

BAB 2

KONSEP PERENCANAAN

2.1 Konsep Pengembangan Wilayah Tepi Air

Pada sub bab ini membahas tentang jenis-jenis *Waterfront*, struktur pengembangan area *Waterfront*, penentu keberhasilan perencanaan *Waterfront*, serta penerapan konsep *Waterfront* itu sendiri di berbagai negara.

2.1.1 Jenis *Waterfront*

Menurut Breen & Dick Rigby (1994), *Waterfront* berdasarkan aktivitasnya terbagi menjadi 7 jenis, yaitu *Cultural Waterfront*, *Environmental Waterfront*, *Historical Waterfront*, *Mixed-Used Waterfront*, *Recreational Waterfront*, *Residential Waterfront*, dan *Working Waterfront*. Berikut merupakan penjelasan dari masing-masing jenis *Waterfront*:

1. *Cultural Waterfront*, adalah *Waterfront* yang dirancang untuk mendukung aktivitas budaya, pendidikan, dan ilmu pengetahuan, dengan memanfaatkan laut sebagai objek budaya dan sumber pengetahuan, serta mengarahkan pengembangan kawasan pada fasilitas yang mendukung kegiatan budaya.
2. *Environmental Waterfront*, adalah *Waterfront* yang berfokus pada upaya perbaikan kualitas lingkungan yang mengalami penurunan fungsi, dengan memanfaatkan potensi dan keaslian alam yang tumbuh secara alami.
3. *Historical Waterfront*, adalah kawasan *Waterfront* yang dikembangkan untuk tujuan konservasi dan pemeliharaan bangunan bersejarah.
4. *Mixed-Used Waterfront*, termasuk *Waterfront* yang mengintegrasikan berbagai fungsi, seperti perumahan, perkantoran, restoran, pasar, rumah sakit, dan tempat-tempat kebudayaan yang dibangun di sepanjang perairan.
5. *Recreational Waterfront*, adalah semua kawasan *Waterfront* yang menyediakan fasilitas untuk berbagai aktivitas rekreasi, seperti taman, arena bermain, tempat memancing, serta fasilitas untuk kapal pesiar.
6. *Residential Waterfront*, adalah perumahan, apartemen, dan *resort* yang dibangun di sepanjang tepi perairan.
7. *Working Waterfront*, adalah *Waterfront* yang digunakan untuk kegiatan ekonomi seperti penangkapan ikan komersial, reparasi kapal pesiar, industri berat, dan fungsi-fungsi pelabuhan yang terletak di sepanjang tepi perairan.

2.1.2 Struktur Pengembangan Area *Waterfront*

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman (PUSKIM) pada tahun 1995-2000 dalam (Safitri, 2022), terdapat beberapa kriteria dalam mengembangkan suatu kawasan di kota tepi air. Berikut merupakan kriteria dalam mengembangkan suatu kawasan di kota tepi air:

1. Kawasan Budaya, Pendidikan, dan Lingkungan Hidup (*Cultural Waterfront*, *Education Waterfront*, dan *Environmental Waterfront*).
 - a. Memanfaatkan perairan untuk kegiatan penelitian, budaya, dan konservasi.
 - b. Menekankan pada kebersihan badan air dan suplai air bersih.
 - c. Mengedukasi masyarakat tentang pelestarian lingkungan dan kekayaan alam tepi air agar badan air dapat terus dinikmati serta dijadikan sebagai sarana pendidikan, seperti keberagaman biota laut, profil pantai, dasar laut, mangrove, dan lainnya.
2. Kawasan Peninggalan Bersejarah (*Historical/Heritage Waterfront*)
 - a. Melestarikan dan merehabilitasi bangunan bersejarah.
 - b. Mengendalikan pembangunan baru agar tetap mempertahankan ciri khas kota.
 - c. Melindungi kawasan dengan infrastruktur seperti pemecah gelombang, tanggul, polder, dan sistem pompanisasi untuk menghindari genangan yang dapat merusak bangunan bersejarah.
3. Kawasan Wisata/Rekreasi (*Recreational Waterfront*)
 - a. Memanfaatkan badan air untuk kegiatan wisata atau rekreasi.
 - b. Menjaga keberadaan ruang terbuka dan mempertahankan keunikan budaya serta arsitektur lokal.
4. Kawasan Permukiman (*Residential Waterfront*)
 - a. Menyeimbangkan kepentingan umum dan pribadi dalam pembangunan permukiman. Menata permukiman nelayan dengan mempertimbangkan sumber daya alam dan pasar.
 - b. Perlu memperhatikan tata air, budaya lokal, serta kepentingan umum.
 - c. Pengembangan kawasan permukiman dapat dibedakan menjadi kawasan permukiman penduduk asli dan kawasan permukiman baru.
 - d. Pada kawasan permukiman nelayan, perlu dilakukan penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan serta kawasan secara keseluruhan. Penempatan perumahan nelayan yang baru sebaiknya mempertimbangkan potensi sumber daya alam sekitar dan pasar hasil budidaya perikanan.

