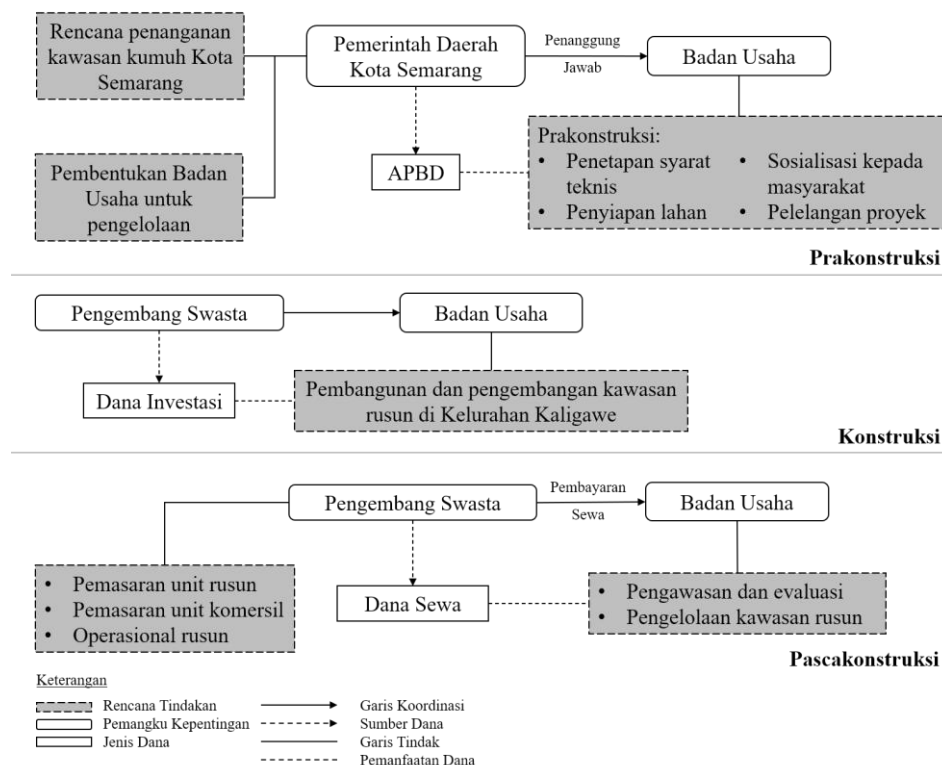
Penelitian-penelitian yang telah dilakukan pada waktu terdahulu (Dentia & Koesalamwardi, 2019; Nzau & Trillo, 2019; Suzuki *et al.*, 2015) dapat menggambarkan bagaimana skema pembiayaan yang dapat dilakukan dalam kerja sama pemerintah dengan swasta tertera pada Gambar 5, pemerintah daerah menggunakan APBD untuk melakukan investasi awal pada lahan yang akan digunakan sebagai lokasi pembangunan. Penyiapan lahan dapat terdiri dari berbagai macam kegiatan sesuai dengan peran dan lingkup pemerintah daerah. Lahan yang sudah disiapkan akan meningkat nilai lahannya berkat investasi dari anggaran yang ada oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah merespons kenaikan nilai lahan tersebut dengan bekerja sama oleh swasta membentuk badan usaha untuk menangkap kenaikan nilai lahan

tersebut. Badan usaha sesuai dengan kontrak yang disepakati akan bertanggung jawab terhadap pengembangan lahan. Pihak swasta akan memberikan dana investasi kepada badan usaha sebagai pembiayaan untuk pengembangan lahan hingga selesai.

