

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Pustaka

Tabel 2.1. Kajian Terdahulu

No	Peneliti	Tahun	Judul	Metode	Hasil
1	Rahmat Sepa Indrawan, Herry Santosa, Sri Utami	2014	Pengembangan Fasilitas Wisata Taman Hiburan Pantai Kenjeran Surabaya Dengan Konsep <i>Waterfront</i>	Penelitian ini menggunakan metode analisa deskriptif.	Rencana pengembangan Taman Hiburan Pantai Kenjeran sekarang memasuki tahap dimana jembatan atau jalan pintas yang melewati sudah selesai dibangun dan telah digunakan. Selain adanya rencana pengembangan kawasan strategis Kaki Jembatan Suramadu hingga Pantai Kenjeran, terdapat rencana Masterplan pengembangan Kawasan Pantai Kenjeran yang telah dibuat oleh Pemkot Surabaya tahun 2016. Proses perancangan Taman Hiburan Pantai Kenjeran diawali dengan tahap evaluasi. Evaluasi kondisi Taman Hiburan Pantai Kenjeran yang di lintasi Jembatan Surabaya ini bertujuan untuk mengetahui fasilitas yang ada (eksisting) sekaligus melihat atau mengidentifikasi potensi yang ada. Dikarenakan posisi atau objek wisata yang berbatasan dengan air atau pantai, maka wisata Taman Hiburan Pantai Kenjeran ini dikembangkan

					dengan konsep wisata tepi air (<i>waterfront</i>) agar dapat mengoptimalkan potensi fasilitas wisata yang berkaitan dengan lingkungan tepi air.. Tahap ke dua yaitu mengevaluasi masterplan Taman Hiburan Pantai Kenjeran yang telah dibuat oleh pemkot. Studi evaluasi masterplan Kenjeran menggunakan aspek <i>waterfront</i> .
2	Faris Zakaria dan Rima Dewi Suprihardjo	2018	Konsep Pengembangan Kawasan Desa Wisata di Desa Bandungan Kecamatan Pakong Kabupaten Pamekasan	Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif	Penelitian ini menghasilkan konsep pengembangan secara spasial dan non spasial. Adapun konsep spasialnya dengan menyediakan rute perjalanan wisata, menyediakan sarana transportasi khusus menuju kawasan desa wisata dan menyediakan fasilitas pendukung kegiatan wisata. Sedangkan konsep non spasialnya dengan menjadikan adat istiadat sebagai peraturan kegiatan wisata, mengembangkan kawasan desa wisata berbasis agrowisata, menyediakan fasilitas penginapan berkonsep tanean lanjheng, menyediakan toko souvenir, menyediakan fasilitas rumah makan, memberikan pelatihan kepada masyarakat, menyediakan tempat rekreasi, membuat web tentang kawasan desa wisata, melibatkan masyarakat dalam proses pengembangan dan menerapkan peraturan zonasi.

3	Lalu Husnul Habib1, Soemarno, A Wahid Hasyim	2017	Pengembangan Obyek Wisata Pantai Kuta Di Kabupaten Lombok Tengah Berdasarkan Tingkat Kepuasan Wisatawan	Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif	Tingkat kepuasan wisatawan yang berkunjung pada kawasan variabel yang terdiri dari kerapian dan keteraturan penataan lingkungan, kebersihan lingkungan, kebersihan sarana wisata, penghijauan lingkungan, keindahan penataan lingkungan, kenyamanan pelayanan dan penampilan atraksi seni budaya yang ditampilkan mempengaruhi persepsi kepuasan masyarakat, termasuk variable yang sangat penting, namun dalam kenyataannya belum memenuhi keinginan masyarakat, sehingga mengecewakan/merasa tidak puas. Variabel yang memuaskan masyarakat dan merupakan hal penting berdasarkan persepsi masyarakat antara lain keamanan dari gangguan kekerasan, keakraban dan keramahan petugas, kesopanan petugas dan kesiapan petugas dalam membantu pengunjung. Variabel ini dalam pengembangannya harus dipertahankan untuk pelayanan kepada wisatawan. Variabel dengan tingkat penilaian kepuasan rendah dan tidak penting menurut masyarakat yaitu sajian makanan dan minuman yang khas serta penyediaan cenderamata yang khas. Prioritas pada variabel ini adalah rendah. Variabel dengan tingkat kepuasan tinggi dan tidak penting atau dianggap berlebihan yaitu keamanan dari penularan
---	--	------	---	---	---

					penyakit, ketertiban dan kelancaran penggunaan fasilitas umum, kedisiplinan pelayanan dan pemebrian informasi, kebersihan alat-alat perlengkapan pelayanan wisata, kebersihan dan kesehatan petugas pelayanan wisata serta penampilan petugas yang menarik dan murah senyum.
--	--	--	--	--	--

