

SKRIPSI

**STRATEGI PENINGKATAN KUALITAS VISUAL
PADA KAWASAN PANTAI LOSARI TERHADAP KEBERADAAN
CENTER POINT OF INDONESIA (CPI) KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

FAUZAN FARHANA SYARIF

D521 16 503



**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
STRATEGI PENINGKATAN KUALITAS VISUAL
PADA KAWASAN PANTAI LOSARI TERHADAP KEBERADAAN
CENTER POINT OF INDONESIA (CPI) KOTA MAKASSAR

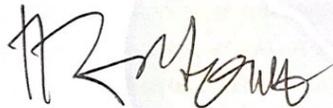
Disusun dan diajukan oleh

FAUZAN FARHANA SYARIF
D52116503

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan
Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
pada tanggal 25 Maret 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Ir. Slamet Trisutomo, MS
NIP. 19490608 197602 1 001

Pembimbing Pendamping,



Ir. Mukti Ali, ST., MT., Ph.D
NIP. 19741211 200501 1 001

Ketua Program Studi,
Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin



Dr. Eng. Abdul Bachman Rasvid, S.T., M.Si
NIP. 19741006 200812 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fauzan Farhana Syarif
NIM : D521 16 503
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Strategi Peningkatan Kualitas Visual Pada Kawasan Pantai Losari Terhadap Keberadaan *Center Point of Indonesia* (CPI) Kota Makassar

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 25 Maret 2021
Yang Menyatakan,



Fauzan Farhana Syarif

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatjan kehadiran Allah Subhanahu wata'ala atas rahmat dan hidayah-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan judul **“Strategi Peningkatan Kualitas Visual Pada Kawasan Pantai Losari Terhadap Keberadaan *Center Point of Indonesia* (CPI) Kota Makassar”**. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan penyelesaian studi pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Adapun latar belakang yang mendasari pemilihan tema dalam penelitian ini ialah rasa ingin tahu penulis terhadap pengaruh keberadaan reklamasi CPI terhadap kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari dengan serta bagaimana strategi untuk meningkatkan kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari. Penulis berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah kedepannya.

Penulis memohon maaf jika dalam penelitian ini terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis berharap kritik serta saran dari berbagai pihak kepada penulis, agar penulis mampu menjadi lebih baik kedepannya dan menjadi pertimbangan untuk penelitian selanjutnya. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Makassar, 25 Maret 2021

Fauzan Farhana Syarif

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.6 <i>Output</i> Penelitian.....	4
1.7 <i>Outcome</i> Penelitian.....	4
1.8 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Kawasan Tepian Air.....	6
2.1.1 Tipologi Kawasan Tepian Air.....	6
2.2 Ruang Publik.....	7
2.2.1 Aspek Kemudahan Ruang Publik.....	8
2.3 Pendekatan Placemaking untuk Ruang Publik.....	8
2.3.1 Prinsip PPS dalam Menangani Ruang Tepi Laut.....	10
2.3.2 Konsep PPS Sebagai Indikator Kualitas Destinasi Publik..	10
2.4 Reklamasi Pantai.....	12

2.5	Kualitas Visual.....	12
2.6	Metode Regresi.....	16
2.7	Penelitian Terdahulu.....	17
2.8	Kesimpulan Tinjauan Pustaka.....	22
2.9	Kerangka Pikir.	23

BAB III METODE PENELITIAN..... 24

3.1	Jenis Penelitian.....	24
3.2	Lokasi Penelitian.....	24
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	26
3.4	Variabel Penelitian.....	26
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	28
	3.5.1 Observasi.....	28
	3.5.2 Dokumentasi.....	28
	3.5.3 Kuesioner dan Wawancara.....	28
	3.5.4 Kajian Literatur.....	28
3.6	Teknik Analisis Data.....	28
	3.6.1 Analisis Deskriptif-Spasial.....	29
	3.6.2 Analisis Regresi Linear Berganda.....	29
	3.6.3 Analisis SWOT	31
3.7	Populasi dan Sampel.....	34
3.8	Definisi Operasional.....	35
3.9	Kerangka Penelitian.....	36

BAB IV GAMBARAN UMUM..... 37

4.1	Gambaran Umum Kota Makassar.....	37
	4.1.1 Kondisi Geografis dan Administrasi.....	37
	4.1.2 Kependudukan Kota Makassar.....	38
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Ujung Pandang.....	40
	4.2.1 Kondisi Geografis Kecamatan Ujung Pandang	40
	4.2.2 Jumlah Penduduk Kecamatan Ujung Pandang.....	40
4.3	Gambaran Umum Kecamatan Mariso.....	41

4.3.1	Kondisi Geografis Kecamatan Mariso.....	41
4.3.2	Jumlah Penduduk Kecamatan Mariso.....	41
4.4	Vegetasi.....	42
4.5	Objek dan Pengelolaan Kawasan Pantai.....	42
4.6	Pantai Losari.....	43
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....		44
5.1	Perkembangan Visual pada Kawasan Pantai Losari.....	44
5.2	Analisis Pengaruh Reklamasi CPI terhadap Kualitas Visual.....	52
	5.2.1 Uji Regresi Linear Berganda.....	55
5.3	Strategi Peningkatan Kualitas Visual pada Kawasan Pantai Losari.....	68
	5.3.1 Analisis Faktor Internal dan Eksternal.....	68
	5.3.2 Matriks Analisis SWOT.....	69
	5.3.3 Matriks Faktor Internal dan Eksternal.....	72
BAB VI PENUTUP.....		76
6.1	Kesimpulan.....	76
6.2	Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....		78
LAMPIRAN.....		82
<i>CURRICULUM VITAE</i>		87

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Kualitas Ruang Luar Tepi Laut Sebagai Destinasi Publik..	11
Tabel 2.2	Kesimpulan Tinjauan Pustaka.....	22
Tabel 3.1	Jenis dan Sumber Data.....	26
Tabel 3.2	Variabel Penelitian.....	26
Tabel 3.3	Bentuk Matriks SWOT.....	32
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kota Makassar.....	37
Tabel 4.2	Jumlah Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Ujung Pandang.....	40
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk di Kecamatan Ujung Pandang.....	41
Tabel 4.4	Jumlah Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Mariso....	41
Tabel 4.5	Jumlah Penduduk di Kecamatan Mariso.....	42
Tabel 5.1	Perkembangan Reklamasi di Kawasan Pantai Losari.....	47
Tabel 5.2	Perkembangan Visual Kawasan Pantai Losari.....	48
Tabel 5.3	Uji Normalitas Metode Kolmogorov-Smirnov.....	54
Tabel 5.4	Uji Multikolinearitas.....	54
Tabel 5.5	Uji Heteroskedastisitas.....	55
Tabel 5.6	Uji F.....	56
Tabel 5.7	Koefisien Regresi.....	57
Tabel 5.8	<i>Model Summary</i>	58
Tabel 5.9	Analisis Korelasi.....	59
Tabel 5.10	Korelasi X dan Y.....	60
Tabel 5.11	Rekapitulasi Data.....	60
Tabel 5.12	Rekapitulasi Faktor.....	63
Tabel 5.13	Matriks Analisis SWOT untuk Reklamasi CPI.....	70
Tabel 5.14	Matriks IFAS Reklamasi CPI.....	72
Tabel 5.15	Matriks EFAS Reklamasi CPI.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Berfikir.....	23
Gambar 3.1	Peta Lokasi Penelitian.....	25
Gambar 3.2	Kuadran SWOT.....	33
Gambar 3.3	Kerangka Penelitian.....	36
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kota Makassar.....	39
Gambar 5.1	Sepanjang Jalan Pantai Losari.....	44
Gambar 5.2	Memancing di tepi bibir tanggul Pantai Losari.....	45
Gambar 5.3	Pantai Losari.....	45
Gambar 5.4	Lingkungan Sekitar Pantai Losari.....	46
Gambar 5.5	Masjid 99 Kubah CPI.....	49
Gambar 5.6	Jembatan Tongkonan.....	50
Gambar 5.7	Gedung Serbaguna.....	50
Gambar 5.8	Bundaran CPI.....	51
Gambar 5.9	Jembatan Phinisi.....	51
Gambar 5.10	Kantor Pemasaran.....	52
Gambar 5.11	Histogram Uji Normalitas.....	53
Gambar 5.12	Grafik <i>Probability Plot</i>	53
Gambar 5.13	Ilustrasi <i>Tampilan Skyline</i>	64
Gambar 5.14	Ilustrasi Ketinggian Bangunan.....	65
Gambar 5.15	<i>Photo Mapping</i> Kesan Lingkungan.....	66
Gambar 5.16	<i>Photo Mapping</i> Jarak Pandang.....	67
Gambar 5.17	Posisi Koordinat <i>Grand Strategy</i>	74