4.4 PEMBIAYAAN LVC UNTUK PENANGANAN KUMUH DI KELURAHAN KALIGAWA

Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang sebagai salah satu kelurahan yang memiliki kawasan kumuh di dalamnya terkena dampak permasalahan sumber dana. Pada umumnya penanganan kumuh menggunakan anggaran daerah, seperti APBD atau mendapat suntikan dari APBN. Namun, permasalahannya adalah anggaran yang tersedia terbatas dan bila ada program penanganan kumuh, pemerintah hanya mampu membayar sebagian karena perlu didistribusi untuk berbagai program dan lokasi lainnya. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk bisa melayani masyarakat, sehingga diperlukan bentuk alternatif pembiayaan nonkonvensional. LVC digunakan sebagai alternatif sumber pembiayaan untuk penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe. Bentuk penanganan kumuh penelitian ini adalah usulan menyediakan rusunawa terjangkau yang layak huni menggunakan konsep LVC sebagai sumber pembiayaan nonkonvensional. Alur pengembangan akan dijelaskan melalui Gambar 5.

Penyediaan rusun di Kelurahan Kaligawe menggunakan konsep LVC dibagi menjadi beberapa fase, yaitu fase prakonstruksi, fase konstruksi, dan fase pascakonstruksi. Fase prakonstruksi terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu Pemerintah Daerah Kota Semarang dan sebuah badan usaha. Pemerintah Daerah Kota Semarang memiliki tugas untuk membentuk rencana penanganan kawasan kumuh. Badan usaha yang dibentuk oleh hasil kerja sama Pemerintah Daerah Kota Semarang dengan pengembang swasta dan ditetapkan melalui Peraturan Wali Kota akan bertanggung jawab atas berjalannya rencana tersebut. Perencanaan penanganan kawasan kumuh akan mengacu arahan yang dimulai dari RTRW Kota Semarang 2011-2031. Dalam RTRW tersebut tercantum bahwa akan dilakukan peremajaan kawasan kumuh dengan cara pengembangan perumahan vertikal melalui konsolidasi lahan di Kota Semarang. Kawasan yang akan dilakukan pengembangan perumahan vertikal di Kelurahan Kaligawe terdapat pada Gambar 1.



Gambar 5 Skema Penyediaan Rusun di Kelurahan Kaligawe Menggunakan LVC

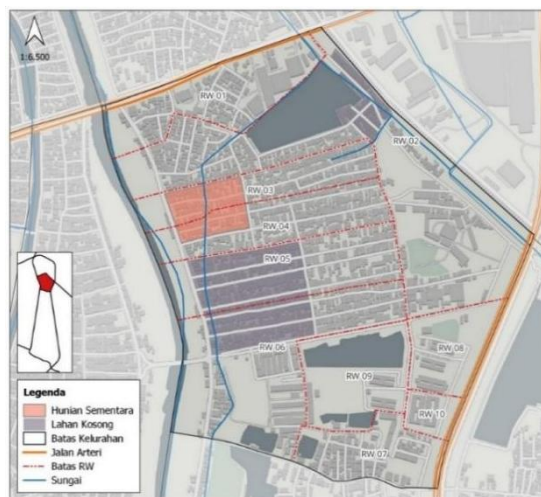
Adapun kegiatan yang akan dilakukan menggunakan APBD secara penuh dalam fase prakonstruksi ini adalah: (a) Lahan akan disediakan oleh Pemda Kota Semarang; (b) Pemda Kota Semarang akan memberikan hak pengembangan dan penggunaan lahan kepada Badan Usaha; (c) Pemda Kota Semarang akan menetapkan spesifikasi teknis, seperti jumlah minimum sarusun (satuan rumah susun yang berarti unit rumah susun) untuk dibangun, persyaratan ukuran,

standar layanan, dan sebagainya; (d) Kegiatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pembangunan rumah susun; dan (e) Badan Usaha akan membuka lelang proyek penyediaan rumah susun untuk fase konstruksi.

Proses yang paling memakan waktu dan uang paling banyak adalah proses penyediaan lahan. Penyediaan lahan untuk pembangunan rumah susun dimulai dengan mengidentifikasi rumah-rumah warga yang akan terdampak konstruksi pembangunan. Lahan yang digunakan oleh warga untuk bermukim sebagian besar dimiliki oleh individu, sehingga Pemerintah akan memberikan ganti untung atas lahan yang akan digunakan sebagai lokasi rumah susun. Pemerintah perlu menyediakan lahan dan hunian sementara untuk warga yang terkena dampak pembangunan. Maka salah satu kawasan kumuh di Kelurahan Kaligawe akan difungsikan sebagai lokasi hunian sementara.

