



PAPER – OPEN ACCESS

## Kajian Perencanaan Tata Guna Lahan Untuk Pembangunan Wisata Kawasan Pantai Cermin

Author : Jabal Hidayat dan B O Y Marpaung  
DOI : 10.32734/ee.v2i1.402  
Electronic ISSN : 2654-704X  
Print ISSN : 2654-7031

*Volume 2 Issue 1 – 2019 TALENTA Conference Series: Energy & Engineering (EE)*



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

Published under licence by TALENTA Publisher, Universitas Sumatera Utara



# Kajian Perencanaan Tata Guna Lahan Untuk Pembangunan Wisata Kawasan Pantai Cermin

Jabal Hidayat<sup>\*1</sup>, B O Y Marpaung<sup>2</sup>

*Magister Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia, 20155*

*jabal.hidayat44@gmail.com, beny.marpaung@usu.ac.id*

## Abstrak

Pantai Cermin memiliki potensi objek wisata pantai yang menjadi pilihan utama masyarakat Serdang Bedagai dan beberapa daerah lain yang berada disekitarnya. Tingginya minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan Pantai Cermin merupakan potensi yang penting untuk terus dikembangkan oleh Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai. Hanya saja keindahan alam dan potensi sosial budaya yang dimiliki tidak dimanfaatkan secara optimal. Ketidakefektifan potensi yang ada dibuktikan dengan masih banyaknya lahan kosong yang tidak tertata dengan baik yang bisa dimanfaatkan untuk pengembangan kawasan wisata. Perencanaan kembali tata guna lahan akan memberi keberhasilan peningkatan wisata kawasan Pantai Cermin. Oleh karena itu dalam mendukung kawasan Pantai Cermin menjadi tujuan wisata tepi air, maka penelitian tentang pengembangan tata guna lahan ini dilakukan. Penelitian ini dilakukan melalui proses pengamatan langsung dan menganalisis data yang ada yang selanjutnya dikembangkan sebagai suatu perencanaan pengembangan. Manfaat dari penelitian ini adalah memberikan solusi berupa pedoman perencanaan dalam menjawab permasalahan yang ada serta memberikan kontribusi terhadap kelestarian alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat serta menjadi pedoman untuk pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam menata kawasan Pantai Cermin.

Kata Kunci : pengembangan tata guna lahan, potensi area pantai, wisata tepi air.

## Abstract

*Cermin Beach area has the potential of the main tourist attraction of the people of Serdang Bedagai and several other areas nearby. A large number of tourist interest to visit the Cermin Beach area is an important potential to be continuously developed by the Serdang Bedagai Regency Government. It's just that the beauty of nature and the social-cultural potential possessed are not optimally. The lack of optimization of the existing potential is evidenced by the fact that there are still many vacant lots that are not well organized which can be utilized for the development of tourist areas. Re-planning land use will give success to the improvement of the Cermin Beach area tourism. Therefore, in supporting the Cermin Beach area to be a waterfront tourist destination, research on the development of land use was carried out. This research was carried out through a process of directed observation and analyzing existing data which was; subsequently, developed as a development plan. The benefit of this research is to provide solutions in the form of planning guidelines in addressing existing problems and contributing to the preservation of nature and improving the welfare of the local community as well as being a guideline for Serdang Bedagai District government in managing the Cermin Beach area.*

*Keywords: land use development, potential coastal area, waterfront tourism.*

## 1. Pendahuluan

Indonesia adalah negara kepulauan terbesar di dunia yang kaya akan sumber daya alam, terutama di bidang wisata pantai. Bahkan, luas lautan Indonesia mencapai 5,8 juta km<sup>2</sup>. Indonesia dipenuhi wilayah pesisir yang memiliki pantai-pantai yang indah, termasuk di provinsi Sumatera Utara. Kawasan pesisir pantai sebagai destinasi wisata bahari yang cukup mendatangkan keuntungan besar bagi penduduk setempat. Salah satu wilayah pesisir yang ramai dikunjungi wisatawan adalah kawasan Pantai Cermin yang terletak di Kabupaten Serdang Bedagai. Menurut [4] Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Serdang Bedagai Tahun 2013-2033, sumber daya pariwisata di Kabupaten Serdang Bedagai terbagi atas beberapa jenis mulai dari wisata budaya, wisata alam dan wisata bahari. Kawasan Pantai Cermin merupakan objek wisata bahari pilihan utama masyarakat Serdang Bedagai dan beberapa daerah lain yang berada didekatnya. Hal ini karena lokasinya yang strategis dan akses yang mudah untuk menuju kawasan tersebut.

