

## Perancangan Kawasan Permukiman Tepi Sungai dengan Konsep Eco-Green Living di Kelurahan Peterongan, Semarang Selatan

### Eco-Green Living Concept as the Sustainable Waterfront Settlement in Kelurahan Peterongan, South Semarang

D.I.K. Dewi, E.S. Putri, I.P.K. Zega, P. Devira, A.A.Wedatama, K. Ahmad, M.R. Utami, E.S. Sembiring, R.M. Mukti, S.W. Pradani, A. Fernando, S. Priyanghati, S. Ghaisani

*“Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia*

---

#### Abstrak

Wilayah yang berbatasan langsung dengan perairan biasa disebut dengan kawasan *waterfront*. Kawasan *waterfront* memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan kawasan lainnya. Kota Semarang banyak memiliki ruang-ruang kota yang pertumbuhannya berawal dari perkembangan kawasan koridor sungai, seharusnya Kota Semarang dapat memanfaatkan potensi tersebut menjadi suatu keunggulan tersendiri. Prinsip perancangan *waterfront city* adalah dasar-dasar penataan kota atau kawasan yang memasukan berbagai aspek pertimbangan dan komponen penataan untuk mencapai suatu perancangan kota yang baik. Kawasan perancangan wilayah mikro merupakan salah satu kawasan yang dilalui oleh anak sungai Banjir Kanal Timur yaitu Sungai Manggis dan termasuk kedalam Kelurahan Peterongan dengan luas kawasan 10,5 hektar. Fungsi kawasan perancangan mikro notabene adalah sebagai kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa. Namun, kegiatan perdagangan dan jasa yang berada di kawasan perancangan didominasi oleh Pedagang Kaki Lima yang berdagang di tepian sungai cenderung liar dan tidak tertata, sementara kawasan permukiman sendiri yang terdapat di tepian sungai bisa dikatakan kumuh. Oleh karena itu, dengan mengangkat konsep “Eco Green Living” yang merupakan turunan dari Konsep Sustainable Development dan konsep meso *Ecological Riverfront* dengan indicator Ekonomi, *Green* dan *Living*. Untuk wilayah perancangan mikro diharapkan dapat mengatasi permasalahan yang ada diwilayah eksisting tersebut.

*Kata kunci:* Permukiman tepi sungai; *Eco Green Living*; Pembangunan Berkelanjutan

---

#### Abstract

The area directly adjacent to the waters is called the waterfront area. Waterfront area has many dvantages compared to other areas. Semarang city is one of the cities that have many spaces of the city whose growth starts from the development of the river corridor area, Semarang City should be able to take advantage of the potential becomes a distinct advantage. The principle of waterfront design is the basics of the arrangement of the city or region that includes various aspects of considerations and components of arrangement to achieve a good urban design. Micro area is one of the areas traversed by the East Canal River flood of Manggis River and included into the sub-district of Peterongan with an area of 10.5 hectares. The function of the micro area is as a residential and trade & services area. However, trading activities that located in designated areas dominated by street vendors who trade on the banks of rivers tend to be wild and unorganized, while the residential areas on the banks of the river can be said to be slum area. Therefore, by using the concept of "Eco Green Living" which is derived from the Sustainable Development concept and Ecological Riverfront concept with indicators of Economics, Green and Living is expected to overcome the existing problems in the existing region.

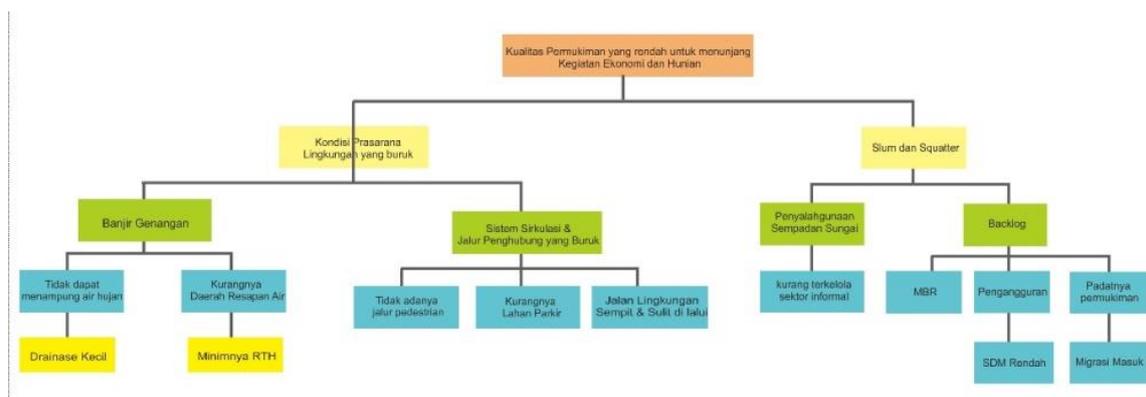
*Keyword:* Riverfront Settlement, Eco Green Living, Sustainable Development

