

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara-negara di dunia mengalami pertumbuhan dan perkembangan dalam berbagai aspek seperti sosial budaya, ekonomi, politik, dan lingkungan. Pertumbuhan penduduk menjadi salah satu persoalan yang perlu diperhatikan pertumbuhan dan persebarannya terutama di negara berkembang seperti Indonesia. Badan Pusat Statistik (2018) dalam hasil SUPAS tahun 2015 menyatakan bahwa terdapat 255,6 juta jiwa penduduk Indonesia di tahun 2015 dan diperkirakan menjadi 311,6 juta jiwa di tahun 2045. Peningkatan jumlah penduduk yang sangat signifikan dalam waktu singkat tentu dapat memberikan dampak positif maupun negatif pada wilayah yang mengalami pertumbuhan dan perkembangan tersebut.

Salah satu masalah yang sedang dihadapi berkaitan dengan jumlah penduduk adalah fenomena urbanisasi. Pembangunan skala masif di kota-kota di Indonesia tentu akan memacu pertumbuhan ekonomi serta menjadi magnet bagi masyarakat untuk datang (Harahap, 2013). Mayoritas masyarakat di Indonesia memiliki pemikiran bahwa tinggal di perkotaan lebih baik daripada tinggal di pedesaan karena perkotaan dianggap sebagai ladang lapangan pekerjaan yang kesempatan untuk mendapatkannya lebih besar. Konsentrasi penduduk yang tinggi harus diperhatikan dalam fenomena urbanisasi di suatu wilayah karena dapat menimbulkan urbanisasi berlebih. Urbanisasi berlebih yang tak terkendali menimbulkan potensi merusak rencana pembangunan kota dan fasilitas yang tersedia tidak bisa terfokus penggunaannya untuk penduduk lokal. Penduduk yang migrasi masuk ke kota seringkali tidak memiliki kemampuan dan keahlian sesuai yang dibutuhkan sehingga para migran ini berakhir bekerja di sektor informal.

Pekerjaan di sektor informal dengan pendapatan rendah menjadikan sebagian penghuni di kota memiliki tingkat hidup di bawah standar dan tinggal di kawasan kumuh (Tjiptoherijanto, 1999). Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama yang sudah berkeluarga di perkotaan dihadapi dengan tantangan berupa sulitnya menjangkau tempat tinggal layak huni (Nzau & Trillo, 2020a). Pasar properti terutama rumah di perkotaan menjadi sulit dijangkau (World Bank Group, 2017) karena mengincar pembeli yang memiliki daya beli terhadap properti tempat tinggal dan tidak diperuntukkan bagi masyarakat miskin yang memiliki daya beli yang rendah. Permukiman kumuh menjadi pilihan bagi masyarakat miskin untuk menetap di kota karena tingginya kepadatan penduduk membuat ruang yang tersedia dan jumlah penduduk menjadi tidak seimbang.

Salah satu upaya Indonesia dalam menangani permukiman kumuh adalah dengan Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Adapun program pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Subsidi FLPP oleh KemenPUPR kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah dalam bentuk dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan (Mangeswuri, 2016) namun belum terealisasi dengan baik (Putra & Manaf, 2014). Pemerintah telah mengimplementasikan banyak program dan kegiatan penanganan kumuh dengan berbagai skala lingkup penanganan namun pertumbuhan kawasan kumuh semakin membesar terutama di negara berkembang (Millington & Cleland, 2017; Prayitno, 2016).

Kota Semarang merupakan satu dari banyak kota di Indonesia yang memiliki jumlah permukiman kumuh yang cukup luas. Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Semarang No. 50/275 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang dinyatakan bahwa luas perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang adalah seluas 431,54 Hektar yang terdiri dari 45 kelurahan di 13 kecamatan. Menurut Hendrar Prihadi selaku Walikota Semarang dalam (Widiarini, 2019) menyatakan bahwa permukiman kumuh terjadi karena selain kondisi lingkungan juga karena tingginya kepadatan penduduk menyebabkan tempat tinggal mereka dengan kondisi yang jauh dari layak huni. Kota Semarang adalah salah satu kota yang mendapat program FLPP namun sering kali kuota yang diberikan tiap tahunnya tidak mencukupi kebutuhan rumah baru di Kota Semarang (Rizqi, 2019).

Indonesia sebagai negara berkembang dengan kemampuan ekonomi tidak seperti negara maju, menempatkan anggaran pengadaan hunian bagi MBR dalam prioritas yang rendah dan tidak sebanyak sektor lain, ditambah lagi dengan masalah Pandemi Covid-19 dan geopolitik menjadikan anggaran penanganan pembangunan akan terancam tidak dapat disalurkan secara penuh. Menteri Keuangan, Sri Mulyani Indrawati dalam situs Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2022) menyampaikan bahwa APBN tahun 2023 akan menjadi instrumen yang dapat diandalkan dalam menahan berbagai gejolak yang dihadapi. Dunia sedang mengalami ketegangan geopolitik yang menyebabkan rantai pasok komoditas terganggu dan mengalami kenaikan harga drastis. Hal tersebut berpengaruh pada daya beli dan upaya pemulihan ekonomi Indonesia.

Pemerintah bersama perencana dalam merancang kebijakan dan perencanaan penanganan kumuh harus melihat lebih jauh di luar sektor publik dan harus menemukan banyak pendekatan alternatif (Baker & McClain, 2008) terutama tantangan bagi kota-kota menemukan inovasi baru dalam pendanaan penanganan permukiman kumuh (Mutero & Chege, 2019). Pembangunan infrastuktur yang dibangun oleh pemerintah untuk publik tentu akan memberikan peningkatan kualitas dan nilai lahan serta adanya *multiplier effect* untuk perekonomian di lingkungan sekitarnya. Penanganan kumuh juga menilai berharga apabila masyarakat turut berpartisipasi aktif dalam

perencanaan karena akan menjawab apa yang sebenarnya dibutuhkan dalam penanganan kumuh (Mutero & Chege, 2019)

Anggaran pemerintah yang terbatas menjadi penghambat dalam penanganan permukiman kumuh sehingga penelitian ini menawarkan konsep *Land Value Capture* (LVC) sebagai sumber pembiayaan. LVC yang berarti mengambil nilai lebih dari setiap kenaikan nilai lahan yang dihasilkan dari kebijakan atau investasi guna kepentingan publik (Nzau & Trillo, 2019a). Sumber pembiayaan ini bertujuan untuk menghasilkan dana tambahan agar dapat menutup defisit anggaran dalam upaya pembangunan infrastruktur, dalam hal ini adalah penanganan permukiman kumuh.