Kawasan Pantai Cermin memiliki beberapa pantai yang menarik, diantaranya adalah Pantai Bali Lestari, Pantai Woong Rame, Pantai Cemara Kembar, Pantai Kuala Putri, dan Theme Park Pantai Cermin. Setiap objek wisata telah memiliki fasilitas umum, namun belum cukup memadai. Kawasan ini memiliki panorama yang indah sehingga menjadi daya tarik pengunjung. Namun perencanaan dan perancangannya belum tertata. Berdasarkan UU No 27 tahun 2007 pasal 1 ayat 21 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil dinyatakan bahwa pemanfaatan wilayah dari batas sempadan pantai secara umum adalah 100 meter dari pasang tertinggi. Namun yang terlihat di kawasan Pantai Cermin, pengelola objek wisata membangun pondok-pondok di sepanjang garis pantai (Gambar 1). Hal ini tentu saja melanggar peraturan yang telah ditetapkan dan juga merusak panorama pantai yang indah. Selain itu banyaknya minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan Pantai Cermin merupakan potensi yang penting untuk terus dikembangkan oleh Pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai. Keindahan alam dan potensi sosial budaya yang dimiliki tidak dimanfaatkan secara optimal. Ketidak optimalan potensi yang ada dapat dilihat dengan tidak memadainya dan tidak tertatanya fasilitas umum pada kawasan wisata. Untuk itu perencanaan pengembangan tata guna lahan menjadi penting supaya pemecahan permasalahan dapat memberikan kontribusi terhadap kelestarian alam dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat.



Gambar 1. Pondok dan bangunan-bangunan permanen di pinggir pantai  
Sumber : dokumentasi pribadi

Dalam mendukung kawasan Pantai Cermin menjadi tujuan wisata tepi air, maka perlu dilakukan penataan kembali penggunaan tanah yang ada. Perencanaan dilakukan dalam rangka meningkatkan pengembangan wisata tepi air di kawasan Pantai Cermin yang bertujuan mendukung keberhasilan penataan dan pengaturan aspek-aspek tersebut dalam rangka mendorong pelestarian alam dan sosial budaya. Konsep perencanaan dan perancangan ini nantinya dapat menjadi pedoman untuk pemerintah Kabupaten Serdang Bedagai dalam menata kawasan Pantai Cermin.

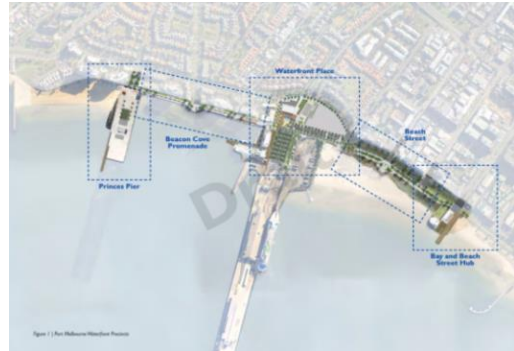
2. Studi Literatur

2.1 The Port of Melbourne Waterfront

Berdasarkan aspek peruntukan lahan, peneliti melakukan studi pada kasus *Port of Melbourne Waterfront, Australia*. *Port of Melbourne Waterfront* ( [2] *Urban Design Framework*,2013) berperan sebagai gerbang penting untuk pengunjung menuju kota Melbourne dan *Waterfront Place* (Gambar 2). Selain itu, *The Port of Melbourne Waterfront* menjadi tempat yang berperan sebagai pusat kenyamanan lokal bagi penduduk Beacon Cove.



