

**PERENCANAAN PASAR APUNG BERKELANJUTAN DALAM UPAYA PENGEMBANGAN KAWASAN
WISATA AIR BANJIR KANAL BARAT KOTA SEMARANG**

**SUSTAINABLE FLOATING MARKET PLANNING IN WATER TOURISM DEVELOPMENT
OF WESTERN CANAL OF SEMARANG**

Nandha Pradipta Budoyo¹ dan Djoko Suwandono²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: nandhaprادیpta budoyo@yahoo.co.id

Abstrak: Banjir kanal barat merupakan salah satu kanal di Kota Semarang yang berfungsi sebagai pengendali banjir yang sering melanda Kota Semarang. Banjir kanal barat memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan wisata air. Hal ini dikarenakan akses menuju kawasan banjir kanal barat cukup mudah dan memiliki view yang menarik. Tidak hanya potensi wisata saja yang ada di banjir kanal barat namun juga ada permasalahan yang berkembang di kawasan banjir kanal barat ini. Selama masa normalisasi, sekitar 500 pedagang kaki lima digusur tanpa adanya relokasi. Kondisinya pun saat ini masih kurang tertata sehingga kurang menarik untuk dikunjungi. Metode yang digunakan dalam perencanaan ini adalah metode campuran (mix method). Metode kualitatif digunakan dalam penelitian sedangkan metode kuantitatif digunakan dalam perencanaan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi lapangan dan telaah dokumen. Konsep yang akan digunakan untuk mengembangkan banjir kanal barat ini adalah sustainable floating market. Lokasi yang akan menjadi lokasi perencanaan berada di sebelah utara jembatan kereta api dengan luas wilayah perencanaan adalah sebesar 3200 meter persegi. Berdasarkan analisis kelayakan proyek didapat BCR untuk analisis ekonomi sebesar 1,72 dan BCR untuk analisis finansial sebesar 1,86 sehingga dapat disimpulkan bahwa proyek perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan ini layak untuk dilaksanakan.

Kata kunci: *Wisata Air, Mix Method, Sustainable Floating Market*

Abstract: Flood western canal is one of the canals in the Semarang which serves as a flood control that often occurs in Semarang. Flood western canal has the potential to be developed into a water tourism area. This is because access to the area west flood canal is quite easy and has an interesting view. Not only are there potential for tourism in the west flood canal but there is also a growing problem in the western area of the flood channel. During the normalization period, around 500 hawkers evicted without relocation. This condition is still less arranged so less attractive to visit. The method used in this project is a mixed method. Qualitative methods used in the study while the quantitative methods used in planning. Data collection techniques used were interviews, field observations and document review. Concepts that will be used to develop the western flood canal floating market is sustainable. The location will be the location of the planning is to the north of the railway bridge to the planning area is equal to 3200 square meters. Based on project feasibility analysis obtained BCR of 1.72 for economic analysis and financial analysis of the BCR for 1.86 so it can be concluded that the project planning sustainable tourism water floating market is feasible.

Keywords: *Water Tourism, Mixed Methods, Sustainable Floating Market*

PENDAHULUAN

Kawasan Banjir Kanal Barat Kota Semarang merupakan salah satu sungai yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai ruang rekreasi. Hal ini dikarenakan akses menuju kawasan banjir kanal barat cukup mudah. Selain itu, kawasan pinggiran Banjir Kanal Barat ini memiliki view yang menarik. Sesuai dengan Rencana Induk dari JICA (1993), kali Banjir Kanal Barat direncanakan sebagai saluran drainase kota, bukan semata-mata sebagai banjir kanal (floodways). Bantaran sungai yang terbentuk dari proses pengendapan lumpur (sedimentasi) akibat banjir merupakan lahan yang dapat dioptimalkan untuk diolah sebagai kawasan rekreasi kota. Bantaran tersebut dapat dikembangkan sebagai taman kota, open space atau ruang olahraga bagi warga, sementara lingkungan di sekitar bantaran dapat dikembangkan menjadi sarana pendukung bagi pengembangan bantaran sebagai kawasan rekreasi. Selain itu, Studi Kelayakan Banjir Kanal Barat yang dilakukan oleh Japan International Cooperation Agency (JICA) pada tahun 1993 juga menyebutkan bahwa debit air kali Banjir Kanal Barat untuk periode 100 tahunan adalah sebesar 980 m³/detik. Hal ini merupakan potensi alami yang menjamin kestabilan arus sungai tiap tahun. Debit sungai yang besar ini dapat dimanfaatkan oleh warga untuk melakukan kegiatan rekreasi air, seperti dayung, becak air (Indrosaptono, 2003).

