

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1 Tinjauan *Waterfront Development*

2.1.1. Pengertian Kawasan *Waterfront*

Berdasarkan sudut pandang pengertiannya, kawasan *waterfront* dapat didefinisikan sebagai berikut:

1. Kawasan dinamis suatu kota tempat terjadinya pertemuan antara daratan dan perairan (Breen, 1994)
2. Tanah atau tepi sungai, pelabuhan atau tanah semacam itu di sebuah kota dengan dermaganya. (Salim, 1993)
3. Daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols, 2003)
4. Suatu lingkungan perkotaan yang berada ditepi atau dekat wilayah perairan, misalnya lokasi di area pelabuhan besar di kota metropolitan (Wrenn, 1983)

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan pengertian kawasan *waterfront* adalah suatu kawasan dinamis yang berbatasan dengan air yang memiliki kontak fisik dan visual dengan air laut, sungai, danau dan badan air lainnya. Secara umum kawasan *waterfront* berfungsi sebagai tempat dimana komunitas berkumpul untuk mengadakan suatu *event* atau festival, biasanya diadakan pada lapangan terbuka atau berumput dimana semua orang merasa diterima untuk datang.

2.1.2 Pengertian *Waterfront Development*

Suatu kawasan yang berbatasan dengan air tidak serta merta dapat menjadi suatu *urban waterfront*. Diperlukan suatu proses penataan dan pengembangan yang disebut dengan *waterfront development*. Yang dimaksud dengan *waterfront development* adalah suatu upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan, dimana skala kegiatan dan fungsi yang ada sangat beragam baik untuk fungsi perumahan, pelabuhan dan perdagangan komersial dan industri hingga kawasan wisata.

Tentu saja dalam proses ini suatu kawasan tidak dapat dengan begitu saja diubah menjadi suatu kawasan *urban waterfront*. Mengembalikan suatu tepi perairan bukanlah suatu hal yang mudah dan biasanya melibatkan berbagai masalah, mulai dari hak-hak kepemilikan individual hingga persepsi publik akan nilai suatu ruang publik (Torre, 1989). Hal ini ditambah dengan masalah tata guna lahan dan zoning, keamanan, akses dan sirkulasi, merupakan suatu masalah yang harus diselesaikan guna menciptakan kawasan perairan yang dapat digunakan sebagai area rekreasi, tidak hanya digunakan sebagai suatu isu bagi kepentingan industri semata (Torre, 1989)

Banyaknya permasalahan yang ada disebabkan kawasan *waterfront* merupakan kawasan yang digunakan oleh banyak pihak yang

masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda-beda. Oleh karena itu dibutuhkan pemikiran tertentu agar desain *waterfront development* yang nantinya dihasilkan dapat menciptakan suatu kawasan *waterfront* yang berhasil.

2.1.3 Keberhasilan *Waterfront Development*

Suatu *waterfront development* yang dilakukan tidak selalu dapat dikatakan berhasil. Adakalanya pengembangan yang dilakukan tidak mampu menjadikan kawasan tersebut menjadi suatu kawasan yang hidup. Faktor-faktor yang menjadi penentu keberhasilan suatu *waterfront development* antara lain:

1. Keseimbangan respon dan partisipasi publik

Menurut Torre (1989) prinsip dasar dalam menciptakan dan mendapatkan keuntungan dari fasilitas yang ada adalah menyeimbangkan respon dan partisipasi publik, dimana hal ini akan menjadi penentu apakah perkembangan kawasan ini akan hidup ataukah mati. Tujuan terpenting dalam pengembangan *waterfront* adalah mencapai keseimbangan antara respon dan partisipasi publik. Konsep dasar suatu *waterfront* adalah wadah bersatunya segala masalah dan kepentingan: kunci dari pengembangan adalah kompromisasi.

2. Keragaman ekspresi tepi air

Selain untuk mengatasi permasalahan yang ada, keberhasilan dalam menyatukan semua kepentingan yang ada dapat membawa

manfaat lain dalam keberhasilan perencanaan *waterfront development*. Keberhasilan bekerja sama dengan segala isu juga akan menciptakan keragaman ekspresi kawasan tepi air dan hal ini akan menciptakan dasar yang kuat dalam menarik pengunjung. Manfaat yang lainnya adalah menciptakan keseimbangan pengguna yang peduli dengan segala fasilitas yang ada, yang akan menciptakan kawasan yang hidup serta menghindari kegagalan proyek *waterfront* akibat ketidaksesuaian pendapat. (Torre, 1989).

3. Memiliki Karakter

Sebagai kawasan dengan keberagaman pengguna, maka terdapat hal-hal tertentu yang harus diperhatikan dalam suatu perencanaan *waterfront development*. Sangat penting untuk diingat, semakin banyak komunitas yang bergabung, bahwa setiap *waterfront* memiliki cerita yang berbeda sesuai dengan kondisi geografi, sejarah, waktu, politik, kepemimpinan bisnis, dan peluang. Hal ini berarti meniru kesuksesan yang lain dapat berakhir pada kegagalan ekonomi atau menjadi suatu proyek yang tidak sesuai dengan konteks kawasan tersebut. Kearifan lokal, kondisi bangunan eksisting, kondisi alam di kawasan tersebut, dan tentu saja kondisi dari badan perairan harus diperhatikan baik-baik dalam suatu desain *waterfront* (Breen, 1994). Hal-hal di atas perlu diperhatikan agar didapatkan suatu kawasan *urban waterfront* yang berkarakter. Masih menurut Breen (1994), karakter adalah suatu kualitas eksklusif yang membuat suatu tempat menjadi unik. Semakin

unik dan memiliki karakter maka tempat tersebut menjadi semakin menarik. Torre (1989) memiliki pendapat yang sama dengan mengatakan bahwa setiap *waterfront* membutuhkan tema dan image tersendiri agar menjadi unik. Suatu *waterfront* yang hidup dari aktivitas yang berorientasikan air merupakan dasar dari pengalaman yang otentik dan menyenangkan.