### 1. Pendahuluan

Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan masuk ke dalam bagian BWK I dan Blok 5.2 dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang (RDTRK Kota Semarang BWK I) dengan luas sekitar 54, 375 Ha. Fungsi utama dari BWK 1 antara lain diperuntukkan sebagai kawasan permukiman, perdagangan & jasa, perkantoran, campuran antara permukiman dan perdagangan dan jasa. Sedangkan pada kawasan perancangan merupakan kawasan permukiman padat dan perdagangan dan jasa.

Kawasan perancangan berada pada wilayah RW 6 dan RW 7 pada Kelurahan Peterongan yang merupakan kawasan permukiman padat pada RW 7 dan kawasan perdagangan & jasa pada RW 6. Kawasan lokasi perancangan memiliki 12 RT dengan luas wilayah lokasi perancangan adalah 10,5 Ha. Wilayah studi mikro merupakan segmen 5 berdasarkan 8 segmen yang telah ditetapkan pada wilayah studi meso. Kawasan perancangan yang berada pada Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan merupakan kawasan perancangan yang ditujukan sebagai kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa mengacu pada RTRW Kota Semarang Tahun 2011 – 2030.

Kawasan perancangan wilayah mikro merupakan salah satu kawasan yang dilalui oleh anak sungai Banjir Kanal Timur yaitu Sungai Manggis. Pada kawasan perancangan terdapat beberapa masalah diantaranya yaitu terdapat Pedagang Kaki Lima yang berdagang di tepian sungai cenderung liar dan tidak tertata, sementara kawasan permukiman sendiri yang terdapat di tepian sungai bisa dikatakan kumuh. Berikut merupakan struktur permasalahan yang terjadi di kawasan perancangan.



**Gambar 1.** Struktur Masalah Kawasan Perancangan Mikro (Analisis Penulis, 2017)

Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan masuk ke dalam bagian BWK I dan Blok 5.2 dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang (RDTRK Kota Semarang BWK I) dengan luas sekitar 54, 375 Ha. Fungsi utama dari BWK 1 antara lain diperuntukkan sebagai kawasan permukiman, perdagangan & jasa, perkantoran, campuran antara permukiman dan perdagangan & jasa. Sedangkan pada kawasan perancangan merupakan kawasan permukiman padat dan perdagangan & jasa.

Kawasan perancangan berada pada wilayah RW 6 dan RW 7 pada Kelurahan Peterongan yang merupakan kawasan permukiman padat pada RW 7 dan kawasan perdagangan & jasa pada RW 6. Kawasan lokasi perancangan memiliki 12 RT dengan luas wilayah lokasi perancangan adalah 10,5 Ha. Wilayah studi mikro merupakan segmen 5 berdasarkan 8 segmen yang telah ditetapkan pada wilayah studi meso. Kawasan perancangan yang berada pada Kelurahan Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan merupakan kawasan perancangan yang ditujukan sebagai kawasan permukiman dan perdagangan dan jasa mengacu pada RTRW Kota Semarang Tahun 2011 – 2030.



**Gambar 1.** Peta Batas Administrasi Wilayah Mikro (Analisis Penulis, 2017)

Kawasan perancangan wilayah mikro merupakan salah satu kawasan yang dilalui oleh anak sungai Banjir Kanal Timur yaitu Sungai Manggis. Pada kawasan perancangan terdapat beberapa masalah diantaranya yaitu terdapat Pedagang Kaki Lima yang berdagang di tepian sungai cenderung liar dan tidak tertata, sementara kawasan permukiman sendiri yang terdapat di tepian sungai bisa dikatakan kumuh.