Normalisasi Banjir Kanal Barat dimulai sejak tahun 2010 dengan tujuan untuk mengatasi permasalahan banjir yang sering melanda Kota Semarang. Pinggiran sungai yang pada awalnya digunakan sebagai area berjualan menjadi tidak termanfaatkan setelah normalisasi Banjir Kanal Barat ini selesai. Selama masa pembangunan, sekitar 500 pedagang kaki lima digusur tanpa adanya relokasi. Kondisinya pun saat ini masih kurang tertata sehingga kurang menarik untuk dikunjungi. Sehingga kawasan pinggiran Banjir Kanal Barat menjadi sepi dari aktivitas masyarakat, terutama PKL, khususnya pada malam hari. Hal ini justru meningkatkan angka

kriminalitas di sekitar kawasan Banjir Kanal Barat pada waktu malam.

Berdasarkan uraian di atas terkait pembangunan Banjir Kanal Barat, dapat dirumuskan masalah yang ada yaitu:

- Kawasan pinggiran sungai yang ada belum termanfaatkan secara optimal setelah tahap pembangunan kanal selesai.
- Kawasan pinggiran Banjir Kanal Barat memiliki potensi sebagai ruang rekreasi bagi masyarakat namun belum dimanfaatkan.
- Belum adanya tindakan perencanaan mengenai pemenuhan kebutuhan akan sarana dan prasarana penunjang rekreasi
- Cukup tingginya tingkat kriminalitas khususnya pada malam hari dibandingkan sebelum dilakukan pembangunan Sungai Banjir Kanal Barat.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan perencanaan tata ruang ini adalah untuk mengembangkan kawasan Banjir Kanal Barat sebagai ruang rekreasi publik, yang sekaligus menyediakan ruang ekonomi baru bagi para pedagang kaki lima yang sebelumnya telah berjualan di sekitar kawasan Banjir Kanal Barat, berupa pengembangan pasar apung berkelanjutan yang mendukung pengembangan wisata air sebagaimana yang telah dihasilkan studi JICA.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif mengkaji perspektif partisipan dengan strategi-strategi yang bersifat interaktif dan fleksibel. Penelitian kualitatif ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut pandang partisipan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif.

Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam perencanaan ini adalah pendekatan kuantitatif. Pendekatan kuantitatif merupakan suatu metode yang lebih menekankan pada aspek pengukuran secara obyektif terhadap fenomena sosial. Tujuan utama dari pendekatan kuantitatif ini ialah menjelaskan

suatu masalah tetapi menghasilkan generalisasi. Teknik analisis yang digunakan dalam perencanaan ini adalah analisis lokasi, analisis aktivitas, analisis kebutuhan ruang, analisis tapak, analisis elemen rancang kota, analisis kriteria terukur, dan analisis kriteria tak terukur.

GAMBARAN UMUM PERMASALAHAN DI BANJIR KANAL BARAT

Banjir kanal barat dibuat untuk mengurangi resiko banjir. Banjir kanal barat memiliki lebar sekitar 70-90 meter. Debit maksimal yang dapat ditampung oleh banjir kanal barat adalah sebesar 740m³/detik. Bantaran kali Banjir Kanal Barat terjadi sebagai akibat dari endapan sedimentasi yang merupakan lanjutan erosi yang dibawa aliran Kali Garang. Pengerasan sedimentasi ini juga terlihat pada tepi-tepi sungai, mengakibatkan penyempitan pada badan sungai. Pada daerah bantaran sungai, terdapat 2 area bantaran, yaitu bantaran sungai sebelah Barat dan Timur.