Sudah cukup banyak penelitian mengenai LVC baik di negara berkembang dan negara maju, namun penelitian mengenai LVC untuk penanganan kumuh belum banyak dilakukan sehingga tidak diketahui seberapa efektif penerapannya (Wyatt, 2018). United Nations Economic Commission for Europe (2019) juga menyatakan bahwa walaupun banyak penelitian bagaimana pemerintah dapat menerapkan kebijakan LVC, hanya sedikit yang membahas hubungan antara LVC dengan penanganan kumuh. Selain itu, masih sedikit pendekatan berbasis kerja sama pemerintah dengan swasta untuk penanganan kumuh (Mahabir et al., 2016).

Meskipun sudah ada beberapa penelitian mengenai penggunaan konsep LVC di Indonesia, hingga saat ini belum ada upaya penerapannya karena belum memiliki regulasi yang dapat mendukung secara penuh implementasi konsep LVC di Indonesia. Berdasarkan latar belakang kondisi tersebut maka muncul satu pertanyaan yaitu “bagaimana penerapan skema *Land Value Capture* (LVC) sebagai pembiayaan alternatif untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang?”. Dengan demikian penelitian ini akan memberikan pengetahuan mengenai hubungan antara konsep LVC dengan penanganan kumuh karena sejauh ini belum banyak yang mengeksplorasi.

1.2 Rumusan Masalah

Penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan permasalahan pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman untuk penanganan kumuh berdasarkan uraian permasalahan yaitu:

- a. Kebutuhan akan infrastruktur hunian yang meningkat akibat urbanisasi;
- b. Kawasan kumuh yang terbentuk karena urbanisasi;
- c. Pemerintah tidak mampu menyediakan dana yang cukup untuk penyediaan infrastruktur hunian layak huni bagi MBR;
- d. Pandemi COVID-19 dan ketegangan geopolitik menjadi pemicu pemerintah bahwa pembangunan tidak bisa bergantung hanya pada sumber pembiayaan konvensional; dan
- e. Daya beli MBR untuk hunian cenderung rendah.

Fungsi utama dari LVC adalah untuk mengambil keuntungan dari kenaikan nilai lahan akibat pembangunan infrastruktur publik untuk dikembalikan kembali kepada publik. Konsep LVC memiliki potensi untuk membantu kesulitan pemerintah dalam kekurangan anggaran dan sebagai inovasi untuk pembangunan infrastruktur. Maka pertanyaan yang menjadi dasar penelitian adalah **“Bagaimana penerapan skema *Land Value Capture* (LVC) sebagai pembiayaan alternatif untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang?”**.

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

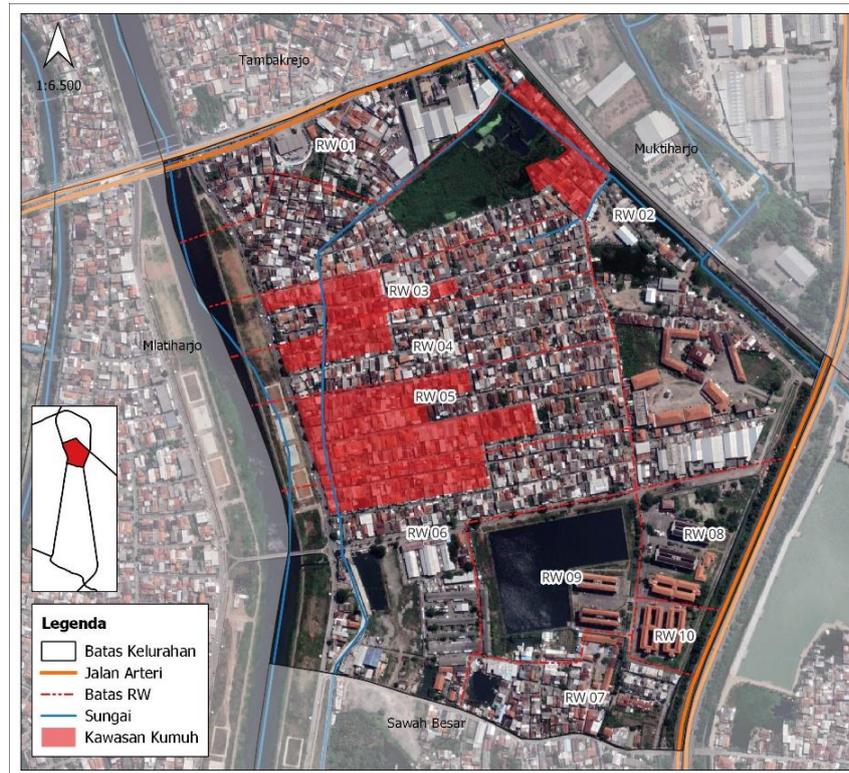
Tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah menganalisis LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe. Tujuan ini didasari karena adanya keterbatasan anggaran untuk penanganan permukiman kumuh sehingga anggaran tersebut dialokasikan untuk penanganan pandemi. Sasaran yang perlu diraih untuk mencapai tujuan tersebut adalah:

1. Analisis kebijakan berlaku yang berkaitan dengan permukiman kumuh;
2. Analisis sistem kelembagaan dan pemangku kepentingan yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh,
3. Analisis sumber dan proses pembiayaan pembangunan yang berlaku untuk penanganan permukiman kumuh;
4. Analisis skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian ini yaitu Kelurahan Kaligawe yang berada di Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang. Kelurahan Kaligawe memiliki luas sekitar 80 Hektar dengan 77 RT dan 10 RW. Total jumlah penduduk sebanyak 10.263 jiwa (Badan Pusat Statistik, 2021). Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Semarang No. 50/275 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang, Kelurahan kaligawe termasuk ke dalam daftar kelurahan yang terdapat kawasan kumuh di dalamnya dengan luas kawasan kumuh di Kelurahan Kaligawe adalah sekitar 7,86 Hektar. Persebaran kawasan kumuh pada Kelurahan Kaligawe ditampilkan melalui Gambar 1.1. Menurut RTRW Kota Semarang 2011-2031, Kelurahan Kaligawe ditetapkan sebagai permukiman kepadatan tinggi. RTRW tersebut juga menyantumkan bahwa terdapat rencana untuk dilakukan pengembangan kawasan permukiman secara vertikal di Kelurahan Kaligawe sebagai bentuk penanganan kumuh.