Sumber: Penelitian terdahulu

2.2. Pariwisata

Berdasarkan UU RI No. 10 Tahun 2009, Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara. Pariwisata bila di tinjau secara harfiah dari asal katanya bahwa wisata atau kata kerjanya berwisata artinya bepergian atau melancong untuk bersenang-senang.

Menurut (Maryani, 2009), suatu lokasi wisata dapat menarik untuk dikunjungi oleh wisatawan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Objek wisata yang berbeda dengan yang dimiliki daerah lain, mempunyai daya tarik khusus dan atraksi yang dapat di jadikan hiburan bagi wisatawan.
- 2) Ketersediaan berbagai fasilitas yang dapat membuat wisatawan betah tinggal lebih lama di tempat itu.
- 3) Ketersediaan fasilitas untuk berbelanja (*shopping*) terutama barang souvenir dan kerajinan rakyat sebagai oleh-oleh untuk dibawa pulang ke tempat asal.
- 4) Aksesibilitas, yakni bagaimana wisatawan mengunjungi objek wisata tersebut, kendaraan apa yang akan digunakan dan beberapa dan berapa lama tiba ditempat wisata itu.
- 5) Cara wisatawan akan menetap/tinggal untuk sementara waktu selama ia berlibur di objek wisata itu (ketersediaan akomodasi).

Menurut Inskeep (2001), suatu obyek wisata harus mempunyai 5 unsur penting, yakni :

- 1) Daya tarik, faktor yang menarik wisatawan untuk mengadakan perjalanan wisata mengunjungi suatu tempat.
- 2) Prasarana wisata untuk melayani wisatawan selama perjalanan wisata.
- 3) Sarana wisata untuk melayani kebutuhan wisatawan dalam menikmati perjalanan wisatanya.
- 4) Infrastruktur untuk mendukung fungsi sarana dan prasarana wisata.
- 5) Masyarakat, lingkungan, dan budaya

1.3. Perencanaan Tata Guna Lahan

Lahan merupakan material dasar dari suatu lingkungan, yang diartikan berkaitan dengan sejumlah karakteristik alami yaitu iklim, geologi, tanah, topografi, hidrologi, sedangkan penggunaan lahan merupakan aktivitas manusia pada dan dalam kaitannya dengan lahan (Lo, 2016). David (2013) menjelaskan bahwa rencana tata guna lahan merupakan suatu ungkapan yang nyata dalam bentuk peta dan naskah tentang sasaran yang dianggap layak oleh suatu badan pengelola dengan kekuasaan menyetujui dan melaksanakan suatu rencana.

David (2013) menjelaskan bahwa perencanaan tata guna lahan adalah proses pengorganisasian pengembangan dan penggunaan lahan dan sumber daya dan waktu yang panjang, seraya menjaga fleksibilitas untuk suatu kombinasi yang dinamis dari keluaran sumber daya untuk masa depan, sedangkan Sujarto (2010) bahwa tata guna lahan pada dasarnya adalah suatu tatanan lahan yang merupakan suatu pengejawantahan nyata dari upaya pemanfaatan lahan sesuai dengan fungsi kegiatan yang dikembangkan secara efisien dan efektif.

Sesuai dengan kedudukan dalam perencanaan fungsional, perencanaan tata guna lahan merupakan kunci untuk mengarahkan pembangunan kota. Untuk itu, Mahendra dan Hasanudin (2017) mengatakan bahwa perencanaan tata guna lahan yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang tercapainya tujuan pembangunan dilakukan dengan cara mewujudkan mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat, serta lebih memberikan arah pengayoman, pembinaan, dan kemungkinan pengembangannya.