- Bantaran Sungai Bagian Barat
Bantaran sungai bagian Barat merupakan bagian lahan yang sering dimanfaatkan warga setempat sebagai sarana olahraga, tetapi semakin ke arah Utara pemanfaatan bantaran sebagai sarana olahraga semakin kurang hal ini disebabkan karena lebar bantaran yang makin menyempit. Dari segi pemanfaatan, bantaran bagian Barat dekat dengan konsentrasi penduduk. Perbedaan ketinggian dengan tanggul berkisar antara 3.00 – 1.00 m, semakin ke Utara perbedaan ketinggian terhadap tanggul semakin kecil. Lebar bantaran sungai bagian Barat yang efektif dipergunakan selebar sekitar 10.00 – 70.00 m.
- Bantaran Sungai Bagian Timur
Bantaran bagian Timur mempunyai lebar antara 20.00 – 85.00 m, semakin ke Utara semakin lebar. Pada bantaran Timur ini sebagian dimanfaatkan warga untuk berdagang kaki lima (sekitar jembatan Karangayu) dan sebagian dimanfaatkan warga sebagai sarana olah raga (sekitar jalan Kokroso s.d. Tanah Mas).

Perbedaan ketinggian tanggul berkisar antara 3.00 – 1.00 m. Kelebihan bantaran bagian Barat dibandingkan dengan sebelah Timur adalah pada beberapa tempat terdapat lebih banyak lahan kosong dengan lebar efektif yang potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan rekreasi. Selain itu area pencapaian ke arah kawasan rekreasi yang akan direncanakan tersebut juga lebih optimal untuk diolah.

Berdasarkan hal yang telah dijelaskan di atas, bahwa normalisasi kawasan banjir kanal barat sudah dimulai sejak pertengahan tahun 2010. Normalisasi tersebut tentu saja memberikan dampak negatif bagi masyarakat yang biasa melakukan aktivitas di kawasan banjir kanal barat. Dampak negatif tersebut dirasakan salah satunya oleh Pedagang Kaki Lima Kokroso. PKL Kokroso merupakan pedagang yang biasanya berjualan di sekitar kawasan banjir kanal barat. Dengan dilakukannya normalisasi tersebut, PKL Kokroso menjadi kehilangan tempat untuk melakukan kegiatan berjualan mereka. Bahkan sampai saat ini, meskipun sudah dilakukannya relokasi, PKL Kokroso masih merasakan ketidaknyamanan di lokasi yang baru.

Saat ini, kawasan banjir kanal barat yang berada di sebelah utara Jembatan Siliwangi masih belum digunakan secara optimal sebagai ruang terbuka. Bahkan setelah proyek normalisasi selesai dilaksanakan, kawasan yang berada di sebelah utara Jembatan Siliwangi tersebut masih jarang digunakan masyarakat. Justru yang terjadi, menurut warga sekitar, tingkat kriminalitas di kawasan banjir kanal barat tersebut justru meningkat. Hal ini disebabkan oleh situasi yang cukup sepi pada malam hari dan kondisi penerangan jalan yang kurang baik.

Pemerintah Kota Semarang sudah merencanakan untuk menjadikan banjir kanal barat sebagai kawasan wisata. Namun belum ada tindakan nyata terutama dalam melengkapi sarana dan prasarana wisata di kawasan banjir kanal barat. Tentunya ruang kosong atau terbuka yang ada apabila tidak segera direncanakan sebagai ruang rekreasi

publik akan terbengkalai dan akhirnya justru menjadi kawasan yang kurang terurus. Potensi wisata yang ada akan hilang dan bahkan tidak dapat memberikan ruang ekonomi baru bagi masyarakat sekitar dan PKL Kokroso.

KAJIAN LITERATUR

Perencanaan Pariwisata

Pariwisata dapat dipandang sebagai satu kegiatan yang dalam rencana tata ruang wilayah menempati ruang kegiatan tertentu, namun pariwisata itu sendiri membentuk jaringan ke hulu dan hilir yang amat panjang, mencakup berbagai kegiatan terkait baik langsung maupun tidak langsung. Rencana tata ruang wilayah mencakup wisma, karya, marga, suka, dan penyempurna. Pariwisata merupakan elemen suka, karena itu sektor pariwisata tak dapat diabaikan dalam tata ruang wilayah.