Sumber: Analisis Penulis, 2022

Gambar 1.1
Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi pada penelitian ini adalah berfokus pada Skema LVC dalam penanganan permukiman kumuh terutama pada Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang yang menjadi salah satu kawasan kumuh sesuai SK Walikota Semarang. Substansi yang dibahas penelitian ini adalah:

a. Kajian terhadap permukiman kumuh

Mengidentifikasi dan menganalisis kondisi permukiman kumuh dan bagaimana penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang yang dapat dilihat dari kebijakan-kebijakan yang berlaku, sumber dan alur pembiayaan, serta pemangku kepentingan dan/atau pihak terkait yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh.

b. Kajian terhadap *Land Value Capture*

Kajian mengenai instrumen LVC ini berdasarkan berbagai penerapan LVC di negara-negara lain yang kemudian disesuaikan dengan lokasi penelitian berdasarkan kebijakan yang berlaku, kelembagaan, dan instrumen yang relevan dan dapat diimplementasikan melalui pembuatan

skema untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang. LVC adalah konsep pembiayaan yang bergantung pada kenaikan nilai lahan sehingga selisih kenaikan NJOP digunakan sebagai dasar perhitungan LVC.

1.5 Keaslian Penelitian

Bagian keaslian penelitian bertujuan membandingkan penelitian ini dengan penelitian terdahulu untuk menghindari plagiasi. Keaslian penelitian dapat dibuktikan melalui Tabel I.1.

TABEL I.1
KEASLIAN PENELITIAN

No	Nama Penulis	Tahun Penelitian	Judul penelitian	Lokasi Penelitian	Tujuan Penelitian	variabel	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Bernard Nzau, Claudia Trillo	2020	<i>Affordable Housing Provision in Informal Settlements through Land Value Capture and Inclusionary Housing</i>	Kawasan kumuh Kibera, Kota Nairobi, Kenya	Mengetahui bagaimana kebijakan publik perkotaan dapat memfasilitasi regenerasi daerah kumuh, meningkatkan ketersediaan hunian terjangkau, dan meningkatkan inklusi sosial di kota-kota negara berkembang	Pasar hunian, Rencana pembangunan, Kebijakan terkait pengelolaan lahan, Keadaan sosial	<i>mixed method</i> (perhitungan nilai sisa lahan, wawancara pemangku kepentingan, telaah dokumen)	Menyediakan lahan kepada pengembang swasta untuk pembangunan hunian inklusif memungkinkan penyediaan 27,9% unit terjangkau bagi penduduk kawasan kumuh atau MBR
2	Asian Development Bank	2021	Inovasi Pembiayaan Infrastruktur Melalui Pemanfaatan Nilai di Indonesia	Indonesia	Upaya membangun kerangka kerja nasional terkait cakup nilai	Kerangka regulasi, Kerangka kelembagaan	Penelitian kebijakan	LVC berpotensi diterapkan di Indonesia menggunakan <i>Virtuous Value Cycle</i> , pendekatan berbasis kinerja pemerintah lintas sektor untuk menciptakan & menangkap nilai untuk mendanai kembali investasi awal infrastruktur
3	Mabruro tunnisa, Doddy Aditya Iskandar	2021	<i>Land Value Capture as Financial Resource for Infrastructure Development in Palembang City</i>	Kota Palembang	Mencari faktor-faktor yang memengaruhi penerapan LVC di Palembang	Regulasi lahan, Pajak properti, Kerja sama pemerintah-badan usaha	Kualitatif	1. Regulasi harus memadai 2. Mekanisme yurisdiksi yang jelas 3. Pembagian wewenang yang jelas 4. Koordinasi yang baik antar pemangku kepentingan 5. Pasar hunian yang kuat
4	Arga Hijrian Pasha	2023	Skema <i>Land Value Capture</i> (LVC) Sebagai Alternatif Pembiayaan Penanganan Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang)	Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang	menganalisis LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe.	Regulasi lahan, Kelembagaan, Pembiayaan, Nilai Lahan	Metode kuantitatif analisis deskriptif	LVC berpotensi untuk diterapkan sebagai alternatif pembiayaan pembangunan berdasarkan kajian terhadap regulasi, kelembagaan, sistem pembiayaan, dan perhitungan kenaikan nilai lahan berdasarkan NJOP

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2023

1.6 Tahapan Penelitian

Tahap pelaksanaan penelitian adalah penjabaran tahap atau alur pelaksanaan penelitian sampai penelitian ini selesai. Tahap pelaksanaan penelitian dibagi menjadi 5 tahap yaitu:

- a. Persiapan, diawali dengan melengkapi dokumen administrasi dan perizinan penelitian yang diterbitkan oleh kampus serta menyelesaikan rancangan proposal penelitian. rancangan proposal berisi perumusan latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, kajian literatur, penentuan variabel, kebutuhan data, gambaran lokasi penelitian, dan penyusunan instrumen dan metode penelitian.
- b. Pengumpulan dan kompilasi data, dilakukan berdasarkan kebutuhan data yang sudah dirancang pada tahap sebelumnya. Teknik pengumpulan data sekunder digunakan pada tahap ini. Kompilasi data dilakukan setelah pengumpulan data selesai. Kompilasi data dilakukan untuk mengumpulkan dan merekap data-data yang telah diperoleh agar tersusun secara rapih dan sistematis yang memudahkan pengolahan data di tahap selanjutnya.
- c. Tahap analisis, dilakukan setelah pengumpulan dan kompilasi data selesai. Pada tahap ini, analisis data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan sesuai dengan sasaran dan variabel yang telah ditentukan di tahap awal penelitian. Tahap analisis juga dilakukan dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan penelitian.
- d. Tahap penyusunan laporan, dilakukan setelah tahap analisis selesai berikut dengan informasi yang menjawab pertanyaan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian. Laporan yang disusun berisi pendahuluan/latar belakang, kajian literatur, gambaran wilayah penelitian, analisis data, dan kesimpulan/rekomendasi penelitian.
- e. Pengujian laporan, merupakan tahap akhir dalam penyusunan laporan penelitian dengan melakukan kegiatan pengujian hasil analisis yang telah dilakukan selama penelitian.

