Kawasan Wisata Danau Cigaru: Potensi Pengembangan, Pengaruh terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Lokal, dan Kelayakan Investasi
(Studi Kasus: Wisata Danau Cigaru, Desa Cisoka, Kabupaten Tangerang)

Cigaru Lake Tourist Area: Development Potential, Impact on Local Socio-Economic Conditions and Feasibility of Tourism Investment (Case Study: Cigaru Lake Tourism, Cisoka Village, Tangerang Regency)

Dedi Nugraha Setiono[1*], Maulana Fazri[2], Koesparmadi[3]

[1, 2, 3]Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Indonesia
Jl Raya Puspiptek, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten 15320

Abstrak

Obyek Kawasan Danau Cigaru merupakan tempat wisata yang berpotensi menjadi wisata unggulan di Kabupaten Tangerang.Namun keterbatasan modal yang dimiliki masyarakat lokal sebagai pengelolamenjadi salah satu faktor penghambat dalam mengembangkan obyek wisata tersebut.Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahuipotensi pengembangan objek wisata ini, mengetahui dampak perkembangan Obyek Wisata Danau Cigaru terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kampung Cigaru Desa Cisoka Kabupaten Tangerang, serta melakukan identifikasi kelayakan investasi agar dapat melibatkan swasta dan pemerintah untuk mengembangkan Objek Wisata Danau Cigaru Kabupaten Tangerang.Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kuantitatif, dengan menggunakan metode analisis skala likert, dan studi kelayakan investasi objek wisata tersebut.Pengumpulan data penelitian dilakukan melalui kuesioner, wawancara mendalam, dan observasi lapangan.Hasil penelitian ini adalah Objek Wisata Danau Cigaru mempunyai potensi dari segi keindahan alamnya dan tempat-tempat untuk berfoto yang menarik bagi para pengunjung.Analisis kelayakan investasi menunjukkan dari 18 skenario hanya 4 skenario yang tidak layak untuk di investasikan yaitu pada skenario pesimis dengan nilai rendah dan sedang untuk jangka waktu investasi 12 dan 15 tahun. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Objek Wisata Danau Cigaru berpotensi menjadi wisata unggulan di Kabupaten Tangerang dan objek wisata tersebut layak untuk ditingkatkan investasinyauntuk lebih meningkatkan kualitas fasilitas dan layanan di Obyek Wisata Danau Cigaru agar menarik lebih banyak pengunjung.

Kata Kunci: objek wisata, deskriptif kuantitatif, skala linkert, kelayakan investasi.

Abstract

The object of the Cigaru Lake Region is a tourist spot that has potential to become a leading tourist attraction in Tangerang Regency. The local community as a manager of this resort, however, facesthe lack of funds to develop this tourist attraction. The purpose of this study was to determine the potential for the development of this tourist attraction, determine the impact of the development of Lake Cigaru Tourism Objects on the socio-economic conditions of the community in Cigaru Village, Cisoka Village, Tangerang Regency, and identify investment feasibility in order to engage the private sector and the government to develop Lake Cigaru Tourism Objects Tangerang. The approach method used is quantitative descriptive approach, using likert scale analysis method, and investment feasibility study of the tourism object. Research data collection was carried out through questionnaires, in-depth interviews, and field observations. The result of this research is Lake Cigaru Tourism Object has a potential in terms of its natural beauty and places to take pictures that are attractive to visitors. Investment feasibility analysis shows that out of 18 scenarios, only 4 scenarios that are not feasible to invest, namely the pessimistic scenario with low and moderate value for the investment period of 12 and 15 years. The conclusion of this study is Lake Cigaru Tourism Object has the potential to become a leading tourism destination in Tangerang Regency and the tourist attraction

deserves to be increased its investment to further improve the quality of facilities and services in Lake Cigaru Tourism Object in order to attract more visitors

Keyword : Tourism Object, Descriptive Quantitative, Likert Scale, Investmen Feasibility

*Penulis Korespondensi:
Telp: +62 811 883 846
Alamat E-mail: dedinug@yahoo.com (Dedi Nugraha S)

