

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pariwisata di Indonesia merupakan sektor ekonomi penting di Indonesia. Kekayaan alam dan budaya merupakan komponen penting dalam pariwisata di Indonesia. Alam Indonesia memiliki kombinasi iklim tropis, 16.771 pulau (Kementerian Kelautan Dan Perikanan), serta garis pantai terpanjang ketiga di dunia setelah Kanada dan Uni Eropa. Indonesia juga merupakan negara kepulauan terbesar dan berpenduduk terbanyak di dunia. Pariwisata merupakan kegiatan yang telah menjadi sektor yang cukup strategis di dalam pembangunan nasional yang berkelanjutan karena berkontribusi besar dalam meningkatkan devisa dan pendapatan negara. Nilai manfaat yang dihasilkan dari kegiatan wisata mampu mendongkrak sistem perekonomian di suatu wilayah karena kegiatan wisata dapat berkembang menjadi kegiatan industri yang nantinya akan menggerakkan sektor perekonomian di suatu wilayah tersebut. Nilai manfaat itu nantinya akan teraplikasikan seperti penyerapan sumber daya manusia sebagai tenaga kerja dan berkembangnya sarana-sarana penunjang pariwisata seperti penginapan, rumah makan, transportasi, jasa dan lain-lain.

Kegiatan wisata merupakan perjalanan dari satu tempat ke tempat yang lain, bersifat sementara, dilakukan perorangan maupun kelompok, sebagian usaha mencari kebahagiaan dengan lingkungan hidup dalam dimensi sosial, budaya, alam, dan ilmu. Dengan hal ini kegiatan wisata harus didukung oleh sarana, layanan dan fasilitas yang memadai dari pemerintah, pengusaha atau masyarakat.

Pengembangan pariwisata adalah menjual daya tarik daerah berupa keindahan alam dan budaya yang khas. Indonesia memiliki sumber daya alam yang melimpah dengan demikian memiliki potensi pariwisata yang cukup besar untuk dikembangkan sebagai objek wisata lebih lanjut. Dewasa ini banyak daerah di Indonesia yang tengah giat membangun potensi pariwisatanya dengan cara pemanfaatan sumber daya alam.

Untuk menjadi destinasi pariwisata suatu daerah harus memiliki setidaknya lima syarat yang harus terpenuhi, yaitu culture atau kebudayaan, nature atau alam, kuliner atau makanan, people atau masyarakatnya, dan syarat terakhir adalah

transportasi atau akses jalan dan juga sarana prasarana seperti hotel dan penginapan juga pusat perbelanjaan khas yang harus memberikan kenyamanan bagi para wisatawan yang berkunjung.

Nama baik Jakarta sebagai "Kota Wisata" berkembang cepat seiring dengan penambahan sarana pariwisata baru, pusat-pusat hiburan, serta hotel dan restoran bertaraf internasional. Jakarta juga memiliki banyak tempat bersejarah dan warisan budaya. Pariwisata merupakan salah satu industri jasa yang pertumbuhannya paling cepat dan mempunyai banyak peluang untuk terus berkembang. Berbagai program diluncurkan oleh pemerintah untuk meningkatkan kunjungan wisatawan di Jakarta (Pemda DKI,2008) hingga saat ini.

Jakarta sebagai Daerah Khusus Ibukota yang terus mengalami perubahan yang signifikan dan perkembangan pembangunan pada berbagai aspek, memiliki daerah-daerah dengan potensi yang menonjol untuk ditingkatkan dan dilestarikan. Salah satu daerah di Jakarta yang perlu diperhatikan potensinya adalah Condet. Pada tahun 1974, pada masa periode kepemimpinan Gubernur Ali Sadikin, Kawasan Condet ditetapkan sebagai cagar buah-buahan dan cagar budaya Betawi melalui SK Gubernur No D.IV-1V-115/e/3/1974. Kawasan Condet ini terdiri dari Kelurahan Kampung Tengah, Kelurahan Balekambang dan Kelurahan Batu Ampar yang berada di Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur. Namun, hal tersebut tidak berlangsung lama. Seiring pergantian gubernur dan perubahan-perubahan kebijakan, Condet kian terlupakan. Sejalan dengan perkembangan dan pembangunan yang cukup pesat, dimana kebutuhan lahan atau tanah untuk pembangunan prasarana seperti jalan raya, fasilitas sosial, fasilitas ekonomi bahkan perumahan terus meningkat di lingkungan Condet dan terus menerus meningkat. Karena hal tersebut, pada tahun 2004 status cagar budaya Betawi berpindah ke Setu Babakan, Jagakarsa, Jakarta Selatan melalui SK Gubernur No. 9 Tahun 2000.

Kawasan Condet memiliki keterkaitan erat dengan peradaban budaya Betawi di Jakarta. Pada tahun 1976, Kawasan Condet ditetapkan sebagai cagar budaya namun status tersebut kemudian dicabut pada tahun 1988 karena dianggap membatasi perkembangan Kawasan Condet. Kawasan Condet kembali menjadi perhatian setelah diterbitkannya Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 881 Tahun 2019 yang

menetapkan pengembangan wisata berupa pengembangan seni budaya betawi, agrowisata serta ekowisata di Kawasan Condet.

Selain itu, Condet menjadi salah satu daerah di Jakarta yang berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung, tepatnya di kelurahan Balekambang. Balekambang memiliki prospek yang besar dengan tepian Sungai Ciliwung yang masih terbilang alami, sehingga pemerintah memiliki rencana optimis kawasan ini akan menjadi kawasan ekowisata di Jakarta (Leon & Tjahjadi, 2019). Selain itu terdapat Cagar Buah Condet yang berada di Kelurahan Balekambang yang menawarkan buah khas Condet yaitu Salak dan Duku serta pohon melinjo yang buahnya diolah menjadi emping (Azriati & Kausar, 2018).