4. Fungsional

Namun selain mengenai karakter, terdapat hal lain yang harus diperhatikan dalam perencanaan *waterfront development* terutama mengenai fungsi *urban waterfront* itu sendiri. Hal ini dijelaskan oleh Torre (1989) bahwa tidak peduli seunik atau semenarik apapun suatu *waterfront*, kawasan tersebut hanya akan berhasil apabila berfungsi dengan baik dalam segala hal. Mulai dari akses kawasan dan sirkulasi hingga kapasitas parkir yang mencukupi, pergerakan pedestrian yang mudah dan nyaman, hingga keseluruhan pengalaman yang dialami pengunjung, setiap kawasan harus berfungsi dengan baik, begitupun juga mengenai masalah kapasitas pada waktu-waktu padat.

Suatu *urban waterfront* dapat berhasil apabila dalam perencanaan *urban waterfront* juga dipikirkan dengan baik mengenai fungsi setiap hal yang terdapat di dalam perencanaan tersebut. Bahkan hingga ke hal terkecil yang berhubungan dengan kenyamanan pengunjung seperti keberadaan tangga yang aksesibel, dll.

5. Menjadi wadah bagi kegiatan publik

Salah satu hal utama dalam proyek *waterfront* bagi publik adalah bagaimana kawasan ini mampu menjadi wadah bagi kegiatan publik. Kawasan *waterfront* mampu menjadi tempat yang ideal dan netral sebagai tempat pelaksanaan festival dan kegiatan masyarakat lainnya (Breen, 1994). Dengan adanya kegiatan di kawasan ini akan menarik minat masyarakat yang tentu saja akan meningkatkan jumlah kunjungan ke kawasan tersebut.

6. Edukasional

Kawasan *waterfront* juga harus merupakan kawasan yang logik dan dramatis sehingga mampu menjadi tempat edukasi bagi masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan melalui museum maritim, seni, sains dan lain-lain, maupun akuarium, serta fasilitas-fasilitas lain yang mampu menarik minat masyarakat kota dari berbagai umur dan kalangan untuk datang ke kawasan ini (Breen, 1994).

2.1.4 Tipologi *Waterfront City*

Kegiatan yang berkembang pada suatu area *waterfront* sangat bergantung pada potensi yang ada pada kawasan atau area yang dikembangkan. Berdasarkan aktivitas-aktivitas yang dikembangkan di dalamnya, *waterfront* dapat dikategorikan sebagai berikut (Breen, 1994):

□ ***Cultural waterfront***

Cultural waterfront mewadahi aktivitas budaya, pendidikan dan ilmu pengetahuan. Hal ini dapat dilihat dari beberapa fasilitas yang ada pada kawasan *waterfront* tersebut seperti *aquarium* (Baltimore, Maryland, dan Monterey California), *Memorial Fountain* (Detroit Michigan), *waterfront* dengan program/event khusus (Ontario, Kanada)

□ ***Environmental waterfront***

Environmental waterfront yaitu pengembangan kawasan *waterfront* yang bertumpu pada usaha peningkatan kualitas lingkungan yang mengalami degradasi, memanfaatkan potensi dari keaslian lingkungan yang tumbuh secara alami, seperti hutan di Lake Forest, Lilonis, rawa, dan sungai di Portland, Oregon dan Maryland. Kegiatan yang dapat dilakukan adalah berjalan-jalan menikmati keaslian alam, rekreasi, taman bermain.

□ ***Historical waterfront***

Historical waterfront pada umumnya berkembang sebagai upaya konservasi dan restorasi bangunan bersejarah di kawasan tepi air. Konteks kesejarahan yang dapat dikembangkan dapat berupa dermaga tua seperti di Baltimore, Maryland dan Boston, Museum Kapal seperti di Galvestone, Texas, bendungan dan jembatan kuno seperti di Pennsylvania.

□ **Mixed-Use waterfront**

Pengembangan kawasan *Mixed-Used waterfront* diarahkan pada penggabungan fungsi perdagangan, rekreasi, perumahan, perkantoran, transportasi, wisata dan olahraga.

□ **Recreational waterfront**

Pengembangan kawasan *waterfront* dengan fungsi aktivitas rekreasi dapat didukung dengan berbagai fasilitas antara lain: taman bermain, taman air, taman duduk, taman hiburan, area untuk memancing, *riverwalk*, *amphitheatre*, *dam*, *diving*, pelabuhan, gardu pandang, fasilitas perkapalan, paviliun, fasilitas olah raga, marina, museum, hotel, restoran, dan *aquarium*.

□ **Residential waterfront**

Pengembangan kawasan *waterfront* dengan fungsi utama sebagai perumahan. Fasilitas yang dibangun berupa kampung nelayan, apartemen, *town house*, *fat row house*, rumah pantai, vila rekreasi dan kesehatan.

2.2 Tata Guna Lahan

2.2.1 Pengertian Tata Guna Lahan

Yang dimaksud dengan tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah (tata=pengaturan). Dalam tata guna tanah dibicarakan bukan saja mengenai permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan (Jayadinata, 1999).