1. Pendahuluan

Pariwisata adalah salah satu sektor pembangunan yang dapat memacu pertumbuhan ekonomi suatu wilayah [1]. Dalam kaitan itu kawasan pariwisata dapat dipandang sebagai suatu aset yang strategis untuk mendorong pembangunan pada wilayah-wilayah tertentu yang mempunyai potensi objekwisata dengan perkembangan industri pariwisata di suatu wilayah dan menekan arus urbanisasi ke kota–kota besar. Hal ini disebabkan pariwisata memiliki tiga aspek dampak yakni aspek ekonomis (sumber devisa, pajak–pajak), aspek sosial (penciptaan lapangan kerja) dan aspek budaya [2]. Mengingat hal tersebut, maka keberadaan dan kegiatan sektor pariwisata seharusnya memperoleh dukungan dari semua pihak seperti pemerintah daerah sebagai pembina masyarakat pengelola yang berada di lokasi objek wisata.

Danau Cigaru yang berlokasi di Desa Cisoka Kabupaten Tangerang memiliki potensi untuk lebih ditingkatkanlagi sebagai kawasan tujuan wisata. Daya tarik utama dari lokasi ini adalah adanya tiga telaga yang memiliki warna air yang berbeda. Dua telaga memiliki air berwarna biru sedangkan satu telagalainnya berwarna hijau. Warna air danau yang biru sangat kontras dengan warna singkapan lahan lempung berpasir di sekitarnya yang berwarna coklat keputihan; hal ini menimbulkan efek fotografi yang indah dan tajam sehingga menarik banyak wisatawan untuk berkunjung dan berfoto di lokasi.Karena warna biru ini pula maka Danau Cigaru ini sering juga disebut sebagai Telaga Biru Cisoka.

Pada awalnya Danau Cigaru adalah bekas lubang galian pasir yang ditinggalkan pengelolanya sejak pertengahan dekade 2000an. Lubang galian tersebut kemudian terisi oleh air hujan selama belasan tahun dan perlahan-lahan warna air permukaannya mengalami proses perubahan dari keruh kecoklatan hingga menjadi biru dan hijau seperti sekarang. Vegetasi banyak tumbuh di tepi telaga yang airnya berwarna hijau, sedangkan pada telaga yang airnya berwarna biru, sekeliling tepiannya tidak banyak ditumbuhi vegetasi.

Saat ini kawasan tersebut sudah cukup banyak dikunjungi oleh wisatawan, namun pengelolaansarana dan prasarananya terkesan masih belum tertata dengan baik. Hal ini disebabkan fasilitas yang tersedia di kawasan tersebut seperti tempat parkir kendaraan, wahana perahu, dan warung makan disekitar objek wisata; dibangun dan dikelola berdasarkan hasil inisiatif masyarakat sendiri.

Upaya masyarakat untuk mengelola kawasan wisata seluas 4 hektar ini dimulai sejak pertengahan tahun 2015. Belum banyak bantuan dari pihak pemerintah daerah dan begitu juga belum ada investor swasta yang terlibat dalam pengelolaan kawasan ini. Meskipun demikian kondisi prasarana dan sarana yang masih terbatas ini tidak mengurangi minat pengunjung untuk datang ke kawasan. Jumlah wisatawan yang berkunjung bahkan cenderung semakin meningkat. Peningkatan ini menimbulkan pengaruh terhadap kehidupan masyarakat, yaitu pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat Desa Cisoka.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui potensi pengembangan, pengaruh perkembangan objek wisata ini terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kampung Cigaru Desa Cisoka; serta mencoba melakukan kajian kelayakan investasi dalam upaya melibatkan pihak swasta dan pemerintah untuk bersama masyarakat lokal mengembangkan Objek Wisata Danau Cigaru Kabupaten Tangerang.

Ruang lingkup substansi yang menjadi pokok pembahasan adalah:

- Status kepemilikan Danau Cigaru
- Objek Wisata dan daya tarik wisata Danau Cigaru
- Sarana dan Prasarana yang tersedia di Objek Wisata Danau Cigaru
- Aksesibilitas menuju Objek Wisata Danau Cigaru
- Informasi mengenai dampak yang ditimbulkan dari Objek Wisata Danau Cigaru dari aspek Sosial dan Ekonomi.
- Pembiayaan untuk pengembangan Wisata Danau Cigaru
- Kelayakan investasi di Objek Wisata Danau Cigaru