1.7 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk penulis, akademisi, pemerintah, serta masyarakat dalam menemukan sumber pembiayaan alternatif untuk penanganan permukiman kumuh. Secara keseluruhan, penelitian ini memberikan informasi tentang upaya penerapan konsep LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang.

1. Bagi penulis, penelitian ini memberikan manfaat berupa pengembangan pemahaman ilmu pengetahuan yang telah dipelajari selama masa studi terkait pembiayaan pembangunan serta perumahan dan permukiman untuk penanganan permukiman kumuh.
2. Bagi akademisi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi apabila dilakukan penelitian lanjutan dalam menerapkan konsep LVC dalam penanganan permukiman kumuh.

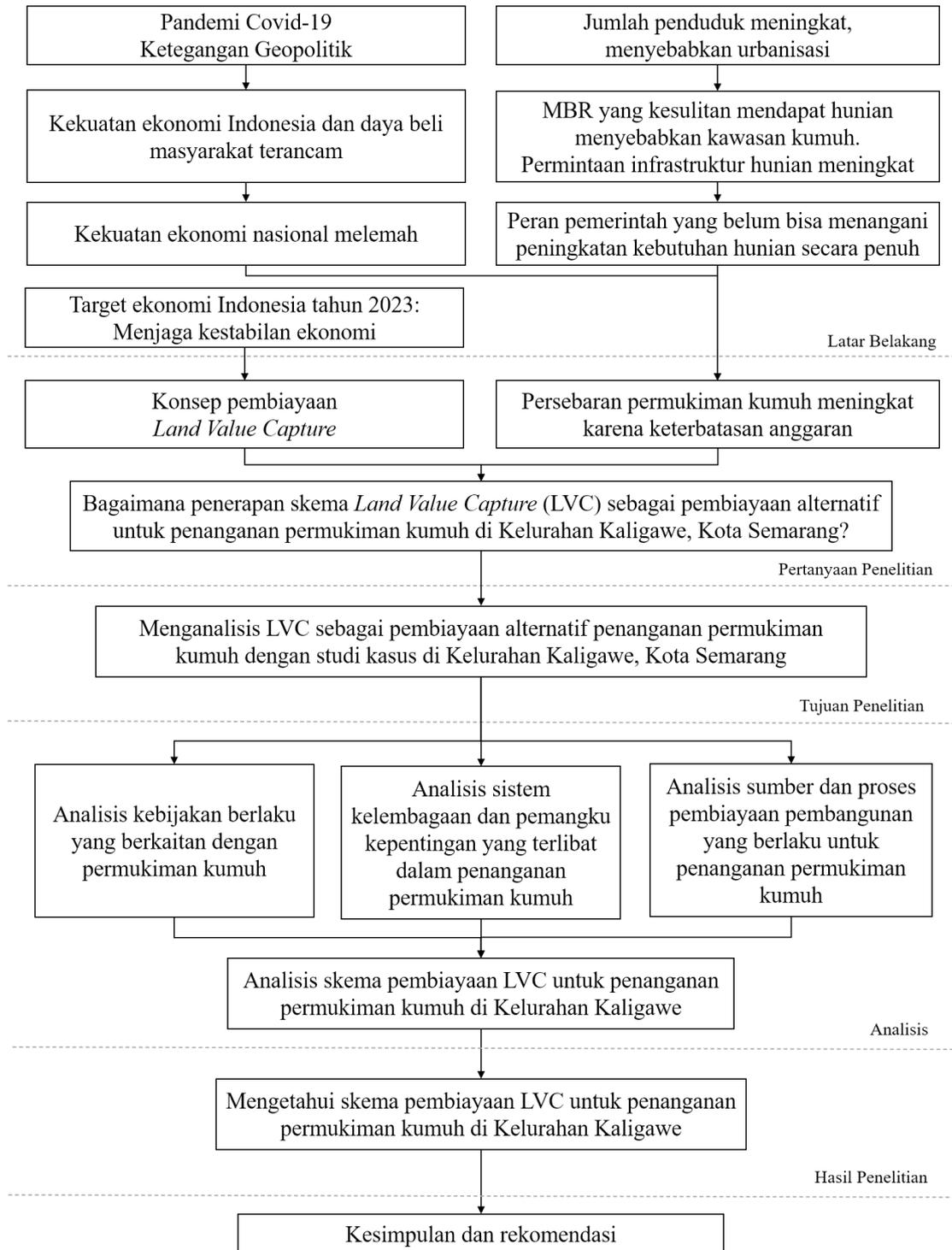
3. Bagi pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan keputusan untuk menerapkan konsep LVC sebagai sumber pembiayaan untuk penanganan permukiman kumuh karena adanya keterbatasan anggaran dan peristiwa pandemi yang mengakibatkan perubahan besar dalam pendanaan pembangunan.
4. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pembelajaran bahwa ada pilihan sumber pembiayaan yaitu LVC. Selain itu, penelitian ini diharapkan bisa meningkatkan antusias dan partisipasi masyarakat bila LVC diterapkan untuk pembangunan serta dapat memberikan keuntungan bagi masyarakat.

1.8 Kerangka Pikir Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan berdasarkan uraian permasalahan mengenai pemerintah yang mengalami kekurangan sumber dana untuk pembangunan. Pertumbuhan jumlah populasi yang meningkat dan urbanisasi mengakibatkan kebutuhan tempat tinggal yang juga meningkat. Kawasan kumuh terbentuk karena MBR tidak memiliki daya beli untuk hunian yang layak. Sedangkan pemerintah belum bisa menangani permasalahan kumuh dengan efektif karena alokasi dana tidak mencukupi. Kerangka pikir penelitian ini akan ditampilkan melalui Gambar 1.2.