## 2. Metode

Penyusunan artikel ini menggunakan dua metode pendekatan, yaitu metode pengumpulan data dan metode analisis. Metode pengumpulan data tentang kawasan perancangan dilakukan melalui pengumpulan data sekunder dan survei lapangan meliputi wawancara, kuesioner dan observasi. Sementara, metode analisis menggunakan data kuantitatif dan kualitatif berupa analisis aktivitas, analisis karakteristik pengguna, analisis kebutuhan ruang, analisis hubungan antar ruang, analisis tapak, analisis infrastruktur, analisis kriteria terukur, analisis kriteria tidak terukur, analisis citra kota, analisis estetika kota dan analisis elemen perancangan kota. Metode analisis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif.

## 3. Kajian literatur

### *Sustainable Development*

*Sustainable Development* atau yang biasa dikenal dengan pembangunan berkelanjutan menurut para ahli merupakan kota yang dalam perkembangannya mampu memenuhi kebutuhan masyarakatnya masa kini, mampu berkompetisi dalam ekonomi global dengan mempertahankan keserasian lingkungan vitalitas sosial, budaya, politik, dan pertahanan keamanannya tanpa mengabaikan atau mengurangi kemampuan generasi mendatang dalam pemenuhan kebutuhan mereka. Pembangunan berkelanjutan harus mengacu pada aspek umum yaitu keberlanjutan lingkungan, ekonomi, sosial dan teknologi (Jaya, 2004). Karena pembangunan akan berkelanjutan apabila aspek umum tersebut dapat teratasi dan mampu bersaing dalam masyarakat global sehingga pembangunan akan berkelanjutan. Indikator yang terkandung dalam *Sustainable Development* yaitu Ekonomi, Ekologi dan *Equity* untuk pembangunan berkelanjutan.

### *Riverfront*

*Riverfront* merupakan kawasan tepian air dengan fasilitas perumahan sebagai fungsi utama dan adanya fungsi pendukung. Penataan rumah tepian sungai harus memperhatikan beberapa aspek dan kekhasan tepi sungai seperti menghidupkan transportasi sungai, menghidupkan kegiatan ekonomi, menata permukiman, memperbaiki sanitasi lingkungan, menghentikan pertumbuhan permukiman baru tepi sungai, membongkar bangunan illegal, menjaga ekosistem sungai (Breen & Riqby, 1996).

### ***Eco settlement***

*Eco Settlement* terdiri dari dua kata yaitu *eco* dan *settlements* yang berarti tempat bermukim/ tempat tinggal yang ekologis yang dikembangkan dari konsep pengembangan berkelanjutan (*sustainable development*). Pemikiran tentang *Eco-Settlement* bermula dari lingkup yang lebih kecil berupa *single building* yang secara mikro membahas secara lebih detail aspek-aspek teknologi atau rekayasa bangunan seperti penggunaan material lokal, atau teknologiteknologi yang berkaitan dengan konservasi energi bangunan (Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, 2006). *Eco Settlement* dilingkupi oleh 3 komponen dasar yang digunakan sebagai indikator dari *Eco Settlement*. Indikator yang digunakan dalam *Eco Settlement* yaitu Ekologi, Sosial, Ekonomi dan Kelembagaan (Suryani, 2011).

Dari beberapa teori yang dapat dijadikan acuan dan mendukung sebagai penentuan konsep perancangan pada kawasan Kelurahan Peterongan dengan wilayah yang berbatasan langsung dengan Banjir Kanal Timur sehingga mengadopsi konsep “*Eco Green Living*”, *Eco Green Living* ini teori dasarnya merupakan dari teori-teori yang sudah dicantumkan dan diambil dari beberapa indikator yang dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang ada pada lokasi perancangan.



**Gambar 3.** Diagram Sintesa Literatur Mengenai Indikator Konsep *Eco Green Living* (Analisis Penulis, 2017)

## **4. Hasil dan Pembahasan**

### **4.1 Analisis Tapak**

Seluruh wilayah perancangan cocok dijadikan lahan terbangun karena termasuk ke dalam klasifikasi dengan topografi datar sehingga dalam pengembangannya tidak diperlukan rekayasa lahan. Zona permukiman diletakkan pada kawasan yang memiliki aksesibilitas dan kebisingan yang rendah di wilayah perancangan. Zona perdagangan jasa merupakan zona kegiatan yang membutuhkan ruang dengan tingkat aksesibilitas yang tinggi. Zona ini diletakkan sepanjang Jalan Kompol Maksum sebagai kawasan perdagangan dan jasa berupa pertokoan dan di sepanjang Jalan Sompok yang akan dijadikan sebagai. Zona perdagangan jasa tersebut diletakkan karena dekat dengan pasar dan swalayan yang ada di luar kawasan perancangan.

