

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Lembar Persembahan.....	vi
Abstrak.....	vii
<i>Abstrack</i> .....	viii
Lembar Pernyataan Keaslian.....	ix
Daftar Isi .....	x
Daftar Gambar.....	xv
Daftar Tabel.....	xviii
Daftar Lampiran .....	xx
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan. ....	5
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	5
1.4 Tujuan Penelitian .....	5
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
1.6 Lingkup Penelitian.....	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>8</b>
2.1 Pariwisata .....	8
2.1.1 Strategi Pariwisata Perkotaan .....	12
2.1.2 Elemen Pendukung Pariwisata .....	12
2.2 Wisata Bahari .....	15
2.2.1 Kawasan Pesisir .....	16
2.2.2 Kawasan Pantai.....	16
2.2.3 Kegiatan Wisata di Pesisir dan Bahari .....	17
2.3 Manajemen .....	18
2.3.1 Manajemen Kawasan .....	19

2.3.2 Manajemen Properti .....	21
2.3.3 Prinsip Dasar Pengelolaan Properti .....	21
2.3.4 Manajemen Fasilitas .....	23
2.3.5 Tujuan Pemeliharaan Fasilitas .....	25
2.3.6 Manajemen Pelayanan .....	27
2.3.7 Manajemen Pemasaran.....	28
2.4 Pengelolaan Pantai .....	29
2.5 Standar Pengelolaan Objek Wisata.....	33
2.6 Kerangka Teori .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	36
3.1.1 Lokasi Penelitian.....	36
3.1.2 Waktu Penelitian.....	36
3.2 Teknik Pengumpulan Data .....	36
3.3 Teknik Pengolahan Data .....	38
3.3.1 Alat Analisis .....	39
3.4 Skema Kerja .....	42
3.4.1 Skema Pikir .....	43
3.4.2 Skema Analisis .....	44
3.5 Populasi dan Sampel .....	45
3.5.1 Populasi .....	45
3.5.2 Sampel.....	45
3.6 Kuesioner .....	46
3.6.1 Profil Responden.....	46
3.6.2 Lokasi dan Waktu Penyebaran Kuesioner.....	46
<b>BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI .....</b>	<b>47</b>
4.1 Tinjauan Makro .....	47
4.1.1 Profil Provinsi Bangka Belitung .....	47
4.1.2 Pariwisata Provinsi Kep. Bangka Belitung .....	48
4.2 Tinjauan Meso .....	49

4.2.1 Profil Kota Pangkalpinang .....	49
4.2.2 Aksesibilitas.....	51
4.2.3 Pariwisata Kota Pangkalpinang .....	53
4.3 Tinjauan Makro .....	56
4.3.1 Lokasi Kawasan Pantai Pasir Padi.....	56
4.3.2 Profil Kawasan Pantai Pasir Padi.....	58
4.3.3 Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi.....	64
4.3.4Detail Engineering Design (DED) Pengembangan Kawasan Pantai Pasir Padi.....	64
4.3.5 Pengembangan Tahap Awal DED Kawasan Pantai Pasir Padi .....	75
4.4 Benchmarking.....	79
4.4.1 Profil Umum Taman Impian Jaya Ancol .....	79
4.4.2 Profil Taman Pantai Ancol .....	81
4.4.3 Fasilitas Kawasan Taman Pantai Ancol .....	85
4.4.4 Aktivitas Kawasan Taman Pantai Ancol.....	87
4.4.5 Struktur Organisasi dan Pengelolaan Taman Pantai Ancol.....	88
4.4.6 Pemeliharaan Sarana dan Prasarana Kawasan Taman Pantai .....	93
<b>BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>95</b>
5.1 Analisis Kondisi Pengelolaan Eksisting Kawasan Pantai Pasir Padi .....	95
5.1.1 Fisik Lingkungan (Sarana dan Prasarana).....	95
5.1.2 Aspek Kelembagaan.....	108
5.2 Analisis Rencana Fisik Kawasan Pantai Pasir Padi berdasarkan DED .....	113
5.2.1 Rencana Sarana dan Prasarana .....	114
5.3 Analisis Persepsi dan Preferensi Pengunjung .....	124
5.3.1 Profil dan Karakteristik Pengunjung.....	124
5.3.2 Persepsi Pengunjung Terhadap Rencana Pengembangan Kawasan Pantai Pasir Padi berdasarkan DED .....	136
5.3.3 Persepsi Pengunjung Terhadap Kondisi Pengelolaan Pada Fasilitas Yang Dipertahankan (IPA) .....	138
5.4 Analisis Sistem Pengelolaan Pantai Berdasarkan Benchmarking .....	149
5.5 Analisis Rencana Biaya Pengelolaan .....	154