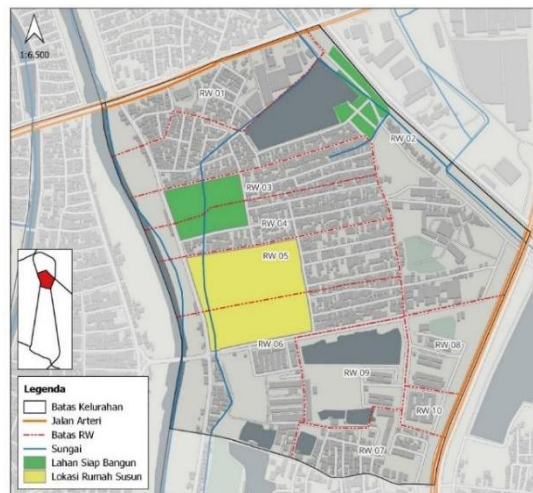
Proses penyediaan lahan diatur dalam landasan hukum UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Undang-undang tersebut bertujuan mempermudah dan memperlancar pembangunan serta dapat menjamin kepastian hukum yang efektif dalam penyediaan lahan demi kepentingan publik. Penataan permukiman kumuh dan pembangunan perumahan sewa untuk MBR merupakan salah satu bentuk kepentingan umum. Undang-undang ini menetapkan bahwa pemilik atau pihak yang memiliki kuasa atas lahan diwajibkan untuk melepaskan haknya dengan gantinya adalah kompensasi yang adil atau berdasarkan keputusan pengadilan secara hukum. Lahan terkait akan menjadi milik pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau badan usaha milik negara/daerah.

Fase konstruksi ini akan berisi kegiatan berupa pembangunan rumah susun di Kelurahan Kaligawe sesuai dengan lokasi yang sudah disediakan oleh Pemerintah. Adapun dana yang digunakan adalah milik Pengembang Swasta, yaitu dana investasi. Badan usaha selaku pihak yang bertanggung jawab dalam pembangunan rumah susun akan menerima dana tersebut. Selanjutnya Pengembang Swasta yang menang pelelangan pada fase pra-konstruksi dapat memulai pembangunan pada lahan yang telah disediakan oleh pemerintah. Sebelum pembangunan dilakukan oleh Pengembang Swasta, pemerintah sudah menetapkan spesifikasi teknis, seperti jumlah minimal unit terjangkau, ketentuan ukuran, denah, serta layanan sesuai standar. Pengembang swasta akan merancang *masterplan* dan membangun sesuatu ketentuan yang diminta oleh pemerintah. Hunian sementara akan ditempatkan di salah satu kawasan kumuh yang akan dilakukan perataan tanah (Gambar 6) seluas kurang lebih 19.434 m², sedangkan rumah susun akan ditempatkan di lokasi kumuh lainnya. Semua lahan yang terlibat dalam proyek ini akan menjadi milik Pemerintah setelah proses pembebasan lahan dan ganti untung kepada warga selaku pemilik lahan.