Sedangkan menurut Baja (2012), tata guna lahan adalah wujud ruang di alam tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan. Oleh karena itu, tata guna lahan dapat disimpulkan sebagai wujud ruang mengenai permukaan bumi di daratan maupun lautan tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan.

Dari sisi pengertian perencanaan sebagai suatu intervensi manusia, maka lahan secara alami dapat terus berkembang tanpa harus ada penataan melalui suatu intervensi. Sedangkan pada keadaan yang direncanakan, tata guna lahan akan terus berkembang sesuai dengan upaya perwujudan pola dan struktur ruang pada jangka waktu yang ditetapkan.

2.2.2 Perencanaan Tata Guna Lahan

Perencanaan tata guna lahan pada hakekatnya adalah pemanfaatan lahan yang ditujukan untuk suatu permukaan tertentu. Dalam suatu perencanaan tata guna lahan diperlukan pemikiran yang matang mengenai segala aspek yang akan terlibat di dalamnya. Menurut Shirvani (1985) keputusan perencanaan tata guna lahan menyusun hubungan antara sirkulasi/parkir dan jumlah kegiatan/fungsi yang ada pada suatu wilayah perkotaan. Yang perlu diingat adalah bahwa setiap wilayah memiliki perbedaan kapasitas dalam hal intensitas, akses, parkir, sistem transportasi dan kebutuhan akan fungsi individual.

Dengan banyaknya faktor yang mempengaruhi suatu perencanaan tata guna lahan, akan timbul beragam permasalahan. Salah satu permasalahan yang mungkin timbul dalam perencanaan tata guna lahan adalah kurangnya keberagaman fungsi pada suatu wilayah serta kegagalan dalam mempertimbangkan faktor fisik lingkungan dan alam (Shirvani, 1985).

2.2.3 Integrasi Tata Guna Lahan

Menurut Kamus Bahasa Besar Indonesia online, integrasi memiliki arti pembauran hingga menjadi kesatuan yg utuh atau bulat. Sedangkan tata guna lahan tata guna dapat disimpulkan sebagai wujud ruang mengenai permukaan bumi di daratan maupun lautan tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan. Oleh karena itu integrasi tata guna lahan dapat disimpulkan sebagai pembauran hingga menjadi kesatuan wujud ruang mengenai permukaan bumi di daratan maupun lautan tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan, yang utuh.

Sedangkan menurut Shirvani (1985), tata guna lahan merupakan suatu rencana 2 dimensi yang akan menciptakan ruang 3 dimensi dan memunculkan fungsi. Rencana tata guna lahan yang saling berpadu dengan aturan-aturan tata guna lahan akan memberikan dasar dalam penentuan fungsi yang tepat untuk wilayah tertentu (Shirvani, 1985). Seperti penjelasan diatas menurut Kamus Bahasa Besar Indonesia online,

integrasi memiliki arti pembauran hingga menjadi kesatuan yg utuh atau bulat. Sehingga perpaduan antara rencana tata guna lahan dengan aturan-aturan terkait tata guna lahan dapat dikatakan sebagai integrasi tata guna lahan.

2.2.4 Aturan-aturan terkait Tata Guna Lahan

Kesalahan yang umum dijumpai pada perencanaan tata guna lahan adalah fokus yang terlalu sempit pada upaya penangan sumber daya lahan itu sendiri, tanpa pertimbangan yang cukup tentang bagaimana lahan digunakan untuk produksi dan konservasi. Oleh karena itu hal ini harus diatur melalui perencanaan tata guna lahan yang terintegrasi melalui kajian yang komprehensif (Baja, 2012)

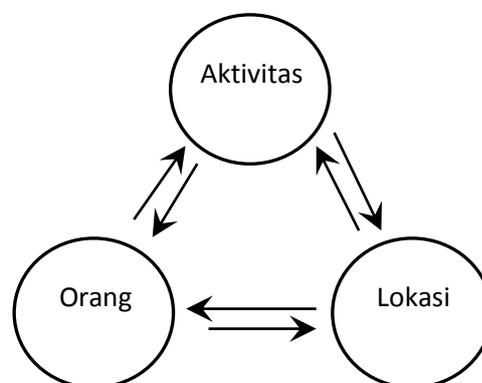
Perencanaan tata guna lahan harus mengintegrasikan informasi tentang kesesuaian lahan (*land suitability*). Selain atas dasar kesesuaian lahan biofisik, perencanaan tata guna lahan juga harus sesuai dengan tuntutan dan permintaan untuk produk dan penggunaan alternatif tertentu baik pada saat sekarang maupun masa yang akan datang dan sepenting apa tujuan penggunaan lahan yang ditetapkan pada wilayah terpilih (Baja, 2012). Oleh karena itu perencanaan penggunaan lahan tidak hanya sektoral namun juga melibatkan banyak faktor secara menyeluruh.

Sedangkan menurut Shirvani (1985) isu utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan tata guna lahan adalah dengan menciptakan keberagaman penggunaan pada suatu wilayah untuk

menciptakan vitalitas sepanjang waktu. Caranya dengan meningkatkan sirkulasi pada fasilitas pedestrian dan penggunaan sistem infrastruktur yang lebih baik serta analisis lingkungan. Sedangkan isu lain yang dapat menunjang antara lain preservasi lingkungan alam guna meningkatkan kondisi suatu wilayah, pengaturan izin penggunaan dan pengembangan guna memunculkan karakter dan fungsi baru, serta pengoptimalan fungsi pedestrian.