- e. Program pemanfaatan kawasan untuk permukiman penduduk asli dapat mencakup revitalisasi bangunan, penyediaan fasilitas utilitas, penanganan sarana air bersih, pengelolaan air limbah dan sampah, penyediaan dermaga perahu, serta pemeliharaan sistem drainase.
 - f. Program pemanfaatan kawasan untuk permukiman baru dapat meliputi penataan bangunan dengan menyediakan akses publik ke badan air, reklamasi, penentuan batas sempadan badan air, serta program penghijauan di sepanjang sempadan.
5. Kawasan Pelabuhan dan Transportasi (*Working and Transportation Waterfront*)
- a. Mengoptimalkan perairan untuk transportasi, pergudangan, dan industri.
 - b. Pengembangan kawasan bertujuan untuk menunjang program ekonomi kota dengan memanfaatkan kemudahan transportasi air dan darat.
 - c. Pembangunan kegiatan industri harus tetap mempertahankan kelestarian lingkungan.
 - d. Program pemanfaatan ruang yang dapat diterapkan yaitu pembangunan dermaga, sarana penunjang pelabuhan (pergudangan), pengadaan fasilitas transportasi, dll.

2.1.3 Penentu Keberhasilan Perencanaan *Waterfront*

Perencanaan *Waterfront* tidak selalu dapat dikatakan berhasil sesuai yang diharapkan. Terkadang, meskipun telah direncanakan dengan matang, kawasan tersebut gagal berkembang menjadi kawasan yang aktif dan hidup (Kusumah et al., 2019). Berikut merupakan faktor-faktor yang menjadi penentu keberhasilan suatu perencanaan *Waterfront*:

1. Kawasan *Waterfront* dapat menjadi area yang memiliki karakter kuat dengan memperhatikan kearifan lokal, kondisi bangunan, serta aspek alam yang ada di sekitarnya (Breen & Dick Rigby, 1994). Torre (1989) juga memiliki pendapat yang sama dengan mengatakan bahwa setiap *Waterfront* memerlukan tema khusus agar memiliki keunikan tersendiri. Selain menonjolkan karakter, hal penting lainnya dalam perencanaan *Waterfront* adalah memastikan fungsi utama dari kawasan tersebut dapat terpenuhi dengan baik (Kusumah et al., 2019).
2. Kawasan *Waterfront* mampu menjadi tempat yang ideal dan netral untuk pelaksanaan berbagai kegiatan masyarakat (Breen & Dick Rigby, 1994). Dengan adanya kegiatan di kawasan *Waterfront*, akan menarik minat masyarakat dari berbagai umur dan kalangan yang akan meningkatkan jumlah kunjungan ke kawasan *Waterfront*.
3. Breen & Dick Rigby (1994) juga mengatakan bahwa, Kawasan *Waterfront* sebaiknya dirancang sebagai area yang logis sekaligus dramatis sehingga dapat berfungsi sebagai sarana edukasi yang menarik bagi masyarakat.

2.2 Konsep *Waterfront* dalam Perencanaan Zonasi di Kelurahan Bandarharjo

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Kelurahan Bandarharjo yang berbatasan langsung dengan Laut Jawa dan dilalui oleh Sungai Semarang. Kawasan yang menjadi batas antara daratan dan wilayah perairan (laut, sungai, danau) dikenal sebagai ***Waterfront*** (Nugroho et al., 2019). Konsep pengembangan *Waterfront* berawal dari pemikiran seorang ‘*Urban Visioner*’ Amerika, James Rouse, pada tahun 1970-an untuk merevitalisasi kawasan industri di kawasan pesisir San Fransisco, Amerika Serikat.

