

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Studi Kelayakan Bisnis**

##### **Pengertian Studi Kelayakan Bisnis**

Studi kelayakan bisnis (SKB) adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dilakukan. Studi kelayakan (*Feasibility Study*) merupakan bahan pertimbangan dalam mengambil suatu keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha/proyek yang direncanakan. Pengertian layak disini adalah kemungkinan dari gagasan usaha/proyek yang akan dilaksanakan memberikan manfaat (*benefit*) baik dalam arti financial benefit maupun dalam arti *social benefit*. Layaknya suatu gagasan usaha/proyek dalam arti *social benefit* tidak selalu menggambarkan layak dalam arti financial benefit, hal ini tergantung dari segi penilaian yang dilakukan.<sup>15</sup>

Pengertian studi kelayakan menurut O'Brien adalah studi awal untuk merumuskan informasi yang dibutuhkan oleh pemakai akhir, kebutuhan sumber daya, biaya, manfaat, dan kelayakan proyek yang

---

<sup>15</sup>Yacob Ibrahim, *Studi Kelayakan Bisnis*, edisi revisi, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hal. 1

diusulkan. Analisis kelayakan adalah proses pengukuran dan kelayakan, kelayakan sebaiknya diukur sepanjang siklus hidup.<sup>16</sup>

Sedangkan menurut Kasmir dan Jakfar, studi kelayakan bisnis adalah suatu kegiatan yang mempelajari secara mendalam tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dijalankan, dalam rangka menentukan layak atau tidak usaha tersebut dijalankan.<sup>17</sup> Terdapat lima tujuan perlunya melakukan studi kelayakan, yaitu:

a. Menghindari Resiko Kerugian.

Untuk mengatasi resiko kerugian di masa yang akan datang ada semacam kondisi kepastian. Kondisi ini ada yang dapat diramalkan akan terjadi atau memang dengan sendirinya terjadi tanpa dapat diramalkan. Dalam hal ini fungsi studi kelayakan adalah untuk meminimalkan resiko yang tidak kita inginkan, baik resiko yang dapat kita kendalikan maupun yang tidak dapat dikendalikan.

b. Memudahkan Perencanaan.

Jika kita sudah dapat meramalkan apa yang akan terjadi dimasa yang akan datang, maka akan mempermudah kita dalam melakukan perencanaan dan hal-hal apa saja yang perlu direncanakan.

---

<sup>16</sup>James A O'Brien, *Pengantar Sistem Informasi*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), hal 515

<sup>17</sup>Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: kencana, 2004), hal 7

c. Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan.

Dengan adanya berbagai rencana yang sudah disusun akan sangat memudahkan pelaksanaan usaha. Para pelaksana yang mengerjakan bisnis tersebut telah memiliki pedoman yang harus diikuti. Pedoman tersebut telah tersusun secara sistematis, sehingga usaha yang dilaksanakan dapat tepat sasaran dan sesuai dengan rencana yang sudah disusun.

d. Memudahkan Pengawasan.

Dengan telah dilaksanakannya suatu usaha sesuai dengan rencana yang sudah disusun, maka akan memudahkan kita untuk melakukan pengawasan terhadap jalannya usaha. Pengawasan ini perlu dilakukan agar tidak melenceng dari rencana yang telah disusun.

e. Memudahkan Pengendalian.

Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan telah dilakukan pengawasan maka, jika terjadi penyimpangan akan mudah terdeteksi sehingga, dapat dilakukan pengendalian atas penyimpangan tersebut. Tujuan pengendalian adalah untuk mengendalikan pelaksanaan agar tidak melenceng dari rel yang sesungguhnya, dan pada akhirnya tujuan perusahaan akan tercapai.

Dari pengertian dan tujuan studi kelayakan di atas maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa studi kelayakan dapat berperan penting dalam proses mengambil keputusan investasi. Hasil akhir yang disajikan dari studi kelayakan merupakan dasar pertimbangan (teknis, ekonomis, dan komersial) untuk memutuskan apakah investasi pada proyek tertentu jadi dilakukan atau tidak. Untuk pola yang digunakan untuk meneliti suatu proyek tidak hanya satu macam saja. Namun terdapat bermacam-macam pola, hal ini dikarenakan bidang usaha itu sendiri terdiri dari berbagai macam sektor.

Menurut Siswanto Sujoto, pola studi yang digunakan untuk meneliti suatu kelayakan proyek secara umum mencakup aspek-aspek, yaitu:<sup>18</sup> Pasar dan pemasaran, teknis dan teknologis, manajemen operasi proyek, serta ekonomi dan keuangan. Keempat macam aspek tersebut antara satu dengan yang lainnya saling berkaitan. Dengan demikian di dalam mengevaluasi satu aspek, tidak boleh melupakan aspek yang lain.

Pembagian dan pengkajian aspek-aspek dalam studi kelayakan menurut Subagyo, dibedakan menjadi dua bagian yaitu:<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Siswanto Sujoto, *Studi Kelayakan Proyek*,(Jakarta:Anggota IKAPI,1996),hal. 28

<sup>19</sup>A Subagyo, *Studi Kelayakan Teori dan Aplikasi*,(Jakarta:PT.Elex Media Komputido, 2007),hal.101

## 1. Aspek Primer

a) Aspek primer merupakan aspek yang utama dalam penyusunan studi kelayakan. Aspek primer ini ada dalam semua sektor usaha yang terdiri dari:

### b) Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek pasar dalam studi kelayakan bisnis dan investasi membahas besarnya permintaan, penawaran, dan harga. Permintaan dan penawaran dilakukan dengan menggunakan metode proyeksi selama beberapa tahun kedepan. Tujuannya adalah untuk mengetahui seberapa besar tingkat penyerapan pasar, sehingga tidak terjadi kelebihan produksi yang dapat menurunkan harga.

