

## ABSTRAK

Kota Semarang mengalami pertumbuhan dan perkembangan, salah satunya adalah jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan urbanisasi sulit dikendalikan. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di perkotaan mengalami sulitnya daya beli untuk menjangkau tempat tinggal layak huni. Permukiman tumbuh secara tidak teratur dan menciptakan kawasan kumuh karena masyarakat miskin ingin menetap di kota namun jumlah hunian tersedia tidak dapat memenuhi kebutuhan. Penanganan permukiman kumuh perlu dilakukan namun biaya yang diperlukan tidak sedikit. Alternatif sumber pembiayaan diperlukan untuk melaksanakannya.

Konsep Land Value Capture (LVC) adalah konsep pembiayaan praktik mereformasi sistem pajak untuk mengumpulkan nilai lahan yang meningkat sebagai hasil dari adanya investasi publik atau perubahan aturan penggunaan lahan karena kebijakan pemerintah. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif analisis deskriptif. Skema LVC terbentuk berdasarkan yang regulasi berlaku, sumber pembiayaan, dan sistem kelembagaan yang berhubungan dengan penanganan permukiman kumuh.

Bentuk penanganan yang dianggap mampu mengatasi kumuh di Kelurahan Kaligawe adalah pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Pembangunan rusunawa dapat dilakukan dengan membentuk badan usaha atas kerja sama pemerintah dengan pengembang swasta. Kenaikan nilai lahan pada Kelurahan Kaligawe adalah 10,2% tiap tahun, menandakan LVC berpotensi untuk diterapkan. Dana sewa yang dikeluarkan oleh pengembang swasta adalah sumber dana terbesar dalam pembangunan rusunawa. Asumsi nilai lahan pada tahun 2027 ketika pembangunan selesai adalah Rp 2.328.750/m<sup>2</sup> yang sebelumnya pada tahun 2022 adalah Rp 1.863.000/m<sup>2</sup>. Pengembang swasta akan membayar besaran sewa sejumlah Rp 3.024.347.625 tiap tahunnya kepada Badan Usaha. Masa sewa dapat diperpanjang sesuai kontrak dan peraturan yang berlaku.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa LVC berpotensi untuk diterapkan sebagai alternatif pembiayaan pembangunan. Rekomendasi yang dapat diberikan adalah kajian ulang dan pengesahan kebijakan yang dapat mendukung penerapan LVC. Penerapan LVC perlu didukung secara penuh oleh pihak yang terlibat, dalam kasus ini adalah Pemerintah Kota Semarang, Badan Usaha, dan Pengembang Swasta.

**Kata kunci:** Land Value Capture, permukiman kumuh, nilai lahan, rumah susun, pembiayaan alternatif.