Menurut keterangan Ifand & Haryanti (2021), Pemerintah Provinsi (Pemprov) berencana menjadikan Kawasan Condet, Balekambang, Kramat Jati, Jakarta Timur, sebagai salah satu tempat destinasi wisata. Hal tersebut mendapat dukungan dari komunitas Ciliwung dengan ketentuan sebelum dibentuk destinasi wisata, pemerintah terlebih dahulu melindungi apa yang ada di Condet. Namun sampai saat ini belum terealisasi dengan baik dan masih dalam tahap pembangunan dan perbaikan untuk fasilitas penunjang pariwisata serta belum terjalannya kerjasama antara pihak pemerintah daerah, tokoh masyarakat, komunitas-komunitas yang ada dan masyarakat setempat.

Terdapat hal-hal yang dapat mendukung kawasan Ciliwung Condet sebagai destinasi wisata. Berdasarkan analisis aktivitas wisata, terdapat kegiatan wisata *eksisting* yang didominasi oleh jenis darmawisata seperti kegiatan sekolah alam yang dijalankan oleh Komunitas Ciliwung Condet, wisata kebun buah salak Condet yang dikelola oleh Dinas Kelautan, Pertanian dan Ketahanan Pangan Provinsi DKI Jakarta, Festival Condet dan Festival Jadoel yang ada diinisiasi oleh Yayasan Cagar Budaya Betawi Condet bekerja sama dengan Suku Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kota Administrasi Jakarta Timur, Festival Ciliwung yang diinisiasi oleh Komunitas Ciliwung Condet bekerjasama dengan Suku Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Kota Administrasi Jakarta Timur dan acara haul/maulid tahunan yang diadakan oleh tokoh agama dan tokoh masyarakat sekitar. Pada kawasan Ciliwung Condet juga dikembangkan kegiatan aktivitas wisata berupa pelayaran dan eksplorasi sungai, memancing, pusat kebudayaan, kuliner khas Betawi, festival kebudayaan, *fieldtrip* ke

kebun salak, pusat pelestarian flora dan fauna serta aktivitas belanja buah khas Condet (Nurizki et al., 2020). Selain itu, Kawasan Condet mewakili Jakarta Timur di lomba desa wisata Indonesia 2021 dan masuk ke-300 besar. Desa Wisata Condet di Jakarta Timur dengan tingkat potensi Edukasi, Agrowisata, Ekowisata, Seni dan Budaya, Religi, Alam, dan juga Kearifan Lokal masyarakat nya yang di dukung dengan Wisata Sejarah yang sangat berlimpah.

Kawasan Condet sebagai kawasan yang mungkin hampir hilang eksistensinya dan mulai mengalami alih fungsi, Kelurahan Balekambang masih memiliki aset menarik untuk ditingkatkan potensi wisatanya. Seperti keunggulan floranya yaitu buah salak dan dukuh khas Condet, fauna khas Ciliwung yang berada di Condet, budaya betawi yang masih dilestarikan, produksi makanan khas betawi, sempadan Sungai Ciliwung yang masih asri dan adanya dermaga-dermaga kecil yang berada di bantaran Sungai Ciliwung, serta komunitas-komunitas yang aktif turut serta mengembangkan wisata di Kawasan Condet. Untuk melihat potensi tersebut, faktor dasar yang perlu diperhatikan selain adanya atraksi wisata adalah faktor amenitas dan aksesibilitas. Hal tersebut akan menjadi kunci bagi keberlangsungan wisatawan dalam menikmati pengalaman berwisata. Dari kaca mata inilah yang melatar belakangi untuk membahas kesiapan potensi pariwisata yang ada di Kawasan Condet, Kelurahan Balekambang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur.

B. Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah di atas, masalah penelitian yang dirumuskan yaitu sebagai berikut.

1. Apa potensi yang terdapat di Kelurahan Balekambang untuk mendukung pengembangan wisata?
2. Bagaimana kesiapan potensi pariwisata di Kawasan Condet, Kelurahan Balekambang, Jakarta Timur?

C. Fokus Penelitian

Penelitian ini dibatasi dengan berfokus pada identifikasi potensi wisata berdasarkan komponen pariwisata 3A (*Attraction, Amenity, Accessibility*) yang terdapat di Kelurahan Balekambang dan kemudian dilihat bagaimana kesiapan wisata yang ada tersebut untuk dikembangkan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi potensi wisata berdasarkan komponen pariwisata 3A (*Attraction, Amenity, Accessibility*) di Kawasan Condet, Kelurahan Balekambang.
2. Mengetahui kesiapan rencana, ketersediaan dan kecukupan pariwisata dari komponen pariwisata 3A (*Attraction, Amenity, Accessibility*) di Kawasan Condet, Kelurahan Balekambang.

Adapun manfaat dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu :

1. Secara teoritis, penelitian yang dilakukan diharapkan akan memberi kontribusi berupa ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota dalam bidang pengembangan pariwisata melalui konsep 3A. Dalam penerapan konsep 3A nantinya bisa memberi rekomendasi terkait komponen pariwisata yang perlu disediakan untuk menunjang penerapannya pada kawasan wisata yang akan dikembangkan. Dengan penelitian ini nantinya diharapkan mampu memberikan gambaran seperti apa dan apa saja yang perlu dipersiapkan dalam mengembangkan potensi wisata dan membangun destinasi wisata.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis berupa masukan untuk meningkatkan nilai jual pariwisata, perluasan pasar pariwisata, peningkatan kualitas pelayanan pada sektor pariwisata dengan memperhatikan aspek 3A. Manfaat praktis dari penelitian ini adalah semua pemangku dan pihak yang terlibat dalam pengembangan pariwisata mampu mengoptimalkan kinerja serta peranan mereka dalam upaya mengembangkan potensi pariwisata di Kawasan Condet, Kelurahan Balekambang, Jakarta Timur.