Tujuan mengembangkan pariwisata tidak lain adalah upaya mendukung baik tujuan daerah yang lebih luas maupun tujuan pembangunan nasional, sehingga harus dapat dibaca sebagai kebijakan yang saling menunjang. Kebijakan yang tertuang dalam rencana hendaknya mencerminkan keterlibatan masyarakat dalam setiap aspek khususnya yang menyangkut hajat hidup masyarakat. Pengembangan pariwisata hendaknya bermuara pada menyejahterakan masyarakat. Pengembangan pariwisata mengandung konsekuensi dampak positif sekaligus negatif, maka perlu diperhatikan upaya ke arah peningkatan dampak positif dan menekan dampak negatif melalui perencanaan yang menyeluruh.

Pasar

Dalam pengertian sederhana, pasar adalah tempat bertemunya pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi jual beli barang atau jasa. Ciri khas sebuah pasar adalah adanya kegiatan transaksi atau jual beli. Pasar memiliki sekurang-kurangnya tiga fungsi utama, yaitu fungsi distribusi, fungsi pembentukan harga, dan fungsi promosi. Sebagai fungsi distribusi, pasar berperan sebagai penyalur barang dan jasa dari produsen ke konsumen melalui transaksi jual beli. Sebagai fungsi pembentukan harga, di pasar penjual yang melakukan permintaan atas barang yang dibutuhkan. Sebagai fungsi promosi, pasar juga dapat digunakan untuk memperkenalkan produk baru dari produsen kepada calon konsumennya.

HASIL PEMBAHASAN

Lokasi

Terdapat tiga kawasan yang menjadi pilihan yaitu wilayah zona 1 berada antara jembatan siliwangi dan jembatan lemah gempal, wilayah zona 2 berada antara jembatan siliwango dan jembatan kereta api, dan wilayah zona 3 berada di sebelah utara jembatan kereta api.

Dari ketiga kawasan yang telah dideliniasi, kawasan perencanaan zona 3 merupakan kawasan yang paling potensial untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata air pasar apung berkelanjutan jika dilihat dari 4 indikator view, aksesibilitas, kondisi fisik alamiah, dan potensi pengembangan wisata.

**TABEL 1
TABEL PEMBOBOTAN INDIKATOR**

Zona	Indikator	Bobot	Skor	Bobot x Skor	Total
1	View	30	2	60	200
	Aksesibilitas	30	2	60	
	Kondisi fisik alamiah	20	1	20	
	Potensi pengembangan aktivitas	20	3	60	
2	View	30	3	90	260
	Aksesibilitas	30	3	90	
	Kondisi fisik alamiah	20	3	60	
	Potensi pengembangan aktivitas	20	1	20	

Zona	Indikator	Bobot	Skor	Bobot x Skor	Total
3	View	30	3	90	300
	Aksesibilitas	30	3	90	
	Kondisi fisik alamiah	20	3	60	
	Potensi pengembangan aktivitas	20	3	60	

Sumber : Analisis Penyusun, 2014

Zoning

Kawasan perencanaan wisata air pasar apung banjir kanal barat akan dibagi menjadi 4 zona yaitu:

- Kawasan wisata kuliner
- Jalur hijau
- Area parkir dan pelayanan
- Kawasan pasar apung dan wisata air.

Zona-zona tersebut memiliki fungsi berbeda berdasarkan aktivitas wisata yang telah direncanakan. Kawasan wisata kuliner merupakan zona yang direncanakan untuk aktivitas wisata kuliner. Pada zona tersebut nantinya akan dibangun fasilitas pendukung kawasan wisata kuliner. Sedangkan kawasan

jalur hijau merupakan kawasan yang digunakan sebagai penghijauan penambah estetika sekaligus berfungsi sebagai penghijauan kawasan. Area parkir dan pelayanan nantinya akan berfungsi sebagai tempat parkir kendaraan pengunjung sedangkan pelayanan akan digunakan sebagai fungsi pelayanan pariwisata tersebut. Kawasan terakhir adalah kawasan pasar apung dan wisata air yang mejadi atraksi wisata utama untuk para pengunjung. Pada kawasan ini nantinya terdapat aktivitas jual beli antara pedagang dan pembeli yaitu pengunjung kawasan wisata apung.