Konsep *Waterfront City* merupakan investasi besar dalam penataan wilayah yang telah diterapkan di berbagai negara sebagai solusi perencanaan kawasan secara menyeluruh (Zain, 2022). Melalui konsep ini, kawasan *Waterfront* dapat meningkatkan kualitas lingkungan yang mengalami degradasi dengan memanfaatkan potensi lingkungan alami kawasan (Hamka & Afdholy, 2022) serta berperan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, pariwisata, dan konservasi lingkungan (Zain, 2021).

Dalam penelitian ini, konsep yang digunakan adalah ***Eco-Recreational Waterfront***, yaitu konsep pengembangan dengan jenis *Mixed Used Waterfront* yang bertujuan untuk mendukung pemulihan lingkungan sekaligus mengoptimalkan potensi wisata di Kelurahan Bandarharjo. Konsep ini dipilih berdasarkan dua pertimbangan utama:

1. Arahan Kebijakan: Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, **Kali Semarang direncanakan sebagai transportasi wisata sungai**. Oleh karena itu, pengembangan wilayah harus sejalan dengan kebijakan yang berlaku agar dapat direalisasikan secara optimal.
2. Kondisi Eksisting: Kelurahan Bandarharjo termasuk Sungai Semarang masih mengalami berbagai permasalahan, seperti pencemaran air, sedimentasi, penurunan muka tanah, hingga kondisi infrastruktur yang belum mendukung pengembangan wisata sungai. Selain itu, kawasan wisata seperti Wisata Kuliner Kampung Mangoet kini mengalami kemunduran dan tidak lagi berkembang. Oleh karena itu, diperlukan konsep yang dapat mengakomodasi upaya pemulihan lingkungan sekaligus mendukung pengembangan ekonomi dan wisata berbasis komunitas.

2.3 Pendekatan Konsep *Eco-Recreational Waterfront*

Konsep *Eco-Recreational Waterfront* terdiri dari dua pendekatan utama:

- a. *Ecological Waterfront*

Pendekatan *Ecological Waterfront* digunakan untuk menanggapi permasalahan lingkungan yang dihadapi Kelurahan Bandarharjo. Sungai Semarang merupakan bagian dari sistem perairan yang terhubung dengan Kali Asin dan Laut Jawa, dimana Kali Asin telah mengalami pencemaran akibat limbah domestik dan industri (Kurnianti et al., 2020). Selain itu, eksploitasi air tanah yang berlebihan untuk keperluan industri, komersial, dan permukiman turut mempercepat penurunan muka tanah di Semarang Utara, termasuk Bandarharjo (Azizah et al., 2022). Akibatnya, wilayah ini mengalami rob berkepanjangan, yang menyebabkan kerusakan fisik dan lingkungan. Oleh karena itu, Kelurahan Bandarharjo membutuhkan konsep *Ecological Waterfront* yang dapat meminimalisir dampak kerusakan lingkungan (Nugroho et al., 2019).