Gambar 1. Danau Cigaru dengan Warna Air yang berbeda-beda

2. Teori Dasar

Pengertian Pariwisata

Pariwisata adalah suatu perjalanan yang dilakukan orang untuk sementara waktu, yang diselenggarakan dari suatu tempat ke tempat lain meninggalkan tempatnya semula, dengan suatu perencanaan dan dengan maksud bukan untuk berusaha atau mencari nafkah di tempat yang dikunjungi, tetapi semata-mata untuk menikmati kegiatan pertamasyaan dan rekreasi atau untuk memenuhi keinginan yang beraneka ragam [3]. Sementara itu pariwisata juga terdefinisi sebagai sebagai aktivitas perjalanan yang dilakukan untuk sementara waktu dari tempat tinggal semula ke daerah tujuan dengan alasan bukan untuk menetap atau mencari nafkah melainkan hanya untuk memenuhi rasa ingin tahu, menghabiskan waktu senggang atau libur serta tujuan-tujuan lainnya [4]. Dari berbagai definisi yang ada, pengertian pariwisata pada umumnya mengandung beberapa hal yakni perjalanan dan persinggahan untuk waktu tertentu/ sementara dengan tujuan yang bersifat rekreatif dan edukatif; serta menikmati pengalaman (*experiencing*) baik secara pasif maupun aktif-interaktif.

Faktor Penunjang Pariwisata

Ada beberapa hal yang menunjang atau menentukan pengembangan suatu obyek wisata. Terdapat lima jenis komponen dalam pariwisata yaitu:

1. Atraksi wisata adalah daya tarik wisatawan seperti sumber daya manusiabudaya dan adat istiadat, dan sebagainya.
2. Promosi merupakan suatu rancangan untuk memperkenalkan atraksi yang ditawarkan dan cara bagaimana atraksi dapat dikunjungi. Untuk perencanaan, promosi merupakan bagian yang penting.
3. Target pasar (asal wisatawan) merupakan bentuk analisis mendalam tentang *trend* perilaku, keinginan, kebutuhan, asal, motivasi dan hal-hal lain yang menyangkut wisatawan.
4. Transportasi menyangkut perpindahan atau pergerakan orang ke dan dari destinasi pariwisata.

Fasilitas/ pelayanan untuk mendukung aktivitas pariwisata, yang didominasi pihak swasta.

Pengembangan Pariwisata

Pengembangan adalah proses, cara, perbuatan menjadikan maju atau pembangunan secara bertahap, teratur dan berkelanjutan yang menjurus ke sasaran yang dikehendaki. Pengembangan juga dapat dinilai sebagai tanggapan terhadap perubahan yang selalu terjadi dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, didalam mengupayakan pengembangan, perencanaan yang baik menjadi tindakan yang mutlak dilakukan. Perencanaan yang baik akan menghasilkan suatu strategi pengembangan yang terintegrasi, sehingga sasaran yang akan dituju sesuai dengan yang diharapkan. Pengembangan pariwisata disini mengandung pengertian upaya mengembangkan pariwisata agar dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan wilayah [3], [7].

Pengertian Pengaruh

Pengaruh adalah daya yang ada atau timbul dari sesuatu, baik orang maupun benda dan sebagainya yang berkuasa atau yang berkekuatan dan berpengaruh terhadap orang lain.Pengembangan pariwisata dan kunjungan wisatawan yang meningkat dapat menimbulkan dampak atau pengaruh positif maupun negatif terhadap lingkungan kawasan tujuan.Aspek yang terkena dampak tersebut adalah masyarakat, lingkungan, ekonomi, serta sosial [8].

Dampak Pengembangan Pariwisata

Secara ringkas kegiatan pariwisata dapat memberikan dampak positif atau negatif di bidang ekonomi sebagai berikut:

Dampak positif:

a. Terbuka lapangan pekerjaan baru
b. Meningkatkan taraf hidup dan pendapatan masyarakat
c. Meningkatkan nilai tukar mata uang rupiah terhadap mata uang asing
d. Membantu menanggung beban pembangunan sarana dan prasarana setempat
e. Meningkatkan kemampuan manajerial dan keterampilan masyarakat yang memacu kegiatan ekonomi lainnya.