2.2.4.1 Elemen Perencanaan Tata Guna Lahan

Dalam perencanaan tata guna lahan terdapat 3 elemen penting yang perlu diperhatikan, yakni orang/pengguna, aktivitas/kegiatan dan lokasi/wadah. Menurut Catanese (1979), aktivitas, orang dan lokasi saling berhubungan satu sama lain. Hubungan ketiga hal diatas menjadi elemen penting dalam perencanaan tata guna lahan. Hal ini nampak seperti gambar II.1 berikut ini:



Gambar II.1 Diagram elemen perencanaan tata guna lahan

(Sumber: Catanese, 1979)

Sebagai contoh pengguna memilih tempat tinggal pada lokasi yang dekat dengan fasilitas penunjang aktivitas sehari-hari seperti pasar, kantor, sekolah, pusat bisnis, atau bisa juga mereka memilih tempat tinggal berdasarkan kedekatan dengan keluarga dan relasi. Oleh karena itu ketiga hal diatas merupakan elemen utama dalam suatu perencanaan tata guna lahan.

2.2.4.2 Zoning

Unsur utama pada suatu perencanaan tata guna lahan adalah zonasi (atau proses zonasi). Perencanaan tata guna lahan berkaitan langsung dengan penggunaan ruang, sehingga proses zonasi ruang merupakan kegiatan pokok yang mendominasi keseluruhan proses (Baja,2012). Zonasi berasal dari Bahasa Inggris: *zoning* yang berarti proses membagi ruang (wilayah/kawasan) menjadi beberapa segmen atau sub-zona yang berbeda. *Land zoning* berarti melakukan zonasi atau segmentasi terhadap lahan. Segmentasi membedakan antara segmen ruang yang satu dari yang lain dilihat dari sisi karakter dasar ruang/lahan, fungsi, tujuan dan sasaran serta target yang hendak dicapai dalam ruang dalam kurun waktu yang ditentukan (Baja,2012). Sedangkan pada konteks perkotaan, zonasi merupakan seperangkat peraturan yang diadopsi oleh pemerintah kota untuk memandu pembangunan. Dengan demikian, zonasi mengontrol bagaimana lahan akan digunakan secara baik dan benar.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka zonasi ruang dapat didefinisikan sebagai suatu proses membagi ruang (bagian permukaan bumi/wilayah/ kawasan/tapak) menjadi beberapa segmen atau sub-zona atau sub-sub zona yang berbeda pada suatu hamparan yang relatif luas berdasarkan karakteristik dan potensi ruang serta aktivitas yang sedang dan akan berlangsung untuk mencapai tujuan dan sasaran yang ditetapkan. Untuk mendapatkan integrasi tata guna lahan yang baik terdapat beberapa prinsip zonasi, antara lain (Baja, 2012):

1. Livabilitas

Yang dimaksud dengan livabilitas adalah kenyamanan untuk tinggal. Dalam kasus ini sebagai kawasan rekreasi maka livabilitas merupakan kenyamanan untuk beraktivitas dan menikmati kawasan tersebut.

2. Amenitas

Yang dimaksud dengan amenitas adalah ketersediaan penunjang kemudahan/*amenity*. Keberadaan amenitas sangat penting guna menunjang fungsi suatu lahan. Pada kawasan wisata maka amenitas yang diharapkan merupakan fasilitas penunjang rekreasi seperti *open space*, *public park*, hotel, toko, dan fasilitas penunjang lainnya.

3. Keterlibatan publik (*public involvement*)

Dalam zonasi tata guna lahan hal ini terkait dengan 2 hal yakni keterbukaan informasi dan partisipasi. Setiap kelompok atau individu yang berkepentingan dengan rencana harus diakomodasikan untuk

berpartisipasi dalam proses, untuk menjaga agar tidak terdapat arahan penggunaan lahan yang cenderung semena-mena.

Dengan definisi dan prinsip-prinsip diatas, didapatkan beberapa fungsi umum zonasi antara lain:

- Membantu menciptakan iklim dialog publik yang kondusif dan berkesinambungan tentang masa depan komunitas dalam suatu kawasan, terkait penggunaan lahan
- Membantu menetapkan pola penggunaan lahan yang logis dan nyaman. Suatu peraturan zonasi yang baik, dikelola secara hati-hati, dapat membantu membuat kawasan/komunitas lebih produktif, nyaman dan menarik dari waktu ke waktu.

Sedangkan fungsi khusus zonasi antara lain:

- Mengelompokkan secara bersama-sama penggunaan lahan yang kompatibel dan memisahkan yang cenderung bertentangan antara satu dengan yang lainnya
- Menyediakan ruang yang memadai untuk setiap jenis penggunaan lahan pada suatu kawasan
- Mengontrol bagaimana lahan akan digunakan

2.3 Landasan Teori

Menurut Bungin (2005), setiap penelitian kuantitatif dimulai dengan menjelaskan konsep penelitian yang digunakan. Hal ini dikarenakan konsep penelitian ini merupakan kerangka acuan penelitian

didalam mendesain instrument penelitian. Selain itu konsep juga dibangun dengan tujuan agar masyarakat yang membaca laporan penelitian dapat memahami maksud dengan pengertian variabel, indikator, parameter, maupun skala pengukuran dalam penelitian.

Pengertian konsep sendiri bermacam-macam, dalam pengertian ilmiah, konsep harus memiliki kriteria yang tepat dalam menjelaskan variabel penelitian. Oleh karena itu konsep yang bermanfaat adalah konsep yang dibentuk menjadi penjelasan dan menyatakan sebab akibat yaitu konsep yang dibentuk dengan kebutuhan untuk menguji hipotesis dan penyusunan teori yang masuk akal serta dapat diuji regularitasnya.