Gambar 2. Kawasan *Port of Melbourne Waterfront*



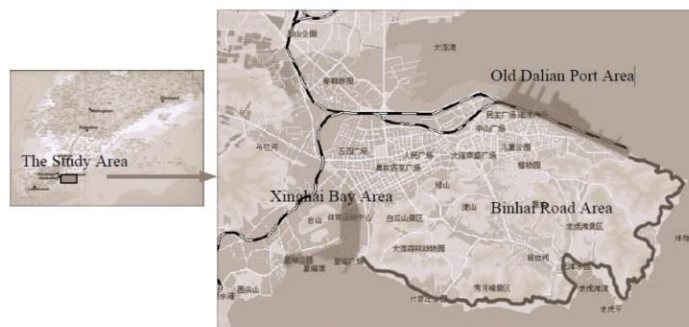
Gambar 3. Lokasi *Stasion Princes Pier, Waterfront Place dan Bay and Beach Street Hub*,( [3] Kim Dovey,2005)

Pedoman peruntukan lahan pada *Port of Melbourne Waterfront* dibagi menjadi 3 bagian (Gambar 3) yaitu :

- *Station Princes Pier*, merupakan zona industri berupa dermaga pengangkutan untuk kegiatan *Port of Melbourne Corporation*.
- *Waterfront Place*, merupakan area pengembangan yang luas. Area ini terdiri dari lahan pribadi dan fasilitas publik. Area ini belum dikonfigurasi dengan baik, terlihat dari penataan parkirnya yang tidak seragam.
- *Bay and Beach Street Hub*, merupakan zona penggunaan campuran yang menjadi kepemilikan penduduk *Waterfront Place*.

2.2 Waterfront Development : A Case Study of Dalian, China

Dalian merupakan salah satu kota di China yang ditetapkan PBB sebagai salah satu kota dari 500 kota yang kondisi lingkungannya sempurna di dunia. Dalian merupakan Kota Pariwisata China, Kota Hijau dan Kota Taman. Kota ini termasuk kota pelabuhan yang terbesar di Provinsi Liaoning,China. Dalian memiliki luas 13.237 km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sekitar 6.2 juta jiwa pada tahun 2006.

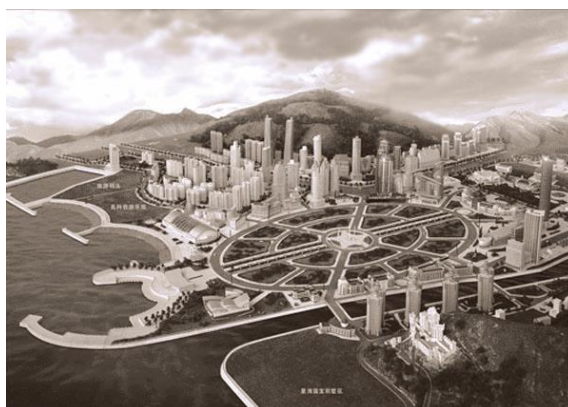


Gambar 4. Peta lokasi Kota Dalian

2.2.1 Xinghai Bay Area

Xinghai Bay terletak di ujung barat daya Dalian ( [1] Lina Dong,2004) (Gambar 4). Wilayah Xinghai Bay sebelumnya adalah tempat pembuangan sampah. Perairan di sini terkontaminasi oleh akuakultur di beting dan limbah

cair yang dibawa oleh Sungai Malan dan menjadikannya daerah yang paling kotor dan tidak teratur di Dalian. Pada tahun 1993, pemerintah kota membuat keputusan untuk memulai pembangunan berskala besar di daerah Teluk Xinghai. Pada tahun yang sama, 114 hektar lahan direklamasi dengan mengisi limbah padat yang dihasilkan dari konstruksi perkotaan. Dan sebagian lahan lainnya direklamasi dengan merelokasi industri dan penduduk yang ada. Rencana pengembangan dirumuskan pada tahun kedua, mengusulkan visi membangun daerah ini menjadi CBD baru di Dalian (Gambar 5). Dengan selesainya sejumlah pariwisata, hiburan, pameran dan fasilitas olahraga, daerah tepi laut mulai menjadi tuan rumah sejumlah pertemuan dan festival penting, termasuk Festival Mode Internasional, Festival Kembang Api dan Firecracker, Festival Pohon Cendekiawan Cina, dan Festival Bir.



Gambar 5. Pemandangan mata burung dari lanskap Xinghai Bay Area

### 2.2.2 Binhai Road Area

Daerah Binhai Road adalah sabuk tepi laut di sepanjang pantai selatan Dalian yang panjangnya 30,9 km (Gambar 4). Beberapa situs pada kawasan ini mulai dikembangkan dari masa pemerintahan Jepang (1904-1945) untuk menjadi kota satelit. Penggunaan lahan utama di daerah ini adalah hotel dan sanatorium, pemandian tepi pantai, taman dan alun-alun.