**STRATEGI PENINGKATAN KUALITAS VISUAL
PADA KAWASAN PANTAI LOSARI TERHADAP KEBERADAAN
CENTER POINT OF INDONESIA (CPI) KOTA MAKASSAR**

Fauzan Farhana Syarif¹⁾, Slamet Trisutomo²⁾, Mukti Ali²⁾

Universitas Hasanuddin, Indonesia

Email: fauzanfarhanasyarif@gmail.com

ABSTRAK

Kawasan tepian air merupakan area yang berbatasan langsung dengan air seperti kota yang menghadap ke laut, sungai, danau atau sejenisnya. Hal serupa juga digambarkan oleh Kota Makassar yang memiliki panjang pantai sekitar 36,1 km. Salah satu kawasan tepian air yang juga menjadi *landmark* ialah Pantai Losari. Keindahan Pantai Losari dari segi visual memberikan pemandangan estetika laut terbuka dengan citra panorama matahari terbenam yang menjadi daya tarik bagi para turis domestik maupun mancanegara. Namun berdasarkan kondisi saat ini terdapat proyek reklamasi *Center Point of Indonesia* (CPI) yang berpotensi menghilangkan citra Pantai Losari sebagai kawasan publik dengan pemandangan pantai terbuka. Hal tersebut tentu mempengaruhi dari segi visual, mengingat Pantai Losari merupakan kawasan dengan berbagai kegiatan dan aksesibilitas yang tinggi sehingga dibutuhkan suatu kajian penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perkembangan visual, menganalisis pengaruh keberadaan CPI terhadap kualitas visual dan menyusun strategi untuk meningkatkan kualitas visual. Data diperoleh melalui observasi, dokumentasi, kajian literatur, kuesioner dan wawancara. Metode penelitian yang digunakan yakni analisis deskriptif-kualitatif, regresi linear berganda, dan SWOT. Hasil penelitian menunjukkan histori perkembangan visual pada Kawasan Pantai Losari sebelum dan setelah adanya reklamasi. Adapun faktor yang mempengaruhi kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari adalah warna bangunan dengan tingkat pengaruh sebesar 50,3%. Berdasarkan diagram kartesius SWOT menunjukkan posisi pada kuadran I yaitu pemeliharaan bangunan-bangunan, pengembangan kawasan menjadi kawasan terpadu pusat bisnis, sosial, budaya dan pariwisata, membatasi bangunan tinggi, serta tetap mempertahankan identitas lokal dengan bangunan-bangunan ikonik berciri khas Provinsi Sulawesi Selatan.

Kata kunci: Kawasan Tepian Air, Reklamasi CPI, Kualitas Visual, Pantai Losari.

1) Mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin.

2) Dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

**VISUAL QUALITY IMPROVEMENT STRATEGY IN LOSARI BEACH
AREA AGAINST THE EXISTENCE OF CENTER POINT OF INDONESIA
(CPI) MAKASSAR CITY**

**Fauzan Farhana Syarif¹⁾, Slamet Trisutomo²⁾, Mukti Ali²⁾
Universitas Hasanuddin, Indonesia**

Email: fauzanfarhanasyarif@gmail.com

ABSTRACT

Waterfront area is an area that is directly adjacent to the water such as a city facing the sea, rivers, lakes. Makassar City has a similar description, which has a beach length of about 36.1 km. One of the waterfront areas that is also a landmark is Losari Beach. The beauty of Losari Beach in terms of visuals provides an aesthetic view of the open sea with a panoramic image of the sunset that becomes an attraction for domestic and foreign tourists. However, based on the current conditions, there is a Center Point of Indonesia (CPI) reclamation project that has the potential to eliminate the image of Losari Beach as a public area with an open beach view. It certainly affects in terms of visual, considering Losari Beach is an area with a variety of activities and high accessibility so a research study is needed. This study aims to (1) identify visual developments; (2) analyze the effect of CPI on visual quality; and (3) develop strategies for visual quality improvement. Data obtained through observation, documentation, literature studies, questionnaires and interviews. The research methods used are descriptive-qualitative, multiple linear regression and SWOT analysis. The results showed a history of visual development in losari beach area before and after reclamation. The factor that affects the visual quality of losari beach area is the color of the building with an influence level of 50.3%. Based on the swot cartesian diagram shows the position in first quadrant are the maintenance of buildings, the development of the area into an integrated area of business, social, cultural and tourism centers, limit high-rise buildings, while maintaining local identity with iconic buildings characteristic of South Sulawesi Province.

Keywords: *Waterfront, CPI Reclamation, Visual Quality, Losari Beach.*

1) *Student of Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University*

2) *Lecture of Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University*

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia terdiri atas 16.056 pulau dengan total luas wilayah Indonesia 1.916.862,20 km² (BPS Indonesia, 2019) dan memiliki kawasan tepian air yang tersebar diberbagai pulau di Indonesia. Kawasan Tepian Air atau lebih dikenal *waterfront* merupakan lahan atau area yang berbatasan langsung dengan air seperti kota yang menghadap ke laut (kota “berjendela” laut), sungai, danau, atau sejenisnya. Kawasan pantai memiliki fungsi sebagai penyedia jasa-jasa pendukung kehidupan seperti udara segar, air bersih, panorama yang indah, dan sebagai penyedia jasa-jasa kenyamanan. Salah satu daerah di Indonesia yang memiliki kawasan tepian air yang cukup terkenal ialah Kota Makassar.

Kota Makassar memiliki panjang pantai sekitar 36,1 km yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kawasan strategis seperti halnya dengan salah satu kawasan tepian air yaitu Pantai Losari. Pantai ini merupakan *landmark* Kota Makassar yang memanjang dari utara ke selatan menghubungkan kawasan Pelabuhan Soekarno-Hatta dan kawasan Tanjung Bunga (Nurhidayanti, 2014). Keindahan Pantai Losari dari segi kualitas visual yang memberikan pemandangan estetika laut terbuka yang menjadi daya tarik bagi para turis domestik maupun mancanegara.

Secara historis, Pantai Losari berada di Kecamatan Ujung Pandang, dimana pada tahun 1950 pernah menjadi kawasan perumahan dan permukiman umum yang berada di samping pasar tradisional “Pasar Ikan”. Pada awalnya beberapa area direncanakan menjadi bagian dari Pelabuhan Soekarno Hatta, namun dengan adanya permasalahan pertumbuhan kota pada sisi pantai yang meningkat sehingga membatalkan rencana awal tersebut. Besarnya peran Kecamatan Ujung Pandang pada tahun 2000-an sebagai pusat kegiatan di Kota Makassar menjadi pemicu dimulainya reklamasi dan revitalisasi Pantai Losari.