Gambar 6. Fase Konstruksi Penyediaan Rumah Susun di Kelurahan Kaligawe

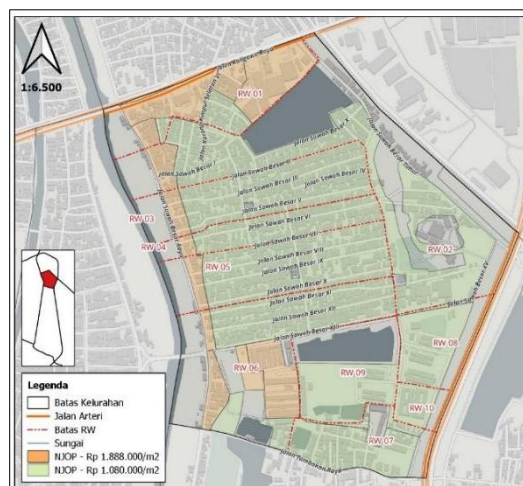
Total luas lahan yang akan dijadikan lokasi rumah susun adalah sekitar 51.913 m² (Gambar 7). Bila mengacu pada aturan yang tertera pada RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan adalah 60% atau sekitar 31.800 m². Adapun rumah susun maksimal dibangun setinggi 5 lantai dan jumlah unit minimal sebanyak 50 unit. Sebagai perbandingan, Kelurahan Kaligawe sudah memiliki Rumah Susun Kaligawe yang dibangun tahun 2004 untuk Blok A, B, dan C (4 lantai) serta tahun 2009 untuk Blok D, E, F, dan G (5 Lantai). Unit di Blok A-C adalah tipe 21 dengan 32 unit di setiap lantai (lantai 2-4) dengan total 288 unit. Unit di Blok D – G adalah tipe 24 dengan 24 unit di setiap lantai (lantai 2-5) dengan total 284 unit. 672 unit tersebut terbagi menjadi 7 menara yang dibangun pada lahan seluas ± 24.000m² dan total luas bangunan ± 13.000m².



Gambar 7 Fase Pascakonstruksi Penyediaan Rumah Susun di Kelurahan Kaligawe

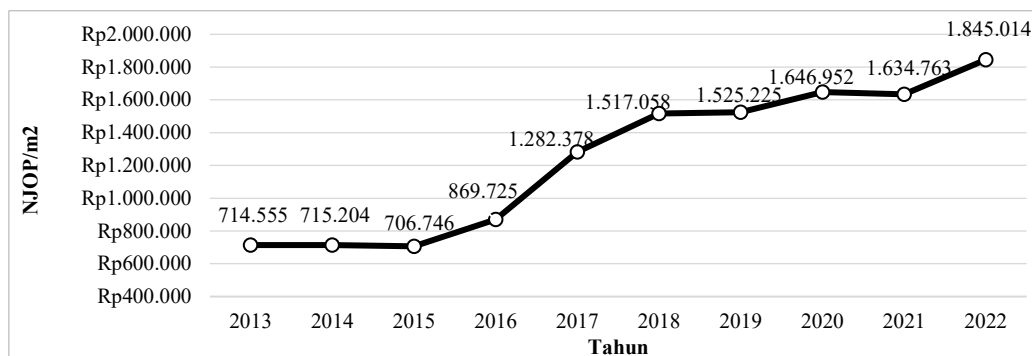
4.5 PERHITUNGAN NJOP KELURAHAN KALIGAWA

NJOP Kota Semarang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang melalui Peraturan Wali Kota. Berdasarkan data dari Bapenda Kota Semarang (Gambar 8) melalui Surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 971.11/1129 Tahun 2021 tentang Penetapan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB Perkotaan di Kota Semarang Tahun 2022-2024, kawasan penggunaan lahan sebagai permukiman yang tersebar hampir di seluruh Kelurahan Kaligawe memiliki besaran rata-rata NJOP, yaitu Rp1.080.000,00/m². Penggunaan lahan sebagai perdagangan dan jasa yang berada di sepanjang Jalan Sawah besar Raya, Jalan Kaligawe Raya, dan Pasar Waru memiliki besaran NJOP rata-rata sebesar Rp1.888.000,00/m². Penggunaan lahan, lokasi lahan, dan kelas jalan memiliki pengaruh kepada besaran NJOP tiap kavling yang berbeda-beda. Berbeda dengan lahan perdagangan dan jasa yang berfungsi pada jalan arteri dan kolektor, lahan permukiman berada di jalan lokal dan jalan lingkungan.



Gambar 8 Peta Penetapan NJOP di Kelurahan Kaligawe

Peningkatan nilai lahan salah satunya dapat dilakukan dengan cara melihat perubahan besaran NJOP di Kelurahan Kaligawe tiap tahun. Riwayat besaran NJOP yang dikeluarkan oleh Bapenda Kota Semarang (Gambar 9), menunjukkan bahwa NJOP di Kelurahan Kaligawe 10 tahun terakhir mengalami peningkatan rata-rata 10,2% tiap tahunnya. Besaran NJOP meningkat karena beberapa tahun sekali Pemerintah Kota Semarang menaikkan besaran NJOP. Pembangunan infrastruktur yang diinvestasikan oleh pemerintah untuk publik juga memberikan pengaruh pada kenaikan NJOP, seperti pembangunan Pasar Waru Baru pada tahun 2017. Berdasarkan data NJOP Kelurahan Kaligawe selama 10 tahun terakhir, dapat disimpulkan bahwa nilai lahan di Kelurahan Kaligawe mengalami peningkatan seiring waktu berjalan (Gambar 9). LVC sebagai skema pembiayaan yang memanfaatkan kenaikan nilai lahan dapat diusulkan untuk diterapkan.