### c) Aspek Teknis dan Teknologi

Pada aspek ini berkaitan dengan aktivitas mempelajari bagaimana secara teknis proses produksi akan dilaksanakan. Sedangkan dengan adanya perkembangan teknologi yang sangat pesat maka perlu antisipasi untuk menghadapinya. Hal ini bertujuan agar teknologi yang akan digunakan dapat meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan ekonomi, sehingga produk yang dihasilkan mampu bersaing di pasar.<sup>20</sup>

### d) Aspek Manajemen dan Organisasi.

---

<sup>20</sup>Husain Umar, *Strategi Manajemen In Action*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008),hal. 316

Aspek ini dilakukan dalam dua cara yaitu yang pertama, manajemen saat pembangunan proyek bisnis dan yang ke dua saat bisnis dioperasionalkan secara rutin. Banyak terjadi bahwa proyek-proyek bisnis gagal dibangun maupun dioperasionalkan hal ini bisa terjadi dikarenakan lemahnya manajemen. Sedangkan aspek organisasi merupakan prosese pengaturan dan alokasi pekerjaan, kewenangan, dan sumber daya yang ada kepada organisasi sehingga tujuan organisasi dapat tercapai.<sup>21</sup>

e) Aspek Hukum

Tujuandari aspek hukum yaitu untuk meneliti keabsahan, kesempurnaan, dan keaslian dari dokumen-dokumen yang dimiliki. Penelitian ini sangat penting mengingat sebelum usaha tersebut dijalankan, maka segala prosedur yang berkaitan dengan izin-izin atau berbagai persyaratan harus terlebih dahulu sudah terpenuhi.<sup>22</sup>

f) Aspek Ekonomi Dan Keuangan

Setiap usaha yang dijalankan, tentunya akan memberikan dampak positif dan negatif. Dampak positif dan negatif ini akan dapat dirasakan oleh berbagai pihak, baik pengusaha itu sendiri, pemerintah,

---

<sup>21</sup>Hassel Nogi S. Tangkilisan, *Manajemen Public*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal. 120

<sup>22</sup>Kamisir Dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*,(Jakarta: Kencana, 2004), hal. 24

ataupun masyarakat luas. Oleh karena itu, aspek ekonomi dan sosial ini perlu dipertimbangkan, karena dampak yang ditimbulkan nantinya sangat luas apabila salah dalam melakukan penilaian.<sup>23</sup>

## 2. Aspek sekunder .

Aspek skunder adalah aspek pelengkap yang disusun berdasarkan permintaan instansi/lembaga yang terkait dengan objek studi, yaitu:

### a) Aspek Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah suatu hasil studi mengenai dampak suatu kegiatan yang direncanakan dan diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup. Tujuan dari analisis dampak lingkungan (AMDAL) ini adalah menduga kemungkinan terjadinya dampak dari suatu rencana usaha dan atau kegiatan.<sup>24</sup>

### b) Aspek Sosial

Menurut Kasmir dan jakfar yang berkaitan dengan dampak sosial suatu proyek atau investasi yaitu, adanya perubahan demografi,perubahan budaya masyarakat, danperubahan kesehatan masyarakat.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup>Danang sunyoto, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Yogyakarta: CAPS, 2014), hal. 232

<sup>24</sup>*Ibid*, hal.327

<sup>25</sup>Kamsir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana,2004), hal.203-204

## **B. Bisnis**

Adapun pengertian bisnis adalah usaha yang dijalankan yang tujuannya untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan yang dimaksud dalam perusahaan bisnis adalah keuntungan finansial. Namun dalam praktiknya perusahaan nonprofit pun perlu dilakukan studi kelayakan bisnis karena keuntungan yang diperoleh tidak hanya dalam bentuk finansial akan tetapi juga nonfinansial. Jadi, dengan dilakukannya studi kelayakan bisnis akan dapat memberikan gambaran apakah usaha yang dilakukan layak atau tidak untuk dijalankan.

## **C. Studi Kelayakan Pariwisata**

Studi kelayakan pariwisata Menurut Pitana dan Diarta, mencakup beberapa hal spesifik yang harus dipahami dengan baik jika suatu usaha pariwisata mau memaksimalkan potensi untuk sukses. Hal tersebut diantaranya yaitu faktor yang mempengaruhi permintaan dan penawaran pariwisata.<sup>26</sup>

### **a. Faktor permintaan potensial.**

Sesungguhnya permintaan potensial atas produk pariwisata dapat diperkirakan, seperti jumlah penduduk sekitar kawasan dan tingkat kepadatan penduduk.

---

<sup>26</sup>I Gede Pitana & I Ketut Surya Dinata, *Pengantar Ilmu Pariwisata*,(Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2009),hal. 155



b. Faktor tempat wisata .

Begitupun dengan penawaran, terdapat empat aspek yang harus diperhatikan dalam penawaran pariwisata, yaitu *attraction* (daya tarik), *acesable* (transportasi), *amenities* (fasilitas), *ancillary* (kelembagaan).

Menurut Arafah dan Alamsyah, studi kelayakan ekowisata dibagi kedalam tujuh aspek yaitu:<sup>27</sup>

a. Daya tarik.

Daya tarik merupakan suatu faktor yang membuat orang berkeinginan untuk mengunjungi dan melihat secara langsung ke suatu tempat yang menarik. Unsur-unsur yang menjadi daya tarik diantara keindahan alam, keunikan kawasan, banyaknya sumber daya yang menonjol, keutuhan sumber daya alam, kepekaan sumber daya alam, pilihan kegiatan rekreasi, kelangkaan flora dan fauna, serta kerawanan kawasan.

b. Aksesibilitas.

Aksesibilitas suatu indikasi yang menyatakan mudah tidaknya suatu objek untuk dijangkau. Aksesibilitas merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam mendorong potensi pasar. Unsur-unsur yang dinilai dalam aksesibilitas yaitu jarak pintu kawasan dengan bandara, terminal dan pelabuhan, ketersediaan angkutan umum, kenyamanan perjalanan dan kondisi dan jarak jalan darat.