TABEL 2
TABEL ANALISIS AKTIVITAS RENCANA

Fungsi Ruang	Kelompok Aktivitas	Jenis Aktivitas	Karakteristik Aktivitas		Jenis Bangunan	Pengguna
			Karakteristik Ruang	Karakteristik Fisik Alam		
Fungsi Utama	Pasar apung	Pasar, souvenir	Tingkat keramaian tinggi, menarik, dilengkapi sarana dan prasarana	Berada pada pinggir sungai, kondisi air tenang, lahan datar	perahu	Pengunjung/ wisatawan
	Atraksi air	Becak air	Tingkat keramaian tinggi, menarik, dilengkapi sarana dan prasarana	Kondisi air yang tenang, arus air relatif kecil	Dermaga, perahu	Pengunjung/ wisatawan
Fungsi Penunjang	Perdagangan dan jasa	Kuliner	Tingkat keramaian tinggi, menarik, dilengkapi sarana dan prasarana	Berada pada lahan datar, area cukup luas	Kios-kios, gazebo	Pengunjung/ wisatawan
	RuangTerbuka	Taman	Tenang, alami,	Berada pada	Pedestrian,	Pengunjung/

Fungsi Ruang	Kelompok Aktivitas	Jenis Aktivitas	Karakteristik Aktivitas		Jenis Bangunan	Pegguna
			Karakteristik Ruang	Karakteristik Fisik Alam		
	Hijau Aktif	bersantai	teduh, dilengkapi dengan <i>street furniture</i>	lahan datar, kondisi tanah subur	kursi taman	wisatawan
	Ruang Terbuka Hijau Pasif	Taman pasif, penghijauan	Tenang, alami, teduh	Berada pada lahan datar, kondisi tanah subur	Jalur hijau, taman	Pengunjung/wisatawan
Fungsi Pelayanan	Pos pengelola	Pelayanan informasi bagi wisatawan, pengelolaan tempat wisata	Trategis, aksesibilitas tinggi	Berada pada lahan datar	Pos informasi	Pengunjung/wisatawan
	Service area	Toilet	Strategis, mudah diakses	Berada pada lahan datar	Toilet dan kamar mandi	Pengunjung/wisatawan
	Tempat parkir	Fasilitas parkir untuk wisatawan	Trategis, aksesibilitas tinggi	Berada pada lahan datar, dekat dengan pos pengelola	Lahan parkir	Pengunjung/wisatawan

Sumber :Analisis Penyusun, 2014

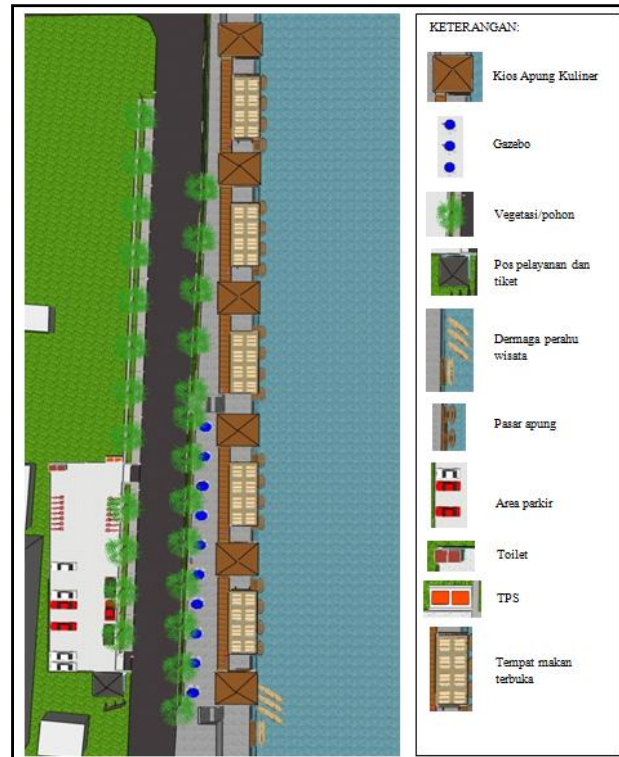
Siteplan

Setelah dilakukan zonasi kawasan, maka berikut adalah siteplan kawasan. Pada siteplan tersebut dapat dilihat detail rencana yang akan diterapkan pada kawasan sungai banjir kanal barat. Pada kawasan wisata kuliner, akan diberikan fasilitas penunjang berupa kios kuliner yan berfungsi sebagai tempat berjualan kuliner dan gazebo yang digunakan pengunjung sebagai sarana untuk menikmati kuliner yang telah disediakan di kawasan tersebut.