Setiap tahun Kota Makassar mengalami perkembangan pembangunan yang cukup pesat, salah satunya yaitu pembangunan kawasan residensial. Selama tiga tahun terakhir jumlah penduduk Kota Makassar terus meningkat sekitar $\pm 1,5\%$ dengan kepadatan penduduk mencapai 8.580 jiwa/km² (BPS Kota Makassar, 2019) yang mengakibatkan semakin sulitnya untuk menemukan lahan kosong di daerah perkotaan. Reklamasi CPI atau *Center Point of Indonesia* menjadi salah satu pilihan untuk mengatasi kendala keterbatasan lahan tersebut.

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar tahun 2015-2035 bahwa Kawasan Strategis Bisnis Losari ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Ujung Pandang dan sebagian wilayah Kecamatan Mariso. Salah satu indikasi program utama yaitu, pengembangan, peningkatan, dan pemantapan fasilitas Sub PPK VI Losari dengan fungsi kegiatan meliputi kegiatan perumahan kepadatan sedang dan tinggi, kegiatan perdagangan dan jasa, kegiatan sosial budaya, kegiatan bisnis dan pariwisata, dan kegiatan transportasi laut.

Kawasan *Waterfront* Kota Makassar atau lebih dikenal dengan Pantai Losari dimanfaatkan oleh pengunjung sebagai ruang interaksi sosial dan wisata pantai mulai pagi hingga malam hari. Perencanaan dan pengembangannya tidak terlepas dari citra panorama matahari terbenam yang telah menjadi memori bagi masyarakat Kota Makassar. Disisi lain, terdapat pengembangan lahan reklamasi seluas 157 ha yang merupakan bagian dari visi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan pada kawasan CPI. Pembangunan Kawasan CPI dengan bangunan-bangunan tinggi tentunya akan memberikan dampak dari segi visual yang berpotensi menghilangkan citra Kawasan Pantai Losari sebagai kawasan publik dengan *view* atau panorama pantai terbuka.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Strategi Peningkatan Kualitas Visual pada Kawasan Pantai Losari terhadap Keberadaan Center Point of Indonesia (CPI) Kota Makassar”.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan terkait permasalahan di kawasan Pantai Losari, maka disusun pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan visual pada Kawasan Pantai Losari?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keberadaan kawasan CPI terhadap kualitas visual pada kawasan Pantai Losari?
3. Bagaimana strategi untuk peningkatan kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi perkembangan visual pada Kawasan Pantai Losari.
2. Menganalisis faktor yang mempengaruhi keberadaan kawasan CPI terhadap kualitas visual pada kawasan Pantai Losari.
3. Menyusun strategi untuk peningkatan kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Manfaat bagi Akademisi
Penelitian ini diharapkan menambah wawasan perencana wilayah dan kota dalam melakukan penelitian keberadaan kawasan CPI terhadap kualitas visual pada kawasan Pantai Losari.
2. Manfaat bagi Pemerintah
Penelitian ini diharapkan menjadi saran bagi pemerintah sebagai bahan kajian pengaruh keberadaan kawasan CPI pada kawasan Pantai Losari, khususnya dalam hal kualitas visual.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri dari lingkup wilayah dan substansi. Lingkup wilayah merujuk pada batas penelitian, sedangkan lingkup substansi terkait dengan hal-hal yang akan dibahas dalam penelitian.

1. Ruang Lingkup Wilayah
Lokasi penelitian berada di kawasan Pantai Losari, lebih tepatnya pada Jalan Somba Opu, Jalan Penghibur, dan Jalan Metro Tanjung Bunga. Kawasan Pantai Losari berada di sebelah barat Kota Makassar, Kecamatan Ujung

Pandang yang meliputi Kelurahan Losari, Kelurahan Maloku, dan Kelurahan Bulogading dan Kecamatan Mariso yang meliputi Kelurahan Mariso.

2. Ruang Lingkup Substansial

Dalam penelitian ini, pembahasan dibatasi dengan muatan materi mengenai kondisi Pantai Losari dengan identifikasi pengaruh keberadaan kawasan CPI terhadap kualitas visual dan strategi pengembangan untuk peningkatan kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari, Kota Makassar.

3. Ruang Lingkup Waktu

Waktu penelitian dilakukan saat kondisi pandemik bulan Maret 2020 hingga November 2020.

1.6 Output Penelitian

Output penelitian yang dihasilkan sebagai berikut:

1. Laporan penelitian yang tersusun secara sistematis sebagai latihan pengembangan dan penerapan ilmu perencanaan wilayah dan kota.
2. Skripsi, jurnal, *summary book*, poster.

1.7 Outcome Penelitian

Berkaitan dengan pelaksanaan penelitian ini, outcome yang diharapkan antara lain:

1. Meningkatkan perhatian pemerintah dan masyarakat terkait pentingnya kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari.
2. Adanya bentuk strategi untuk meningkatkan kualitas visual.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, Berisi tentang rujukan atau teori-teori terkait peraturan, NSMP, dan lima penelitian terdahulu.

BAB III Metode Penelitian, Berisi tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, teknik analisis data, dan kerangka penelitian.

BAB IV Gambaran Umum, Berisi tentang gambaran umum atau kondisi eksisting wilayah, mulai dari gambaran umum Kota Makassar hingga gambaran umum kondisi ruang publik di Kawasan Pantai Losari, Kota Makassar.

BAB V Hasil dan Pembahasan, Berisi tentang pembahasan hasil dari penelitian ini melalui teknik analisis data yang dilakukan mengolah data-data yang diperoleh.

BAB VI Kesimpulan dan Saran, Berisi tentang resume dari pembahasan-pembahasan yang ada pada penelitian ini serta memberikan rekomendasi berdasarkan hasil yang diperoleh.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kawasan Tepian Air

Kawasan tepian air merupakan bagian elemen fisik kota yang sangat potensial untuk dikembangkan dan dijadikan suatu kawasan yang hidup (*livable*) dan tempat berkumpul masyarakat. Hal ini disebabkan oleh adanya berbagai aktivitas yang dapat diwadahi di kawasan termasuk kebutuhan penduduk untuk menikmati keindahan alam tepi air (Sastrawati Isfa, 2003).

Kawasan tepian air merupakan lahan atau area yang terletak berbatasan dengan air seperti kota yang menghadap ke laut, sungai, danau atau sejenisnya. Bila dihubungkan dengan pembangunan kota, kawasan tepi air adalah area yang dibatasi oleh air dari komunitasnya yang dalam pengembangannya mampu memasukkan nilai manusia, yaitu kebutuhan akan ruang publik dan nilai alami (Carr, 1992).

2.1.1 Tipologi Kawasan Tepian Air

Kawasan tepian air terbagi menjadi beberapa tipologi berdasarkan fungsi utama (Marquette City, 2002 dan NRPA, 2002 dalam Aulia, 2005). yaitu:

1. Kawasan Rekreasi

Kawasan ini didominasi oleh kegiatan rekreasi air. Bangunan yang ada berfungsi untuk memfasilitasi kegiatan rekreasi publik seperti adanya dermaga, area berenang dan *jogging*. Adapun hal lain yang perlu dipertimbangkan yaitu ketersediaan area parkir dekat dengan kawasan *waterfront*, kelengkapan fasilitas rekreasi, taman, *signage* dan *street furniture*.