E. Kerangka Konseptual

1. Komponen Pariwisata 3A

Komponen pariwisata merupakan komponen kepariwisataan yang harus dimiliki oleh objek daya tarik wisata. Istilah kepariwisataan merupakan gabungan dari istilah wisata, pariwisata dan kepariwisataan. Kepariwisataan ini berarti keseluruhan kegiatan wisata yang dilakukan oleh wisatawan dengan dilengkapi

oleh fasilitas dan infrastruktur pendukung yang disediakan oleh para *stakeholders* pariwisata. Namun unsur yang paling umum dalam suatu pengembangan kepariwisataan adalah unsur daya tarik wisata. Cooper et. al., dalam Trinanda (2020) mengemukakan bahwa terdapat 3 (tiga) komponen yang harus dimiliki oleh sebuah destinasi wisata untuk pengembangan potensi kepariwisataan, yaitu *attraction*, *amenity*, dan *accessibility*.

a. *Attraction*

Dalam kegiatan wisata pada dasarnya manusia melakukan pergerakan dari tempat manusia tinggal kemudian melakukan perjalanan ke daerah tujuan wisata. Pergerakan atau perpindahan ini hanya bersifat sementara saja, karena manusia akan kembali ke daerah tinggal sebelumnya setelah kegiatan wisata selesai. Suatu daerah dapat menjadi tujuan wisata jika kondisinya mendukung untuk dikembangkan menjadi sebuah atraksi wisata. Apa yang dikembangkan menjadi atraksi wisata itulah yang disebut modal atau sumber kepariwisataan. Untuk menemukan potensi kepariwisataan di suatu daerah orang harus berpedoman kepada apa yang dicari oleh wisatawan. Untuk itu daerah tujuan wisata haruslah memiliki daya tarik tertentu yang membuat wisatawan tertarik untuk datang berkunjung, daya tarik tersebut bisa berbagai macam mulai dari daya tarik karena bentuk alam ataupun hasil karya manusia. Jadi daya tarik menjadi salah satu pendukung pembentukan suatu daerah menjadi tempat tujuan wisata.

Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 disebutkan “Daya Tarik Wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan”. Jadi dapat disimpulkan bahwa atraksi wisata merupakan sesuatu yang dapat menimbulkan daya tarik bagi wisatawan dan merupakan alasan utama untuk mengunjungi objek dan daya tarik wisata.

Pemaparan menurut Soekadijo (1996) dalam Anatomi Pariwisata mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi perihal atraksi wisata yang baik :

- 1) Kegiatan (*act*) dan objek (*artifact*) yang merupakan atraksi itu sendiri harus dalam keadaan baik.

- 2) Karena atraksi wisata itu harus disajikan dihadapan wisatawan, maka cara penyajiannya (presentasinya) harus tepat.
- 3) Atraksi wisata adalah terminal dari suatu mobilitas spasial, yaitu akomodasi, transportasi dan promosi serta pemasaran.
- 4) Keadaan di tempat atraksi harus dapat menahan wisatawan cukup lama.
- 5) Kesan yang diperoleh wisatawan waktu menyaksikan atraksi wisata harus diusahakan supaya bertahan selama mungkin.

Selain itu juga terdapat 3 syarat untuk meningkatkan atraksi wisata menurut Yoeti (2002) yaitu :

- 1) Sesuatu yang dapat dilihat (*something to see*).
- 2) Sesuatu yang dapat dikerjakan (*something to do*).
- 3) Sesuatu yang dapat dibeli (*something to buy*).

Karakteristik atraksi wisata menurut Inskeep (1991) dibagi menjadi 3 tipe yaitu :

- 1) Atraksi alam meliputi *Scenic Beauty, Beaches & Marines, Flora & Fauna, Special Environmental Features, Parks & Conservations Area, Health Tourism.*
- 2) Atraksi Budaya meliputi atraksi yang didasarkan pada kegiatan manusia, yaitu *Archeological, Historical & Cultural Sites, Distinctive Cultural Patterns, Art & Handicrafts, Interesting Economics Activities, Interesting Urban Areas, Museum & Other Cultural Facilities, Cultural Festival.*
- 3) Atraksi Tipe Khusus merupakan atraksi yang berhubungan dengan bentukan alam maupun budaya, tetapi dibentuk secara buatan yaitu *Theme Park, Amusement Parks, & Circurces, Shopping, Special Events, Entertainment, Recreation & Sports.*

Ketiga karakteristik atraksi wisata yang dikemukakan oleh Inskeep (1991) merupakan modal atraksi yang menarik kedatangan wisatawan. Modal kepariwisataan itu dapat dikembangkan menjadi atraksi wisata ditempat dimana modal tersebut ditemukan. Ada modal kepariwisataan yang dapat dikembangkan sehingga dapat menahan wisatawan selama sehari-hari dan dapat berkali-kali

dinikmati, atau bahkan pada kesempatan lain wisatawan bisa berkunjung ketempat yang sama. Keberadaan atraksi menjadi alasan serta motivasi wisatawan untuk mengunjungi suatu Daya Tarik Wisata (DTW).

b. *Amenity*

Amenity atau amenitas adalah segala macam sarana dan prasarana yang diperlukan oleh wisatawan selama berada di daerah tujuan wisata. Sarana dan prasarana yang dimaksud seperti: penginapan, rumah makan, transportasi dan agen perjalanan. Dengan menggunakan prasarana yang cocok dibangunlah sarana-sarana pariwisata seperti hotel, atraksi wisata, marina, gedung pertunjukan, dan sebagainya. Sarana pariwisata sebagai ujung tombak usaha kepariwisataan dapat diartikan sebagai usaha yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan pelayanan kepada wisatawan pada suatu daerah tujuan wisata dimana keberadaannya sangat tergantung kepada adanya kegiatan perjalanan wisata. Adapun prasarana yang banyak diperlukan untuk pembangunan sarana-sarana pariwisata ialah jalan raya, persediaan air, tenaga listrik, tempat pembuangan sampah, bandara, pelabuhan, telepon, dan lain-lain. Mengingat hubungan antar sarana dan prasarana, sudah jelas bahwa pembangunan prasarana pada umumnya harus mendahului sarana. Ada saatnya prasarana dibangun bersama-sama dalam rangka pembangunan sarana wisata. Suatu tempat atau daerah dapat berkembang sebagai daerah tujuan wisata apabila aksesibilitasnya baik. Ada hubungan timbal balik antara sarana dan prasarana. Prasarana merupakan syarat untuk sarana, dan sebaliknya sarana dapat menyebabkan perbaikan prasarana.