### 2.2.3 Dalian Port Area

Pelabuhan Dalian terletak di sepanjang tepi selatan Teluk Dalian di samping pusat kota Dalian (Gambar 4). Lebih dari seratus tahun sejarahnya, ia telah memainkan peran penting dalam pertumbuhan ekonomi kota. Seperti banyak kota pelabuhan lainnya di dunia, Dalian memiliki tugas yang sangat penting sebagai kota pelabuhan yang menghasilkan garis pantai penuh dengan fasilitas pelabuhan dan pabrik. Untuk itu penggunaan lahan pada wilayah ini banyak berupa sarana transportasi, industri dan area pergudangan..

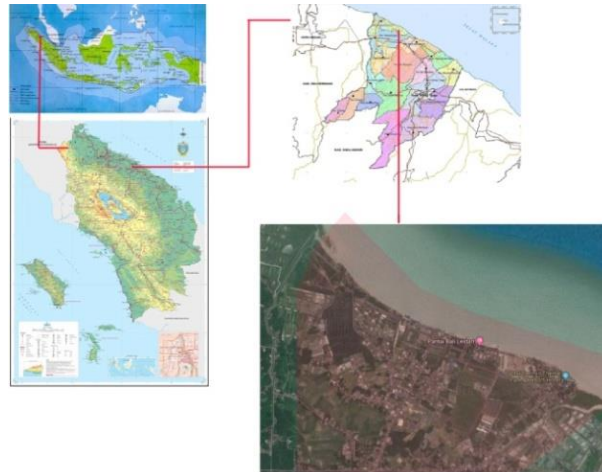
## 3 Metodologi

### 3.1 Lokasi Penelitian

Kawasan perencanaan terletak di Kecamatan Pantai Cermin Kab.Serdang Bedagai Sumatera Utara (Gambar 6). Kawasan perencanaan memiliki luasan ±650 ha. Secara administratif batasan perencanaan kawasan Pantai Cermin adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Selat Malaka
- Sebelah Timur : Desa Pantai Cermin Kiri
- Sebelah Selatan : Desa Kota Pari
- Sebelah Barat : Sungai Ular





Gambar 6. Peta lokasi perencanaan

Sumber: *Google Maps* [5]

### 3.2 Metodologi Penelitian

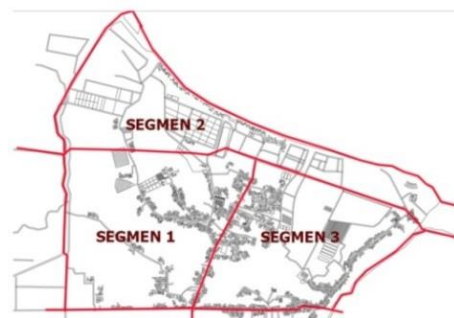
Penelitian dilakukan di 3 desa yang berada di Kec. Pantai Cermin, yaitu Desa Pantai Cermin Kiri, Desa Pantai Cermin Kanan dan Desa Kota Pari. Data yang dibutuhkan dalam studi ini adalah data primer maupun data sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan melalui wawancara mendalam (indepth interview) kepada beberapa responden kunci (key person), foto mapping, observasi langsung. Sedangkan data sekunder diperoleh di instansi-instansi terkait. Perencanaan ini disusun dalam konteks pengembangan tata guna lahan Kawasan Pantai Cermin sebagai kawasan wisata tepi air. Metode penelitian yang digunakan nantinya akan disajikan dalam bentuk kualitatif, dimana metode kualitatif digunakan untuk mendeskriptifkan permasalahan dan potensi apa saja yang dimiliki oleh kawasan Pantai Cermin dan digunakan untuk menganalisis program/konsep tata guna lahan yang tepat untuk kawasan Pantai Cermin dilihat dari kebutuhan dan potensi wilayahnya.

## 4 Analisa Perencanaan

Kawasan Pantai Cermin mempunyai fungsi kawasan campuran yang tidak tertata (Gambar 7). Fungsi kawasan yang tidak tertata menjadi penghambat dalam pengembangan kawasan wisata yang mempunyai potensi besar sebagai tujuan kawasan wisata tepi air. Peneliti membagi kawasan perencanaan menjadi 3 (tiga) segmen. Adapun pembagian segmen berdasarkan kesamaan fungsi lahan melalui identifikasi kondisi eksisting di kawasan Pantai Cermin (Gambar 8).



