

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

LVC dapat diimplementasikan sebagai sumber pembiayaan alternatif penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang berdasarkan analisis pada kebijakan yang berlaku, sistem kelembagaan, sumber pembiayaan, dan perhitungan LVC. Pembangunan hunian publik vertikal seperti rusunawa yang terjangkau dan layak huni adalah salah satu solusi bentuk penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe berdasarkan dokumen kebijakan dan perencanaan yang berlaku seperti Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2020-2024, Rencana Strategis Dinas Perumahan dan Permukiman Jawa Tengah 2018-2023, dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031. Kategori kelayakan suatu hunian dapat mengacu pada Peraturan Menteri PUPR No. 14/PRT/M/2018.

Berdasarkan hasil analisis terhadap kelembagaan, kegiatan penanganan kumuh adalah pembangunan multisektor serta melibatkan berbagai pihak baik dari tingkat nasional hingga tingkat kelurahan. Pelaksanaan penanganan kumuh perlu sinergis dan kolaboratif antar pihak terutama keterlibatan masyarakat dalam merencanakan kegiatan penanganan kumuh sesuai rencana induk. Masyarakat turut memiliki hak untuk mengajukan rencana kegiatan penanganan kumuh dengan salah satu bentuknya adalah pengajuan penyediaan rumah susun. Kementerian PUPR memiliki peran besar dalam penyediaan hunian publik dimulai dari pengesahan proposal pengadaan, pelaksanaan teknis, hingga rumah susun tersebut selesai dibangun dan diserahkan kepada calon penghuni. Keterlibatan pihak swasta dalam penanganan kumuh masih minim sehingga perlu adanya kejelasan regulasi dan dokumen perencanaan yang dapat menarik perhatian dan minat mereka untuk terlibat.

Sumber pembiayaan sebagian besar kegiatan penanganan kumuh pada saat ini masih bergantung kepada sumber konvensional seperti APBN dan APBD. Namun, kebijakan yang berlaku cukup mendorong pemerintah daerah untuk mencari pendapatan nonkonvensional. Kerja sama dengan pihak swasta menjadi salah satu upaya agar dapat menarik investasi karena sumber daya dan potensi yang dimiliki swasta dinilai lebih baik dibanding pemerintah. Namun yang perlu diperhatikan adalah swasta menginginkan skema bisnis yang jelas karena mereka harus mendapat keuntungan dari investasi yang dilakukan.

LVC memungkinkan digunakan dalam penanganan kumuh sebagai sumber pembiayaan nonkonvensional untuk penyediaan rusunawa layak huni. Kenaikan nilai lahan dapat dilihat dan dihitung menggunakan data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kelurahan Kaligawe. Selama 10 tahun

terakhir, dari tahun 2013 hingga tahun 2022, NJOP rata-rata Kelurahan Kaligawe mengalami kenaikan sebanyak 10,2% setiap tahunnya. Adanya kenaikan nilai lahan di Kelurahan Kaligawe menandakan potensi untuk menerapkan LVC dan mengambil keuntungan dari kenaikan tersebut.

LVC akan dilakukan dengan melibatkan 3 pihak utama yaitu Pemerintah Kota Semarang, Badan Usaha, dan Pengembang Swasta. Bentuk penanganan kumuh di Kelurahan Kaligawe dalam bentuk penyediaan rusunawa. Pemkot Semarang akan menyediakan lahan dan hak bangun (tanpa hak kepemilikan) kepada pengembang swasta untuk pembangunan rusunawa. Pemkot Semarang akan mendapatkan keuntungan dari pembayaran sewa oleh pengembang swasta atas pemberian hak bangun dan lahan yang disewakan. Penentuan pembayaran sewa barang milik negara/daerah sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. Penentuan besaran sewa menggunakan besaran nilai lahan berdasarkan NJOP rata-rata di Kelurahan Kaligawe saat pembangunan rumah susun sudah selesai.

## **5.2 Rekomendasi**

Rencana penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Kaligawe, Kota Semarang direkomendasikan untuk menggunakan konsep LVC sebagai alternatif sumber pembiayaan dengan bentuk kegiatan yaitu pembangunan perumahan vertikal rumah susun. Adanya LVC dapat memberikan Pemerintah Daerah Kota Semarang keringanan APBD untuk penanganan kumuh maupun pembangunan lainnya. Menindaklanjuti Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, Kelurahan Kaligawe berpotensi sebagai lokasi penyediaan hunian vertikal yaitu rusunawa karena selain mengurangi luasan kawasan kumuh, Pemda Kota Semarang dapat memfasilitasi kebutuhan hunian untuk MBR dengan biaya pembangunan lebih terjangkau. Masyarakat yang terdampak dapat pindah menghuni rusunawa yang lebih layak. Lokasi di Kelurahan Kaligawe cukup strategis karena berada di dekat kawasan industri sehingga pekerja juga dapat tinggal di rusunawa.

Kinerja dan koordinasi pemerintah lintas sektor perlu dikembangkan. Pemerintah yang berorientasi pada kebijakan dan memberikan dukungan besar kepada pembangunan infrastruktur akan berpengaruh pada tingkat kepercayaan swasta untuk berinvestasi. Hal tersebut dapat tercapai apabila pemerintah melakukan kajian ulang dan menyelaraskan kerangka peraturan perencanaan dan peraturan pendapatan. Tanpa sinergitas tersebut, tujuan rencana dan investasi pengembang swasta akan cenderung eksklusif dan hanya menguntungkan sebagian pihak saja, berbeda dari tujuan pembangunan perkotaan yaitu inklusif. Kerja sama pemerintah-swasta juga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui bagaimana spesifikasi rumah susun yang dibangun, harga unit yang akan dipasang, berapa keuntungan yang akan didapat pengembang dari penjualan atau sewa unit tersebut.

Agar penerapan LVC di Kota Semarang dapat optimal terutama dalam pembangunan infrastruktur, beberapa instrumen dapat diterapkan untuk memanfaatkan kenaikan nilai lahan yaitu melalui pajak dan pembangunan. Salah satu instrumen LVC yang memungkinkan untuk diterapkan adalah *Land Sale or Lease* (Sewa atau jual-beli lahan) dan skema *Urban redevelopment* yang berbasis pembangunan. Instrumen ini diterapkan ketika pemerintah menyewakan lahan dan memberikan hak pengembangan lahan kepada pengembang atas bentuk kerja sama antara pemerintah dengan swasta untuk pengembangan lahan. Pengembang akan membayarkan sewa kepada pemerintah seperti biaya hak sewa, sewa lahan, dan sebagainya. Adanya penerapan LVC akan mendorong agar pemerintah mampu memonetisasi kenaikan nilai lahan untuk pembiayaan pembangunan di masa yang akan datang pada lahan-lahan lain.