Dalam industri kepariwisataan, definisi amenitas adalah semua bentuk fasilitas yang memberikan pelayanan bagi wisatawan untuk segala kebutuhan selama tinggal atau berkunjung pada suatu daerah tujuan wisata. Pada umumnya, amenitas kepariwisataan terbagi dalam dua jenis, yaitu: 1) Fasilitas dasar untuk kompleks rekreasi di mana pun berada, yang memberikan pelayanan kepada wisatawan secara umum seperti akomodasi, makanan, dan minuman, hiburan bersantai dan juga infrastruktur dasar untuk pengelolaan sebuah objek wisata.

2) Fasilitas khusus sesuai karakteristik lokasi dan sumber daya yang tersedia yang menunjukkan karakter alamiah sebuah objek pariwisata.

Fasilitas wisata ialah pelengkap daerah tujuan wisata yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan dari wisatawan yang sedang menikmati perjalanan wisata. Fasilitas wisata dibuat untuk mendukung konsep atraksi wisata yang sudah ada. Selain daya tarik wisata, kegiatan wisata yang dilakukan wisatawan membutuhkan adanya fasilitas wisata yang menunjang kegiatan wisata tersebut. Sehingga pada akhirnya setiap komponen saling berkaitan dalam rangkaian wisata perjalanan mulai dari daya tarik wisata, kegiatan wisata, sampai dengan fasilitas wisata merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. "*Facilities sevice them when they get there*" (Mill, 2000). Fasilitas wisata adalah salah satu hal yang memenuhi kebutuhan dari wisatawan yang melakukan perjalanan wisata sesampainya mereka di atraksi wisata.

Komponen dari fasilitas perjalanan terdiri dari unsur alat transportasi, fasilitas akomodasi, fasilitas makanan-minuman dan fasilitas yang lainnya sesuai dengan kebutuhan perjalanan. Adapun Fasilitas terbagi sebagai berikut:

1) Akomodasi

Akomodasi diperlukan oleh wisatawan yang sedang berkunjung ke atraksi wisata untuk tempat tinggal sementara sehingga dapat beristirahat sebelum melakukan kegiatan wisata selanjutnya. Dengan adanya akomodasi membuat wisatawan untuk tinggal dalam jangka waktu yang cukup lama untuk menikmati objek dan daya tarik wisata. Hal-hal yang berkaitan dengan akomodasi wisata sangat mempengaruhi wisatawan untuk berkunjung seperti pilihan akomodasi, jenis fasilitas dan pelayanan yang diberikan, tingkat harga, serta jumlah kamar yang tersedia.

2) Tempat makan dan minum

Tentu saja dalam melakukan kunjungan ke tempat wisata para wisatawan yang datang memerlukan makan dan minum sehingga perlu disediakan pelayanannya makanan dan minuman. Hal tersebut mengantisipasi bagi para wisatawan yang tidak membawa bekal saat melakukan perjalanan wisata. Makanan khas daerah wisata dapat menjadi daya tarik bagi wisatawan yang

datang. Hal yang perlu dipertimbangkan yaitu jenis makanan dan minuman, ke-higienisan, pelayanan, harga, bahkan lokasi pun menjadi salah satu faktor untuk meningkatkan kunjungan wisatawan.

3) Fasilitas umum di lokasi wisata

Fasilitas umum yang dimaksud adalah fasilitas penunjang tempat wisata seperti toilet umum, tempat parkir, musholla, dan lainnya. Pembangunan fasilitas wisata di daerah tujuan wisata maupun objek wisata harus disesuaikan dengan kebutuhan wisatawan baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Fasilitas wisata secara kuantitatif menunjuk pada jumlah fasilitas wisata yang harus disediakan, dan secara kualitatif menunjukkan pada mutu pelayanan yang diberikan dan tercermin pada kepuasan wisatawan (Suwanto, 2004).

Pemaparan Soekadijo (1996) mengenai syarat-syarat fasilitas yang baik sebagai berikut:

- 1) Bentuk dari fasilitas harus dapat dikenal (*recognizable*).
- 2) Pemanfaatan fasilitas harus sesuai dengan fungsinya.
- 3) Fasilitas harus strategis, dimana pengunjung dapat menemukannya dengan mudah.
- 4) Kualitas dari fasilitas itu sendiri harus sesuai dengan standar-standar yang berlaku dalam kepariwisataan.