*View to site* yang terlihat dari arah timur akan direncanakan berupa sempadan sungai berupa ruang terbuka hijau yang juga dapat digunakan sebagai tempat berinteraksi.. Pada lokasi perancangan, sebagian besar arah bangunan menghadap ke arah timur laut dan barat daya. Berdasarkan arah lintasan matahari dan arah angin, orientasi massa bangunan dianjurkan menghadap arah tenggara dan barat laut. Selain itu, pada kondisi eksisting hanya terdapat vegetasi berupa tanaman rerumputan di sepanjang drainase pada Jalan Peterongsari. Maka, untuk mendukung konsep *Eco Green Living* akan direncanakan RTH berupa taman lingkungan dan sempadan sungai.

#### 4.2 Zoning Kawasan

Zoning kawasan perancangan terdiri dari zona permukiman, zona perdagangan jasa dan zona RTH. Zona permukiman terdiri dari kawasan hunian beserta fasilitas penunjangnya. Zona perdagangan jasa terletak pada Jalan Kumpul Maksud berupa pertokoan, dan terletak di Jalan Sompok berupa *food court*. Sedangkan zona RTH berupa taman linier pada kawasan sempadan sungai dan taman lingkungan yang juga difungsikan berupa *nodes*.

#### 4.3 Analisis Infrastruktur

Berdasarkan kondisi eksisting pada lokasi perancangan, jalan kolektor sekunder memiliki lebar 16 meter, jalan lokal sekunder memiliki lebar 7 meter dan jalan lingkungan memiliki lebar kurang dari 3 meter. Maka dari itu akan dilakukan pelebaran badan jalan untuk jalan kolektor, jalan lokal maupun jalan lingkungan yang sesuai dengan standar masing-masing sehingga mampu menampung kendaraan roda empat, roda tiga dan roda dua. Serta pada setiap ruas-ruas jalan tersebut akan dibangun trotoar, drainase tertutup, dan gsb untuk menunjang kenyamanan pejalan kaki dan juga untuk menunjang aliran air hujan melalui drainase sekunder dan drainase tersier yang akan dibangun mengikuti pola jalan, sama halnya pula dengan jaringan air bersih dengan sistem tanam menggunakan pipa besi yang alirannya mengikuti pola jalan kemudian terhubung dengan masing-masing kawasan pada lokasi perancangan. Pada kawasan sempadan sungai masih mengalami kekurangan akan sarana penerangan jalan, untuk itu akan dibangun sarana penerangan berupa lampu jalan yang mengikuti pola jalan lingkungan pada kawasan sempadan sungai.

Secara garis besar keadaan eksisting jaringan sanitasi dan jaringan persampahan sudah cukup baik dimana pada setiap rumah-rumah menggunakan septictank yang memadai dan pada ruas-ruas jalan lingkungan terdapat penampungan sampah berupa tong sampah dengan pengerasan semen/cor, serta terdapat petugas pengangkutan sampah yang bertugas mengangkut sampah dari tong sampah lingkungan tersebut. Untuk itu akan dilakukan penambahan sarana penunjang lainnya seperti tempat daur ulang sampah anorganik dan membangun septictank komunal.