Penelitian ini menawarkan skema pembiayaan LVC sebagai sumber pembiayaan pembangunan penanganan permukiman kumuh. Skema pembiayaan ini akan terbentuk dengan menggunakan metode kuantitatif analisis deskriptif. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe. Terdapat 4 sasaran untuk mencapai tujuan tersebut yaitu untuk menganalisis kebijakan, sistem kelembagaan dan sistem pembiayaan berkaitan penanganan kumuh. Hasil dari 3 sasaran tersebut akan digunakan pada sasaran 4 penelitian.

Sasaran 4 penelitian yaitu analisis skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe. Data yang digunakan selain hasil 3 sasaran berikutnya adalah data numerik berupa nilai lahan Kelurahan Kaligawe, yaitu NJOP. Sasaran 4 adalah inti dari penelitian ini dengan luaran skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe. Penelitian kemudian disimpulkan berdasarkan hasil analisis dari masing-masing sasaran dan tujuan yang sudah ditetapkan. Rekomendasi juga diberikan untuk menindaklanjuti hasil penelitian mengenai Skema LVC Sebagai Alternatif Pembiayaan Penanganan Permukiman Kumuh (Studi kasus: Kelurahan Kaligawe).



Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2022

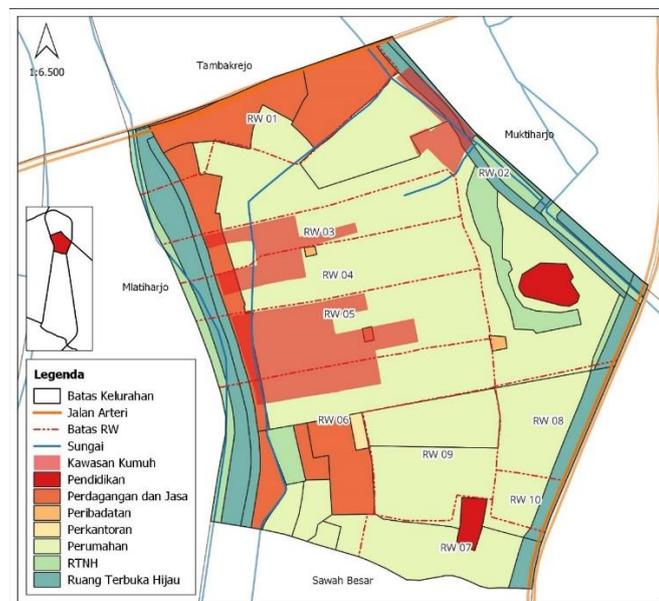
Gambar 1.2
Kerangka Pikir Penelitian

1.9 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah acuan/pedoman dasar agar memudahkan pelaksanaan kegiatan penelitian dalam mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Bagian ini akan menjelaskan teknik dan metode yang dilakukan dalam mencapai tujuan penelitian dan menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini dalam mencapai tujuannya untuk mengetahui seperti apa konsep LVC bisa berperan sebagai sumber pembiayaan alternatif pembangunan di Kota Semarang khususnya penanganan permukiman kumuh, digunakan metode kuantitatif. Metode kuantitatif menurut Wahidmurni (2017) adalah upaya menjawab pertanyaan penelitian menggunakan data angka dan/atau statistik.

1.9.1 Objek Penelitian

Objek pada penelitian ini adalah suatu hal inti dari penelitian dan juga sebagai suatu permasalahan yang diteliti dalam penelitian. Objek penelitian tersebut adalah mengkaji bagaimana konsep LVC berperan sebagai sumber pembiayaan alternatif pembangunan di Kota Semarang khususnya penanganan permukiman kumuh. Objek penelitian dibagi menjadi dua yaitu populasi penelitian dan sampel penelitian. Populasi penelitian adalah kumpulan individu-individu yang memiliki kesamaan sifat dan karakter yang disorot oleh peneliti. Populasi yang penelitian ini yaitu lahan Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang.



Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Semarang, 2022

Gambar 1.3
Peta Tata Guna Lahan Kelurahan Kaligawe

Pada Gambar 1.3 mengenai peta tata guna lahan di Kelurahan Kaligawe, penggunaan lahan didominasi dengan permukiman dan diikuti dengan area perdagangan dan jasa. Kawasan pendidikan, kesehatan, dan peribadatan merupakan kawasan yang mendukung kawasan permukiman. Ruang terbuka hijau yang terletak di sekitar perbatasan kelurahan adalah sempadan Sungai Banjir kanal Timur yang telah dilakukan penataan. Area perkantoran terdapat di kawasan Rumah Susun Kaligawe yang merupakan Kantor Kelurahan Kaligawe.

Data sekunder berupa penetapan besaran NJOP di Kelurahan Kaligawe yang ditetapkan oleh walikota digunakan untuk mengetahui kenaikan nilai lahan. Kenaikan nilai lahan merupakan dasar konsep LVC dapat diterapkan sebagai sumber pembiayaan. Sampel pada penelitian ini ditentukan dengan metode *purposive sampling* yaitu teknik *sampling* yang melihat dan mempertimbangkan kelompok-kelompok dalam populasi. Sampel pada penelitian ini adalah kawasan kumuh di Kelurahan Kaligawe berdasarkan SK Walikota Semarang yang dibatasi oleh ruas jalan dan penggunaan lahan.

1.9.2 Data Penelitian

Data adalah hasil olahan sekumpulan fakta agar dapat dimengerti oleh orang lain (Anggraena, 2021). Bagian ini membahas dan menjelaskan daftar data yang digunakan, jenis data, sumber data, serta bagaimana data diperoleh dengan teknik pengumpulan data. Tabel data berisikan data-data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini berdasarkan sasaran serta variabel yang sudah ditetapkan, sedangkan untuk teknik pengumpulan data penelitian ini dilakukan secara primer dan sekunder.

A. Kebutuhan Data

Data-Data pada penelitian ini sudah didapatkan sesuai dengan kebutuhan tiap sasaran dan variabel pada proposal penelitian agar penelitian dapat dilaksanakan lebih mudah. Isi dari data penelitian ini sebagian besar berupa dokumen perencanaan dan dokumen regulasi/kebijakan. Data lain yang digunakan adalah skema-skema pembiayaan menggunakan LVC yang sudah diterapkan di dunia. Hasil dari kajian skema LVC tersebut adalah salah satu kunci penelitian ini akan berjalan. Data-data dalam penelitian ini yang diperoleh secara sekunder yaitu didapatkan melalui permohonan data kepada instansi yang berkaitan dan situs web publikasi dalam jaringan. Data-data yang didapatkan sesuai dengan masing-masing sasaran dan variabel disajikan melalui Tabel I.2.