Gambar 9 Grafik NJOP Kelurahan Kaligawe 2013-2022

4.6 PERHITUNGAN SEWA LAHAN

Pada fase pascakonstruksi rumah susun, Pengembang Swasta selaku penyewa lahan akan membayar sewa kepada Badan Usaha. Urusan persewaan barang milik negara/daerah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara serta Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 80 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan-peraturan tersebut menjelaskan bahwa objek sewa berupa lahan dan/atau bangunan dapat disewa paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang sesuai kondisi. Pembayaran sewa dilakukan secara tunai sebelum perjanjian ditandatangani. Namun, dalam rangka kegiatan kerja sama infrastruktur, seperti pembangunan rumah susun ini maka dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan persetujuan pengelola, dalam kasus ini adalah Badan Usaha.

NJOP Lahan di kawasan rumah susun pada saat tahun perkiraan pembangunan rumah susun selesai perlu diketahui. Besaran NJOP tersebut akan digunakan sebagai dasar perhitungan sewa karena menyesuaikan nilai lahan saat pembangunan sudah selesai. Tahun 2027 adalah perkiraan tahun pembangunan rumah susun akan selesai. Data yang diperlukan dalam melakukan perhitungan NJOP lokasi rumah susun pada tahun 2027 adalah besaran NJOP terkini, yaitu tahun 2023, suku bunga, dan periode tahun. Rata-rata NJOP Kelurahan Kaligawe pada tahun 2023 adalah Rp1.863.000,00/m². Suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk tahun 2023 sejauh ini adalah 5,75% (Haryono, 2023). Untuk menghitung nilai uang pada masa depan (*future value*) digunakan Persamaan 1. Berdasarkan rumus *future value* tersebut, dapat diperkirakan bahwa besaran rata-rata NJOP di Kelurahan Kaligawe pada tahun 2027 adalah Rp2.328.750,00/m².

$$F = P[(1 + i)^n] \dots \dots \dots (1)$$

Keterangan:

F = NJOP Rumah Susun 2027;

P = NJOP Rumah Susun 2023;

I = Tingkat Suku Bunga Acuan;

n = Interval Tahun; maka

F = Rp1.863.000,00/m² [(1+5,75%)⁴]

Tabel 5 Rumus Tarif Sewa Barang Milik Negara

Jenis	Rumus
Tarif Sewa	Tarif Pokok Sewa x Faktor
Tarif Pokok Sewa	Variabel Sewa x Luas Lahan Nilai Lahan/m ²
Variabel	Sewa tanah = 3,33 dan Sewa bangunan = 6,64

Sumber: (Muhajir & Najih, 2022)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara mengatur besaran sewa lahan bagi Pengembang Swasta untuk dibayarkan kepada Badan Usaha. Nilai wajar BMN dapat diartikan sebagai nilai lahan yang akan disewa, yaitu besaran NJOP lokasi rumah susun sebesar Rp2.804.519,00/m². Pembangunan rusun di Kelurahan Kaligawe dapat digolongkan ke dalam kegiatan usaha non bisnis karena menyediakan pelayanan umum yang menarik biaya dengan jumlah tertentu. Namun, karena diinisiasi oleh pemilik barang dalam kasus ini Pemerintah Kota Semarang demi keberlangsungan fungsi barang, faktor penyesuaian sewa menjadi 15%.