#### 4.4 Analisis Elemen Estetika

Pada analisis proporsi dan skala, proporsi terlihat dari pembagian zonasi berjenjang dimana kawasan perdagangan dan jasa mendapat nilai tertinggi sedangkan permukiman di sekitar sungai manggis mendapat nilai terendah. Skala terlihat dari pembangunan klaster-klaster untuk aktivitas perdagangan dan jasa. Selain itu, pada hirarki yang ditonjolkan berdasarkan bentuk dan massa bangunan perancangan, didalam perancangan adanya bangunan seperti rumah vertikal 2 lantai yang langsung bersebelahan dengan rumah besar, Perbedaanya tampak jelas jika dilihat dari bentuk bangunannya walaupun memiliki fungsi yang sama. Balance pada lokasi perancangan akan direncanakan bahwa antar kawasan memiliki pemisah berupa jaringan jalan atau beberapa pusat-pusat dimana RTH pasif/aktif untuk membagi beberapa kegiatan pada lokasi perancangan. Kemudian untuk irama, adanya irama yang berasal dari ketinggian bangunan maka dapat terlihat dan terbentuk skyline antara kawasan perdagangan dan jasa, permukiman, dan RTH. Pada konteks dan kontras, kesan konteks dibangunnya struktur bangunan jenis tropis yang akan memberikan kesan kompak karena penyamaan struktur bangunan dan jenis bangunan yaitu modern ini bertujuan agar tidak menimbulkan kekontrasan. Kesan kontras adanya perpaduan antara bangunan dengan RTH. Contohnya pada perumahan skala besar terdapat lapangan serta RTH. Sumbu utama kawasan merupakan RTH aktif yang akan dibangun di Jalan Peterongan Timur dimana yang membagi beberapa jalan dan pada masing-masing jalan ada kawasan dan aktivitas didalamnya. Koridor-koridor jalan membagi ruang sesuai dengan jenis aktivitasnya

#### 4.5 Analisis Elemen Perancangan

Analisis elemen perancangan kota merupakan analisis yang mencakup tata guna lahan, bentuk dan kelompok bangunan, ruang terbuka, parkir dan sirkulasi, signage, jalur pejalan kaki, sistem pendukung kegiatan dan preservasi. Pada lokasi perancangan, tata guna lahan yang akan dibuat adalah 70% ruang terbangun dan 30% ruang terbuka hijau. Bentuk dan masa bangunan pada lokasi perancangan akan diterapkan KDB, KLB dan GSB sesuai peraturan. Fungsi baru berupa cluster perdagangan akan dibuat mengelompok. Untuk ruang terbuka pada lokasi perancangan akan dibangun ruang terbuka hijau berupa taman lingkungan yang berada pada bagian tengah lokasi perancangan. Sempadan sungai yang dahulunya ditutupi dengan bangunan liar akan dijadikan ruang terbuka yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk beraktivitas ringan ataupun berekreasi.

Preservasi yang ada pada lokasi perancangan, dikarenakan aturan yang mengikatnya bangunan bersejarah yang saat ini difungsikan sebagai Gereja Kristen Indonesia tidak mengalami perpugaran ataupun perubahan fungsi bangunan. Sedangkan untuk parkir dan sirkulasi, lahan parkir yang akan disediakan merupakan lahan parkir off street dan gedung parkir bermodel komunal yang diletakkan pada kawasan komersil dan ruang public. Pedestrian ways pada lokasi perancangan akan disediakan pedestrian ways disepanjang jalan yang ada sehingga jalur motorized dan non motorized saling berdampingan. Pedestrian ways juga akan dibangun pada jalan yang ada yang menghubungkan kompleks hunian dengan sarana yang ada di dalam kawasan perancangan. Activity support pada lokasi perancangan akan dibuat sarana pendukung perdagangan dan jasa akan diletakkan pada satu kawasan. Sedangkan sarana lain seperti pendidikan dan peribadatan menyebar di lokasi perencanaan. Penambahan fasilitas peribadatan berupa mushola di kawasan permukiman. Penambahan dan penataan taman sebagai RTH, tempat berinteraksi, dan rekreasi masyarakat karena masih terbatasnya ruang terbuka yang ada pada lokasi perencanaan.

#### 4.6 Analisis Tak Terukur

Analisis kriteria tak ukur merupakan analisis yang mencakup acces, compatibility, view, identity, sense dan livability. Pada lokasi perancangan akan dibuat jalan yang dibagi menjadi jalan motorized dan non motorized dengan tutupan paving block dan disepanjang jalur tersebut akan ditanami pepohonan ataupun vegetasi peneduh sebagai jalur hijau. Compatibility pada lokasi perancangan, peletakan setiap bangunan akan dibuat saling berhubungan satu sama lain sehingga mempermudah masyarakat dalam menjangkaunya. View pada lokasi perancangan dibagi menjadi 2 yaitu View to site: adanya bangunan gereja setinggi 4 lantai yang dapat dilihat dari luar lokasi perancangan dan View from site: Kawasan perdagangan dan jasa yakni pasar peterongan dan toko-toko maupun hotel juga mall akan membentuk skyline campuran.