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan tergantung pada data apa yang dibutuhkan sesuai dengan yang ada pada rincian kebutuhan data. Berdasarkan tabel data yang sudah dicantumkan, teknik pengumpulan data yang dilakukan dibagi menjadi dua yaitu:

- Teknik Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan berupa observasi lapangan. Observasi lapangan dilakukan agar data kondisi lapangan yang didapatkan secara sekunder dapat diverifikasi dengan mendatangi langsung lokasi penelitian. Objek observasi dalam penelitian ini adalah kawasan kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang yang telah ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Semarang No. 50/275 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang.

- Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder yang dilakukan dalam penelitian ini adalah kajian literatur dan telaah dokumen.

- Kajian literatur, merupakan kegiatan yang dilakukan guna mendapatkan informasi dari konsep serta teori yang berkaitan dengan tema penelitian yang dilakukan. Bentuk sumber data yang didapat dalam kajian literatur meliputi jurnal ilmiah, jurnal penelitian terdahulu, dan buku. Kajian literatur pada penelitian ini membahas konsep LVC teori-teori permukiman kumuh, serta bagaimana konsep LVC bisa diterapkan sebagai sumber pembiayaan penanganan permukiman kumuh.
- Telaah dokumen, merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menginterpretasikan dokumen-dokumen seperti dokumen perencanaan, dokumen kebijakan/regulasi, ataupun dokumen statistik yang sumbernya bisa berasal dari pemerintah atau nonpemerintah. Kegiatan telaah dokumen pada penelitian ini menggunakan dokumen perencanaan pengembangan pembangunan serta penanganan kawasan permukiman kumuh, dokumen kebijakan/regulasi yang mengatur bagaimana penanganan permukiman kumuh harus dilaksanakan, dokumen penetapan besaran NJOP di Kelurahan Kaligawe, serta dokumen yang menjelaskan bagaimana alur pembiayaan serta siapa pihak yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh di Kota Semarang khususnya di Kelurahan Kaligawe.

TABEL I.2
TABEL DATA PENELITIAN

Sasaran	Variabel	Nama Data	Tahun	Jenis Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
Identifikasi kebijakan yang berlaku yang berkaitan dengan permukiman kumuh	Regulasi/Kebijakan mengenai tindakan penanganan permukiman kumuh	SK Walikota Semarang No. 050/275/2021 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Kota Semarang	2021	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
		Peta Persebaran Permukiman Kumuh Kota Semarang	2021	Data Sekunder	Telaah Dokumen	
		Program penanganan permukiman Kumuh	2016			
		Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031	2011			Bappeda Kota Semarang
Analisis sistem kelembagaan dan pemangku kepentingan yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh	pihak yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh	UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah	2014	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Situs Resmi JDIH BPK - Database Peraturan
Analisis sumber dan proses pembiayaan pembangunan yang berlaku untuk penanganan permukiman kumuh	Sumber dan alur pembiayaan penanganan permukiman kumuh	SE Dirjen Cipta Karya KemenPUPR No. 40 Tahun 2016 Tentang Pedoman Umum Program Kota Tanpa Kumuh	2016	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Kementerian PUPR
Analisis skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe	Penerapan Skema Konsep LVC	Peraturan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Kota Semarang	2022	Data Sekunder	Telaah Dokumen	Bapenda Kota Semarang
		Data Besaran NJOP Kelurahan Kaligawe	2013-2022	Data Sekunder	Telaah Dokumen	
		Skema Pembiayaan LVC secara umum	2011-2022	Data Sekunder	kajian Literatur	Situs Penyedia Jurnal
Konsep dan Mekanisme Konsep LVC untuk pembiayaan penanganan permukiman kumuh						