Fasilitas umum yang akan dikaji adalah fasilitas yang biasanya tersedia di tempat rekreasi seperti :

- 1) Fasilitas Keamanan
- 2) Fasilitas Akomodasi
- 3) Fasilitas Rumah Makan
- 4) Fasilitas Perdagangan (Toko/ Warung)
- 5) Fasilitas Kesehatan
- 6) Fasilitas Kamar Mandi/Toilet
- 7) Fasilitas Parkir
- 8) Fasilitas Ibadah
- 9) Fasilitas Informasi dan Pelayanan Pariwisata
- 10) Fasilitas Perbankan/ATM

Sarana wisata secara kuantitatif menunjuk pada jumlah sarana wisata yang harus disediakan dan secara kualitatif yang menunjukkan pada mutu pelayanan yang diberikan dan yang tercermin pada kepuasan wisatawan yang memperoleh pelayanan. Dalam hubungannya dengan jenis dan mutu pelayanan sarana wisata di daerah tujuan wisata telah disusun suatu standar wisata yang baku, baik secara nasional dan secara internasional, sehingga penyedia sarana wisata tinggal memilih atau menentukan jenis dan kualitas yang akan disediakan. Prasarana wisata yaitu sumber daya alam dan sumber daya buatan manusia yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanannya di daerah tujuan wisata prasarana dasar yang melayani penduduk lokal seringkali juga melayani kegiatan pariwisata, seperti jalan, sumber listrik dan energi, sumber air dan sistem pengairan, fasilitas kesehatan, sistem pembuangan kotoran/sanitasi, telekomunikasi, terminal angkutan, jembatan, dan sebagainya.

Dalam melaksanakan pembangunan prasarana wisata perlu disesuaikan dan mempertimbangkan kondisi dan lokasi yang akan meningkatkan aksesibilitas suatu objek wisata yang pada waktunya dapat meningkatkan daya tarik objek wisata itu sendiri, selain itu juga diperlukan koordinasi dan dukungan antar instansi terkait.

c. *Accessibility*

Accessibility merupakan hal yang paling penting dalam kegiatan pariwisata. Segala macam transportasi ataupun jasa transportasi menjadi akses penting dalam pariwisata. Di sisi lain akses ini diidentikkan dengan transferabilitas, yaitu kemudahan untuk bergerak dari daerah yang satu ke daerah yang lain. Jika suatu daerah tidak tersedia aksesibilitas yang baik seperti bandara, pelabuhan dan jalan raya, maka tidak akan ada wisatawan yang mempengaruhi perkembangan aksesibilitas di daerah tersebut. Jika suatu daerah memiliki potensi pariwisata, maka harus disediakan aksesibilitas yang memadai sehingga daerah tersebut dapat dikunjungi.

Aksesibilitas merupakan fungsi dari jarak atau tingkat kemudahan untuk mencapai daerah wisata dengan berbagai kawasan tujuan wisata. Aksesibilitas terkait dengan sistem pergerakan pada sistem transportasi di suatu wilayah. Dalam

pariwisata, wisatawan harus datang ke daerah dimana terdapat produk wisata untuk mengkonsumsi produk – produk wisata tersebut terutama objek dan daya tarik wisata.

Aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang membantu mempermudah perjalanan wisata para wisatawan yang akan berkunjung ke tempat atraksi wisata. Menurut Sammeng (2000), salah satu komponen yang sangat penting dalam kegiatan pariwisata adalah aksesibilitas atau kelancaran perpindahan seseorang dari satu tempat ke tempat lain. Perpindahan tersebut bisa berjarak dekat ataupun berjarak jauh. Komponen aksesibilitas dikategorikan ke dalam dua sifat dasar oleh Hainim (1999) yaitu sifat fisik dan non fisik. Aksesibilitas yang bersifat fisik dapat dikategorikan ke dalam suatu bentuk kemudahan-kemudahan yang tersedia menyangkut ketersediaan prasarana dan sarana jaringan transportasi yang menghubungkan antara satu daerah tujuan wisata dengan daerah asal wisatawan, baik dalam bentuk sarana *scheduled transport* ataupun yang *non scheduled transport*. Sementara aksesibilitas yang bersifat non fisik, menyangkut suatu bentuk kemudahan pencapaian melalui jalur perizinan atau permit, biasanya aksesibilitas dalam kategori non fisik ini ditujukan bagi daerah tujuan wisata yang dilindungi dan dibatasi frekuensi maupun kuantitas kunjungannya. Transportasi juga memasukan transportasi *service* ke dalam bagian dari kemudahan bagi para wisatawan dalam hal aksesibilitas.

Oleh karena itu, tingkat kemudahan pencapaian ke daerah wisata tersebut akan mempengaruhi perkembangan daerah wisata. Jarak dan ketersediaan sarana dan prasarana transportasi ke daerah wisata merupakan hal terpenting. Jenis, volume, tarif dan frekuensi modal angkutan kendaraan dari wisata akan berpengaruh kepada jumlah kedatangan wisatawan. Kenyamanan selama perjalanan menuju daerah wisata dan kawasan wisata harus diperhatikan.

2. Potensi Pariwisata

Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia pengertian Potensi adalah “kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan atau sesuatu yang dapat menjadi aktual” (Yose Rizal SM, 1994). Potensi dan daya tarik wisata

adalah salah satu yang menjadi faktor utama dalam pengembangan pariwisata. Menurut Pendit (2002), bahwa potensi wisata adalah berbagai sumber daya yang terdapat di sebuah daerah tertentu yang bisa dikembangkan menjadi atraksi wisata yang dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi dengan tetap memperhatikan aspek-aspek lainnya.

Definisi Pariwisata sebagai antisipasi perkembangan dunia pariwisata yang telah mengglobal sifatnya, pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang kepariwisataan yang terdiri atas tujuh belas bab dan tujuh puluh pasal yang mengandung ketentuan meliputi delapan hal, yaitu:

- 1) 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.
- 2) Wisatawan adalah orang yang melakukan wisata.
- 3) Pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah.
- 4) Kepariwisataan adalah seluruh kegiatan yang berkaitan dengan pariwisata dan bersifat multidimensi serta multidisiplin yang muncul sebagai wujud kebutuhan setiap orang dan negara serta interaksi antara wisatawan, pemerintah daerah dan pengusaha.
- 5) Daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang memiliki keunikan, keindahan, dan nilai yang berupa keanekaragaman kekayaan alam, budaya, dan hasil buatan manusia yang menjadi sasaran atau tujuan kunjungan wisatawan.
- 6) Daerah tujuan pariwisata yang selanjutnya disebut destinasi pariwisata adalah kawasan geografis yang berada dalam satu atau lebih wilayah administratif yang didalamnya terdapat daya tarik wisata, fasilitas umum, fasilitas pariwisata, aksesibilitas, serta masyarakat yang saling terkait dan melengkapi terwujudnya kepariwisataan.
- 7) Usaha pariwisata adalah usaha yang menyediakan barang dan jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata.