Pada kawasan jalur hijau akan disediakan vegetasi berupa pohon peneduh dan tanaman yang berfungsi sebagai

penghijauan lingkungan serta menambah estetika lingkungan. Pada kawasan ini juga disertakan taman aktif sebagai ruang terbuka pengunjung. Pada area parkir dan pelayanan akan disediakan lahan kosong yang berfungsi sebagai area parkir dan kantor pelayanan sebagai fungsi pelayanan untuk pengunjung serta toilet.

Kawasan selanjutnya adalah kawasan wisata air dan pasar apung yang berisi dermaga wisata perahu, panggung pemandangan, pasar apung. Kawasan ini merupakan fungsi utama yang menjadi atraksi utama pada kawasan wisata air berkelanjutan di sungai Banjir Kanal Barat.



Sumber : Analisis Penyusun, 2014

GAMBAR 1
SITEPLAN KAWASAN

KONSEP PERENCANAAN DAN MANAJEMEN PEMBANGUNAN

Konsep Pasar Apung Berkelanjutan

Banjir Kanal Barat merupakan salah satu kanal yang berada di Kota Semarang yang dibangun dengan tujuan untuk mengatasi bencana banjir yang sering melanda Kota Semarang. Beberapa tahun lalu, kurang lebih tahun 2010, dilakukan normalisasi kawasan banjir kanal barat. Normalisasi ini bertujuan untuk menata kawasan pinggiran banjir kanal barat sekaligus untuk mengoptimalkan fungsi kanal. Serangkaian kegiatan dilakukan untuk mengendalikan bencana banjir yang biasanya terjadi pada musim hujan, salah satunya adalah pembangunan Waduk Jatibarang yang berfungsi untuk menampung air yang berada di daerah perbukitan agar tidak mengakibatkan banjir di daerah bawah atau kawasan Kota Semarang. Banjir kanal barat sebagai salah satu kanal yang ada akan dengan cepat mengalirkan air yang sudah tidak dapat ditampung lagi di Waduk jatibarang langsung menuju ke laut.

Normalisasi yang dilakukan untuk mengoptimalkan fungsi dan menata kawasan pinggiran banjir kanal barat ini tidak sepenuhnya memberikan dampak positif. Kegiatan normalisasi ini juga mengakibatkan adanya dampak negatif yang dirasakan oleh masyarakat dan pengunjung. Setelah normalisasi selesai, sekelompok pedagang kaki lima (PKL) yang setiap harinya berjualan di sekitar banjir kanal barat terpaksa direlokasi ke pasar-pasar yang ada di sekitar kawasan banjir kanal barat. Sekitar kurang lebih 500 pedagang kaki lima kehilangan tempat berjualan dan yang telah direlokasi sekitar 400 pedagang. Pedagang yang tidak direlokasi terpaksa berhenti berjualan karena tidak mempunyai tempat untuk berjualan.

Dampak negatif lain dari adanya kegiatan normalisasi banjir kanal barat adalah meningkatnya kriminalitas di sekitar kawasan banjir kanal barat saat malam hari terutama di sebelah utara jembatan kereta api. Setelah normalisasi selesai dilakukan, kawasan tersebut menjadi sepi dari aktivitas

masyarakat. Ditambah lagi dengan kondisi lampu penerangan jalan yang kurang memadai sehingga mengakibatkan kawasan tersebut menjadi rawan kriminalitas terutama pada malam hari.