---

<sup>27</sup>Intan Maharani, *Analisis Kelayakan Potensi Ekowisata Pada Kawasan Wisata Alam Bungi Kecamatan Kokalukuna Kota Baubau*, Skripsi,(Universitas Holu Oleo: belum diterbitkan,2016), hml 17

c. Kondisi Lingkungan Sosial Ekonomi Masyarakat.

Kondisi lingkungan adalah keadaan lingkungan alam maupun masyarakat dalam radius 1 km dari batas luar objek wisata. Unsur-unsur kondisi lingkungan yang menjadi penilaian adalah status kepemilikan tanah, tingkat pengangguran, mata pencarian, pendidikan, media yang masuk, tingkat kesuburan tanah, sumber daya alam mineral dan sikap masyarakat.

d. Akomodasi.

Dalam kegiatan wisata memerlukan peranan fasilitas akomodasi, dalam hal ini adalah adanya sarana yang cukup untuk penginapan/perhotelan khususnya bagi pengunjung yang berasal dari tempat yang jauh. Unsur yang digunakan dalam menilai perhotelan/penginapan didasarkan pada jumlah kamar hotel/penginapan yang berada radius 15 km dari objek wisata.

e. Sarana dan Prasarana Penunjang.

Sarana dan prasarana penunjang adalah sarana dan prasarana yang dapat menunjang kegiatan kepariwisataan dan berada pada radius 20 km dari batas luar objek. Peranan dari sarana dan prasarana penunjang adalah untuk menunjang kemudahan dan kepuasan pengunjung. Unsur-unsur yang termasuk dalam prasarana penunjang dalam penelitian ini diantaranya kantor pos, warnet, jaringan telepon seluler, puskesmas/klinik, wartel. Sedangkan sarana penunjangnya adalah

rumah makan/minum, pusat perbelanjaan/pasar, bank, tempat peribadatan dan toilet umum.

f. Keamanan.

Keamanan dalam lokasi wisata merupakan salah satu hal yang harus dipertimbangkan dalam berwisata, karena hal ini menyangkut persoalan kenyamanan dan kepuasan dalam menikmati suasana alami selama perjalanan menuju kawasan wisata. Adapun hal yang menjadi unsur penilaian keamanan diantaranya kenyamanan perjalanan dan kondisi jembatan menuju objek wisata.

g. Hubungan dengan Objek Wisata Lain.

Hubungan dengan objek wisata lain harus diperhatikan dalam pengembangan suatu objek wisata, guna mengetahui adanya ancaman atau dukungan yang diakibatkan oleh keberadaan objek wisata lain bagi perkembangan wisata ke depan. Unsur yang termasuk dalam penilaian hubungan dengan objek wisata lain yaitu jarak objek-objek wisata lain baik sejenis maupun tidak sejenis di kabupaten/kota yang berdekatan dengan objek.

#### **D. Pariwisata**

a. Pengertian Pariwisata.

Pariwisata merupakan suatu fenomena multidimensional, menumbuhkan citra petualangan, romantik dan tempat-tempat eksotik, serta meliputi realita keduniaan seperti bisnis, kesehatan dan lain-

lain.<sup>28</sup>Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata yang didukung dengan berbagai fasilitas wisata yang disediakan oleh masyarakat. Berdasarkan definisi tersebut dapat dijelaskan bahwa yang disebut pariwisata merupakan perpindahan seseorang atau sekelompok orang dari suatu tempat ke tempat lainnya dalam jangka waktu tertentu untuk menikmati perjalanan wisata dan bukan untuk mencari nafkah.<sup>29</sup>

Pariwisata memiliki dua aspek, aspek kelembagaan dan aspek substansial, yaitu sebuah aktivitas manusia. Dilihat dari sisi kelembagaannya, pariwisata merupakan lembaga yang dibentuk sebagai upaya manusia untuk memenuhi kebutuhan rekreatifnya. Sebagai sebuah lembaga, pariwisata dapat dilihat dari sisi manajemennya, yakni bagaimana perkembangannya, mulai dari direncanakan, dikelola, sampai dipasarkan pada pembeli, yakni wisatawan.

Sebagai sebuah substansi, pariwisata merupakan bagian dari budaya suatu masyarakat, yaitu berkaitan dengan cara penggunaan waktu senggang yang dimilikinya. Pariwisata dapat disoroti dari bermacam sudut pandang karena memiliki sifat kompleks.

Kompleksitas yang terkandung dalam pariwisata antara lain pariwisata sebagai pengalaman manusia, pariwisata sebagai perilaku sosial,

---

<sup>28</sup>Kusudianto Handioto, *Perencanaan Pengembangan Dinasti Pariwisata*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1996), Hal 13.

<sup>29</sup>Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009 tentang Kepariwisata

pariwisata sebagai fenomena geografis, pariwisata sebagai sumber daya, pariwisata sebagai bisnis, dan pariwisata sebagai industri.<sup>30</sup>

b. Peraturan Pariwisata Nasional.

Dari sisi kebijakan utamanya yuridis, setelah menunggu hampir selama dua dekade, pemerintah akhirnya menerbitkan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan (UU Kepariwisataan). Unsur perlindungan bagi objek pariwisata guna melindungi dan melestarikan objek wisata sesuai dengan UU Kepariwisataan Pasal 27. Terlepas dari minimnya upaya sosialisasi yang dilakukan, undang – undang yang berlaku sejak 16 Januari 2009 tersebut tampak memberi penekanan pada pelestarian kekayaan alam, budaya, dan lingkungan hidup.<sup>31</sup> Tugas paling utama yang harus dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini para pembuat kebijakan di suatu destinasi pariwisata adalah melakukan kegiatan “sadar wisata” yang melibatkan seluruh pemangku kepentingan (stakeholders). Pariwisata kini telah menjadi kebutuhan dasar yang menjadi bagian dari Hak Asasi Manusia dan harus dihormati, dilindungi, dan dipenuhi. Secara progresif, pemerintah, pemangku kepentingan, dan masyarakat berkewajiban untuk dapat mempromosikan dan memenuhi hak berwisata tersebut sehingga pada gilirannya mendukung tercapainya peningkatan harkat dan martabat manusia, peningkatan

---

<sup>30</sup>Wardiyana, *Metode Penelitian Pariwisata*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2006), hal. 50

<sup>31</sup>IGN Parikesit Widiatēja, *Kebijakan Liberalisasi Pariwisata*, (Denpasar: Udayana University Press, 2011). hlm. 83

kesejahteraan, serta persahabatan antar bangsa dalam koridor perdamaian dunia.