Tarif pokok sewa perlu diketahui terlebih dahulu sebelum menentukan tarif sewa berdasarkan rumus pada Tabel 5. Variabel sewa sudah diketahui dengan angka 3,33. Luas lahan akan bergantung pada luasan bangunan rumah susun yang terbangun sesuai kebutuhan. Di Kelurahan Kaligawe terdapat 482 rumah yang masuk ke dalam kawasan kumuh. Mencontoh Rumah Susun Kaligawe dengan luas bangunan $\pm 13.000\text{m}^2$ terbagi dalam 7 menara dengan total 672 unit, maka bila dengan luasan tersebut akan cukup memenuhi kebutuhan dan akan menyisakan unit lebih yang dapat dimanfaatkan oleh pengembang sebagai unit hunian maupun unit komersial. Maka dengan rumus tarif pokok sewa dapat dihitung Melalui Persamaan 2 dan Persamaan 3.

$$\text{Tarif Pokok Sewa 5 Tahun} = \text{Variabel Sewa} \times \text{Luas Lahan} \times \text{Nilai} \dots \dots \dots (2)$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa 5 tahun} = 3,33 \times 13.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.328.750,00/\text{m}^2$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa 5 tahun} = \text{Rp}100.811.587.500,00$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa per tahun} = \text{Rp}20.162.317.500,00$$

$$\text{Tarif Sewa} = \text{Tarif Pokok Sewa} \times \% \text{ Jenis Kegiatan} \times \% \dots \dots \dots (3)$$

$$\text{Tarif Sewa} = \text{Rp}49.320.130.500,00 \times 15\% \times 100\%$$

$$\text{Tarif Sewa} = \text{Rp}3.024.347.625,00/\text{Tahun}$$

Berdasarkan perhitungan menggunakan rumus yang tercantum Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, besaran sewa yang harus dibayarkan oleh Pengembang Swasta kepada badan Usaha adalah Rp3.024.347.625,00/tahun. MBR dan masyarakat yang terdampak akan mendapatkan harga unit yang lebih murah dari harga pasaran dan harga unit komersial yang diperuntukkan bagi umum. Keuntungan yang didapat dari nominal tersebut dapat dimanfaatkan oleh Badan Usaha untuk sumber pembiayaan pengelolaan dan pengawasan serta pemeliharaan kawasan rumah susun.

Target penghuni di unit terjangkau rumah susun ini adalah MBR dan masyarakat yang terkena dampak pembebasan lahan dengan jumlah 482 KK akan pindah ke rumah susun ini. Pengembang swasta selaku penyewa lahan dan pengelola rumah susun akan mencari untung atas investasi yang dilakukan. Pembangunan rumah susun tersebut harus menyediakan unit yang jumlahnya melebihi kebutuhan, sehingga akan ada sisa unit yang dapat dipasarkan oleh pengembang dengan harga sesuai pasaran. Pengembang Swasta akan melakukan pemasaran unit hunian dan unit komersial, baik dalam skema sewa atau jual beli. Target pasar unit normal diperuntukkan bagi masyarakat umum. Pemerintah akan memiliki lahan siap bangun sebagai hasil dari pembebasan lahan karena tidak semua total luas lahan akan digunakan untuk dibangun rumah susun. Keuntungan tersebut juga dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembiayaan untuk penyediaan infrastruktur di lokasi lain sesuai dengan tujuan dari LVC.