Sumber: Analisis Penulis, 2022

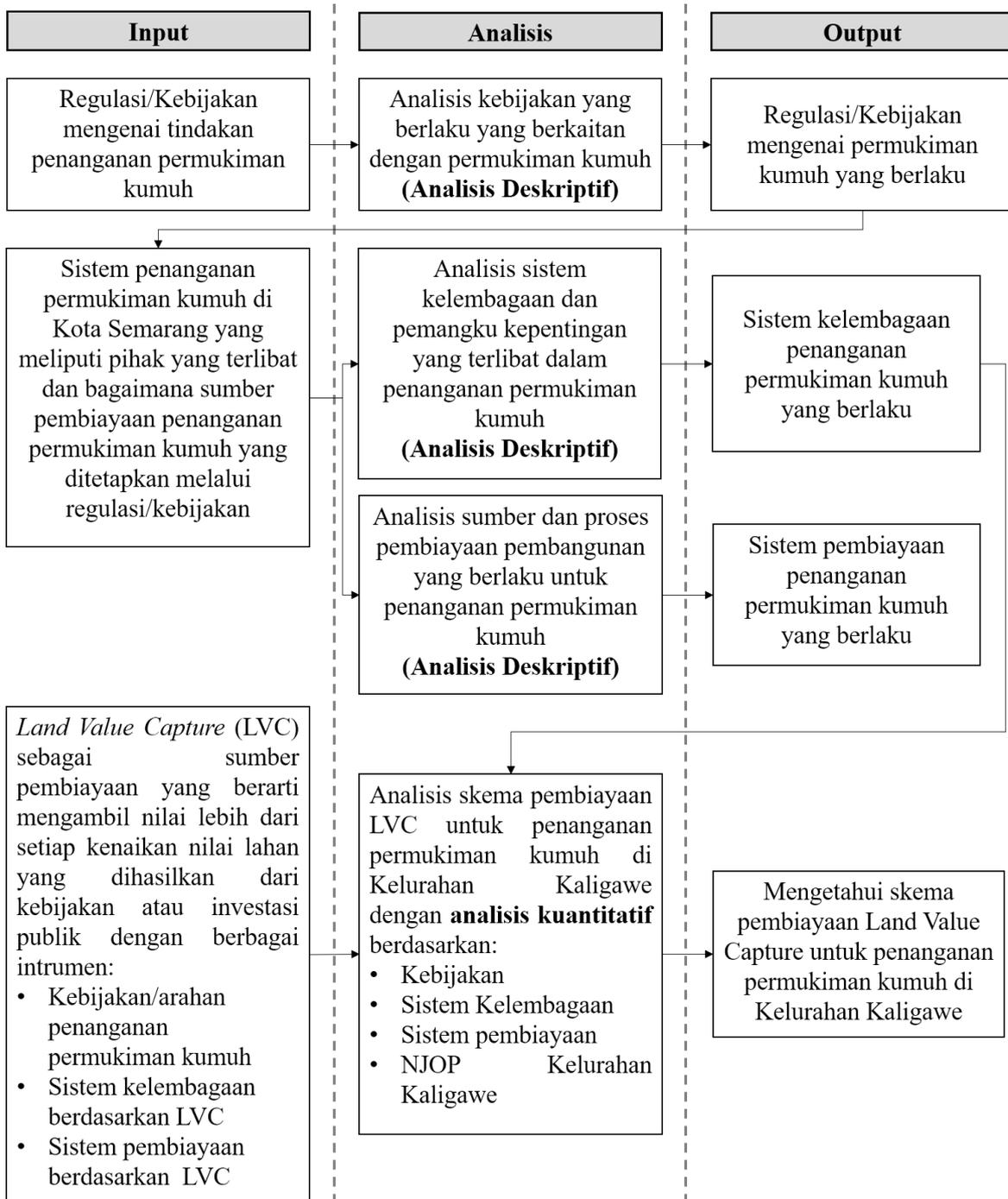
1.9.3 Kerangka Analisis

Bagian ini menjelaskan alur analisis yang dilakukan pada penelitian untuk menganalisis LVC sebagai pembiayaan alternatif penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe. Penelitian akan dimulai ketika data-data yang dibutuhkan sudah terkumpul dengan lengkap. Kerangka analisis yang dijelaskan dapat dilihat melalui Gambar 1.4.

Proses analisis dimulai dari sasaran 1 penelitian yaitu analisis kebijakan yang berkaitan dengan penanganan kumuh. Data-data yang diperlukan adalah data sekunder berupa dokumen kebijakan/regulasi. Analisis deskriptif dilakukan pada data-data tersebut untuk memberikan penjelasan secara lengkap mengenai kondisi penanganan kumuh. Hasil sasaran pertama adalah mengetahui bahwa penanganan kumuh melibatkan sistem kelembagaan dan sistem pembiayaan untuk dapat berjalan. Sasaran 2 dan sasaran 3 akan saling berkaitan sebagai hasil dari sasaran 1.

Sasaran 2 penelitian adalah analisis sistem kelembagaan dalam penanganan kumuh. Data-data yang digunakan adalah data sekunder berupa dokumen kebijakan dan dokumen perencanaan. Data-data tersebut dilakukan analisis deskriptif untuk memberikan penjelasan mengenai sistem kelembagaan untuk penanganan kumuh. Sedangkan sasaran 3 penelitian adalah analisis sistem pembiayaan untuk penanganan kumuh. Analisis deskriptif dilakukan terhadap data-data sekunder berupa dokumen kebijakan dan perencanaan untuk memberikan penjelasan secara menyeluruh mengenai sistem pembiayaan penanganan kumuh. Sasaran 3 juga menghasilkan sebuah skema pembiayaan yang akan digunakan pada sasaran 4.

Sasaran 4 penelitian adalah analisis skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe. Hasil dari tiga sasaran sebelumnya digunakan dalam sasaran 4 sebagai masukan. Data-data lainnya adalah data nilai lahan Kelurahan Kaligawe berupa NJOP tahun 2013-2022. Data nilai lahan ini digunakan untuk membuktikan apakah LVC dapat diimplementasikan serta menghitung besaran sewa lahan di Kelurahan Kaligawe. Luaran sasaran 4 ini adalah skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe.



Sumber: Analisis Penulis, 2023

Gambar 1.4
Kerangka Analisis Penelitian

1.9.4 Teknik Analisis

Teknik analisis penelitian ini adalah deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual tentang fakta-fakta dengan mengumpulkan data, mengolah, menganalisis, dan menginterpretasi data (Fadil, 2011). Data-data penelitian ini meliputi regulasi/kebijakan mengenai tindakan penanganan permukiman kumuh, sistem pembiayaan serta kelembagaan untuk penanganan permukiman kumuh, serta hasil studi literatur mengenai penerapan konsep LVC agar bisa diterapkan di Indonesia terutama di Kelurahan Kaligawe.

A. Sasaran 1 Penelitian

Sasaran 1 dalam penelitian ini adalah analisis kebijakan berlaku yang berkaitan dengan permukiman kumuh. Data yang digunakan untuk sasaran 1 adalah data sekunder berupa dokumen kebijakan dan dokumen perencanaan yang dikumpulkan secara telaah dokumen melalui situs dalam jaringan publikasi pemerintah. Analisis pada sasaran 1 ini adalah analisis deskriptif yang bertujuan untuk memberikan deskripsi maupun gambaran menurut data-data yang ada dalam penelitian ini. Data SK Walikota Semarang No 050/275/2021 digunakan untuk menentukan lokasi kawasan kumuh di lingkungan perumahan dan permukiman di Kota Semarang, khususnya di Kelurahan Kaligawe. SK tersebut juga berisi data mengenai peta persebaran kawasan kumuh dan luas kawasan kumuh yang kemudian akan mendukung sasaran 4 untuk penerapan LVC.

Data mengenai daftar program penanganan permukiman kumuh di Kota Semarang digunakan untuk mengetahui program apa saja yang pernah atau sedang dilakukan. Program-program ini akan diteliti bagaimana proses yang dilakukan untuk menangani kawasan kumuh baik dari kebijakan apa yang mendasari, bagaimana kelembagaannya, dan dari mana sumber dana yang didapatkan. RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031 turut dijadikan acuan dalam perencanaan penanganan kawasan kumuh. Luaran dari sasaran 1 ini adalah gambaran lengkap mengenai kebijakan yang berkaitan dengan penanganan kumuh di Kota Semarang dan bagaimana solusi yang bisa ditawarkan untuk penerapan LVC berdasarkan kebijakan-kebijakan tersebut.