2. Kawasan Komersial

Kawasan *waterfront* ini berfungsi sebagai areal perdagangan dan perkantoran (komersial) seperti perkantoran pemerintah dan swasta, hotel, restoran, tempat pertemuan maupun pertokoan. Kawasan bersejarah. Lahan didominasi oleh bangunan tua/kuno yang mempunyai nilai sejarah dan budaya. Konsep kawasan bersifat mempertahankan/melestarikan berbagai upaya renovasi tanpa merusak unsur atau elemen sejarah dan budayanya. Fasilitas yang disediakan antara lain

pedestrian way, transportasi air seperti kapal pesiar atau sampan untuk melihat kawasan *waterfront* yang bersejarah dengan menyusuri badan air.

3. Kawasan Hunian

Peruntukkan lahan kawasan didominasi sebagai hunian namun juga menyediakan fasilitas rekreasi, bangunan publik, taman dan akses seperti *pedestrian way*. Kawasan lindung. Kawasan ini bertujuan untuk melindungi dan melestarikan lingkungan alami dan binaan di kawasan *waterfront* untuk keberlanjutan ekosistem air baik berupa perlindungan terhadap keberadaan air itu sendiri, lahan sekitar maupun pengembangan lahan yang menunjang kawasan tersebut.

4. Kawasan Multifungsi

Kawasan ini memiliki banyak fungsi seperti komersial, hunian, rekreasi, perkantoran. Penerapan multifungsi pada kawasan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan pasar dan menghidupkan aktivitas di kawasan sepanjang hari. Beberapa kota tentu memimpikan kawasan *waterfront* mereka sebagai ruang publik yang dapat dikunjungi warganya dengan berbagai fasilitas pendukung sebagai daya tarik orang untuk mengunjungi dan menikmatinya.

2.2 Ruang Publik

Ruang publik menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dapat berupa Ruang Terbuka Hijau Publik atau Ruang Terbuka Non Hijau Publik yang secara institusional harus disediakan oleh pemerintah dalam peruntukan lahan di kota-kota di Indonesia. Ruang terbuka merupakan elemen penting dalam perancangan kawasan yang memperhatikan estetika lingkungan. Selain itu, ruang terbuka juga sebagai penyeimbang dalam pembangunan disuatu kawasan. Fungsi ruang terbuka berkaitan dengan kebutuhan masyarakat, dimana ruang terbuka memenuhi kebutuhan yang menunjang segala aktivitas (Danisworo, 1991) sebagai berikut:

1. Kebutuhan cahaya matahari dan sirkulasi
2. Kebutuhan kesan perspektif dan pemandangan kota
3. Kebutuhan rekreasi dan komunikasi sosial
4. Kebutuhan keseimbangan ekosistem
5. Kebutuhan penghubung suatu tempat dengan tempat yang lain

2.2.1 Aspek Kemudahan Ruang Publik

Menurut Permen PU No. 40 Tahun 2007 tentang Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai untuk menjamin terwujudnya kemudahan publik di kawasan reklamasi pantai, perencanaan tata ruang kawasan ini harus memperhatikan:

1. Tata letak bangunan yang figuratif dan garis ketinggian bangunan (*skyline*) yang berhirarki untuk menjaga kemudahan publik dalam menikmati panorama ruang pantai;
2. Keberadaan ruang publik yang dapat diakses, dimanfaatkan dan dinikmati secara mudah dan bebas oleh publik tanpa batasan ruang, waktu dan biaya;
3. Potensi elemen-elemen pantai untuk direpresentasikan kembali melalui kreativitas proses penggalian, perancangan dan pengemasan potensi alam/laut/pantai/perairan yang signifikan agar tercipta kemudahan dan kenyamanan publik;
4. Potensi alam/pantai yang perlu dikembangkan sekaligus dikonversi, misalnya pasir, hutan, flora dan fauna air, bakau, tebing/bibir pantai, kontur, peneh, langit, dan pemandangan/panorama;
5. Perwujudan kenyamanan pada elemen pantai dalam bentuk antara lain:
 - keheningan suasana
 - keindahan panorama pantai
 - kealamihan desa
 - kejernihan riak dan gelombang air pantai
 - kehijauan bukit & lembah
 - kerimbunan hutan pantai
 - kebersihan pasir
 - kebiruan langit
 - keteduhan di sekitar pantai

2.3 Pendekatan Placemaking untuk Ruang Publik

Dalam *The Project for Public Space* dikatakan bahwa terdapat beberapa atribut yang harus diperhatikan dalam membentuk ruang publik yang baik, yaitu:

1. *Comfort and Image* (Kenyamanan)

Pengaturan atribut fisik dalam ruang publik secara terperinci/mendetail dapat memberikan kenyamanan kepada seseorang. Penyusunan bangku, penyediaan toilet, rak sepeda, pohon sebagai peneduh merupakan contoh aspek-aspek yang dapat mendukung ikatan seorang terhadap sebuah tempat.

2. *Access and Linkage* (Akses dan Hubungan)

Tempat yang baik adalah tempat yang mudah dilihat dan mudah dijangkau. Daya tarik visual terhadap sebuah tempat sangat mempengaruhi kemauan seorang untuk pergi ke tempat tersebut. Orang cenderung ingin mengetahui hal apa yang ditawarkan tempat tersebut.

3. *Uses and Activity* (Penggunaan dan Kegiatan)

Atribut ini membahas mengenai kegunaan dan aktivitas apa yang ditawarkan sebuah ruang publik kepada penggunanya. Semakin beragam aktivitas yang ditawarkan sebuah tempat, maka semakin tinggi pula peluang tempat tersebut untuk dikunjungi orang karena ada banyak hal yang dapat dilakukan pada tempat tersebut. Aktivitas dan kegunaan disini dapat dijadikan sebagai *anchor* program untuk mengikat daya tarik seorang.

4. *Sociability* (Keramahan)

Ruang publik yang baik dapat menampung kegiatan sosial. Ditengah kepadatan aktivitas sehari-hari, kebutuhan seorang akan hal-hal sosial juga harus diperhatikan, seperti mengamati pemandangan, bertemu teman, melakukan interaksi dengan orang lain.

Placemaking membantu menciptakan perencanaan ruang publik dengan mengidentifikasi talenta dan aset yang ada dalam masyarakat. Dalam setiap komunitas terdapat orang-orang yang dapat mengisi perspektif sejarah, pandangan-pandangan bernilai tentang bagaimana suatu area berfungsi, dan pemahaman persoalan krusial yang dianggap penting oleh pengguna. Menggali informasi ini sejak awal proses adalah kunci utama dalam penciptaan rasa memiliki. Proyeksi PPS yang menggunakan pendekatan *placemaking* dilakukan pada berbagai jenis area publik dalam kota seperti alun-alun/lapangan, pasar, taman, koridor transportasi, pembangunan kawasan baru, pusat keramaian kota, pusat pelayanan publik, kampus dan kawasan tepian air baik laut, sungai maupun danau.