Tujuan dari konsep penelitian adalah untuk memberi batasan pemahaman terhadap variabel penelitian. Penyusunan konsep dalam penelitian kuantitatif hanya dapat dilakukan setelah peneliti membaca teori yang digunakan dalam penelitian. Dengan kata lain, konsep penelitian dilahirkan dari teori yang telah menghasilkan konsep penelitian itu akan mengarahkan peneliti kepada metode yang digunakan untuk menguji data yang diperoleh di lapangan.

Pada penelitian ini landasan teori yang merupakan *grand concept* dalam penelitian antara lain terdapatnya hubungan antara kondisi integrasi tata guna lahan di suatu kawasan waterfront yang dihubungkan dengan faktor-faktor keberhasilan suatu *waterfront development*.

2.3.1 Batasan Pengertian

a. *Waterfront*

Dari beberapa pendapat yang sudah dijelaskan diatas dapat disimpulkan arti *waterfront* adalah suatu kawasan dinamis yang berbatasan dengan air yang memiliki kontak fisik dan visual dengan air laut, sungai, danau dan badan air lainnya. Secara umum kawasan *waterfront* berfungsi sebagai tempat dimana komunitas berkumpul untuk mengadakan suatu *event* atau festival, biasanya diadakan pada lapangan terbuka atau berumput dimana semua orang merasa diterima untuk datang.

b. *Waterfront Development*

Sedangkan yang dimaksud dengan *waterfront development* adalah suatu upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan, dimana skala kegiatan dan fungsi yang ada sangat beragam baik untuk fungsi perumahan, pelabuhan dan perdagangan komersial dan industri hingga kawasan wisata.

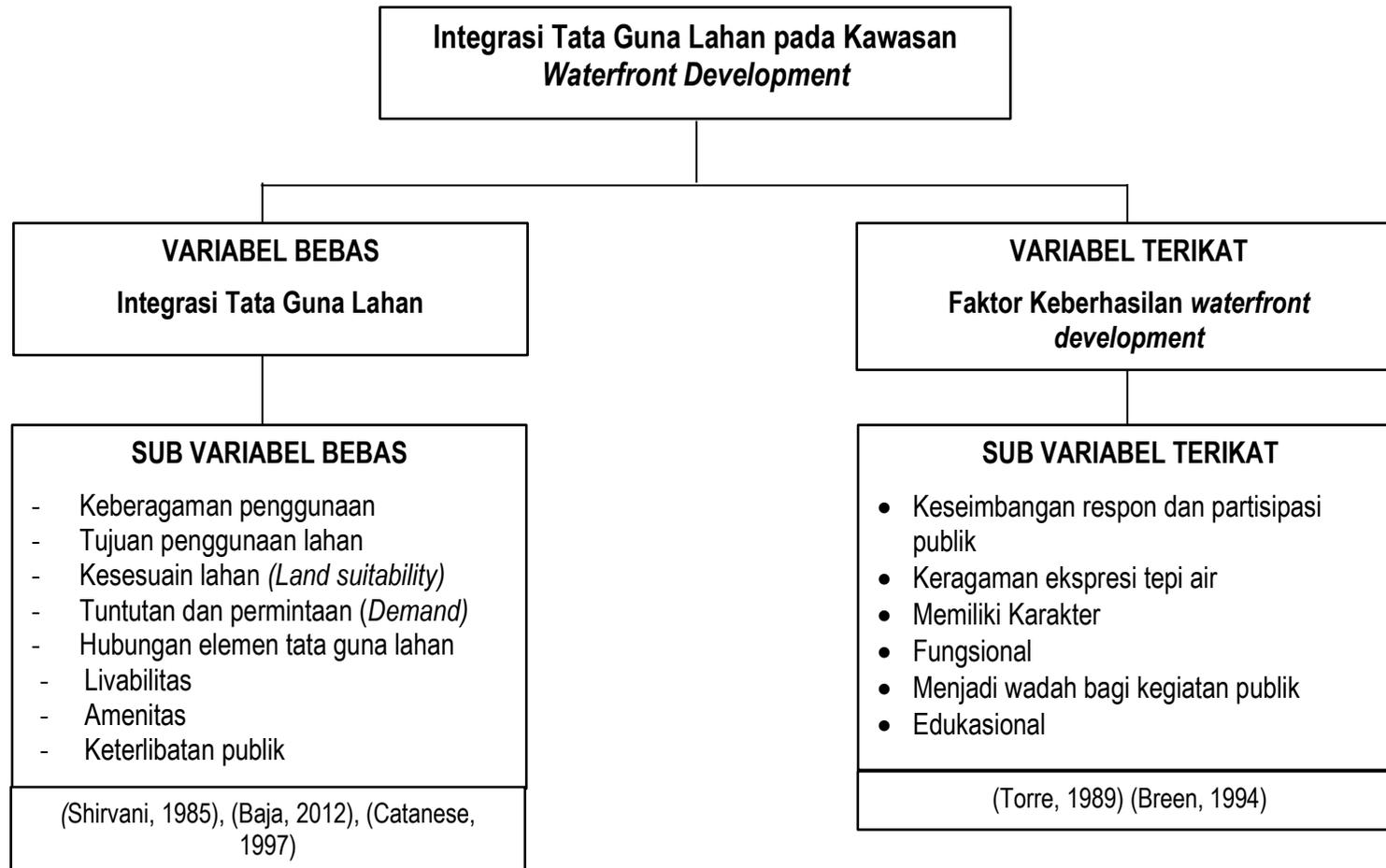
c. Integrasi Tata Guna Lahan

Tata guna lahan adalah suatu proses membagi ruang menjadi beberapa segmen atau sub-zona atau sub-sub zona yang berbeda pada suatu hamparan yang relatif luas berdasarkan karakteristik dan potensi

ruang serta aktivitas yang sedang dan akan berlangsung untuk mencapai tujuan dan sasaran yang ditetapkan.