1.4. Tata Ruang Pariwisata

Sistematis tata ruang untuk kegiatan pariwisata dirintis oleh Mossec berupa evolusi struktur kawasan pariwisata dalam konteks kaitan waktu dan ruang. Dalam model ini terdapat 4 (empat) elemen tata ruang kegiatan pariwisata, yaitu :

1. Daerah tujuan wisata (*Resort*)
2. Jaringan transportasi (*Transportasi Network*)
3. Perilaku wisatawan (*The behavior of tourist*)
4. Kebijakan pemerintah dalam kependudukan.

Keempat elemen dasar ini saling bergantung satu sama lain. Perubahan intervensi salah satu elemen akan mempengaruhi elemen lainnya. Kerangka umum model mossecc mengacu pada beberapa dimensi yang dinamis dalam konteks ruang dan waktu. Dengan demikian dalam menganalisanya dibutuhkan adanya proses sebelum dan sesudah adanya suatu kegiatan. Kedua elemen model ini harus dilihat serta menyeluruh dalam proses evolusinya, perubahan tingkah laku wisatawan dan penduduk akan berpengaruh pada tempat domisili wisatawan dan jaringan transportasi keempat elemen ini mempunyai kecepatan perubahan yang berbeda. Hal ini tergantung dari sektor mana pengaruh tersebut dominan. Ditinjau dari kajian kepariwisataan yang berkaitan dengan tata ruang masih sangat kurang baik dalam materi substansi maupun metodologinya. Secara garis besar terdapat 6 (enam) kajian pokok yang berkaitan dengan ruang pariwisata lainnya (Paturisi, 2010), yakni :

1. Studi pola special dari *Supply*
2. Stuai pola special dari *demand*

3. Studi lokasi daerah tujuan wisata
4. Studi pergerakan dan arus wisatawan
5. Studi dampak pariwisata
6. Studi model ruang kawasan pariwisata.

Tata ruang dalam pengembangannya akan mengalami perubahan-perubahan dimana perubahan tersebut merupakan perumusan keinginan yang lingkupnya lebih luas dari perencanaan sebagai produk perumusannya. Faktor-faktor *supply* dan fisik dalam perkembangan suatu kawasan pariwisata meliputi :

1. Sumber Air

Air tersedia cukup, memiliki kualitas yang baik, memiliki potensi bagi pengembangan kegiatan. Sumber air tersebut diantaranya sungai, danau, sebagai tempat memancing, olah raga air dan laut sebagai potensi pantai yang indah.

2. Vegetasi

Variasi tumbuhan tidak hanya menjadikan suatu bentangan alam yang estetis/indah namun juga dapat menjadi tempat nyaman bagi makhluk hidup, perlindungan hewan dan lainnya.

3. Iklim

Iklim dan cuaca seperti curah hujan, musim arah angin, sinar matahari dalam suatu wilayah turut mempengaruhi aktifitas yang ada akan berkembang.

4. Topografi

Variasi topografi wilayah dari bergunung/bergelombang menuju daratan., beberapa koridor sungai yang ada, merupakan suatu variasi yang menarik dari relief suatu kawasan.

5. Sejarah

Latar belakang suatu daerah, adanya gunung penting, gedung bersejarah, faktor legenda, etnis dan budaya akan mempengaruhi keindahan suatu daerah. Hal ini merupakan informasi atau tujuan menarik bagi pergerakan orang menuju daerah tersebut.

6. Estetika

Keindahan bentang alam merupakan suatu hal yang bersaing antara satu daerah yang ada dalam suatu pasar dominan Tata air (pantai), taman bunga, relief hutan, taman nasional merupakan suatu yang menarik bagi kunjungan wisatawan.

7. Kelembagaan dan Daya Tarik

Beberapa kawasan telah mengembangkan suatu system daya tarik berkembang fisik kawasan dengan keberadaan lembaga tertentu atau hal menarik lainnya yang beragam dan mempertimbangkan aakan mampu menarik perkembangan aktifitas lain.

8. Luas Kawasan

Besarnya suatu kawasan akan menentukan kelengkapan dan jenis fasilitas dan utilitas yang ada, suatu kawasan yang besar akan memiliki kelengkapan fasilitas yang beragam sesuai dengan kebutuhan yang ada. Sedangkan kawasan yang ukurannya lebih kecil akan lebih dibatasi perkembangannya dan akan menyesuaikan fasilitas yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi serta keberadaannya terhadap suatu pelayanan yang lebih luas.