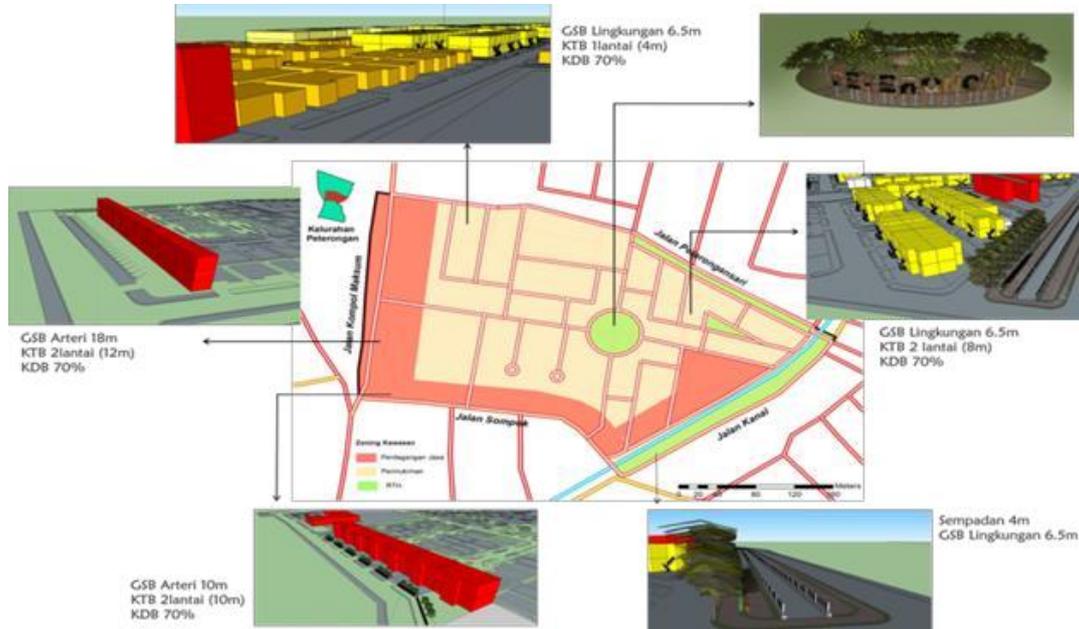
Identity yang ada pada lokasi perancangan yakni: memiliki 3 zona ,dimana zona perdagangan dan jasa merupakan zona yang paling menonjol. Konsep perancangan mengunggulkan cluster perdagangan sebagai identitas kawasan dengan memberi simbol berupa "CLUSTER PETERONGAN". Livability yang ada pada lokasi perancangan yakni Penempatan zona permukiman diantara zona perdagangan dan jasa serta dekat dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Untuk menunjang konsep Eco Green Living, tingkat kenyamanan diwujudkan dengan pembagian permukiman bagi rumah besar, rumah kecil dan asrama pagi para pelajar. Selain itu terdapat zona perdagangan dan jasa yang terbagi menjadi 3 kluster yaitu: Klaster Peterongan. Merupakan sebuah bangunan perdagangan dan jasa memiliki 2 bangunan utama dengan 2 lantai yang dapat menampung 100 pedagang. Dengan luas setiap ruangnya 6m<sup>2</sup>. Sense pada lokasi perancangan yakni zona perdagangan dan jasa dirancang dengan mengklusterkannya,hal ini akan memudahkan produsen dan konsumen untuk melakukan transaksi.

#### 4.7 Analisis Citra Kota

Gambaran citra kota atau bentuk dan kejelasan identitas serta susunan objek pada kawasan perancangan Kelurahan Peterongan mempunyai identitas yang kuat. Elemen path dibedakan menjadi path kuat yang berada pada jalur pergerakan utama kawasan dan path lemah

berada di dalam lokasi perancangan. Pembatas (edge) kawasan perancangan dengan luar kawasan berupa sungai dan Jalan Kompol Maksum. Terdapat tiga kawasan yaitu kawasan permukiman, perdagangan & jasa, serta RTH. Landmark berupa Taman Peterongan yang juga memiliki fungsi lain sebagai nodes utama kawasan dan Cluster Peterongan juga merupakan wajah dari kawasan perancangan