2.3.1 Prinsip PPS Dalam Menangani Ruang Tepi Laut

Ketika banyak kota memimpikan ruang tepi lautnya menjadi destinasi publik dengan pusat kegiatan untuk mencari hiburan, PPS menggariskan beberapa prinsip dalam mewujudkannya. Prinsip ini digunakan sebagai kerangka kerja dengan upaya untuk menghidupkan kawasan tepi laut di perkotaan. Berikut beberapa prinsip yang diungkap oleh PPS antara lain:

1. Ciptakan target publik sebagai tujuan utama, selama perencanaan mengutamakan tujuan publik dengan melibatkan masyarakat agar ada timbul rasa kepemilikan.
2. Ciptakan pandangan bersama masyarakat untuk mendorong masyarakat berfikir dan membuat terobosan baru untuk kawasan tepi laut.
3. Hubungan antar destinasi, setiap destinasi harus saling berkaitan erat dengan tujuan untuk mencapai kontinuitas pada pengalaman pejalan kaki.
4. Mengoptimalkan akses publik, dapat diakses oleh masyarakat.
5. Pembangunan baru dengan visi masyarakat yang diutamakan untuk memenuhi tujuan dan harapan bersama.
6. Mendorong aktivitas 24 jam dengan membatasi pembangunan hunian, konsep pembangunan wajah kota tepi laut tidak didominasi oleh pembangunan perumahan.
7. Rancangan dan program pembangunan melibatkan ruang publik, setiap bangunan baru harus diikuti oleh penambahan aktivitas pada ruang publik disekitarnya.
8. Pengelolaan, manajemen berkelanjutan sangat penting untuk menjaga *waterfront* dan mempertahankan kegiatan maupun agenda sepanjang tahun.

2.3.2 Konsep PPS Sebagai Indikator Kualitas Destinasi Publik

Kualitas ruang untuk destinasi publik adalah konsep yang digunakan PPS untuk memulai proses *placemaking*. Ide dasarnya adalah jangan menciptakan hanya satu tempat yang bagus di lingkungan tempat tinggal. Diperlukan banyak tempat untuk menghidupkan kota. Kerangka kerja sederhana ini yang memotivasi penduduk dan pemangku kepentingan untuk menghidupkan perkotaan. Untuk kota yang memiliki garis pantai yang cukup panjang, perlu memanfaatkan kawasan tepi lautnya sebagai berikut:

Tabel 2.1 Kualitas Ruang Luar Tepi Laut Sebagai Destinasi Publik

No	Kualitas Destinasi Ruang Tepi Laut	Uraian	
1	Lingkung bangun sekitar	Bangunan yang merangsang aktivitas ruang publik.	Interkonektivitas antara aktivitas bangunan dan ruang publik.
		Hindari bangunan tinggi, lantai dasar tertutup.	Atraksi laut tidak menghalangi akses visual.
2	Batasi tempat untuk hunian individu	Peluang untuk fungsi utama publik: festival, pasar, konser.	Prioritas penggunaan campuran : hunian bersifat sosial (Giovanni & Moretti, 2010).
3	Aktivitas menerus dan sepanjang tahun	Program kreatif berkelanjutan sepanjang tahun.	Fasilitas mendukung untuk ragam program agar orang betah lama berada di dalam ruang.
		Kemudahan kelengkapan berlaku untuk segala cuaca. Penerangan yang cukup untuk siang dan malam.	
4	Desain fleksibel dan adaptif	Ruang mudah beradaptasi untuk bermacam penggunaan dan waktu yang berbeda.	Memungkinkan pengguna menambah dan menghapus perlengkapan yang mereka butuhkan.
		Meja lipat, kursi, <i>shelter</i> , perlengkapan permainan siap setiap saat.	Panggung, <i>backdrop</i> .
5	Elemen pemicu kreativitas bagi kesenangan setiap orang	Elemen yang hadir menambah kenyamanan: bangku, tempat sampah, lampu, elemen estetika.	Aksesori ramah yang membangun interaksi sosial.
6	Akses mudah ke laut, sepeda jalan kaki.	Minimalkan akses kendaraan bermotor, hindari parkir dan lalu lintas kendaraan bermotor.	Akses publik mutlak fisik dan visual untuk lokal dan turis semua umur semua lapisan.
		Jalan aman untuk pedestrian, nikmati kesenangan.	Jalan masuk mengundang dan nyaman, makan minum.
7	Identitas lokal harus muncul	Buat tampilan identitas lokal kuat, sejarah dan budaya menarik ciptakan rasa tempat unik. Peluang penghargaan seni lokal, musik, teater, dll.	Identitas sejarah berkarakter warisan budaya air kolektif antara kota dan air, peristiwa, landmark, alam memperkuat makna ruang tepi laut.
8	Daya tarik air	Air adalah primadona program dan aktivitas. Pelabuhan marina, pancing ikan, dayung, renang, dll	Air adalah unsur penting alasan orang beraktivitas di luar ruang. Orang cari aktivitas pasif dan aktif berkaitan dengan air
		Penggunaan aktivitas di air: program tematik, festival perahu, pasar ikan, dll	Kualitas air/badan air mutlak dijaga.

Lanjutan Tabel 2.1

No	Kualitas Destinasi Ruang Tepi Laut	Uraian
9	Bangunan Ikonik yang multifungsi	Menarik, skala manusia, menguntungkan lingkungan sekitar, multifungsi. Ikonik, historik, fungsional, mendukung aktivitas.
10	Manajemen yang baik menjaga visi masyarakat	Kerjasama kota dan agensi, pemilik properti, perdagangan lokal organisasi masyarakat sekitar dipelihara dalam ragam aktivitas dan peristiwa sepanjang tahun. Manajemen ruang publik nampak sebagai upaya menjaga kualitas manusia dan ruang, memelihara infrastruktur, fasilitas, aktivitas, keamanan, dll

Sumber: Syafriny, 2013

Inti dari kualitas destinasi adalah tempat yang menyediakan sepuluh hal yang akan dilakukan. Sebagai contoh tempat untuk duduk, taman bermain, seni untuk disentuh, musik untuk didengar, makanan untuk dimakan, cerita untuk dilalui, orang yang dijumpai. Gagasan ini memerlukan masyarakat kreatif yang ikut menyumbangkan ide tentang aktivitas yang dapat membuat orang betah tinggal di tempat. Kualitas manusia yang kreatif dan perwujudan tempat dengan kelengkapan yang berkualitas yang dapat mempertahankan energi yang berkembang pada tempat.

2.4 Reklamasi Pantai

Pengertian reklamasi menurut UU. No.27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat sumber daya lahan yang ditinjau dari sudut lingkungan dan sosial ekonomi dengan cara pengurukan, pengeringan lahan atau drainase. Pengertian reklamasi menurut Menteri Perhubungan No PM 125 Tahun 2018 menyebutkan bahwa reklamasi adalah pekerjaan timbunan di perairan atau pesisir yang mengubah garis pantai dan atau kontur kedalaman perairan.

2.5 Kualitas Visual

Menurut Carr (1992) salah satu hal yang dibutuhkan manusia di dalam ruang publik adalah kenyamanan secara fisik maupun mental, misalnya dimana orang semakin sadar akan bahaya dari dampak sinar matahari secara langsung, penyediaan tempat yang teduh menjadi suatu hal yang penting. Menurut Shirvani (1985) dalam Eka Adhitya (2014), faktor kenyamanan menjadi penting karena memberi kenikmatan

pada pengguna. Kenyamanan visual ini juga merupakan sesuatu kenyamanan yang berhubungan dengan sesuatu yang indah dan nyaman untuk dinikmati maupun juga dilihat melalui indera penglihatan.