Menurut Shirvani (1985), tata guna lahan merupakan suatu rencana 2 dimensi yang akan menciptakan ruang 3 dimensi dan memunculkan fungsi. Rencana tata guna lahan yang saling berpadu dengan aturan-aturan tata guna lahan akan memberikan dasar dalam penentuan fungsi yang tepat untuk wilayah tertentu.

Dalam mengambil keputusan penggunaan lahan seharusnya tidak dibuat hanya atas dasar kesesuaian lahan biofisik, tetapi juga harus sesuai dengan permintaan untuk produk tertentu (*demand*) dan terpenting apa tujuan penggunaan lahan yang ditetapkan pada wilayah terpilih. Selain itu perencanaan tata guna lahan harus mengintegrasikan informasi tentang kesesuaian lahan (*land suitability*), tuntutan dan permintaan untuk produk dan penggunaan tertentu.



Gambar II.2 Diagram landasan teori penelitian

(Sumber: Analisis, 2013)

2.4 Parameter

Parameter didapatkan dari konsep untuk selanjutnya digunakan dalam penentuan variabel penelitian. Dari batasan pengertian di atas, maka parameter yang digunakan untuk penelitian ini adalah:

a. Variabel Bebas

Variabel bebas dalam penelitian ini adalah integrasi tata guna lahan. Menurut Shirvani (1985), tata guna lahan merupakan suatu rencana 2 dimensi yang akan menciptakan ruang 3 dimensi dan memunculkan fungsi. Rencana tata guna lahan yang saling berpadu dengan aturan-aturan tata guna lahan akan memberikan dasar dalam penentuan fungsi yang tepat untuk wilayah tertentu (Shirvani, 1985). Menurut Kamus Bahasa Besar Indonesia online, integrasi memiliki arti pembauran hingga menjadi kesatuan yg utuh atau bulat. Perpaduan antara rencana tata guna lahan dengan aturan-aturan terkait tata guna lahan dikatakan sebagai integrasi tata guna lahan. Dari teori diatas, variabel integrasi tata guna lahan yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Keberagaman penggunaan/kegiatan

Menciptakan keberagaman penggunaan pada suatu wilayah dimaksudkan untuk menciptakan vitalitas sepanjang waktu. Dengan keberagaman penggunaan diharapkan suatu kawasan dapat hidup sepanjang saat, tidak hanya pada waktu-waktu tertentu saja.

2. Tujuan penggunaan lahan

Yang dimaksud dengan tujuan penggunaan lahan adalah seberapa penting apa tujuan penggunaan lahan yang ditetapkan pada wilayah terpilih. Apabila bukan merupakan suatu fungsi yang penting maka perlu dipertimbangkan lagi untuk penggunaan yang lebih tepat.

3. Kesesuaian lahan (*Land suitability*)

Keputusan penggunaan lahan harus dibuat dengan mempertimbangkan kondisi biofisik lahan tersebut.

4. Tuntutan dan permintaan (*Demand*)

Perencanaan guna lahan harus mempertimbangkan tuntutan dan permintaan baik dari masyarakat sekitar, calon pengguna maupun pangsa pasar.

5. Hubungan elemen tata guna lahan

Terdapat hubungan yang baik dan seimbang antara pemilihan potensi di lokasi, aktivitas yang ditimbulkan serta sasaran penggunaannya

6. Livabilitas

Kenyamanan untuk tinggal. Dalam kasus ini sebagai kawasan rekreasi maka livabilitas merupakan kenyamanan untuk beraktivitas dan menikmati kawasan tersebut.

7. Amenitas

Ketersediaan penunjang kemudahan/amenitas sangat penting guna menunjang fungsi suatu lahan. Pada kasus ini maka amenities yang

diharapkan merupakan fasilitas penunjang rekreasi seperti *open space*, *public park*, hotel, toko, dll

8. Keterlibatan Publik

Setiap kelompok atau individu yang berkepentingan dengan rencana harus diakomodasikan untuk berpartisipasi dalam proses, untuk menjaga agar tidak terdapat arahan penggunaan lahan yang cenderung semena-mena.

Masing-masing sub variabel diatas dibagi menjadi beberapa indikator yang akan digunakan dalam penelitian ini (lihat tabel II.1).