5.5.1 Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi Terkait Aspek Pembiayaan.....	154
<b>BAB VI KONSEP DAN RENCANA.....</b>	<b>173</b>
6.1 Konsep dan Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi .....	173
6.1.1 Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi Terkait Aspek Organisasi .....	173
6.1.2 Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi Terkait Aspek Pembiayaan.....	175
6.1.3 Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi Terkait Aspek Pemeliharaan Sarana dan Prasarana.....	176
6.1.4 Rencana Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi Terkait Aspek Aktivitas sebagai Bentuk Promosi .....	179
<b>VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>181</b>
7.1 Kesimpulan.....	181
7.2 Rekomendasi .....	182
DAFTAR PUSTAKA .....	184
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>185</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Foto Kondisi Pantai Pasir Padi.....	2
Gambar 1.2 Peta Kawasan Strategis Kota Pangkalpinang.....	3
Gambar 1.3 Lampiran Pengembangan Pariwisata Provinsi di Indonesia dalam RIPPARNAS 2010-2025 .....	4
Gambar 1.4 Batas Objek Studi Kawasan Pantai Pasir Padi.....	7
Gambar 2.1 Strategi Wisata Perkotaan .....	12
Gambar 2.2 Ruang Lingkup Manajemen Fasilitas .....	24
Gambar 2.3 Jenis Facility Management .....	26
Gambar 2.4 Hubungan Unsur Pengelolaan Pelayanan .....	28
Gambar 3.1 Diagram Kartesius .....	41
Gambar 4.1 Peta Administrasi Provinsi Kep Bangka Belitung .....	47
Gambar 4.2 Peta Administrasi Kota Pangkalpinang Tahun 2011-2030.....	50
Gambar 4.3 Peta Persebaran Objek Wisata di Kota Pangkalpinang .....	56
Gambar 4.4 Peta Lokasi dan Batas Kawasan Pantai Pasir Padi.....	57
Gambar 4.5 Ruang Terbuka Hijau Kawasan Pantai Pasir Padi.....	57
Gambar 4.6 Kondisi Kawasan Pantai Pasir Padi.....	59
Gambar 4.7 Event Peh Chun dan Atraksi Barongsai di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	61
Gambar 4.8 Event Motorcross di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	61
Gambar 4.9 Sarana dan Prasarana Kawasan Pantai Pasir Padi .....	62
Gambar 4.10 Sarana dan Prasarana Kawasan Pantai Pasir Padi .....	63
Gambar 4.11 Grafik Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Kawasan Pantai Pasir Padi .....	63
Gambar 4.12 Desain Pengembangan Tema Blok 1 .....	65
Gambar 4.13 Peta Pengembangan Tema Blok 1 .....	66
Gambar 4.14 Simulasi Rencana Tema Blok 1 .....	66
Gambar 4.15 Desain Pengembangan Tema Blok 2.....	67
Gambar 4.16 Peta Pengembangan Tema Blok 2.....	67
Gambar 4.17 Simulasi Rencana Tema Blok 2 .....	68
Gambar 4.18 Desain Pengembangan Tema Blok 3.....	69