Aspek-aspek yang membentuk keindahan dan mempengaruhi kualitas estetika yaitu nilai-nilai bentuk dan ekspresi yang dapat menyenangkan mata dan pikiran. Keindahan bentuk berbicara tentang sesuatu yang nyata dan terukur, sedangkan keindahan ekspresi berbicara mengenai sesuatu dalam suatu yang abstrak dan tak terukur. Kualitas visual sangat dipengaruhi oleh urban design khususnya pada aspek visual menyatakan kualitas desain urban (Ewing, dkk 2006 dalam Napitupulu, 2018), yaitu:

1. Keragaman Tampilan Bangunan, mengacu kepada tampilan *skyline*. *Skyline* merupakan symbol untuk kota dan warganya, mencerminkan identitas sosial, dapat menjadi ikon serta skyline dapat dihargai karena memiliki kualitas estetika. Menurut (Attoe, 1981 dalam Kalude, 2018) mengatakan bahwa *skyline* begitu indah dan *skyline* dapat mewakili banyak hal yang terjadi didalam satu kota. Selain itu, skyline juga diatur dalam peraturan tata kota dimana dapat menghasilkan citra makro secara visual. Menurut Hermanto (2012) keempat aturan tersebut, yaitu:
 - a. Regulasi visual, elemen visual sangat dibutuhkan dalam perancangan kota karena perancangan kota yang baik akan membuat kota menjadi lebih berkarakter dan berkualitas sehingga mendapat penghargaan dari banyak orang.
 - b. Regulasi ketinggian, peraturan ketinggian dimulai dari kota-kota di Amerika dimana *landmark* atau monumen penting diatur agar tetap menjadi yang tertinggi di sebuah kota. Washington adalah negara dengan kota yang horizontal, berkat tindakan yang tidak dicabut pada tahun 1910 yang menetapkan tinggi bangunan maksimum pada 130 kaki (Kostof, 1991).
 - c. Regulasi pandangan, ada tiga jenis pemandangan cakrawala kota, yaitu di sepanjang jalan (jika dilihat dari tempat kita berdiri), pemandangan tipe air (sungai atau tepi laut) dan yang terakhir dilihat dari ketinggian (dari puncak gunung atau dari bangunan tinggi).

- d. Pemilihan lokasi untuk landmark kota, menempatkan bangunan tinggi atau landmark kota yang menarik dapat berkontribusi terhadap citra buruk skyline. Namun perlu diperhatikan lokasi landmark harus dipilih dengan hati-hati. Kumpulan bangunan tinggi harus diletakkan secara menarik dan seimbang komposisinya.
2. Warna Bangunan, dipergunakan untuk menekankan atau memperjelas karakter suatu objek atau memberikan aksentasi pada bentuk dan bahannya (Hakim, 2003). Dalam teori warna terdapat dua macam sistem yang umumnya digunakan dalam menyusun warna, yaitu:
- *Prang color system*, menurut teori Prang secara psikologi warna dapat dibagi menjadi tiga dimensi, yaitu:
 - Hue* : semacam temperamen mengenai panas/dinginnya suatu warna.
 - Value* : mengenai gelap terangnya warna.
 - Intensity*: mengenai cerah dan redupnya warna.

Selanjutnya Prang juga membagi adanya kelas warna, yaitu:

 - a. Primer, merupakan warna utama/pokok, yaitu merah, kuning, dan biru.
 - b. Biner, yaitu warna kedua dan yang terjadi dari gabungan antara dua warna primer. Warna tersebut ialah merah + biru = violet; merah + kuning = oranye; biru + kuning = hijau.
 - c. Warna antara, merupakan warna campuran dari warna primer dan biner, misalnya merah dicampur hijau menjadi merah hijau.
 - d. Warna ketiga, merupakan warna-warna campuran dari warna biner. Misalkan violet dicampur dengan hijau dan sebagainya.
 - e. Kuaterner, ialah warna campuran dari dua warna ketiga. Misalnya hijau violet dicampur dengan oranye hijau.
 - *Musell color system*, satu warna ditentukan oleh tiga komponen, yaitu:
 - Hue* : menyatakan kualitas warna atau intensitas panjang gelombang.
 - Value* : kesan kemudahan warna.
 - Intensity*: penyimpangan terhadap warna putih atau kejenuhan warna.

Selain itu adanya percampuran antara warna murni dan warna kutub yang disebut dengan:

- a. *Tint* : warna murni dicampur dengan warna putih sehingga terjadi warna muda.
- b. *Shade* : warna murni dicampur dengan hitam sehingga terjadi warna tua.
- c. *Tone* : warna murni dicampur dengan warna abu-abu (percampuran putih dan hitam) sehingga terjadi warna tanggung.

Warna tint, shade, dan tone ini disebut warna-warni pastel.

3. Ketinggian Bangunan, ketinggian bangunan tidak mengintimidasi skala manusia. Berdasarkan PP 36 Tahun 2005 pada Pasal 20 ayat (3) menyebutkan bahwa penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah bangunan lebih dari 8 lantai).
4. Jarak Pandang, menurut Reid Edwing, dkk (2013) bahwa pola dasar lingkungan (*enclosure*) adalah aspek kualitas ruang sebagai pola dasar dimana tinggi dari suatu elemen-elemen vertikal sebanding dan berhubungan dengan proporsional panjang dari ruang itu dan diantara kedua itu terdapat kualitas ruang. H. Marten dalam Iswanto (2006), seorang arsitek Jerman, dalam papernya “Scale in Civic Design” mengatakan bahwa bila orang melihat lurus ke depan, maka bidang pandangnya vertikal di atas bidang pandangan horizontal mempunyai sudut 40° atau $2/3$ seluruh sudut pandang mata. Dan orang dapat melihat keseluruhan pandangan bila sudut pandangnya 27° atau bila $D/H = 2$ (jarak dibagi dengan tinggi = 2).

Werner Hegemann dan Elber Peets menyatakan bahwa orang akan merasa terpisah dari bangunan bila melihat dari jarak sejauh 2 x tinggi bangunan, ini berarti sudut pandangannya 27° . Bila orang ingin melihat sekelompok bangunan sekaligus maka diperlukan sudut 18° , ini berarti harus melihat dari jarak sejauh pandangan 3 x tinggi bangunan.

Menurut Paul D. Spriegen, perbandingan antara tempat seseorang berdiri (D) dengan objek tinggi bangunan (H), bila:

- $D/H=1$, cenderung memperhatikan detail daripada keseluruhan bangunan,
- $D/H=2$, cenderung untuk melihat bangunan sebagai sebuah komponen keseluruhan bersama dengan detailnya,
- $D/H=3$, bangunan terlihat dalam hubungan dengan lingkungannya,
- $D/H=4$, bangunan dilihat sebagai pembatas kedepan saja.

5. Transparansi aktivitas, menurut Edwing, dkk (2009) menyatakan bahwa transparansi mengacu pada sejauh mana orang dapat melihat atau merasakan apa yang ada diluar tepi jalan dan lebih khusus sejauh mana orang dapat melihat atau merasakan aktivitas manusia didalam bangunan. Elemen pembentuk transparansi berupa kaca, dinding terbuka maupun jendela.
6. Kesan Lingkungan, menurut Edwing, dkk (2009) menyatakan kesan lingkungan adalah kualitas suatu tempat yang membuat untuk dikenali dan diingat seperti terdapat bangunan dengan ciri khas yang berbeda dengan bangunan pada umumnya.

2.6 Metode Regresi

Gujarati (dalam Febriastuti, 2013) menjelaskan bahwa analisis regresi merupakan studi tentang hubungan antara satu variabel yang disebut variabel tak bebas atau variabel yang dijelaskan dan satu atau lebih variabel lain yang disebut variabel bebas atau variabel penjelas. Variabel yang terletak di sisi kiri persamaan disebut sebagai variabel tak bebas (*dependent variable*), dan variabel yang berada di sisi kanan persamaan disebut variabel bebas (*independent variable*), atau variabel yang bersifat menjelaskan (*explanatory variable*).