- 8) Pengusaha pariwisata adalah orang atau sekelompok orang yang melakukan kegiatan usaha pariwisata.

Pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusaha objek wisata dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dalam bidang tersebut (Kodhyat & Ramanini, 1992). Pengertian pariwisata sebagai suatu perjalanan yang dilakukan sementara dari suatu tempat tinggal ke tempat tinggal lain yang dimaksud bukan untuk berusaha mencari nafkah di tempat yang dikunjungi, tetapi semata-mata untuk menikmati perjalanan tersebut. Tujuan perjalanan tersebut adalah untuk bertamasya dan rekreasi dalam memenuhi keinginan-keinginannya (Yoeti, 1996).

Parwisata adalah istilah yang diberikan apabila seseorang wisatawan melakukan perjalanan itu sendiri, atau dengan kata lain aktivitas dan kejadian yang terjadi ketika seseorang pengunjung melakukan perjalanan (Hadi, 1998). Pariwisata secara singkat dapat dirumuskan sebagai kegiatan dalam masyarakat yang berhubungan dengan wisatawan (Soekadijo, 2000).

Kegiatan pariwisata terdiri atas tiga unsur sebagaimana dikemukakan oleh Musanef (1995), yaitu:

- 1) *Man*, adalah orang yang melakukan perjalanan dengan maksud menikmati keindahan suatu tempat (alam).
- 2) *Space*, adalah daerah atau ruang lingkup tempat melakukan perjalanan.
- 3) *Time*, adalah waktu yang digunakan selama dalam perjalanan dan tinggal di daerah tujuan wisata.

Potensi pariwisata juga bisa berarti objek atau atraksi wisata yang memungkinkan untuk dipublikasikan, dipasarkan, dikelola serta dikembangkan menjadi sebuah tempat peristirahatan atau bersenang-senang dalam sementara waktu (*recreation*) dan dapat diambil manfaat dari objek tersebut (Cholil, 2002).

3. Kesiapan

Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan bahwa kesiapan memiliki arti sudah tersedia. Namun terdapat pandangan lain, menurut

businessdictionary kesiapan merupakan suatu kondisi siap dari sebuah sistem untuk dapat melaksanakan serangkaian kegiatan yang sudah direncanakan.

Kesiapan terdiri dari tiga komponen yaitu rencana, ketersediaan, dan kecukupan. Selain itu, terdapat juga pengertian kesiapan menurut (Suryono et al., 2017) yang menjelaskan bahwa kesiapan terdiri dari ketuntasan dalam perencanaan, kecukupan kebutuhan, dan ketersediaan komponen yang dapat dimanfaatkan.

Standar kesiapan komponen pariwisata 3A, yaitu *attraction*, *amenity*, dan *accessibility* (Trinanda, 2020) adalah sebagai berikut.

a. Atraksi

Keberagaman atraksi wisata, yakni memiliki wisata alam, wisata buatan dan wisata budaya. Standar kesiapan atraksi dapat dilihat sebagai berikut.

- 1) Siap, jika memiliki keberagaman atraksi wisata tinggi
- 2) Agak siap, jika memiliki keberagaman atraksi wisata sedang
- 3) Tidak siap, jika memiliki keberagaman atraksi wisata rendah

b. Fasilitas

Fasilitas terbagi menjadi 2 kategori, yaitu infrastruktur dasar dan fasilitas penunjang wisata. Infrastruktur dasar meliputi sumber dan kualitas air bersih, sumber jaringan listrik, dan sistem pengolahan limbah seperti sarana dan prasarana pengelolaan sampah, ketersediaan drainase dan sistem pengelolaannya, serta sistem pengelolaan sanitasi. Fasilitas penunjang wisata dilihat dari ketersediaan dan kualitas pada seluruh fasilitas penunjang wisata. Standar kesiapan infrastruktur dasar dapat dilihat sebagai berikut.

- 1) Sumber dan kualitas air bersih yaitu tidak berbau, tidak berwarna dan tidak berasa.
- 2) Kawasan objek wisata haruslah terlayani listrik.
- 3) Sistem pengolahan limbah, yakni memiliki tempat sampah terpadu yang dipisahkan menurut jenisnya, menerapkan konsep 4R dan memiliki tempat sampah disetiap gerai. Selain itu, tersedia saluran pembuangan air dan memiliki fasilitas septic tank pada masing-masing Kepala Keluarga (KK).

Adapun standar kesiapan fasilitas penunjang wisata adalah kelengkapan ketersediaan fasilitas dan fasilitas penunjang wisata yang dapat dijangkau dari atraksi wisata dengan berjalan kaki dengan radius 400 meter (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Perencanaan, Penyediaan, Dan Pemanfaatan Prasarana Dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki Di Kawasan Perkotaan, 2014).

c. Aksesibilitas

Kemudahan aksesibilitas menuju objek wisata yakni memperhatikan pintu masuk akses menuju objek wisata dan keterjangkauan, kualitas moda transportasi, ketersediaan dan kualitas jalan, serta ketersediaan dan kualitas dermaga. Standar kesiapan moda transportasi diantaranya, yaitu tersedia angkutan umum, trayek angkutan umum dapat menjangkau lokasi wisata dan keterjangkauan objek wisata terhadap trayek transportasi umum yakni radius 400 meter yang mampu ditempuh dengan berjalan kaki.