5. KESIMPULAN

Penerapan *Land Value Capture* (LVC) melalui instrumen *development-based* berupa sewa lahan merupakan skema pembiayaan alternatif yang layak secara regulatif, kelembagaan, dan finansial untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe. Kenaikan nilai lahan rata-rata sebesar 10,2% per tahun menunjukkan potensi nilai tambah yang dapat ditangkap kembali oleh pemerintah. Proyeksi NJOP tahun 2027 sebesar $\pm \text{Rp}2,24 \text{ juta/m}^2$ memungkinkan penerapan tarif sewa lahan yang menghasilkan pendapatan sekitar Rp2,9 miliar per tahun. Nilai tersebut dapat menjadi sumber pembiayaan berkelanjutan untuk pengelolaan dan pengawasan Rusunawa serta investasi infrastruktur lanjutan. Secara regulatif, skema ini kompatibel dengan RTRW Kota Semarang yang mendorong pengembangan kawasan hunian secara vertikal dan sejalan dengan ketentuan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah melalui mekanisme sewa. Secara kelembagaan, pembentukan badan usaha melalui Peraturan Wali Kota menjadi instrumen kunci untuk mengelola hubungan pemerintah dan pengembang swasta. Penelitian ini merekomendasikan langkah implementatif: (a) diperlukan peraturan nasional yang secara khusus mengatur prinsip, instrumen, mekanisme pengambilan nilai, serta tata kelola distribusi manfaat LVC agar penerapannya memiliki kepastian hukum, akuntabilitas, dan standar yang seragam di berbagai daerah; (b) Pemerintah Kota Semarang perlu menyusun Perwali yang secara spesifik mengatur mekanisme LVC khususnya berbasis sewa lahan, termasuk pembentukan badan usaha pengelola, skema penetapan tarif sewa berbasis NJOP, dan tata kelola pendapatan sewa; (c) skema LVC perlu diintegrasikan ke dalam dokumen perencanaan dan penganggaran daerah agar menjadi bagian dari strategi pembiayaan penanganan kumuh; (d) diperlukan pengaturan proporsi unit terjangkau dan unit komersial sebagai bentuk subsidi silang untuk menjamin keberlanjutan finansial sekaligus menjaga tujuan inklusivitas sosial; (e) pendapatan dari sewa lahan perlu dikelola secara transparan dan dialokasikan kembali secara khusus (*earmarking* dan *ring-fenced*) untuk pembiayaan peningkatan kualitas permukiman dan

infrastruktur di lokasi lain sesuai prinsip LVC; (f) Kelurahan Kaligawe dapat dijadikan proyek percontohan penerapan LVC untuk penanganan kumuh yang dapat direplikasi pada kawasan lain di Kota Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