Berdasarkan masalah-masalah tersebut, perlu dikembangkan adanya aktivitas baru di kawasan banjir kanal barat. Untuk mendukung visi Pemerintah Kota Semarang yang akan menjadikan kawasan banjir kanal barat sebagai kawasan wisata air, kawasan banjir kanal barat sangat cocok dikembangkan sebagai kawasan wisata air dengan menggunakan konsep wisata air pasar apung berkelanjutan. Konsep wisata air pasar apung berkelanjutan diharapkan dapat mengatasi masalah-masalah yang ada di kawasan banjir kanal barat setelah proses normalisasi selesai. Wisata air pasar apung berkelanjutan ini selain akan membuka ruang aktivitas baru, juga akan menjadi ruang perekonomian bagi warga sekitar banjir kanal barat, dapat menjadi sarana rekreasi keluarga, dan juga dapat menjadi alternatif wisata air yang ada di Kota Semarang.

Konsep pengembangan ini kemudian dibagi kedalam tiga konsep desain. Konsep desain ini lebih menjelaskan mengenai tata letak dan desain yang akan dibuat. Konsep desain tersebut yaitu:

- Penyediaan persewaan kios-kios dan penyediaan lahan parkir. Konsep ini bertujuan untuk memberikan ruang ekonomi dan lapangan kerja bagi masyarakat sekitar lokasi perencanaan.
- Pembuatan taman-taman dan penyediaan gazebo untuk bersantai. Konsep ini bertujuan agar Ruang Kosong yang ada dapat dimanfaatkan sebagai rekreasi.
- Pembuatan pasar apung dan dermaga untuk atraksi air. Konsep ini bertujuan agar pasar apung ini Dapat menjadi alternatif wisata yang ada di Kota Semarang.

Manajemen Pembangunan

Masa perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan terbagi dalam 3 tahap, yaitu pra konstruksi, konstruksi, dan pasca konstruksi. perencanaan ini akan melibatkan

pihak swasta dengan kontak selama 20 tahun.

Masa pembangunan wisata air pasar apung berkelanjutan, yaitu tahap pra konstruksi dan konstruksi, membutuhkan waktu selama 2 tahun. Tahap pasca konstruksi merupakan masa pengelolaan. Jangka waktu masa pengelolaan merupakan sisa jangka waktu kontrak setelah masa pembangunan selesai, yaitu 18 tahun. Masa pengelolaan ini terbagi kedalam 3 periode, yaitu

- Periode I (tahun ke-3 sampai tahun ke-8)
- Periode II (tahun ke-9 sampai tahun ke-12)
- Periode III (tahun ke-13 sampai tahun ke-20)

Pembiayaan fisik pada perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan menghabiskan dana sebesar Rp 5.208.910.000. Pembiayaan fisik ini merupakan pembiayaan pada tahap konstruksi dari keseluruhan tahapan.

Analisis Kelayakan Proyek

Analisis Kelayakan Ekonomi

Analisis kelayakan ekonomi merupakan perhitungan keuangan atas variabel yang lebih ditekankan kepada masalah sosial kemasyarakatan dimana variabel-variabel tersebut masih dapat diperhitungkan biayanya. Biaya ekonomi antara lain seperti biaya aktivitas jalan, maupun biaya kerugian masyarakat. Analisis ekonomi ini terdiri atas economic cost dan economic benefit yang masing-masing disesuaikan dengan masa waktu pelaksanaan proyek perencanaan.

Asumsi economic cost menjelaskan tentang rincian dan total biaya kerugian yang ditimbulkan akibat pelaksanaan proyek pembangunan. Biaya kerugian yang dimaksud adalah biaya kerugian yang dirasakan oleh masyarakat sekitar terkait dengan kehidupan ekonomi masyarakat seperti penurunan penghasilan masyarakat dan gangguan aktivitas jalan. Economic cost dalam perencanaan wisata air pasar apung ini menghabiskan dana senilai Rp 1.438.326.000.

Asumsi *economic benefit* menjelaskan mengenai keuntungan atau pendapatan yang

didapatkan masyarakat setempat dari adanya pelaksanaan proyek pembangunan wisata air pasar apung berkelanjutan. Adanya pembangunan kawasan wisata pasar apung dapat menyediakan lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar kawasan perencanaan sehingga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat. *Economic benefit* dalam perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan diperkirakan sebesar Rp 3.290.322.600. Berdasarkan *economic cost* dan *benefit cost* didapat bahwa NPV sebesar Rp 699.570.833 dan BCR sebesar 1,72.