Gambar 4.19 Peta Pengembangan Tema Blok 3 .....	69
Gambar 4.20 Simulasi Rencana Tema Blok 3 .....	70
Gambar 4.21 Desain Pengembangan Tema Blok 4 .....	70
Gambar 4.22 Peta Pengembangan Tema Blok 4 .....	71
Gambar 4.23 Simulasi Rencana Tema Blok 4 .....	71
Gambar 4.24 Desain Pengembangan Tema Blok 5 .....	72
Gambar 4.25 Peta Pengembangan Tema Blok 5 .....	72
Gambar 4.26 Simulasi Tema Blok 5 .....	73
Gambar 4.27 Desain Pengembangan Tema Blok 6 .....	73
Gambar 4.28 Peta Pengembangan Tema Blok 6 .....	74
Gambar 4.29 Simulasi Rencana Tema Blok 6 .....	74
Gambar 4.30 Pembagian Blok dan Karakter Masing-Masing Blok Kawasan Perencanaan .....	75
Gambar 4.31 Pembagian Blok Pengembangan DED .....	76
Gambar 4.32 Siteplan Kawasan DED Pantai Pasir Padi .....	77
Gambar 4.33 Konsep Area Vegetasi .....	78
Gambar 4.34 Siteplan Kawasan DED Pantai Pasir Padi .....	79
Gambar 4.35 Peta Kawasan Taman Impian Ancol .....	81
Gambar 4.36 Kondisi Pantai-Pantai di Kawasan Ancol .....	83
Gambar 4.37 Struktur Organisasi PT Pembangunan Jaya Ancol .....	89
Gambar 4.38 Struktur Organisasi Bagian Pengelolaan Taman Impian Pantai Ancol .....	92
Gambar 5.1 Kondisi Parkir Kawasan Pantai Pasir Padi .....	96
Gambar 5.2 Kondisi Mushollah di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	97
Gambar 5.3 Kondisi Sarana Keamanan di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	98
Gambar 5.4 Kondisi Kantor Pusat Informasi dan Kantor Tagana .....	98
Gambar 5.5 Kondisi Toilet dan Kamar Bilas di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	99
Gambar 5.6 Kondisi Tempat Duduk Kayu dan Tempat Duduk Marmer .....	100
Gambar 5.7 Kondisi Gazebo Pantai Pasir Padi .....	101
Gambar 5.8 Kondisi Warung di Pantai Pasir Padi .....	102
Gambar 5.9 Kondisi Warung Makana Berbentuk Tenda di Pantai Pasir Padi ...	103
Gambar 5.10 Restoran Biru Laut dan Aroma Laut .....	103

Gambar 5.11 Serrata Hotel dan Belitong Ressor	104
Gambar 5.12 Tempat Sampah yang digunakan di Pantai Pasir Padi	105
Gambar 5.13 Bak Sampah yang digunakan di Pantai Pasir Padi	105
Gambar 5.14 Sumur Bor di Pantai Pasir Padi	106
Gambar 5.15 Struktur Organisasi Dinas Pariwisata Kota Pangkalpinang	109
Gambar 5.16 Siteplan Kawasan DED Pantai Pasir Padi	114
Gambar 5.17 Area dan Sirkulasi Parkir Kawasan Pantai Pasir Padi	115
Gambar 5.18 Area Bermain Kawasan Pantai Pasir Padi	116
Gambar 5.19 Area Pujasera dan Retail Kawasan Pantai Pasir Padi	117
Gambar 5.20 Area Pelayanan Umum 1 Kawasan Pantai Pasir Padi	118
Gambar 5.21 Area Pelayanan Umum 2 Kawasan Pantai Pasir Padi	119
Gambar 5.22 Area Shelter/Gazebo Kawasan Pantai Pasir Padi	120
Gambar 5.23 Pengelompokan Penggunaan Ruang Pantai Pasir Padi	123
Gambar 5.24 Zonasi Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi	123
Gambar 5.25 Diagram Pengunjung Berdasarkan Jenis Kelamin	125
Gambar 5.26 Diagram Pengunjung Berdasarkan Usia	125
Gambar 5.27 Diagram Pengunjung Berdasarkan Asal Daerah	126
Gambar 5.28 Diagram Pengunjung Berdasarkan Jenis Pekerjaan	127
Gambar 5.29 Diagram Pengunjung Pendapatan per Bulan	127
Gambar 5.30 Diagram Karakteristik Pengunjung Berdasarkan Tujuan atau Maksud Kunjungan Pantai Pasir Padi	128
Gambar 5.31 Diagram Daya Tarik Pantai Pasir Padi	129
Gambar 5.32 Diagram Jumlah Kunjungan Pengunjung Pantai Pasir Padi	129
Gambar 5.33 Diagram Keinginan Responden Untuk Kembali Datang ke Pantai Pasir Padi	130
Gambar 5.34 Diagram Rekan Kunjungan Responden ke Pantai Pasir Padi	131
Gambar 5.35 Diagram Waktu Kunjungan Responden ke Pantai Pasir Padi	132
Gambar 5.36 Diagram Kegiatan yang dilakukan di Pantai Pasir Padi	133
Gambar 5.37 Diagram Besar Biaya yang Dikeluarkan Responden di Pantai Pasir Padi	133
Gambar 5.38 Diagram Transportasi yang Digunakan Responden di Pantai Pasir Padi	134