#### 4.8 Amplop Bangunan



#### 4.9 Siteplan Kawasan



#### 4.10 Konsep Pengelolaan Kawasan

Konsep pengelolaan pada kawasan perancangan terbagi menjadi 4, antara lain :

##### 1. Konsep Manajemen Oleh Pemerintah

Pemilihan konsep manajemen pengelolaan oleh pemerintah secara mandiri untuk pegelolaan kawasan permukiman berupa pembangunan masjid, lapangan basket, taman lingkungan, jalan, sempadan sungai, Cluster Peterongan, tempat daur ulang, septitank komunal, TK, dan Musholla dikarenakan sarana & prasarana yang dibangun lebih bertujuan untuk

memberikan fungsi pelayanan kepada masyarakat dan sebagai fungsi penunjang di wilayah perancangan. Sebagian asset merupakan lahan milik masyarakat dan pemerintah yang kemudian menjadi asset pemerintah dan dana retribusi dari masyarakat ke pemerintah akan diberikan lagi berupa peningkatan kualitas pelayanan dan pemeliharaan kawasan. Struktur pengelolaan oleh pemerintah melibatkan beberapa lembaga antara lain Dinas Ciptakaru, BLH, Dinas Kebersihan & Pertamanan, Dinas Pendidikan, Dinas PU, Disperindag, Bappeda, dsb.

#### 2. Konsep Manajemen oleh Swasta

Justifikasi pemilihan konsep manajemen pengelolaan oleh swasta dalam pembangunan ruko, foodcourt, dan parkir komunal yaitu dikarenakan pembangunan tersebut membutuhkan biaya yang tinggi. Selain itu, lahan yang ada merupakan lahan milik masyarakat sehingga tidak diperlukan kemitraan dengan pihak pemerintah. Proses perencanaan desain dan pembangunan dilakukan oleh pihak swasta yang kemudian dijual kepada pelaku usaha. Kemudian operasional dan pemeliharaan sepenuhnya menjadi tanggung jawab pelaku usaha. Sehingga pihak swasta hanya mendapat keuntungan dari biaya penyewaan dan penjualan ruko dan foodcourt tersebut.

#### 3. Konsep Manajemen PCP

Dalam konsep manajemen PCP yaitu kerjasama antara pihak pemerintah dan masyarakat dalam melakukan pembangunan hunian berupa Landed House dan Vertical House. Lahan yang semula milik masyarakat akan dilakukan Land Readjustment dan masyarakat menyumbangkan 20-30% dari lahannya untuk pembangunan sarana & prasarana. Lahan milik masyarakat yang berkurang setelah dilakukan land readjustment akan diganti rugi oleh pemerintah.

#### 4. Konsep Manajemen Yayasan

Tujuan filosofis dari pendirian Yayasan tidak bersifat komersial atau tidak mencari keuntungan dan tujuan pendiriannya diidentikan dengan kegiatan social, Pendidikan, kemanusiaan. Pembangunan yang dikelola oleh yayasan adalah Asrama bagi pelajar. Meskipun non-profit, namun dalam prakteknya, pembangunan asrama tersebut menjalankan kegiatan yang bersifat komersil.

#### 4.11 Pembiayaan Kawasan

- Pembiayaan oleh Pemerintah didapatkan dengan rincian IRR 9,3 %, BCR sebesar 1,14, NPV sebesar Rp 674.091.549. Kesimpulan pembiayaan oleh pemerintah dinilai LAYAK.
- Pembiayaan oleh Swasta didapatkan dengan rincian IRR 21,3 %, BCR sebesar 2,66, NPV sebesar Rp 9.051.894.795. Kesimpulan pembiayaan oleh swasta dinilai LAYAK.
- Pembiayaan PCP dibagi menjadi PCP Pemerintah & PCP Masyarakat. Untuk PCP Pemerintah bersifat tidak mencari keuntungan (*non-profitable*) sehingga lebih banyak mengeluarkan biaya. PCP masyarakat didapatkan dengan rincian IRR 30,4 %, BCR sebesar 1,33, NPV sebesar Rp 2.343.148.110. Kesimpulan pembiayaan PCP LAYAK
- Pembiayaan oleh yayasan didapatkan dengan rincian IRR 21,6 %, BCR sebesar 1,92, NPV sebesar Rp 1.056.790.343. Kesimpulan pembiayaan oleh yayasan dinilai LAYAK.