Standar kesiapan dalam aspek ketersediaan dan kualitas jalan, yaitu jalan menuju objek wisata memiliki kriteria untuk jalan umum aspal/hotmix dan jalan di dalam lokasi objek wisata alam tanah padat, tidak berlubang, akses utama dapat dilalui bus pariwisata medium dengan kapasitas 60 (enam puluh) orang dan jalan utama bisa berpapasan 2 (dua) bus. Selanjutnya, standar ketersediaan dan kualitas dermaga dapat dilihat dari prinsip dan kaidah dermaga, yaitu : 1) terpenuhi aspek fungsional untuk kelancaran aktivitas penyeberangan; 2) pemenuhan nilai estetika; 3) pemenuhan prinsip ekonomis; dan 4) terpenuhinya prosedur keselamatan dan keamanan.

Dapat dipahami, bahwa kesiapan merupakan segala sesuatu yang tersedia dan dilakukan untuk dapat mencapai tujuan di dalam sebuah pengembangan daerah tujuan. Dalam menunjang hal tersebut, dibuat standar untuk memperoleh kesiapan. Di dalam kesiapan terdapat komponen penting yaitu terdapat ketuntasan rencana yang telah disusun untuk di terapkan dan menjadi acuan untuk pengembangan di daerah tujuan, ketersediaan komponen untuk dapat dinikmati dan dimanfaatkan sehingga mampu menunjang pengembangan di daerah tujuan, dan segala sesuatu yang tersedia dapat memenuhi kebutuhan atau memuaskan keinginan.

4. Kawasan Condet

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya. Kawasan adalah suatu wilayah yang terstruktur dan mempunyai fungsi dan atau aspek/pengamatan fungsional tertentu. Dengan demikian, batasan suatu kawasan tidak ditentukan oleh batasan administratif (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, dan seterusnya) tetapi lebih ditentukan dengan memperhatikan *economic of scale* dan *economic of scope* serta mempunyai pengaruh sangat penting terhadap sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

Secara geografis Condet merupakan daerah yang terletak di kecamatan Kramat Jati, Kota Jakarta Timur yang terdiri dari tiga kelurahan yaitu Batu Ampar, Balekambang, dan Kampung Tengah menurut SK Gubernur No. D.I-70903/a/30/1975. Kawasan Condet dikategorikan sebagai kampung karena karakteristiknya yang unik dan istimewa. Secara umum kawasan ini didominasi dengan lahan kebun dan rumah dengan mayoritas penduduk kalangan menengah ke bawah, yang istimewa adalah kedudukan Condet yang berada di garis historis perkembangan Jakarta, yaitu Sungai Ciliwung yang menghubungkan Sunda Kelapa sebagai pelabuhan dengan bagian-bagian lain Jakarta (Oktaliani, 2021). Condet kaya akan budaya betawi yang tersebar dipelosok kawasannya. Kawasan Condet pada dasarnya merupakan pusat budaya betawi, bahkan menjadi tempat asal mula sejarah betawi, mengingat banyak aset-aset budaya betawi masih terpelihara dengan baik.

F. Penelitian Relevan

Penelitian relevan yang pertama yaitu berjudul “Kesiapan Atraksi dalam Pengembangan Pariwisata Budaya di Koridor Slamet Riyadi, Kota Surakarta” oleh Septyara Nirma Saputri, Kusumastuti dan Soedwihjono (2018) dengan jenis penelitian kuantitatif yang bersifat deduktif menggunakan metode survei dan teknik *skoring* dengan pendekatan skala likert. Hasil penelitian ini menunjukkan kesiapan atraksi dalam pengembangan pariwisata budaya di Koridor Slamet Riyadi, Kota Surakarta masuk ke dalam kategori siap. Hasil menunjukkan sudah terdapat rencana

pengembangan atraksi, tersedia atraksi pariwisata budaya sehingga mampu dikunjungi dan dinikmati wisatawan (Saputri et al., 2018).

Penelitian relevan kedua berjudul “Identifikasi Potensi Wisata Beserta 4A (*Attraction, Amenity, Accessibility, Ancilliary*) di Dusun Sumber Wangi, Desa Pemuteran, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, Bali” oleh Ida Bagus Dwi Setiawan (2015) yang menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan belum adanya potensi wisata yang bisa diidentifikasi sehingga tidak dapat menemukan informasi apapun tentang potensi wisata yang terdapat di Dusun Sumber Wangi (Setiawan, 2015).

Penelitian relevan yang ketiga berjudul “Identifikasi Atraksi, Aksesibilitas, Amenitas dan Ancilliary TWA Gunung Tunak Desa Mertak Kecamatan Pujut Lombok Tengah” oleh Lalu Adi Permadi, Weni Retnowati, Muhammad Akhyar dan G.A. Sri Oktaryani (2021) dengan metode penelitian deskriptif dengan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan Gunung Tunak memiliki tiga jenis atraksi yaitu alam, atraksi desa wisata dan atraksi buatan manusia; Gunung Tunak terdapat sejumlah fasilitas wisata atau amenitas; Akses menuju TWA dengan jalan raya, namun akses antar lokasi di TWA ini masih kurang bagus dan hanya dapat di akses dengan kendaraan pribadi; *Ancilliary* sudah cukup memadai terdiri dari jalan raya dan listrik, serta mengkoordinir segala macam aktivitas dan dengan peraturan daerah tentang desa wisata (Permadi et al., 2021).