Unsur-Unsur Dalam Pariwisata.

Menurut Pendit, unsur-unsur dalam pariwisata terdiri dari:<sup>32</sup>

1. Politik pemerintahan, merupakan sikap pemerintah terhadap kepariwisataan yang ada. Politik pemerintahan dapat bersifat secara langsung, yaitu sikap pemerintah terhadap wisatawan yang datang ke daerah wisata dan tak langsung yaitu kondisi kestabilan politik, ekonomi, dan keamanan daerah bersangkutan.
2. Kesempatan berbelanja, tersedianya tempat belanja yang dibutuhkan wisatawan juga barang-barang khas tempat wisata.
3. Promosi, adalah propaganda kepariwisataan dengan didasarkan atas rencana atau propaganda secara teratur dan berkelanjutan ke dalam negeri maupun ke luar negeri.
4. Harga, yaitu harga barang-barang, sarana dan prasarana yang ada. Pada intinya wisatawan sama seperti konsumen pada umumnya yang menginginkan harga murah dengan kualitas yang baik.
5. Pengangkutan, meliputi: keadaan jalan, alat angkut, dan kelancaran transportasi di tempat wisata.
6. Akomodasi, merupakan rumah sementara bagi wisatawan. Hal yang penting diperhatikan dari akomodasi adalah: kenyamanan, pelayanan yang baik dan kebersihan sanitasinya.

---

<sup>32</sup>Nyoman S Pendit, *Ilmu Pariwisata Sebuah Pengantar Perdana*, (Jakarta: PT Pradya Paramita, 2003), hlm. 21

7. Atraksi, adalah segala pertunjukan yang mempunyai nilai manfaat untuk dilihat atau diperhatikan termasuk objek wisata itu sendiri.
8. Jarak dan waktu, berkaitan dengan lamanya waktu yang harus dikorbankan wisatawan untuk mencapai tempat wisata. Semakin cepat mencapainya semakin baik.
9. Sifat ramah tamah, wisatawan sangat menyenangi keramahan dari penduduk yang ada di tempat wisata tersebut. Sedangkan menurut Yoeti unsur perusahaan yang termasuk dalam industri pariwisata, adalah: travel agent atau tour operator, perusahaan pengangkutan, akomodasi perhotelan, bar dan restoran, travel agent local, souvenirshop, perusahaan-perusahaan yang akan berkaitan dengan aktivitas wisatawan seperti tempat menjual dan mencetak film, kamera, kartu pos, penukaran uang, bank dan lain-lain.<sup>33</sup>

#### **E. Potensi Pariwisata**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) pengertian kata potensi adalah kemampuan, daya, kekuatan, kesanggupan yang mempunyai kemungkinan untuk dapat dikembangkan. Sedangkan kata Pariwisata mempunyai arti segala yang berhubungan dengan perjalanan untuk rekreasi, pelancongan dan turisme.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Oka A Yoeti, *Pengantar Ilmu Pariwisata*, (Bandung: Angkasa, 2006), hml. 45

<sup>34</sup>Isa Wahyudi, "Rencana Pengembang Wisatai" diakses melalui <https://cvinspireconsulting.com/rencana-pengembangan-pariwisata/>, pada tanggal 4 Oktober pukul 10.25

Menurut Sujali, Potensi wisata adalah kemampuan dalam suatu wilayah yang mungkin dapat dimanfaatkan untuk pembangunan, mencakup alam dan manusia serta hasil karya manusia itu sendiri.<sup>35</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian Potensi Pariwisata adalah kemampuan atau daya untuk mengembangkan segala sesuatu yang berhubungan dengan perjalanan atau kegiatan pariwisata lainnya dalam hal ini pengembangan produk objek dan daya tarik wisata.

Macam-macam potensi wisata

Potensi wisata dibagi menjadi tiga macam, yaitu sebagai berikut.<sup>36</sup>

1. Potensi wisata alam.

Potensi alam yaitu keadaan, jenis flora dan fauna suatu daerah, bentang alam seperti pantai, hutan, pegunungan dan lain-lain (keadaan fisik suatu daerah).

2. Potensi wisata kebudayaan.

Potensi wisata kebudayaan yaitu suatu hasil cipta, rasa dan karsa manusia baik berupa adat, kerajinan tangan, kesenian, peninggalan sejarah berupa bangunan.

3. Potensi wisata buatan manusia.

Potensi alam buatan manusia juga sebagai daya tarik wisata berupa, pembatasan atau pertunjukan seni budaya suatu daerah.

---

<sup>35</sup>Sujali, "Geografi Pariwisata dan Kepariwisata" (Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM), hml.73

<sup>36</sup>Ady Hidayat, "Pengertian dan Macam-macam Potensi Wisata" diakses melalui <https://adykenzie.blogspot.com/2016/08/pengertianp-dan-macam-macam-potensi.html?m=1>, pada tanggal 4 Oktober 2020 pukul 10.30.