Tabel II.1 Variabel bebas integrasi tata guna lahan

SUB VARIABEL	INDIKATOR	PARAMETER
Keberagaman guna	Jenis kegiatan	Berupa bermacam-macam jenis kegiatan /aktivitas sehingga suatu kawasan dapat hidup sepanjang waktu.
Tujuan penggunaan lahan	Pengguna	Perencanaan lahan memiliki manfaat bagi pengunjung, pedagang, dan pengguna
	Penduduk sekitar	Perencanaan lahan memiliki manfaat bagi penduduk sekitar
	Masyarakat Semarang	Perencanaan lahan memiliki manfaat bagi masyarakat Semarang
Kesesuain lahan (<i>Land suitability</i>)	Sesuai dengan kondisi lingkungan	Perencanaan guna lahan memperhatikan kondisi fisik lahan maupun lingkungan sekitar
Tuntutan dan permintaan (<i>Demand</i>)	Masyarakat sekitar	Perencanaan guna lahan memperhatikan tuntutan dan permintaan masyarakat sekitar kawasan.
	Pengguna	Perencanaan guna lahan memperhatikan tuntutan dan permintaan calon pengguna /pengunjung.
	Pangsa Pasar	Perencanaan guna lahan harus mempertimbangkan tuntutan dan permintaan pangsa pasar.
Hubungan elemen tata guna lahan	Potensi lahan	Memanfaatkan potensi lahan yang ada secara optimal
	Aktivitas	Menciptakan aktivitas yang sesuai dengan potensi lahan yang ada dan sasaran pengguna

	Pengguna	Sasaran pengguna dapat menikmati aktivitas yang ditimbulkan dari potensi yang ada di kawasan tersebut.
Livabilitas	Kenyamanan secara fisik	Penggunaan lahan mampu menciptakan kondisi fisik lingkungan yang nyaman, mudah dijangkau dan aman
	Kenyamanan secara psikologis	Penggunaan lahan mampu menciptakan kondisi lingkungan yang nyaman secara psikologis, asri, menyenangkan, mampu memberikan hiburan maupun perasaan tenang kepada pengguna
Amenitas	Jenis	Ketersediaan beragam jenis penunjang kemudahan/ <i>amenity</i> sehingga mampu menarik pengunjung.
	Jumlah	Jumlah amenitas yang ada sesuai dengan kapasitas jumlah pengunjung yang datang sehingga mampu mencukupi kebutuhan seluruh pengunjung.
	Kondisi fisik	Amenitas dalam kondisi yang baik, aman serta nyaman sehingga mampu menunjang konsep wisata yang diangkat
	Keterjangkauan	Amenitas mudah dijangkau dan memiliki akses yang mudah dan gampang dicapai oleh pengguna.
Keterlibatan publik	Partisipasi pihak terkait	Setiap kelompok atau individu yang berkepentingan ikut berpartisipasi dalam proses perencanaan penggunaan lahan

Sumber: Analisis, 2014

b. Variabel Terikat

Variabel terikat pada penelitian ini adalah faktor-faktor keberhasilan *waterfront development*.

1. Keseimbangan respon dan partisipasi publik

Menurut Torre (1989) prinsip dasar dalam menciptakan dan mendapatkan keuntungan dari fasilitas yang ada adalah menyeimbangkan respon dan partisipasi publik, dimana hal ini akan menjadi penentu apakah perkembangan kawasan ini akan hidup ataukah mati.

2. Keragaman ekspresi tepi air

Keragaman ekspresi kawasan tepi air akan menciptakan dasar yang kuat dalam menarik pengunjung. Manfaat yang lainnya adalah menciptakan keseimbangan pengguna yang peduli dengan segala fasilitas yang ada, yang akan menciptakan kawasan yang hidup serta menghindari kegagalan proyek *waterfront* akibat ketidaksesuaian pendapat. (Torre, 1989).

3. Memiliki Karakter

Kearifan lokal, kondisi bangunan eksisting, kondisi alam di kawasan tersebut, dan tentu saja kondisi dari badan perairan harus diperhatikan baik-baik dalam suatu desain *waterfront* (Breen, 1994). Hal-hal di atas perlu diperhatikan agar didapatkan suatu kawasan *urban waterfront* yang berkarakter. Menurut Breen (1994), karakter adalah suatu kualitas eksklusif yang membuat suatu tempat menjadi unik. Semakin unik dan memiliki karakter maka tempat tersebut menjadi semakin menarik.

4. Fungsional

Menurut Torre (1989), tidak peduli seunik atau semenarik apapun suatu *waterfront*, kawasan tersebut hanya akan berhasil apabila berfungsi dengan baik dalam segala hal. Mulai dari akses kawasan dan sirkulasi hingga kapasitas parkir yang mencukupi, pergerakan pedestrian yang mudah dan nyaman, hingga keseluruhan pengalaman yang dialami pengunjung, setiap kawasan harus berfungsi dengan baik, begitupun juga mengenai masalah kapasitas pada waktu-waktu padat.

5. Menjadi wadah bagi kegiatan publik

Salah satu hal utama dalam proyek *waterfront* bagi publik adalah bagaimana kawasan ini mampu menjadi wadah bagi kegiatan publik. Kawasan *waterfront* menjadi kawasan yang ideal dan netral sebagai tempat pelaksanaan festival dan kegiatan masyarakat lainnya (Breen, 1994)

6. Edukasional

Kawasan *waterfront* juga harus merupakan kawasan yang logik dan dramatis, mampu menjadi tempat edukasi bagi masyarakat, seperti museum maritim, seni, sains dan lain-lain, maupun akuarium, serta fasilitas-fasilitas lain yang mampu menarik minat masyarakat kota dari berbagai umur dan kalangan untuk datang ke kawasan ini (Breen, 1994).

Masing-masing sub variabel diatas dibagi menjadi beberapa indikator yang akan digunakan dalam penelitian ini (lihat tabel II.2).