Gambar 7. Pembagian segmen kawasan perencanaan



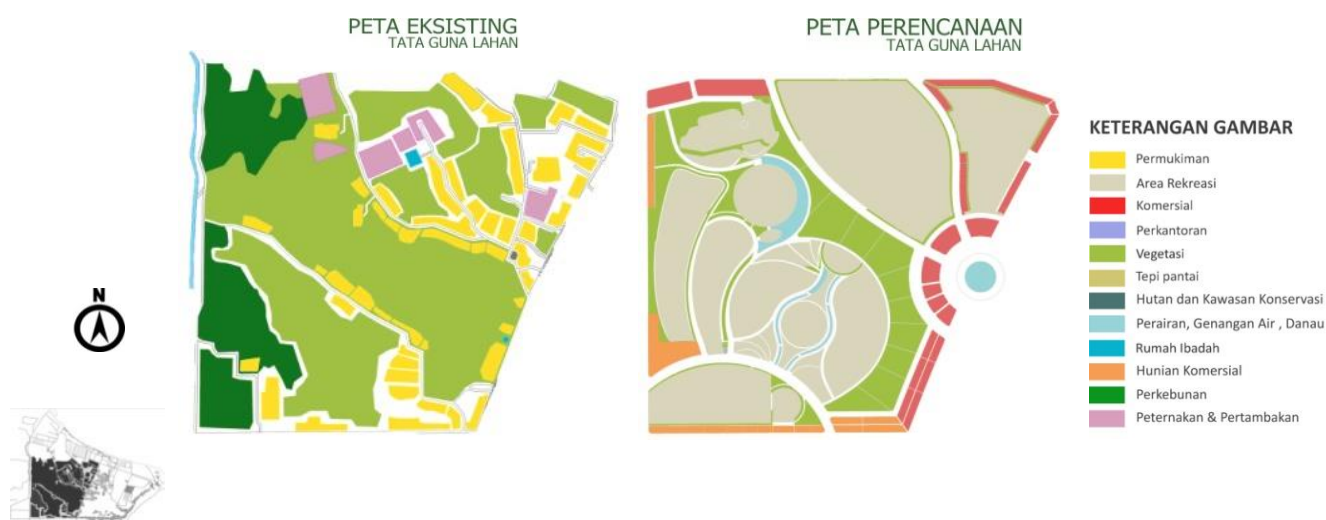
Gambar 8. Pembagian segmen kawasan perencanaan

Sumber : analisa pribadi

#### 4.1 Segmen 1

Adapun penggunaan tanah eksisting pada Segmen 1 adalah fungsi perkebunan, persawahan, permukiman, dan peternakan (Gambar 9). Penggunaan tanah pada Segmen 1 ini memiliki nilai ekonomis karena berpengaruh pada kehidupan warga sebagai sumber mata pencaharian di kawasan ini. Pada Segmen 1 yang berfungsi sebagai zona peternakan harus direncanakan dengan lebih tertata, karena posisi peternakan yang terlalu dekat dengan jalan. Hal ini berpengaruh pada kesehatan dan kualitas fisik kawasan. Contohnya dampak aroma yang tidak sedap. Vegetasi ditata terintegrasi dengan penggunaan tanah pada segmen 1 di area yang berfungsi sebagai peternakan dan pertambakan.

Area peternakan dan petambakan pada segmen 1 diubah fungsi menjadi fasilitas rekreasi. Ruang terbuka hijau pada segmen ini dirancang menjadi bagian yang menyatu dengan kawasan rekreasi. Hal ini menambah daya tarik kawasan Pantai Cermin sebagai tujuan wisata tepi air. Penyebaran permukiman mengikuti pola jaringan jalan yang sudah ada. Fakta pertumbuhan permukiman berdasarkan jaringan jalan mempertegas kecenderungan perkembangan perumahan secara linear. Perencanaan permukiman pada segmen 1 dilakukan dengan merelokasi permukiman tersebut ke segmen 3. Fungsi permukiman pada koridor Jalan Pantai Gudang Garam penting untuk di relokasi menjadi penggunaan komersial karena mempunyai potensi nilai tanah yang tinggi. Penggunaan tanah untuk komersial ditata pada bagian tepi Jalan Pantai Gudang Garam untuk mendukung aktivitas wisata dan mempunyai prospek meningkatnya nilai tanah pada segmen ini.