9. Transportasi

Berkembangnya kawasan dipengaruhi oleh adanya lingkungan yang baik antara kawasan dengan pusat-pusat pelayanan moda transportasi.

2.5. Kriteria Penetapan Kawasan Wisata

2.5.1. Kriteria Umum & Kaidah Perencanaan Peruntukan Ruang Pariwisata

- a. Ketentuan pokok tentang pengaturan, pembinaan dan pengembangan kegiatan Kepariwisataaan mengacu kepada undang-undang nomor 9 tahun 1990 tentang Kepariwisataaan;
- b. Kegiatan kepariwisataan diarahkan untuk memanfaatkan potensi keindahan alam, Budaya dan sejarah di kawasan peruntukan pariwisata guna mendorong Perkembangan pariwisata dengan memperhatikan kelestarian nilai-nilai budaya, Adat istiadat, mutu dan keindahan lingkungan alam serta kelestarian fungsi Lingkungan hidup;
- c. Kegiatan kepariwisataan yang dikembangkan harus memiliki hubungan fungsional Dengan kawasan industri kecil dan industri rumah tangga serta membangkitkan Kegiatan sektor jasa masyarakat;
- d. Pemanfaatan lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk kepentingan pariwisata, Sosial, pendidikan, ilmu pengetahuan, kebudayaan dan agama harus memperhatikan Kelestarian lingkungan dan bangunan cagar budaya tersebut. Pemanfaatan tersebut Harus memiliki izin dari pemerintah daerah dan atau kementerian yang menangani Bidang kebudayaan;

- e. Pengusahaan situs benda cagar budaya sebagai obyek wisata diharapkan dapat Membantu memenuhi kebutuhan dana bagi pemeliharaan dan upaya pelestarian Benda cagar budaya yang bersangkutan;
- f. Ketentuan tentang penguasaan, pemilikan, pengelolaan dan pemanfaatan bendabenda Cagar budaya diatur dalam undang-undang nomor 5 tahun 1992 tentang Benda cagar budaya dan peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1993 tentang Pelaksanaan undang-undang nomor 5 tahun 1992 tentang benda cagar budaya;
- g. Pemanfaatan ruang di kawasan peruntukan pariwisata harus diperuntukan untuk Sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dengan tetap memelihara sumber daya Tersebut sebagai cadangan pembangunan yang berkelanjutan dan tetap Memperhatikan kaidah-kaidah pelestarian fungsi lingkungan hidup;
- h. Pada kawasan peruntukan pariwisata, fasilitas fisik yang harus tersedia meliputi Jaringan listrik, telepon, jaringan jalan raya, tempat pembuangan sampah, drainase, Dan saluran air kotor;
- i. Harus memberikan dampak perkembangan terhadap pusat produksi seperti Kawasan pertanian, perikanan, dan perkebunan;
- j. Harus bebas polusi;
- k. Pengelolaan dan perawatan benda cagar budaya dan situs adalah tanggung jawab Pemerintah/pemerintah daerah; Setiap orang dilarang mengubah bentuk dan atau warna, mengambil atau Memindahkan benda cagar budaya dari lokasi keberadaannya.

2.5.2. Karakteristik Lokasi & Kesesuaian Lahan Wisata

- a. Memiliki struktur tanah yang stabil;
- b. Memiliki kemiringan tanah yang memungkinkan dibangun tanpa memberikan dampak negative terhadap kelestarian lingkungan;
- c. Merupakan lahan yang tidak terlalu subur dan bukan lahan pertanian yang produktif;
- d. Memiliki aksesibilitas yang tinggi;
- e. Tidak mengganggu kelancaran lalu lintas pada jalur jalan raya regional;
- f. Tersedia prasarana fisik yaitu listrik dan air bersih;
- g. Terdiri dari lingkungan/ bangunan/ gedung bersejarah dan cagar budaya;
- h. Memiliki nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan budaya, serta keunikan tertentu;
- i. Dilengkapi fasilitas pengolah limbah (padat dan cair).