- Artiningsih, A., Putri, N. C., Muktiali, M., & Ma'rif, S. (2019). Skema Pembiayaan Pembangunan Infrastruktur Non-Konvensional di Kota Semarang. *Jurnal Riptek*, 13(2), 92–100.
- Badan Pusat Statistik. (2023). *Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2050 Hasil Sensus Penduduk 2020*.
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2024). *Kecamatan Gayamsari Dalam Angka Tahun 2024*.
- Chege, J. M. and M. (2019). *Towards a Financing Mechanism for Slum Upgrading at Scale in Nairobi*. UN-Habitat.
- Dentia, B., & Koesalamwardi, A. B. (2019). *Identifikasi Faktor-Faktor Penentu Keberhasilan Skema Pendanaan Land Value Capture pada Proyek Infrastruktur Transportasi Nasional: Studi Pendahuluan*. Universitas Agung Podomoro.
- Geneva. (2019). *Land Value Capture as a Factor of Housing Affordability*. United Nations Economic Commission for Europe.
- Haryono, E. (2023). BI 7-Day Reverse Repo Rate Naik 25 bps Menjadi 5,75%: Sinergi Menjaga Stabilitas dan Momentum Pemulihan. *Bank Indonesia*.
- Lord, A., Cheang, C.-W., & Dunning, R. (2022). Understanding the Geography of Affordable Housing Provided through Land Value Capture: Evidence from England. *Urban Studies*, 59(6), 1219–1236. <https://doi.org/10.1177/00420980219988>
- Mahabir, R., Crooks, A., Croitoru, A., & Agouris, P. (2016). The Study of Slums as Social and Physical Constructs: Challenges and Emerging Research Opportunities. *Regional Studies Regional Science*, 3(1), 399–419. <https://doi.org/10.1080/21681376.2016.1229130>
- Millington, K., & Cleland, J. (2017). *Counting People and Making People Count: Implications of Future Population Change for Sustainable Development*. Institute of Development Studies.
- Muhajir, & Najih, M. (2022). Pembaruan Hukum Penentuan Faktor Penyesuaian Sewa Barang Milik Daerah oleh Pemerintah Daerah. *Media Iuris*, 5(1), 59–84. <https://doi.org/10.20473/mi.v5i1.30707>
- Nabila, S. F., & Sulistyowati. (2019). Pengelolaan Kawasan Permukiman Kumuh Kota Semarang melalui Pelaksanaan Program Neighborhood Upgrading and Shelter Project (NUSP) Studi Kasus Kebonharjo, RT 02, RW 05, Kelurahan Tanjungmas, Kecamatan Semarang Utara. *Journal of Politic and Government Studies*, 8(1), 1–11.
- Nemesis, C. (2023). *Land Value Capture (LVC) Implementation Challenge in the Transit Oriented Development (TOD) Project in Jakarta, Indonesia*. University Rotterdam.
- Ningsih, B. R. (2023). *Permukiman Kumuh di Kota Semarang Akibat Tingkat Urbanisasi yang Tinggi*. Kompasiana. <https://www.kompasiana.com/bunga09720/64911ee308a8b572eb052d22/permukiman-kumuh-di-kota-semarang-akibat-tingkat-urbanisasi-yang-tinggi?page=all#section1>
- Nzau, B., & Trillo, C. (2019). Harnessing the Real Estate Market for Equitable Affordable Housing Provision through Land Value Capture: Insights from San Francisco City, California. *Sustainability*, 11(13), 1–21. <https://doi.org/10.3390/su11133649>
- Nzau, B., & Trillo, C. (2020). Affordable Housing Provision in Informal Settlements through Land Value Capture and Inclusionary Housing. *Sustainability*, 12(15), 1–35. <https://doi.org/10.3390/su12155975>
- Pradoto, W., Safrul, M., & Ramli, N. A. (2024). Land Value Capture sebagai Inovasi Pembiayaan Non Pemerintah di Kota Pekalongan. *JURNAL LITBANG KOTA PEKALONGAN*, 22(1), 36–47. <https://doi.org/10.54911/litbang.v22i1.303>
- Prayitno, B. (2020). *Skema Inovatif Penanganan Permukiman Kumuh*. UGM Press.
- Rizqi, A. N. (2019). *Kuota FLPP Habis, REI Jateng Prediksi Pengembang Kerepotan*. Bisnis.
- Roberts, M., Sander, F. G., & Tiwari, S. (2019). *Time to ACT: Realizing Indonesia's Urban Potential*. World Bank.
- Selod, H., & Shilpi, F. (2021). Rural-Urban Migration in Developing Countries: Lessons from the Literature. *Regional Science and Urban Economics*, 91, 10713. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103713>
- Sushanti, I. R., Yunianti, S. R., & Angelia, T. (2021). Eksistensi Ruang publik Menghadapi Rransformasi Penggunaan Ruang di Permukiman Kota. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Perencanaan Partisipatif*, 16(2), 186–200.
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H., & Tamayose, B. (2015). *Financing Transit-Oriented Development with Land Values : Adapting Land Value Capture in Developing Countries*. World Bank Group.
- Vejchodská, E., Barreira, A. P., Auziņš, A., Jürgenson, E., Fowles, S., & Maliene, V. (2022). Bridging Land Value Capture with Land Rent Narratives. *Land Use Policy*, 114, 105956. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105956>
- Wang, W., Noorloos, F. van, & Spit, T. (2020). Stakeholder Power Relations in Land Value Capture: Comparing Public (China) and Private (U.S.) Dominant Regimes. *Land Use Policy*, 91, 104357. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104357>
- World Bank Group. (2017). *Kenya Economic Update: Housing-Unavailable and Unaffordable*. World Bank.
- Wyatt, P. (2018). Can Land Value Uplift Deliver Affordable Housing? Experiences from England. *Journal of European Real Estate Research*, 11(1), 87–101. <https://doi.org/10.1108/JERER-02-2017-0009>
- Yemeru, E., Arimah, B., Otieno, R. O., Oostrum, M. van, Mutinda, M., & Oginga-Martins, J. (2024). *World Cities Report 2024: Cities and Climate Action*. UN-Habitat.
- Yesnat, O., & Syathi, P. B. (2022). Analisis Model Pembiayaan Infrastruktur di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Pembangunan*, 7(1), 45–58.