Potensi wisata merupakan segala sesuatu yang terdapat di daerah tujuan wisata atau dalam bahasa Inggrisnya disebut "Tourist Resort". Daerah tujuan wisata atau tourist resort adalah daerah atau tempat yang karena atraksinya, situasinya dalam hubungan lalu lintas dan fasilitas kepariwisataan menyebutkan tempat atau daerah tersebut menjadi objek kunjungan wisatawan.<sup>37</sup>Potensi pariwisata dalam penelitian ini adalah segala daya tarik yang dimiliki oleh suatu wilayah/tempat/daerah tersebut karena atraksinya menjadi objek kunjungan wisatawan.

#### **F. Perencanaan Pengembangan Wisata**

Menurut Noer Aspek Perencanaan Pengembangan obyek wisata mencakup sistem perencanaan kawasan, penataan ruang (tata ruang wilayah), standarisasi, identifikasi potensi, koordinasi lintas sektoral, pendanaan, dan sistem informasi obyek wisata.

1. Aspek Kelembagaan meliputi pemanfaatan dan peningkatan kapasitas institusi, sebagai mekanisme yang dapat mengatur berbagai kepentingan, secara operasional merupakan organisasi dengan SDM dan peraturan yang sesuai dan memiliki efisiensi tinggi.
2. Aspek Sarana dan Prasarana yang memiliki dua sisi kepentingan, yaitu (1) alat memenuhi kebutuhan pariwisata alam, (2) sebagai pengendalian dalam rangka memelihara keseimbangan lingkungan, pembangunan sarana dan prasarana dapat meningkatkan daya dukung sehingga upaya pemanfaatan dapat dilakukan secara optimal.

---

<sup>37</sup>Nyoman S. Pendit, "Ilmu Pariwisata Sebuah Pengantar Perdana" (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1999), hml. 67

3. Aspek Pengelolaan, yaitu dengan mengembangkan profesionalisme dan pola pengelolaan obyek wisata alam yang siap mendukung kegiatan pariwisata alam dan mampu memanfaatkan potensi obyek wisata alam secara lestari.
4. Aspek Pengusahaan yang memberi kesempatan dan mengatur pemanfaatan obyek wisata alam untuk tujuan pariwisata yang bersifat komersial kepada pihak ketiga dan membuka lapangan kerja bagi masyarakat setempat.
5. Aspek Pemasaran dengan mempergunakan teknologi tinggi dan bekerja sama dengan berbagai pihak baik dalam negeri maupun luar negeri.
6. Aspek Peran Serta Masyarakat melalui kesempatan-kesempatan usaha sehingga ikut membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
7. Aspek Penelitian dan Pengembangan yang meliputi aspek fisik lingkungan, dan sosial ekonomi dari obyek wisata alam. Diharapkan nantinya mampu menyediakan informasi bagi pengembangan dan pembangunan kawasan, kebijaksanaan dan arahan pemanfaatan obyek wisata alam.<sup>38</sup>

#### **G. Upaya dalam Meningkatkan Kungjungan Wisata**

Pariwisata merupakan salah satu industri yang menarik di era sekarang ini, tidak heran jika setiap daerah berusaha membuat pariwisata agar dikenal banyak orang. Setiap daerahpun memiliki peluang yang besar untuk

---

<sup>38</sup>Isa Wahyudi, "Rencana Pengembang Wisatai" diakses melalui <https://cvinspireconsulting.com/rencana-pengembangan-pariwisata/>, pada tanggal 4 Oktober pukul 11.00

mengaet wisatawan dari luar daerah maupun luar kota agar datang berkunjung.

Adapun beberapa upaya untuk meningkatkan kunjungan wisatawan salah satunya dengan melakukan promosi wisata. Menurut Yoeti, promosi wisata adalah bentuk penyampaian informasi dan meyakinkan kepada wisatawan ataupun calon wisatawan tentang potensi menarik yang ada di DTW. Potensi tersebut dapat berupa keindahan alam, kebudayaan daerah, situs bersejarah, pesta budaya dan keagamaan, pusat ekonomi dan perdagangan, serta tempat menarik yang tidak dimiliki daerah lain.<sup>39</sup> Menurut Ismayanti daya tarik memiliki beberapa tujuan: 1) Memperoleh keuntungan baik dari segi ekonomi berupa pertumbuhan ekonomi serta dari segi sosial berupa peningkatan kesejahteraan rakyat dan menghapuskan kemiskinan, 2) Membuka lapangan pekerjaan dan mengatasi pengangguran, 3) Memenuhi kebutuhan rekreasi masyarakat, sekaligus mengangkat citra bangsa dan memperkuat jati diri bangsa, memupuk rasa cinta tanah air melalui pengusaha daya tarik dalam negeri, 4) Melestarikan alam, lingkungan dan sumber daya, sekaligus memajukan kebudayaan melalui pemasaran pariwisata.<sup>40</sup>

### **Kajian Penelitian Terdahulu**

Penulisan dalam proposal penelitian ini terlebih dahulu melakukan penelaahan terhadap beberapa karya penelitian yang berhubungan dengan tema yang peneliti angkat:

---

<sup>39</sup>*Ibid.* hml.169

<sup>40</sup>Ismyati, "pengantar pariwisata,(Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Infonesia), hml.149

Penelitian dari Amrullah dan Mawardi.<sup>41</sup> Tujuan penelitian ini yaitu menganalisis kelayakan kawasan UB Forest sebagai destinasi atau tujuan wisata berbasis lingkungan, dengan indikatornya yang terdiri dari dari aspek daya tarik, aspek aksesibilitas, aspek akomodasi dan aspek sarana dan prasarana penunjang kegiatan ekowisata. Hasil dari penelitian ini yaitu dilihat dari aspek daya tarik, aspek aksesibilitas dan aspek sarana prasarana sudah dinyatakan layak sedangkan dilihat dari faktor akomodasi, yaitu tempat menginap di sekitar lokasi wisata UB Forest dinyatakan belum layak hal ini dikarenakan lokasi masih belum cukup memadai bagi wisatawan. Metode penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Persamaan penelitian ini yaitu menguji kelayakan wisata dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Perbedaan penelitian ini yaitu peneliti terdahulu membahas mengenai analisis kelayakan *UB Forest* sebagai destinasi wisata berbasis *Eco Tourism* yang bertempat di Kabupaten Malang sedangkan penulis fokus membahas Mengenai Studi Kelayakan Wisata guna Meningkatkan Kunjungan di Desa Karang Sari Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung.