Gambar 5.39 Diagram Fasilitas yang Perlu Ditingkatkan .....	135
Gambar 5.40 Diagram Kualitas Pengelolaan Pantai Pasir Padi .....	135
Gambar 5.41 Diagram Kualitas Pengelolaan Pantai Pasir Padi .....	137
Gambar 5.42 Diagram Kualitas Pengelolaan Pantai Pasir Padi .....	137
Gambar 5.43 Diagram Kualitas Pengelolaan Pantai Pasir Padi .....	137
Gambar 5.44 Diagram Kualitas Pengelolaan Pantai Pasir Padi .....	137
Gambar 5.45 Diagram Kartesius Tingkat Kepentingan dan Kinerja Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi .....	139
Gambar 6.1 Rencana Struktur Organisasi Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi .....	174
Gambar 6.2 Skema Pengangkutan Sampah Kawasan Pantai Pasir Padi .....	178



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Faktor-Faktor dalam Manajemen Operasional .....	11
Tabel 2.2 Elemen-Elemen Pendukung Pariwisata.....	14
Tabel 2.3 Standar Pengelolaan Objek Wisata .....	33
Tabel 4.1 Luas Wilayah Administrasi Kabupaten/Kota, Kecamatan dan Desa/ Kelurahan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung .....	48
Tabel 4.2 Daya Tarik Wisata Unggulan di Provinsi Kepulauan Bangka Belitung	48
Tabel 4.3 Luas Wilayah Administrasi Kecamatan di Kota Pangkalpinang.....	50
Tabel 4.4 Daftar Pelabuhan dan Pelayaran di Pulau Bangka Tahun 2015 .....	52
Tabel 4.5 Objek Wisata, Foto dan Ciri Khas Wisata di Pangkalpinang.....	53
Tabel 4.6 Kegiatan dan Event di Kawasan Pantai Pasir Padi .....	60
Tabel 4.7 Sarana dan Prasarana Kawasan Pantai Pasir Padi.....	61
Tabel 4.8 Jumlah Pengunjung Wisatawan Ke Kawasan Pantai Pasir Padi Kota Pangkalpinang.....	63
Tabel 4.9 Tarif Fasilitas berdasarkan Perda Kota Pangkalpinang No 17 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha.....	64
Tabel 4.10 Pembagian Wilayah dan Karakter Masing-Masing Area .....	82
Tabel 4.11 Tarif Masuk Taman Pantai Ancol Tahun 2017 .....	83
Tabel 4.12 Fasilitas Kawasan Taman Pantai Ancol .....	84
Tabel 4.13 Tarif Wahana Watersport Pantai Ancol .....	88
Tabel 5.1 Kesimpulan Analisis Aspek Sarana dan Prasarana.....	107
Tabel 5.2 Hasil Analisis Aspek Pengelolaan .....	110
Tabel 5.3 Luasan dan Kapasitas Rencana Lahan Parkir .....	115
Tabel 5.4 Luasan Rencana Area Bermain.....	116
Tabel 5.5 Luasan Sarana Pelayanan 2 .....	118
Tabel 5.6 Kesimpulan Analisis Rencana Sarana dan Prasarana .....	121
Tabel 5.7 Hasil Persepsi dan Kepuasan Pengunjung Terhadap Pengelolaan Pantai Padi.....	138
Tabel 5.8 Keterangan Hasil Diagram Kartesius.....	140
Tabel 5.9 Komponen Tabulasi Silang Preferensi dan Profil Responden.....	142
Tabel 5.10 Tabulasi Silang Biaya Dianikan dengan Karakteristik Pengunjung .	143