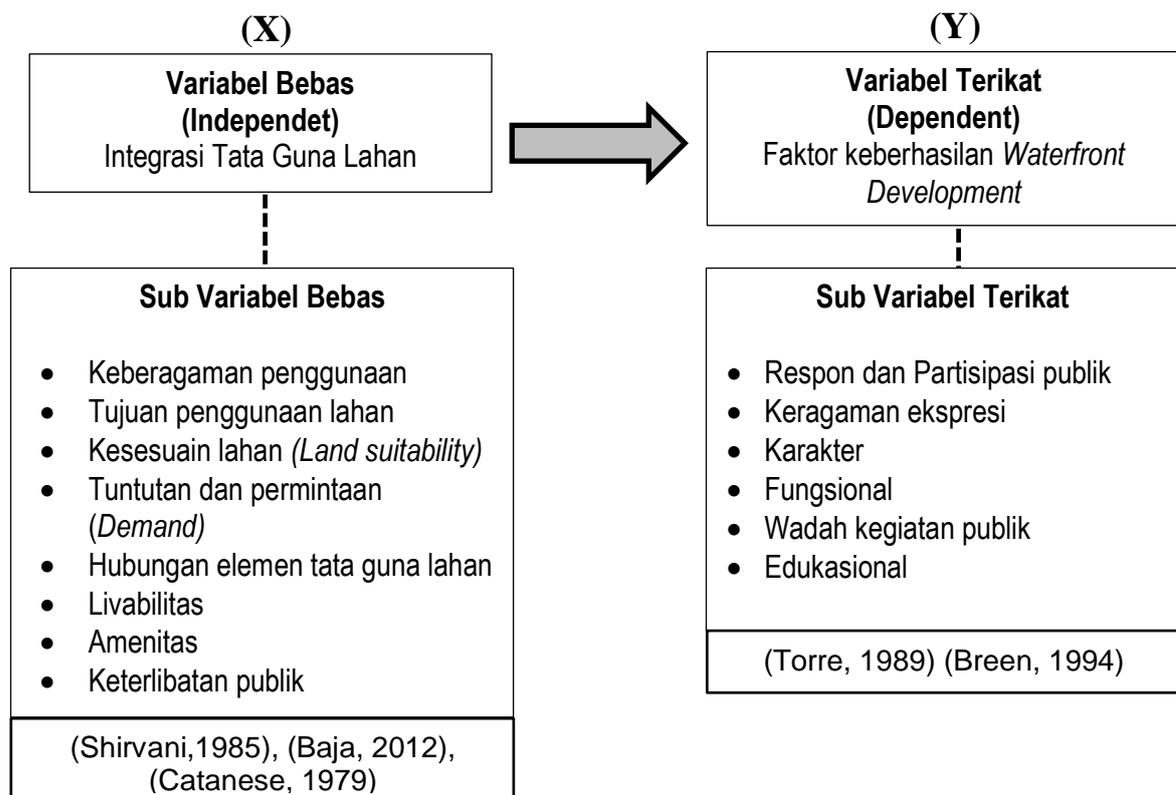
Tabel II.2 Variabel terikat faktor keberhasilan *waterfront development*

SUB VARIABEL	INDIKATOR	PARAMETER
Keseimbangan Respon dan Partisipasi publik	Bermanfaat bagi semua pihak	Membawa manfaat bagi semua pihak, mulai dari pengunjung, pedagang, penyedia jasa, pengusaha, pemerintah dan penduduk
	Kepuasan semua pihak	Semua pihak terkait (pengunjung, pedagang, penduduk sekitar, dll) merasa puas dengan hasil penataan kawasan <i>waterfront</i>
	Tingkat kunjungan	Keseimbangan respon dan partisipasi publik membuat kawasan <i>waterfront</i> mampu menjadi kawasan yang hidup dan ramai dikunjungi pengunjung
Keragaman ekspresi	Keragaman pemandangan	Tercipta keragaman pemandangan kawasan tepi air sehingga tidak monoton dan mampu menarik pengunjung
Karakter	Keunikan tema dan karakter	Waterfront membutuhkan tema dan image tersendiri agar menjadi unik.

Fungsional	Fungsi	Setiap fasilitas yang ada dapat digunakan dan berfungsi dengan baik.
	Akses dan sirkulasi	Memiliki akses yang mudah dijangkau dan jalur sirkulasi pejalan kaki yang baik dan nyaman,
	Kapasitas	Memiliki kapasitas lahan parkir yang mampu menampung kendaraan pengunjung hingga pada waktu-waktu padat.
Wadah kegiatan publik	Wadah kegiatan yg ideal	Kawasan <i>waterfront</i> menjadi tempat yang ideal dan netral sebagai tempat pelaksanaan festival dan kegiatan masyarakat lainnya
Edukasional	Bertujuan edukasi	Mampu menjadi wadah edukasi/pendidikan bagi pengunjung
	Fasilitas edukasi	Sudah tersedia fasilitas edukasi yang dapat memberi informasi kepada pengunjung seperti museum, akuarium, gallery, dll

Sumber: Analisis, 2014

Hubungan kedua variabel tersebut dapat dijelaskan kedalam skema berikut:



Gambar II.3. Hubungan variabel bebas dan variabel terikat

(Sumber: Analisis, 2014)

2.5 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian. Dikatakan sementara karena jawaban yang diberikan baru berdasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta empiris yang ada dilapangan. Jadi hipotesis juga dapat disebut sebagai jawaban teoritis terhadap masalah penelitian, bukan jawaban empiris (Sugiyono, 2011)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah integrasi tata guna lahan mempengaruhi keberhasilan "*Semarang New Waterfront*" *development*. Oleh karena itu, hipotesis pada penelitian ini adalah: terdapat pengaruh integrasi tata guna lahan terhadap keberhasilan "*Semarang New Waterfront*" *development*.