B. Sasaran 2 Penelitian

Sasaran 2 dalam penelitian ini adalah analisis sistem kelembagaan dan pemangku kepentingan yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh. Data yang digunakan pada sasaran 2 adalah data sekunder yang dikumpulkan melalui situs dalam jaringan publikasi pemerintah, yaitu dokumen kebijakan. Adapun analisis yang digunakan pada sasaran 2 ini adalah analisis deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan bagaimana sistem kelembagaan dan siapa saja pemangku kepentingan yang terlibat dalam penanganan kumuh.

Salah satu dokumen kebijakan tersebut adalah UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Penggunaan data tersebut adalah untuk mengetahui bagaimana peran pemerintah daerah dalam penanganan kumuh. Permen PUPR No. 7 Tahun 2022 tentang Pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan dan Penyediaan Rumah Susun juga menjadi salah satu data yang ada dalam sasaran 2 ini. Permen PUPR tersebut menjelaskan alur penyediaan rumah susun, berkaitan dengan solusi dari sasaran 1. Luaran dari sasaran 2 ini adalah gambaran secara keseluruhan mengenai bagaimana sistem kelembagaan untuk penanganan kumuh di Kota Semarang..

C. Sasaran 3 Penelitian

Sasaran 3 dalam penelitian ini adalah analisis sumber dan proses pembiayaan pembangunan yang berlaku untuk penanganan permukiman kumuh. Data yang digunakan untuk sasaran 3 ini adalah data sekunder berupa dokumen kebijakan. Analisis untuk sasaran 3 ini adalah analisis deskriptif dengan tujuan untuk membuat gambaran lengkap bagaimana sistem pembiayaan untuk penanganan permukiman kumuh sesuai dengan kebijakan yang berlaku.

Salah satu data yang digunakan dalam sasaran ini adalah dokumen kebijakan yaitu Surat Edaran KemenPUPR Nomor 40 Tahun 2016 Tentang Pedoman Umum Program Kotaku. PermenPUPR tersebut menjelaskan bagaimana merencanakan penanganan kumuh termasuk di dalamnya untuk mengintegrasikan sumber daya dan sumber pembiayaan dari berbagai sumber. Skema KPBU sebagai salah satu skema pembiayaan yang memiliki kemiripan dengan LVC juga dipelajari pada sasaran ini dengan data yang bersumber dari Kementerian Keuangan. Luaran dari sasaran 3 ini adalah gambaran sistem pembiayaan untuk penanganan kumuh.

D. Sasaran 4 Penelitian

Sasaran 4 untuk penelitian ini adalah analisis skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe. Data yang digunakan untuk sasaran 4 adalah data sekunder berupa dokumen kebijakan dan data numerik yang dikumpulkan melalui permohonan data kepada instansi terkait. Analisis pada sasaran 4 ini adalah analisis deskriptif dan kuantitatif. Analisis deskriptif digunakan untuk memberikan penjelasan dan gambaran bagaimana skema LVC dapat menjadi alternatif pembiayaan untuk penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe. Analisis kuantitatif digunakan untuk menghitung besaran nilai lahan dan bayaran sewa lahan. Sasaran 4 merupakan inti dari penelitian ini, menggabungkan hasil dari tiga sasaran pertama untuk menganalisis skema LVC untuk penanganan kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe.

Data yang digunakan dalam sasaran 4 ini selain yang sudah disebutkan pada sasaran-sasaran sebelumnya adalah data nilai lahan Kelurahan Kaligawe dalam bentuk NJOP dari tahun 2013 sampai tahun 2022. Data NJOP ini digunakan untuk melihat kenaikan nilai lahan di Kelurahan Kaligawe, sekaligus untuk membuktikan apakah LVC memungkinkan diimplementasikan atau

tidak. Data NJOP ini juga diperlukan untuk perhitungan nilai lahan Kelurahan Kaligawe di masa depan, salah satunya agar dapat menentukan besaran jumlah sewa lahan. Luaran dari sasaran 4 ini adalah skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe.

1.10 Sistematika Penulisan

Penelitian ini terbagi atas lima bab dengan sistematika penulisan serta gambaran pembahasan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini menjelaskan latar belakang penelitian, pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, kerangka pikir, metode penelitian, teknik analisis, kerangka analisis dan sistematika penulisan Tugas Akhir.

BAB II KAJIAN LITERATUR

Bab ini berisikan tentang telaah pustaka, landasan teori, dan sintesis literatur yang mendukung pembahasan terkait konsep dan teori dari LVC dan permukiman kumuh, penanganan permukiman kumuh, serta penerapan LVC sebagai sumber pembiayaan untuk penanganan permukiman kumuh.

BAB III GAMBARAN PERMUKIMAN KUMUH KELURAHAN KALIGAWA

Bab ini berisikan gambaran umum permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang dan apa saja penanganan permukiman kumuh yang pernah dilakukan, sedang dilakukan, dan yang akan dilakukan di waktu mendatang.

BAB IV ANALISIS SKEMA PEMBIAYAAN *LAND VALUE CAPTURE* UNTUK PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH KELURAHAN KALIGAWA

Bab ini berisi tentang metode dan pendekatan analisis yang akan dilakukan berdasarkan sasaran penelitian yang sudah ditetapkan. Analisis yang akan dilakukan yaitu identifikasi kebijakan penanganan permukiman kumuh di Kota Semarang dan Kelurahan Kaligawe, sumber dan proses pembiayaan pembangunan untuk penanganan permukiman kumuh yang berlaku, sistem kelembagaan serta bagaimana peran pemangku kepentingan yang terlibat dalam penanganan permukiman kumuh, serta skema pembiayaan LVC untuk penanganan permukiman kumuh dengan studi kasus di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang.

BAB V PENUTUP

Bab penutup berisi tentang kesimpulan penelitian dan rekomendasi atas hasil penelitian tersebut. Kesimpulan penelitian akan menjadi bahan rekomendasi penelitian maupun masukan agar LVC dapat diterapkan di Indonesia, khususnya untuk pembangunan infrastruktur penanganan permukiman kumuh.