Gambar 9. Peta eksisting dan perencanaan segmen 1  
Sumber : analisa pribadi

#### 4.2 Segmen 2

Penggunaan tanah eksisting pada Segmen 2 adalah fungsi persawahan, permukiman, pertambakan, dan area wisata Pantai Cermin (Gambar 10). Kawasan di Segmen 2 ini memerlukan pengaturan tata guna lahan yang terencana agar mampu mengangkat nilai tanah serta nilai ekonomis terutama pada kawasan area wisata Pantai Cermin. Adapun permasalahan pada Segmen 2 adalah penggunaan lahan komersial tepi pantai yang tidak sesuai dengan Peraturan Presiden No. 51 Tahun 2016. Peraturan tersebut menyatakan bahwa Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Area komersial terlalu dekat dengan tepi pantai sehingga pengunjung tidak dapat menikmati panorama pantai secara maksimal.

Area komersial pada segmen 2 ditata pada sepanjang jalan utama kawasan perencanaan yaitu Jalan Pantai Gudang Garam dan Jalan Pematang Pasir. Penetapan perencanaan fungsi komersial pada Jalan Pantai Gudang Garam membuat nilai tanah yang berorientasi pada jalan tersebut semakin meningkat. Area tepi pantai dijadikan sebagai area, kawasan konservasi dan ruang terbuka publik dengan berbagai tema. Ruang terbuka publik pada segmen ini bebas

dari penggunaan tanah yang berdampak kepada pendirian bangunan secara permanen. Area tepi pantai dirancang sebagai ruang yang memberikan keindahan alam pantai secara visual kepada pengunjung. Alam Pantai Cermin mempunyai potensi wisata bahari yang dapat menarik minat wisatawan untuk berkunjung ke kawasan Pantai Cermin.



Gambar 10. Peta eksisting dan perencanaan segemen 2  
 Sumber : analisa pribadi

4.3. Segmen 3

Adapun penggunaan tanah eksisting pada Segmen 3 didominasi oleh permukiman dan fasilitas umum. Banyak fasilitas umum dan pendukung dibangun pada kawasan ini seperti Puskesmas, tempat ibadah, sekolah, pasar serta kantor-kantor administrasi pemerintahan. Penggunaan tanah eksisting didominasi dengan fungsi permukiman terdapat di Jl. Pantai Gudang Garam dan Jalan Mayjen H. T Rizal Nurdin (Gambar 11).

Penggunaan tanah untuk permukiman pada area ini berpotensi menjadi fungsi komersial yang letaknya pada jalan kolektor kabupaten. Fungsi permukiman pada koridor utama ini penting untuk direlokasi menjadi area komersial karena mempunyai potensi nilai tanah yang tinggi. Area persawahan di kawasan ini dapat dijadikan wisata persawahan dan homestay sehingga menambah daya tarik segmen ini sebagai kawasan ekowisata. Permukiman penduduk diletakkan di sisi belakang area komersial dan berdampingan dengan fasilitas komersial dan fasilitas perkantoran. Hal ini dikarenakan pada segmen 3 ini merupakan pusat Kecamatan Pantai Cermin.



Gambar 11. Peta eksisting dan perencanaan segemen 3

Sumber : analisa pribadi



## 5 Kesimpulan

Perencanaan pengembangan tata guna lahan pada kawasan pantai cermin nantinya diharapkan dapat memberikan dampak yang signifikan terhadap pengembangan kawasan wisata Pantai Cermin. Pengembangan kawasan dilakukan untuk mengoptimalkan potensi alam yang ada dan meningkatkan perekonomian serta kesejahteraan para pihak yang terlibat khususnya pemerintahan Kab. Serdang Bedagai.

## Referensi

- [1] Lina Dong. (2004) "*Waterfront Development : A Case Study of Dalian, China*". Thesis requirement for The Degree of Master of Applied Environmental Studies in Local Economic Development - Tourism Policy and Planning. Waterloo, Ontario, Kanada.
- [2] Urban Design Framework. (2013) "*Port Melbourne Waterfront*". Published by: City of Port Phillip . <http://www.portphillip.vic.gov.au/port-melbourne-udf.htm>
- [3] Kim Dovey. (2005) "*Fluid City : Transforming Melbourne's Urban Waterfront*". Published by : Routledge : Tylor and Francis Group.
- [4] Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Serdang Bedagai Tahun 2013-2033.
- [5] *Google Maps*, 2018. Peta lokasi perencanaan, 2018.