Penelitian relevan yang keempat berjudul “Pengembangan Potensi Wisata Agro di Kawasan Condet Kelurahan Balekambang Jakarta Timur” oleh Nahri Nurul Azriati dan Devi Kausar (2018) menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan atraksi yang dimiliki oleh Lahan Buah Condet sudah cukup layak karena atraksi yang sudah ada terkait dengan seluruh faktor pertimbangan pengembangan kawasan wisata agro menurut Syamsu (2001). Dari segi aksesibilitas menuju kawasan lahan buah Condet ini sudah cukup baik karena didukung oleh infrastruktur yang mudah karena terdapat transportasi umum. Dari segi amenitas yang terdapat di Lahan Buah Condet ini masih kurang karena keterbatasan modal dan kurangnya perhatian dari pemerintah sehingga perlu

penanganan khusus mengenai masalah amenitas misalnya lahan parkir dan perawat kebun (Azriati & Kausar, 2018).

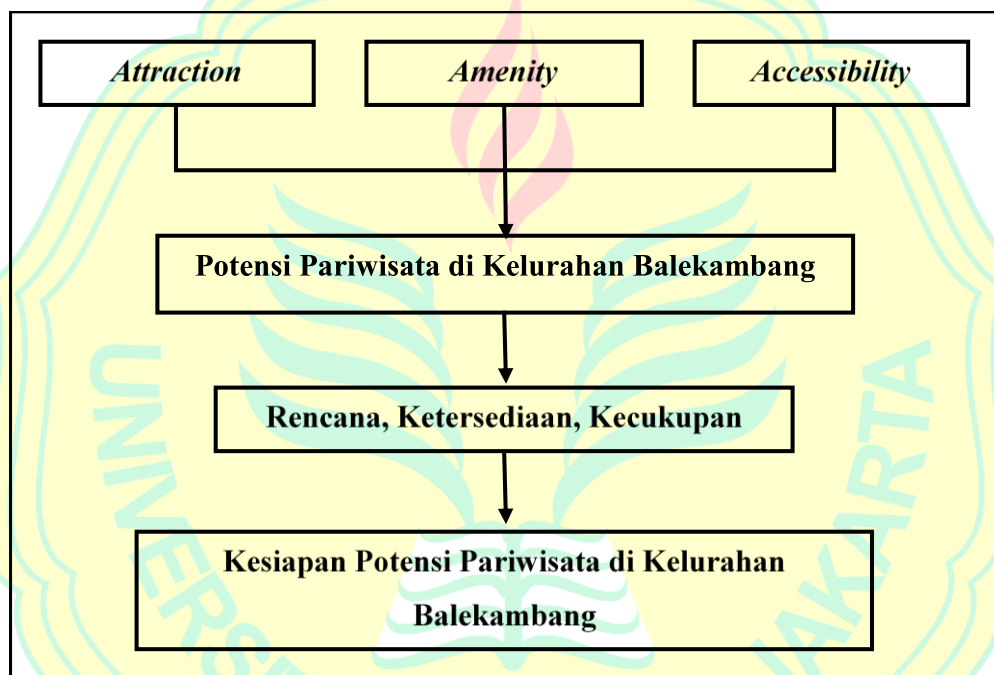
G. Kerangka Berpikir

Kawasan Condet memiliki keterkaitan erat dengan peradaban budaya Betawi di Jakarta. Kawasan Condet pernah ditetapkan sebagai cagar budaya, namun status tersebut kemudian dicabut karena dianggap membatasi perkembangan Kawasan Condet. Sejak dibukanya jalan raya Condet yang menjadi jalan utama beraspal, arus urbanisasi kian deras terjadi di wilayah Condet. Tanah perkebunan dialihfungsikan menjadi bangunan rumah atau kontrakan permanen maupun semi permanen. Hal tersebut mengakibatkan lahan perkebunan berkurang. Disamping itu, warga asli Condet menjadi semakin berkurang dan sudah bercampur dengan warga luar yang berasal dari daerah lain. Keadaan tersebut memicu sebagian warga asli Condet untuk menjaga kelestarian budaya Betawi di Condet agar tidak redup dan melindungi lahan perkebunan yang tersisa. Salah satu solusi yang dibuat oleh warga asli tersebut adalah menjadikannya daerah wisata.

Pengembangan wisata dilakukan oleh warga asli Condet. Namun solusi pengembangan wisata ini belum mendapatkan respon yang baik dari pemerintah. Kemudian, diterbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 881 Tahun 2019 yang menetapkan pengembangan wisata berupa pengembangan seni budaya betawi, agrowisata serta ekowisata di kawasan Condet. Keputusan Gubernur tersebut sejalan dengan solusi yang dibuat oleh warga asli Condet, namun belum terdapat kerjasama yang jelas sehingga rencana pengembangan oleh warga asli Condet belum terealisasi dengan baik. Penjelasan tersebut menjadi dasar penelitian ini untuk mengetahui terlebih dahulu seberapa siap Kawasan Condet ini dengan kondisi eksistingnya untuk dijadikan daerah wisata. Hasil yang didapat akan menjadi bahan pengukur dan bahan pertimbangan bagi pelaku yang terlibat dalam pengembangan untuk menjadikan Kawasan Condet sebagai daerah wisata.

Kerangka berpikir pada Gambar 1 menjelaskan mengenai alur berpikir yang akan digunakan pada penelitian ini. Kerangka ini dimulai dari mengidentifikasi potensi wisata dengan menggunakan indikator 3A yaitu *attraction*, *amenity*, dan

accessibility. Proses identifikasi tersebut dilakukan untuk mendapatkan gambaran potensi wisata yang dapat dinikmati oleh wisatawan. Setelah proses identifikasi sudah dilaksanakan langkah selanjutnya adalah pengkajian terhadap kesiapan potensi wisata yang akan dikembangkan sesuai dengan bentuk dan jenis wisata. Pengkajian ini dilakukan dengan melihat rencana pengembangan wisata, ketersediaan fasilitas dan kecukupan kebutuhan wisata. Dari pengkajian tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif untuk menetapkan kesiapan potensi wisata yang terdapat di Kelurahan Balekambang.



Gambar 1. Kerangka Berpikir
Sumber: Penelitian, 2021