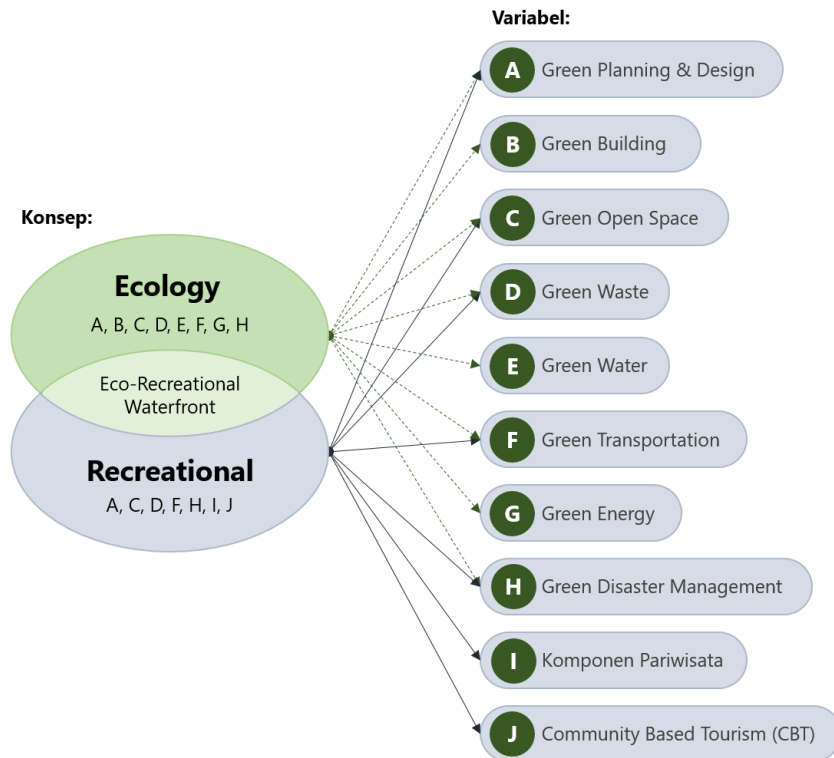
b. Recreational Waterfront

Pendekatan *Recreational Waterfront* berangkat dari potensi wisata yang ada di Kelurahan Bandarharjo dan hingga kini belum optimal. Salah satu potensi utama adalah keberadaan Wisata Kuliner Kampung Mangut, yang diresmikan pada Juli 2019 (Pradana, 2019) sebagai bagian dari pengembangan kawasan tematik. Kampung ini menawarkan pengalaman wisata kuliner dengan suasana tepi air yang unik, namun saat ini mengalami stagnasi dalam perkembangannya.

Selain itu, rencana pengembangan wisata transportasi sungai di Kali Semarang sesuai dengan arahan RTRW Kota Semarang juga mendukung implementasi *Recreational Waterfront*. Konsep ini bertujuan untuk menghidupkan kembali wisata di kawasan ini dengan memanfaatkan sungai sebagai daya tarik utama.

Sesuai dengan kajian konsep di atas, untuk merealisasikan konsep *Eco-Recreational Waterfront*, terdapat (10) sepuluh variabel yang menjadi acuan dalam perencanaan zonasi Kelurahan Bandarharjo, yaitu *Green Planning & Design*, *Green Building*, *Green Open Space*, *Green Waste*, *Green Water*, *Green Transportation*, *Green Energy*, *Green Disaster Management*, *Community Based Tourism* (CBT), dan Komponen Pariwisata. Gambaran lebih lanjut mengenai integrasi setiap aspek untuk menciptakan *Eco-Recreational Waterfront* dapat dilihat melalui tabel yang disajikan di **Lampiran 11**.

Untuk mempermudah memahami konsep perencanaan dari penelitian “Perencanaan Zonasi Berdasarkan Konsep *Eco-Recreational Waterfront* di Kelurahan Bandarharjo”, maka disusunlah diagram konsep perencanaan. Berikut merupakan penjelasan lebih lanjut melalui diagram konsep perencanaan pada studi “Perencanaan Zonasi Berdasarkan Konsep *Eco-Recreational Waterfront* di Kelurahan Bandarharjo”.



Sumber: Penulis, 2023

Gambar 2-1. Diagram Konseptual *Eco-Recreational Waterfront* pada Kelurahan Bandarharjo

Kedelapan variabel konsep *Ecology* diadaptasi dari prinsip *Green City* yang dituangkan dalam Program Pengembangan Kota Hijau (P2KH) dari Kementerian Pekerjaan Umum untuk menciptakan kota yang mampu menjaga sumber daya alam, meningkatkan kualitas lingkungan, serta mengoptimalkan infrastruktur perkotaan guna menjawab tantangan perubahan iklim.

Konsep *Green City* juga merupakan pijakan awal dalam rangka perwujudan *Smart City* di Indonesia (Kementerian Pekerjaan Umum, 2015). Kajian tersebut juga menyatakan bahwa apabila implementasi *Green City* dapat tercapai dengan baik, maka tahap berikutnya adalah menuju *Liveable City* (kota layak huni), yaitu kota yang mampu memenuhi kebutuhan hidup warganya tanpa mengabaikan kualitas lingkungan hidup. Selanjutnya, kota yang telah mencapai status *Green City* dan *Liveable City* dapat bertransformasi menuju *Smart City*.

Dengan demikian, pendekatan *Eco-Recreational Waterfront* dalam perencanaan zonasi di Kelurahan Bandarharjo tidak hanya menjawab permasalahan eksisting dan selaras dengan kebijakan pengembangan kota, tetapi juga mendukung tujuan jangka panjang menuju kota yang lebih layak huni dan berkelanjutan.