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis Kelayakan Finansial sangat diperlukan untuk memberikan gambaran serta jaminan secara finansial mengenai kelayakan suatu proyek untuk dikerjakan. Analisis kelayakan membahas mengenai perbandingan *cost* dan *benefit* yang sangat diperhitungkan sebelum pelaksanaan proyek. Proyek yang layak merupakan proyek yang dapat menghasilkan benefit (keuntungan) yang lebih besar daripada *cost* (biaya).

Asumsi *finansial cost* menjelaskan tentang perincian dan total biaya yang harus dikeluarkan untuk melaksanakan proyek perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan. Pembagian aktivitas terdiri dari pra konstruksi, konstruksi, pasca konstruksi. Total biaya yang dibutuhkan dalam perencanaan wisata air pasar apung ini adalah sebesar Rp 14.488.021.460.

Asumsi finansial benefit menjelaskan tentang total keuntungan (benefit) yang akan dihasilkan yang akan dihasilkan apabila pengembangan wisata air pasar apung berkelanjutan ini dilaksanakan. Benefit ini dihasilkan dari pembangunan kawasan yang dapat menghasilkan pendapatan melalui adanya sewa atau pembayaran akan jasa tertentu. Total benefit yang diperoleh dari perencanaan wisata air pasar apung ini adalah Rp 34.197.786.000.

Berdasarkan *finansial cost* dan *finansial benefit* didapat bahwa NPV sebesar Rp 8.223.195.344, BCR sebesar 1,86, dan payback period jatuh pada tahun kedelapan sebesar Rp 545.392.246. Hal tersebut berarti *cost* atau

biaya yang telah dikeluarkan oleh investor dapat kembali (balik modal) pada tahun kedelapan.

KESIMPULAN

Banjir kanal barat merupakan salah satu kanal di Kota Semarang yang berfungsi sebagai pengendali banjir yang sering melanda Kota Semarang. Banjir kanal barat memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan wisata air. Tidak hanya potensi, permasalahan-permasalahan sosial dan lingkungan juga terus berkembang khususnya setelah dilakukannya proyek normalisasi banjir kanal barat.

Konsep yang cocok untuk dikembangkan di kawasan banjir kanal barat dengan mengoptimalkan potensi yang ada sekaligus untuk mengatasi permasalahan yang berkembang adalah konsep wisata air pasar apung berkelanjutan. Konsep ini akan dikembangkan pada lahan seluas 3200 m² dengan menghabiskan dana untuk pembangunan fisik sebesar Rp 5.208.910.000 dengan lama waktu pengerjaan adalah 15 bulan. Total waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan tahap pra konstruksi dan konstruksi adalah 2 tahun.

Berdasarkan analisis kelayakan proyek didapat BCR untuk analisis ekonomi sebesar 1,72 dan BCR untuk analisis finansial sebesar 1,86. Kedua BCR baik analisis ekonomi maupun analisis finansial menghasilkan nilai lebih dari 1 yang berarti benefit atau keuntungan yang didapat lebih besar dari *cost* atau biaya yang dikeluarkan sehingga dapat disimpulkan bahwa proyek perencanaan wisata air pasar apung berkelanjutan ini layak untuk dilaksanakan. Berdasarkan analisis finansial juga didapat bahwa payback period berada pada tahun kedelapan dimana hal ini akan sangat menguntungkan pihak swasta dan secara tidak langsung juga memberikan keuntungan bagi pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pekerjaan Umum. 1987.
Indrosaptono, D. 2003. *Penekanan Desain Riverfront Park pada Perancangan*

Penataan Bantaran Kali Banjir Kanal Barat, Kota Semarang. 20-33.

Sugiyono. 2002. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung. Alfabeta.

Tahrir, M. 2005. *Pemanfaatan Kawasan Ruang Tepi Pantai Untuk Rekreasi Dalam Mendukung Kota Tanjungpinang Sebagai Waterfront City*. Semarang: UNDIP.

Warpani, S. p., & Warpani', I. P. 2007. *Pariwisata Dalam Tata Ruang Wilayah*. Bandung: ITB.