Penelitian dari Hidayat dan Maryani.<sup>42</sup> Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui potensi objek ekowisata pada air terjun Riam Jito di Kecamatan Kembayan, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat dan

---

<sup>41</sup>Hadid Akbar Amrullah dan M. Kholid Mawari, "Analisis Kelayakan UB Forest sebagai destinasi wisata berbasis Eco Tourism", Jurnal Administrasi Bisnis, Vol. 61 No. 1, Agustus 2018, hml. 88

<sup>42</sup>Dian Charity Hidayat dan Retno Maryani, "Analisis Kelayakan Potensi Eko Wisata Air Terjun Riam Jito di Kecamatan Kembayan, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat", Jurnal penelitian pengelolaan daerah aliran sungai, Vol. 3 No. 1, April 2019, hml. 73

mengetahui nilai kelayakan objek ekowisata air terjun Riam Jito. Penelitian ini menggunakan analisis ODTWA adalah analisis kelayakan Objek Daya Tarik Wista Alam yang dibuat oleh departemen kehutanan direktor jendral Perlindungan Hutan dan Konservasi Alam (PHKA) dan menggunakan analisis SWOT. Hasil penelitian yaitu berdasarkan analisis ODTWA, kawasan objek wisata Riam Jito layak untuk dikembangkan dengan tingkat kelayakan yaitu 75%. Namun demikian, dari kriteria aksesibilitas masih dinilai belum layak karena kondisi jalan menuju objek wisata masih belum memadai. Sedangkan berdasarkan analisis SWOT untuk kawasan ekowisata Riam Jito, terdapat beberapa hal yang penting dilakukan selain pembangunan infrastruktur menuju kawasan tersebut. Persamaan dalam penelitian ini yaitu menganalisis kelayakan sebuah objek wisata. Perbedaan penelitian tersebut menggunakan kriteria penelitian menurut pedoman analisis Objek Daya Tarik Wista Alam (ODWA) direktorat jendral perlindungan hutan dan konservasi alam (PHKA) tahun 2003 dan menggunakan analisis SWOT sedangkan penulis menggunakan analisis Diskriptif Kualitatif dengan jenis penelitian lapangan.

Penelitian dari Waolah.<sup>43</sup> Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui peran promosi dalam meningkatkan kunjungan wisatawan di Kabupaten Poso. Penelitian ini menggunakan metode diskriptif dimana metode ini hanya memaparkan situasi atau peristiwa. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ternyata promosi berperan dalam meningkatkan

---

<sup>43</sup>Ferni Fera Ch. Waolah, "Peranan Promosi Dalam Meningkatkan Kunjungan Wisatawan di Kabupaten Poso", e-journal "Acta Diurna", Volume V. No 2, Tahun 2016, hml. 52

kunjungan wisatawan di Kabupaten Poso. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa wisatawan juga tertarik pada isi pesan tentang objek wisata Kabupaten Poso. Persamaan dalam penelitian ini yaitu berfokus untuk meningkatkan Kunjungan wisatawan. Perbedaan penelitian pada peneliti terdahulu membahas mengenai peranan promosi dalam meningkatkan kunjungan dengan menggunakan metode deskriptif dimana metode hanya memaparkan situasi atau peristiwa sedangkan penulis membahas mengenai studi kelayakan wisata guna meningkatkan kunjungan pada objek wisata waterpark singapore desa karangsari kecamatan rejtongan kabupaten tulungagung dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian lapangan

Penelitian dari Kasim.<sup>44</sup>Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui strategi pengembangan pada objek wisata Pantai Oetune dalam upaya meningkatkan kunjungan. Penelitian ini menggunakan analisis SWOT. Hasil dari penelitian ini yaitu berdasarkan perumusan strategi pengembangan objek wisata Oetune dibuat berdasarkan pada berbagai aspek pengembangan seperti wisatawan, sarana transportasi, daya tarik wisata yang dimiliki, sarana dan prasarana penunjang di lingkungan objek wisata, pemanfaatan telekomunikasi sebagai media promosi, serta dukungan dengan dana dan SDM yang berkualitas yang kesemuanya dilakukan sebagai peningkatan kunjungan Objek wisata Pantai Oetune setiap tahunnya. Persamaan penelitian ini adalah berfokus untuk meningkatkan kunjungan

---

<sup>44</sup>Abas Kasim, "Strategi Pengembangan Objek Wisata Dalam Upaya Peningkatan Kunjungan", *Journal of Management*, Vol 6, No. 1, Tahun 2018, hml. 18

wisatawan. Perbedaan penelitian ini yaitu peneliti terdahulu membahas mengenai strategi pengembangan pada wisata Pantai Oetune dalam meningkatkan kunjungan dengan menggunakan metode analisis SWOT, sedangkan penulis membahas mengenai studi kelayakan wisata guna meningkatkan kunjungan pada objek wisata waterpark singapore desa karangsari kecamatan rejotangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan.