Dalam uji regresi, dilakukan pengujian untuk mengetahui ada tidaknya serta besaran pengaruh sebuah variabel terhadap variabel lain yang ditinjau dan dinyatakan dengan persamaan matematik. Analisis regresi yang meninjau pengaruh antara variabel terikat (Y) dengan dua atau lebih variabel bebas (X) disebut dengan analisis regresi linear *multipl*es atau regresi linear berganda. Analisis regresi yang

dilakukan menggunakan aplikasi IBM SPSS dilakukan dengan cara penginputan data seluruh variabel kemudian dilakukan analisis regresi linear berganda.

Analisis regresi dilakukan apabila jenis variabelnya (variabel bebas dan variabel terikat) terdefinisi dengan jelas. Penentuan nama variabel bebas dan terikat dapat dilakukan secara empiris, atau hasil analisis yang cermat, atau hasil diskusi dengan pakar. Pada umumnya variabel yang mudah didapat (diukur) dianggap sebagai variabel bebas. Untuk keperluan analisis digunakan notasi Y untuk variabel terikat, X untuk variabel bebas (Siregar, 2005).

Dalam suatu persamaan regresi sering terdapat variabel yang diukur pada skala nominal. Pengubah nominal sering juga dinamakan pengubah kualitatif, sebab dua nilai yang berbeda bagi pengubah ini berbeda dalam hal kualitas, bukan kuantitas. Variabel ini biasa disebut sebagai variabel *dummy*. Variabel *dummy* adalah salah satu cara untuk melihat efek kualitatif dalam suatu persamaan regresi (Febriastuti, 2013).

Hasil analisis regresi akan menampilkan beberapa tabel sebagai berikut:

- a. Tabel Model *Summary* memberikan informasi mengenai besaran pengaruh suatu faktor terhadap variabel lainnya
- b. Tabel ANOVA menampilkan ada tidaknya pengaruh seluruh variabel bebas secara simultan (bersama-sama) terhadap variabel terikat.
- c. Tabel *Coefficients* menampilkan informasi mengenai persamaan regresi dan ada tidaknya pengaruh variabel bebas secara parsial (sendiri-sendiri) terhadap variabel terikat.

Penggunaan metode regresi linear berganda akan menghasilkan persentase tiap-tiap variabel bebas terhadap pengaruhnya kepada variabel terikat, baik secara simultan atau bersama-sama, maupun pengaruh secara parsial atau sendiri-sendiri dari setiap variabel tersebut. Persentase pengaruh variabel dijabarkan melalui perhitungan sumbangan efektif serta sumbangan relatif variabel bebas terhadap variabel terikat.

2.7 Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, sebagai berikut:

- 1) Wafid Irsyadunnas, Leo Zulfikar, dan Herry Santosa (2012) dengan penelitian berjudul “Kenyamanan Spasial dan Visual Ruang Pejalan Kaki pada Koridor Jalan Borobudur Kota Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kenyamanan spasial dan visual ruang pejalan kaki pada koridor provinsi Jalan Borobudur Kota Malang, dimana hal ini sebagai salah satu bentuk pertimbangan dalam membentuk identitas kawasan yang baik.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif dan kuantitatif, dengan analisis *multiple rating scale* untuk mengetahui preferensi masyarakat terhadap kenyamanan spasial dan visual dan analisis *thurstone scale* untuk mengetahui kenyamanan pengguna ruang pejalan kaki secara umum.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan secara keseluruhan dari 21 parameter sub variabel kenyamanan yang ada, 10 parameter sub variabel sudah relevan antara karakter fisik dengan preferensi masyarakat dan 11 parameter sub variabel yang tidak relevan. Dari penelitian ini, diadopsi variabel kualitas visual yaitu kompleksitas kawasan, transparansi, kesan lingkungan, pola dasar lingkungan dan skala manusia.

- 2) Suherlina Napitupulu dan Herry Santosa (2018) dengan penelitian berjudul “Evaluasi Kenyamanan Spasial dan Visual Ruang Pejalan Kaki pada Koridor Jalan Ahmad Yani”. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kenyamanan spasial dan visual pada Jalan Ahmad Yani, dimana fungsi bangunan pada jalan tersebut yaitu komersial (perdagangan dan jasa). Pada koridor studi belum memperhatikan aspek penataan ruang yang sesuai dengan aktivitas didalamnya.

Metode penelitian menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Analisis kualitatif dengan melakukan survei mengenai kondisi eksisting yang terdapat pada kawasan studi sehingga didapatkan data primer kemudian disandingkan dengan teori dan atau regulasi kemudian metode kuantitatif melakukan penyebaran kuesioner.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan aspek kenyamanan spasial memiliki 12 sub variabel dimana 10 dari sub variabel memiliki kesamaan antara persepsi masyarakat, karakter fisik lokasi studi dan teori dan atau regulasi. Sebanyak 2 sub variabel tidak ada kesamaan antara persepsi masyarakat, karakter fisik lokasi studi dan teori dan atau regulasi. Variabel kenyamanan visual memiliki 9 sub variabel dimana seluruh dari sub variabel memiliki kesamaan antara persepsi masyarakat, karakter fisik lokasi studi dan teori dan atau regulasi. Dari penelitian ini, diadopsi variabel kualitas visual yaitu kompleksitas kawasan, transparansi, kesan lingkungan, pola dasar lingkungan dan skala manusia.

- 3) Mukti Ali, S. Trisutomo dan Isfa Sastrawati (2014) dengan penelitian berjudul “Pengaruh Revitalisasi Ruang Publik Tepian Air Terhadap Peningkatan Ekonomi Masyarakat di Kawasan Pantai Losari Berdasarkan Perubahan Fungsi Bangunan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat pengaruh revitalisasi ruang publik tepian air terhadap peningkatan ekonomi masyarakat di Kawasan Pantai Losari di lihat dari perubahan fungsi bangunan yang terjadi sebelum dan setelah revitalisasi. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian deskriptif kuantitatif dan kualitatif. Teknik pengumpulan datanya dengan survei lapangan, inventarisasi data dasar spasial dan pemantauan lapangan terhadap spot-spot lokasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa fungsi bangunan di Kawasan Pantai Losari sebelum dan sesudah revitalisasi mengalami perubahan walaupun hanya sebagian kecil, perubahan fisik yang menonjol yaitu perluasan anjungan dan perubahan rumah toko dan permukiman menjadi hotel, sedangkan dari segi non fisik terjadinya beberapa fungsi bangunan yang sebelumnya digunakan sebagai toserba dan pakaian menjadi rumah makan. Dari penelitian ini, diadopsi perubahan fungsi bangunan yang terjadi sebelum dan setelah revitalisasi pada lokasi penelitian.

- 4) Reny Syafriny (2013) dengan penelitian berjudul “Ruang Tepi Laut Sebagai Destinasi Publik di Perkotaan”. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi konsep penataan dan penyelenggaraan ruang publik kota berdasarkan pendekatan dari bawah (*bottom up planning*) yang digunakan oleh berbagai kota di dunia

melalui pendekatan *placemaking*. Pendekatan ini dikembangkan oleh kelompok non profit di New York dalam upaya menciptakan ruang kota yang berkualitas, berenergi dan disukai oleh warga. Salah satu bagian kota yang menjadi target adalah ruang di tepian air.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pada dasarnya pembangunan ruang tepi laut mendorong peningkatan nilai ekonomi dan dalam kasus tertentu merubah lahan menjadi mesin ekonomi yang menguntungkan seluruh bagian kota. Dalam kasus terbatas, pembangunan kawasan ini melibatkan komersialisasi, privatisasi dan komoditasi dari ruang publik dan fasilitas yang dapat membatasi akses umum pada tempat-tempat tersebut. Akses ke ruang tepi laut sering mengalami hambatan, dan biasanya pembangunan yang melibatkan reklamasi lahan yang sering mengurangi akses publik. Gagasan yang diajukan oleh PPS tidak membatasi komersialisasi ruang publik akan tetapi mencoba untuk mengurangi privatisasi yang dapat mengurangi akses publik ke tepi laut. Dari penelitian ini, diadopsi konsep pendekatan *placemaking*.