Tabel 5.11 Tabulasi Silang Jumlah Biaya Masuk dengan Karakteristik Pengunjung .....	143
Table 5.12 Kesimpulan Tabulasi Silang Biaya Masuk dan Nominalnya .....	144
Tabel 5.13 Tabulasi Silang Wahan Dikenakan Biaya dengan Karakteristik Pengunjung .....	145
Tabel 5.14 Tabulasi Silang Besar Biaya Wahan dengan Karakteristik pengunjung.....	145
Tabel 5.15 Kesimpulan Tabulasi Silang Ketersediaan Membayar Wahana dan Nominalnya .....	147
Tabel 5.16 Tabulasi Silang Aktivitas Tambahan dengan Karakteristikresponden	147
Tabel 5.17 Tinjauan Objek Perbandingan Taman Pantai Ancol dengan Teori Keberhasilan Pengelolaan Pantai .....	149
Tabel 5.18 Kajian Benchmark Taman Pantai Ancol Terhadap Pantai Pasir Padi.....	152
Tabel 5.19 Asumsi Kenaikan Konsep Pantai Berbayar Pada Skenario Optimis	155
Tabel 5.20 Asumsi Kenaikan Pada Skenario Moderate .....	155
Tabel 5.21 Asumsi Kenaikan Pada Skenario Pesimis .....	156
Tabel 5.22 Skenario Tarif Masuk.....	156
Tabel 5.23 Asumsi Persentase Area Retail Tersewa .....	157
Tabel 5.24 Asumsi Pengunjung Untuk Watersport Pantai Pasir Padi .....	158
Tabel 5.25 Asumsi Pengunjung Untuk Watersport pada Konsep Pantai Bayar .	158
Tabel 5.26 Asumsi Pengunjung Untuk Watersport pada Konsep Pantai Publik	159
Tabel 5.27 Asumsi Gaji Tenaga Kerja Pengelolaan Pantai Pasir Padi.....	159
Tabel 5.28 Asumsi Jumlah Pengunjung per Bulan .....	160
Tabel 5.29 Skenario Kondisi Optimis Konsep Pantai Berbayar .....	161
Tabel 5.30 Skenario Kondisi Moderate Konsep Pantai Berbayar .....	163
Tabel 5.31 Skenario Kondisi Pesimis Konsep Pantai Berbayar.....	165
Tabel 5.32 Skenario Kondisi Optimis Konsep Pantai Publik .....	167
Tabel 5.33 Skenario Kondisi Moderate Konsep Pantai Publik.....	169
Tabel 5.34 Skenario Kondisi Pesimis Konsep Pantai Publik.....	171
Tabel 6.1 Rencana Pembiayaan Pengelolaan Kawasan Pantai Pasir Padi.....	175
Tabel 6.2 Rencana Pemeliharaan Maintenance Terencana dan Tidak	

Terencana.....	177
Tabel 6.3 Rencana Aktivitas Tahunan Pengembangan Kawasan Pantai Pasir ...	179

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Kuesioner .....	186
Lampiran 2. Peta Kawasan Strategis Kota Pangkalpinang .....	195
Lampiran 3. Peta Batas Objek Studi.....	196
Lampiran 4. Peta Rencana Jaringan Air Bersih .....	197
Lampiran 5. Peta Rencana Sistem Persampahan.....	198
Lampiran 6. Peta Rencana Jaringan Listrik .....	199