Penelitian dari Ramdan dan Ikhwan.<sup>45</sup>Tujuan dari penelitian ini yaitu mengetahui karakteristik fisik wisata di Desa Cimareme dan mengetahui nilai kelayakan objek wisata di Desa Cimareme. Penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif dengan penelitian lapangan. Hasil penelitian yaitu kelayakan pengembangan wisata di Desa Cimareme Kecamatan Banyuresmi Garut dapat diketahui bahwa kawasan tersebut layak untuk dikembangkan dengan tingkat kelayakan yang dinyatakan sesuai dengan kriteria kelayakan setiap aspek yang menunjukkan setiap aspek dinyatakan layak. Persamaan penelitian ini yaitu untuk mengetahui kelayakan suatu wisata dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Perbedaan penelitian yaitu pada penelitian terdahulu membahas mengenai analisa kelayakan pengembangan wisata di Desa Cimareme kecamatan Banyuresmi Garut sedangkan penulis membahas mengenai studi kelayakan

---

<sup>45</sup>Rifki Muhammd Ramdan dan Andri Ikhwan, "Analisa Kelayakan Pengembangan Wisata di Desa Cimareme Kecamatan Banyuresmi Garus", Jurnal Kalibrasi, Vol 14, No. 1, Tahun 2016, hml. 110

wisata guna meningkatkan kunjungan di desa karangsari kecamatan rejtangan kabupaten tulungagung.

Penelitian dari Pramitasari, Istiqoma dan Kartikaningtyas.<sup>46</sup> Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui permasalahan fisik dan non fisik dijumpai pada kawasan objek studi, diantaranya terkait infrastruktur dan tata ruang kawasan yang kurang tertata dan tersistem kurang baik, serta kualitas dan promosi produk usaha yang kurang optimal serta untuk mengetahui nilai kelayakan kelurahan Klojen sebagai pusat wisata kuliner Heritage di Kota Malang. Metode penelitian menggunakan kualitatif dengan menggunakan metode nuaralistik atau eksploratori. Hasil penelian yaitu kelurahan klojen memiliki beragam potensi fisik dan non-fisik untuk dikembangkan menjadi salah satu destinasi wisata unggulan Kota Malang. Melihat banyaknya peninggalan bangunan kolonial yang menjadi salah satu aset wisata lokal yang sangat berpotensi untuk dilestarikan, serta banyaknya usaha kuliner khas malang di kelurahan Klojen juga menjadi aset wisata lokal wisata lokal untuk menarik wisatawan domestik maupun manca negara dilihat dari potensi yang dimiliki maka kelurahan klojen sebagai tempat wisata kuliner Harigate kota malang dinyatakan layak. Persamaan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti mengenai studi kelayakan wisata dengan menggunakan metode penelitian analisis deskriptif kualitatif dengan survey lapangan. Perbedaan penelitian ini yaitu pada penelitian terdahulu membahas mengenai studi kelayakan Kelurahan Klojen sebagai pusat wisata kuliner harigate Kota

---

<sup>46</sup>Putri Herlia Pramitasari, Maria Istiqomah dan Marizza Kertaningtyas, "Studi Kelayakan Kelurahan Klojen Sebagai Pusat Wisata Kuliner Harigate Kota Malang", Jurnal Pawon, Vol II, No. 1, Tahun 2018, hml. 52



Malang sedangkan penulis membahas mengenai studi kelayakan wisata guna meningkatkan kunjungan di Desa Karang Sari Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tuluangagung dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian lapangan

Penelitian dari Kartika, Lisnini dan Alhadi.<sup>47</sup>Tujuan penelitian ini yaitu bertujuan untuk mengetahui dan menilai kelayakan Desa Burai sebagai desa wisata di Kabupaten Ogan Ilir. jenis penelitian ini yaitu deskriptif kualitatif dengan menggunakan analisis SWOT. Hasil penelitian yaitu Desa Burai layak dan dapat untuk dijadikan sebagai desa wisata di Kabupaten Ogan Ilir karena didukung oleh letak geografis, budaya masyarakat, dan objek desa yang ada. Persamaan penelitian ini yaitu membahas kelayakan objek wisata. Perbedaan penelitian yaitu penelitian sebelumnya membahas mengenai kelayakan Desa Burai sebagai desa wisata di Kabupaten Ogan ilir dengan menggunakan analisis SWOT. Sedangkan penulis membahas mengenai kelayakan waterpark singapore guna meningkatkan kunjungan dengan menggunakan jenis penelitian lapangan.

Penelitian dari Wati, Rapini dan Riawan.<sup>48</sup>Tujuan penelitian ini yaitu (1) mengetahui pengembangan wisata kampung durian ponorogo layak dijalankan atau tidak dilihat dari aspek pasar dan pemasaran. (2) mengetahui pengembangan kampung durian ponorogo layak dijlnkan atau tidak dilihat

---

<sup>47</sup>Indah Kartika, Lisnini dan Esya Alhadi,"*Studi Kelayakan Desa Burai Sebagai Desa Wisata di Kabupaten Ogan Ilir*",*Jurnal Penerapan Ilmu Ekonomi, Manajemen Bisnis*, Vol. 1 No.1, Oktober 2020,hml. 29

<sup>48</sup>Anggun Pajar Wati, Titi Rinjani dan Riawan,"*Analisis Kelayakan Pengembangan Wisata Kampung Durian*",*Journal Of Digital Bussines and Entrepreneurshipe*, Vol. 1, Issue. 1, Juli 2020,hml.12

dari aspek teknis. (3) mengetahui pengembangan wisata kampung durian ponorogo layak dijalankan atau tidak dari aspek manajemen. (4) mengetahui wisata kampung durian ponorogo layak dijalankan atau tidak dari aspek finansial. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan kuantitatif. Hasil penelitian yaitu dilihat dari aspek pasar dan pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen dan aspek keuangan kesemuanya dinyatakan layak untuk dijalankan. Persamaan pada penelitian yaitu sama-sama membahas mengenai kelayakan wisata dengan menggunakan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Perbedaan penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas mengenai analisis kelayakan pengembangan wisata kampung durian. Sedangkan penulis membahas mengenai studi kelayakan wisata guna meningkatkan kunjungan.