2.5.3. Kriteria dan Batasan Teknis Kawasan Pariwisata

- a. Pemanfaatan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, Taman Wisata Alam untuk kegiatan pariwisata alam dilaksanakan sesuai dengan asas konservasi sumber daya alam hayati dan ekosistemnya;
- b. Pemanfaatan kawasan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Taman Wisata Alam untuk sarana pariwisata alam diselenggarakan dengan persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Luas kawasan yang dimanfaatkan untuk pembangunan sarana dan prasarana pariwisata alam maksimum 10% dari luas zona

pemanfaatan taman nasional, blok pemanfaatan taman hutan raya, dan blok pemanfaatan taman wisata alam yang bersangkutan;

- 2) Bentuk bangunan bergaya arsitektur setempat;
 - 3) Tidak mengubah bentang alam yang ada;
 - 4) Tidak mengganggu pandangan visual.
- c. Pihak-pihak yang memanfaatkan kawasan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Taman Wisata Alam untuk kegiatan perusahaan pariwisata alam harus menyusun Rencana Karya Pengusahaan Pariwisata Alam yang dilengkapi dengan AMDAL sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Pemanfaatan kawasan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Taman Wisata Alam untuk kegiatan perusahaan pariwisata alam diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun sesuai dengan jenis kegiatannya;
- e. Jenis-jenis usaha sarana pariwisata alam yang dapat dilakukan dalam kawasan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Taman Wisata Alam meliputi kegiatan usaha:
- a. Akomodasi seperti pondok wisata, bumi perkemahan, karavan, dan penginapan;
 - b. Makanan dan minuman;
 - c. Sarana wisata tirta;
 - d. Angkutan wisata;
 - e. Cenderamata;

- f. Sarana wisata budaya.
- f. Dalam rangka pelestarian nilai-nilai budaya setempat, pemerintah daerah dapat menetapkan kawasan, lingkungan dan atau bangunan sebagai lingkungan dan bangunan cagar budaya sebagai kawasan pariwisata budaya. Penetapannya dilakukan apabila dalam suatu kawasan terdapat beberapa lingkungan cagar budaya yang mempunyai keterkaitan keruangan, sejarah, dan arkeologi;
- g. Penetapan kawasan, lingkungan dan atau bangunan bersejarah sebagai kawasan pariwisata oleh Pemerintah Kota/Kabupaten berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- h. Kriteria, tolak ukur, dan penggolongan lingkungan cagar budaya berdasarkan kriteria nilai sejarah, umur, keaslian, dan kelangkaan.

Sedangkan kriteria penggolongan bangunan cagar budaya berdasarkan kriteria nilai sejarah, umur, keaslian, kelangkaan, tengeran/landmark, dan arsitektur. Kriteria dan tolak ukur tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Nilai sejarah dikaitkan dengan peristiwa-peristiwa perjuangan, ketokohan, politik, sosial, budaya yang menjadi simbol nilai kesejarahan tingkat nasional dan atau daerah masingmasing;
- b. Umur dikaitkan dengan batas usia sekurang-kurangnya 50 tahun;
- c. Keaslian dikaitkan dengan keutuhan baik sarana dan prasarana lingkungan maupun struktur, material, tapak bangunan dan bangunan di dalamnya;

- d. Kelangkaan dikaitkan dengan keberadaannya sebagai satu-satunya atau yang terlengkap dari jenisnya yang masih ada pada lingkungan lokal, nasional, atau dunia;
- e. Tengeran dikaitkan dengan keberadaan sebuah bangunan tunggal monumen atau bentang alam yang dijadikan simbol dan wakil dari suatu lingkungan;
- f. Arsitektur dikaitkan dengan estetik dan rancangan yang menggambarkan suatu zaman dan gaya tertentu.

Berdasarkan kriteria dan tolak ukur, kawasan lingkungan cagar budaya dapat dikelompokkan menjadi beberapa golongan yang berbeda satu dengan lainnya. Penggolongan lingkungan cagar budaya diatur melalui Keputusan Bupati/Walikota setempat;

- a. Pelestarian lingkungan dan bangunan cagar budaya yang dijadikan kawasan pariwisata harus mengikuti prinsip-prinsip pemugaran yang meliputi keaslian bentuk, penyajian dan tata letak dengan memperhatikan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan;
- b. Pengembangan lahan yang berada dalam kawasan lingkungan cagar budaya harus mengikuti peraturan perundangan yang berlaku.