### 5. Kesimpulan

Lokasi perancangan terletak di Kelurahan Peterongan yang berada di Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang. Kawasan lokasi perancangan memiliki 2 RW dan 12 RT Luas wilayah lokasi perancangan adalah 10,5 Ha. kondisi topografi di lokasi perancangan memiliki topografi datar dengan kemiringan 0-8% dan wilayah rancang memiliki berbagai aktivitas di dalamnya antara lain yaitu permukiman, peribadatan, perdagangan dan jasa, dan pendidikan. Namun secara keseluruhan, aktivitas permukiman mendominasi hampir seluruh bagian lahan di wilayah rancang.

Adapun potensi yang terdapat pada lokasi perancangan, yaitu (1) wilayah studi sesuai untuk kawasan permukiman dan perdagangan jasa. (2) Dekat dengan Pasar Peterongan sehingga mudah mencari bahan baku untuk dikembangkan sebagai kawasan cluster-cluster perdagangan dan jasa. (3) Dilalui jalan arteri sekunder yaitu Jalan Kumpul Maksud sehingga berpotensi untuk dikembangkan sebagai perdagangan dan jasa karena mudah diakses.

Adapun isu dan masalah yang dihadapi pada kawasan perancangan, yaitu (1) Terdapat Slum Area. (2) Masih terdapat bangunan liar (Squaters) di sepanjang tepi sungai (3) Terdapat

sampah pada aliran sungai. (4) Kurangnya daerah resapan air. (5) Pengangguran & masyarakat berpenghasilan rendah.

Konsep perancangan wilayah mikro yaitu “Eco Green Living”. Konsep ini terdiri dari 3 elemen sub konsep yang memiliki makna masing-masing yaitu Eco yang merupakan Economy, Green yang berarti di lokasi perancangan kami akan menggunakan beberapa indikator green untuk menciptakan permukiman yang berkelanjutan dan *Living* yang merupakan tempat manusia tinggal dan hidup manusia yang *livable*. Konsep ini nantinya diangkat berdasarkan potensi dan masalah pada lokasi perancangan.

1. *Economy* → Lokasi perancangan terdiri atas kawasan permukiman dan kawasan perdagangan dan jasa. Konsep *Economy* akan disesuaikan dengan pembangunan cluster, ruko, dan foodcourt.
2. *Green* → Untuk menunjang kawasan permukiman yang nyaman maka konsep Green diterapkan dalam bentuk taman aktif dan taman pasif.
3. *Equity* → Konsep Equity diterapkan pada konsep kawasan mikro melalui pembangunan tiga jenis rumah perumahan yaitu rumah besar, rumah landed house, rumah vertical house dan asrama yang diperuntukkan bagi siswa-siswi pendatang.

## Referensi

- A, M. (2002). *Prinsip Perancangan Pudar Kota Banjarmasin Sebagai Kota Sungai*. Bandung: Pasca Sarjana ITB
- Breen, A., & Riqby, D. (1996). *The New Waterfront: A Worldwide Urban Success Story*. London: McGraw-Hill.
- Eko Budihardjo. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni/ 1992/Bandung.
- Jaya, A. (2004). *Konsep Pembangunan Berkelanjutan (Sustainable Development)*. Bogor.
- Nissa, C. (2007). Perencanaan Sungai Jinhah Waterfront di Banjarmasin dengan Pengembangan Potensi Alam. *eprints uns*.
- Roma, R. (2010, Juni). Retrieved Februari 18, 2017, from Perencanaan Struktur: <http://www.perencanaanstruktur.com/2010/06/penanggulangan-banjir-dan-sistem.html>
- Shaleh, F. I. (2011). Strategi Pengembangan Kota Jambi Menuju Riverfront City.
- Sonia Chand Sandhu, R. N. (2016). *GrEEEn Solutions For Livable Cities*. Mandaluyong, Philippines: Asian Development Bank.
- Suryani, A. S. (2011). Tantangan Implementasi Konsep Eco-Settlement Tentang Dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Aspirasi*, 2(1), 1–16.
- Tamin, Ofyar Z. 2000. Perencanaan dan Permodelan Transportasi. Bandung : Penerbit ITB.
- Taufik Didik. 2014. *Mengenal Jenis, Karakter, Penyebaran dan Pemanfaatan Tanah Pertanian*