Penelitian dari Rahayu, Taufikurrahman dan Maulidian.<sup>49</sup>Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui layak atau tidak layak jika membuat usaha argowisata. Hasil penelitian yaitu hasil analisis aspek teknis, pasar dan pemasaran menunjukkan bahwa usaha ini layak untuk dijalankan, karena masyarakat setuju akan berdirinya usaha argowisata serta memiliki pasar yang baik serta pemasarannya menggunakan sistem masa kini yang banyak digunakan. Metode analisis yang digunakan yaitu metode analisis data kuantitatif yang diolah dengan menggunakan Microsoft Excel dan ditabulasikan dalam bentuk tabel. Persamaan penelitian yaitu untuk mengetahui layak atau tidaknya objek wisata dilihat jika dilihat dari aspek

---

<sup>49</sup>Tia Robby Rahayu, M. Rizal Taufikurrahman dan Maulidin, "Studi Kelayakan Argowisata Alam Asri, Kecamatan Teluk Meranti, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau", Jurnal Manajemen Bisnis, Vol. 6, No. 2, September 2019, hml.84

yang ada. perbedaan penelitian yaitu pada penelitian terdahulu menganalisa Studi Kelayakan Argowisata Alam Asri, Kecamatan Teluk Meranti, Kabupten Pelalawan, Provinsi Riau dengan menggunakan metode analisis kuantitatif. Sedangkan penulis membahas mengenai Studi Kelayakan Wisata Guna Meningkatkan Kunjungan di Desa Karang Sari, Kecamatan Rejotangan, Kabupaten Tulungagung dengan menggunakan analisis diskriptif kualitatif.

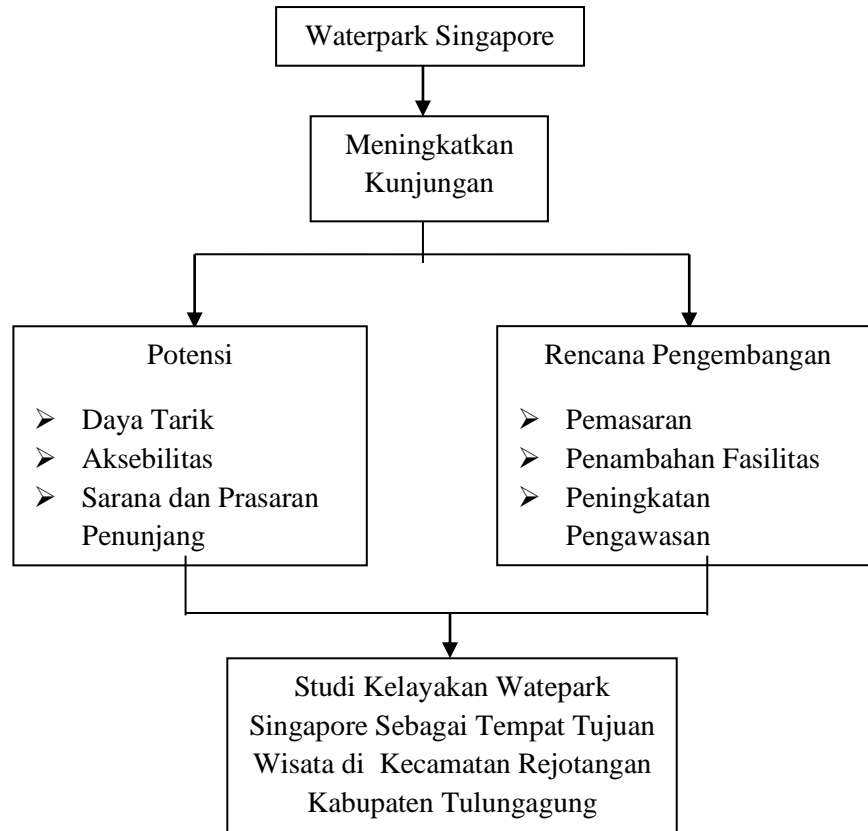
Penelitian dari Hanoko dan Wijaya.<sup>50</sup> Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui kelayakan Candi Purwo sebagai destinasi wisata. Metode penelitian ini yaitu kualitatif data yang diperoleh dari data wawancara. Hasil penelitian yaitu aspek non finansial yang terdiri dari pemanfaatan masyarakat lokal , pelestarian budaya candi purwo, serta pemasaran menunjukkan suatu kelayakan untuk dilanjutkan menjadi suatu destinasi pariwisata. Sekalipun masih banyak hal yang harus diperbaiki. Persamaan penelitian yaitu membahas mengenai kelayakan suatu objek wisata dilihat dari beberapa aspek yang ada dengan menggunakan analisis kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Perbedaan penelitian yaitu penelitian terdahulu membahas mengenai Studi Kelayakan Peluang Pengembangan Wisata Religi Candi Purwo Di Taman Nasional Alas Purwo, sedangkan penulis membahas mengenai Studi Kelayakan Wisata Guna Meningkatkan Kunjungan di Desa Karang Sari Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung.

---

<sup>50</sup>Rudi Tri Handoko dan Jemi Cahya Adi Wijaya, "Studi Kelayakan Peluang Pengembangan Wisata Religi Candi Purwo di Taman Nasional Alas Purwo", Jurnal Manajemen Pelayanan Hotel Akademi Komunitas Manajemen Perhotelan Indonesia, Vol. 3, No. 1, Juni 2019, hml. 5

## Kerangka Konseptual

Berdasarkan pemaparan diatas, kerangka pemikiran penulis dapat dituangkan dalam skema konseptual yaitu:



Sumber: Data diolah oleh peneliti 2021

### Keterangan:

Berdasarkan paparan skema diatas bahwa dalam meningkatkan kunjungan Waterpark Singapore memiliki potensi dan perencanaan pengembangan. Potensi Waterpark Singapore dapat dilihat dari daya tarik, akseibilitas, dan sarana prasarana penunjang. Perencanaan pengembangan yang dilakukan waterpark singapore lebih fokus untuk pemasaran, penambahan fasilitas, dan peningkatan pengawasan. Dari potensi dan perencanaan pengembangan

maka dapat disimpulkan mengenai studi kelayakan waterpark singapore sebagai daerah tujuan wisata di Kecamatan Rejotangan Kabupaten Tulungagung.