5) Eka Adhitya Hari Putra “Pengaruh Privatisasi Ruang Terbuka Taman Tabanas Gombel Semarang terhadap Tingkat Kenyamanan Pengunjung”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui degradasi kualitas dan kuantitas ruang terbuka publik perkotaan yang berkaitan dengan fenomena privatisasi. Disatu sisi privatisasi ruang terbuka publik menjadi jalan keluar bagi pemerintah untuk menyediakan ruang terbuka publik perkotaan, namun disisi yang lain kehadiran pihak swasta dalam ruang publik menyebabkan tergerusnya karakter publik dari ruang tersebut.

Beberapa studi menyebutkan bahwa privatisasi ruang terbuka publik membawa pengaruh negatif, namun studi lainnya menyebutkan bahwa privatisasi ruang terbuka publik membawa pengaruh positif. Pada dasarnya privatisasi membawa pengaruh negatif dan positif, hanya saja kecenderungan pengaruh yang mana yang lebih besar. Pada kasus Taman Tabanas, kecenderungan privatisasi mengarah pada pengaruh negatif.

Terlihat dari penilaian pengunjung terhadap fasilitas yang buruk, keleluasaan yang terganggu dan akses masuk yang sulit. Artinya tidak ada kompensasi terhadap gangguan yang disebabkan kegiatan privat di ruang terbuka publik, sehingga yang terjadi hanya pembatasan akses dan kesenjangan sosial. Pembatasan akses yang dimaksud adalah akses manikmati pemandangan dari ruang terbuka publik dibatasi dengan keberadaan restoran/café dan tempat karaoke sehingga untuk melihat pemandangan dengan jelas harus berada di dalam restoran/ café dan tempat karaoke. Dari penelitian ini, diadopsi pengaruh privatisasi ruang terbuka publik terhadap tingkat kenyamanan pengunjung.

2.8 Kesimpulan Tinjauan Pustaka

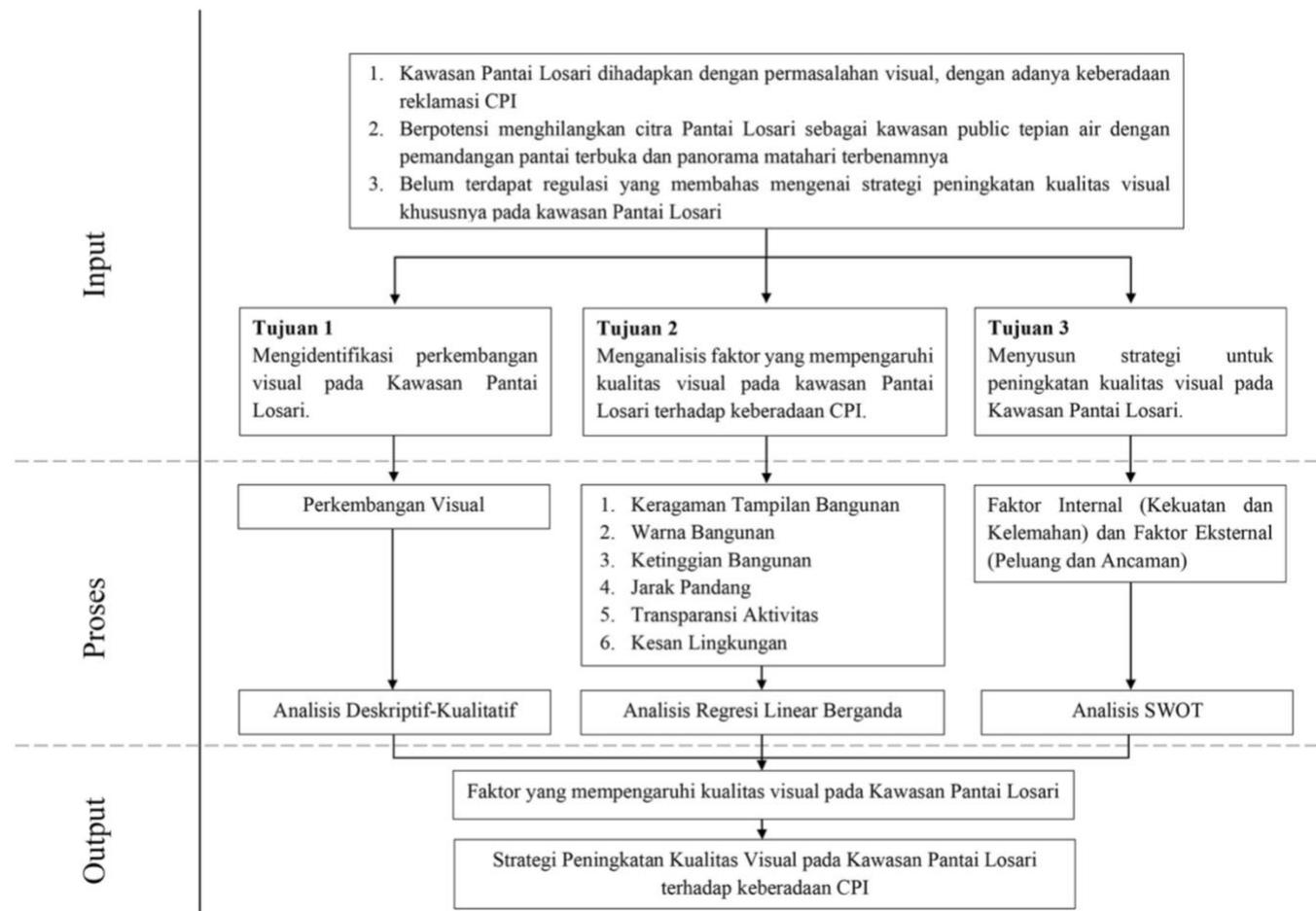
Dari beberapa teori dan penelitian terdahulu yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah pada penelitian ini, maka variabel yang dijadikan sebagai indikator dalam melakukan penelitian yaitu:

Tabel 2.2 Kesimpulan Tinjauan Pustaka

Tujuan Penelitian	Variabel	Indikator
Mengidentifikasi perkembangan visual pada Kawasan Pantai Losari	Perkembangan Visual	Perkembangan visual pada Pantai Losari
Menganalisis faktor yang mempengaruhi keberadaan CPI terhadap kualitas visual pada kawasan Pantai Losari	Kenyamanan Visual	a. Keragaman tampilan bangunan b. Warna bangunan c. Ketinggian bangunan d. Jarak pandang e. Transparansi aktivitas f. Kesan lingkungan
Menyusun strategi untuk peningkatan kualitas visual pada Kawasan Pantai Losari.	Strategi Peningkatan	Faktor Internal (kekuatan dan kelemahan) dan Faktor Eksternal (peluang dan ancaman)

2.9 Kerangka Pikir

Adapun bagan kerangka pikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 2.1 berikut.



Gambar 2.1 Kerangka Pikir