Dampak negatif:

a. Meningkatkan biaya pembangunan sarana dan prasarana
b. Meningkatkan harga barang-barang lokal dan bahan-bahan pokok

c. Peningkatan yang sangat tinggi tetapi hanya musiman, sehingga pendapatan masyarakat naik dan turun
d. Mengalirnya uang keluar negeri karena konsumen menuntut barang-barang impor untuk bahan konsumsi tertentu.

Komponen Pengembangan Destinasi Wisata 4A (*Attraction, Amenity, Accessibility, Ancillary*)

Kerangka pengembangan destinasi pariwisata pada pokoknya memiliki 4 (empat) komponen prasyarat utama sebagai berikut: *attraction, accessibility, amenity and ancillary* [9].

1. *Attraction* (Atraksi) atau obyek daya tarik wisata merupakan komponen yang signifikan dalam menarik wisatawan. Suatu daerah dapat menjadi tujuan wisata jika kondisinya mendukung untuk dikembangkan menjadi lokasi bagiobyek/ atraksi wisata tertentu. Obyek/ atraksi wisata merupakan modal utama yang menentukan daya tarik suatu daerah/ kawasan tujuan wisata. Modal atraksi dapat berupa alamiah (pantai, gunung, danau, dan sebagainya), budaya (seni dan arsitektur tradisional, festival budaya, dan sebagainya), atau pun buatan (olah raga, belanja, pameran, dan sebagainya).
2. *Amenity* atau amenitas adalah segala macam layanan fasilitas yang diperlukan oleh wisatawan selama berada di daerah tujuan wisata. Layanan fasilitas yang dimaksud antara lain: penginapan, rumah makan, transportasi dan agen perjalanan. Amenitas berkaitan erat dengan tingkat kenyamanan pengunjung. Amenitas bukan faktordaya tarik, namun rendahnya kualitas amenitas dapat berdampak kepada menurunnya minat kunjungan.
3. *Accessibility* atau aksesibilitas merupakan salah satu hal yang penting dalam kegiatan pariwisata khususnya dalam hal pencapaian lokasi. Tingkat aksesibilitas yang tinggi menunjukkan kemudahan pencapaian lokasi pariwisata oleh pengunjung. Dalam hal ini aksesibilitas banyak terkait dengan prasarana yang ada dan layanan sarana transportasiyang tersedia atau pun sarana transportasi yang digunakan pengunjung.
4. *Ancillary services*atau pelayanan tambahan yang ada dan (harus)tersedia dalam penyelenggaraan suatu kawasan wisata. Layanan perbankan, telekomunikasi, wifi, kesehatan, keramahan penduduk yang informatif, dan sebagainyamerupakan contoh layanan tambahan yang kerap meningkatkan daya tariksuatu kawasan wisata.

3. Metodologi

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini pada dasarnya merupakan kajian analisis yang bersifat deskriptif. Kajian deskriptif dapat memberikan gambaran data dan karakteristik tentang populasi, situasi atau fenomena-fenomena yang sedang dipelajari. Kajian deskriptif digunakan untuk menggali isu yang dibahas agar dapat menjelaskan kondisi yang ada sejelas mungkin namun tidak membuat prediksi ataupun analisis hubungan sebab-akibat. Pengumpulan data dilakukan melalui survei. Dalam hal ini kuesioner merupakan alat utama yang digunakan dalam kegiatan pengumpulan data. Data dan informasi yang dikumpulkan melalui kuesioner adalah data yang terkait dengan kondisi dan kinerja layanan wisatadi lokasi termasuk persepsi pengunjung terhadap kinerja layanan wisata. Analisis kuesioner dilakukan menggunakan analisis statistik populasi sampel sehingga metoda analisis lebih bersifat kuantitatif.

Untuk beberapa isu terkait dampak sosial dan ekonomi terhadap masyarakat lokal, penggalian informasinya membutuhkan penjelasan yang cukup mendalam. Berkaitan dengan itu maka penggalian informasi tidak dilakukan dengan kuesioner melainkan dengan menerapkan survei wawancara. Analisis dari hasil wawancara masyarakat dan pelaku usaha yang terkait tersebut dilakukan untuk mendeskripsikan secara kualitatif kondisi dan keadaan yang timbul sebagai dampak yang dialami masyarakat akibat adanya kegiatan pengembangan wisata danau Cigaru.

Analisis Skala Likert

Sebagaimana sudah disebutkan di muka, penggunaan kuesioner salahsatunya dimaksudkan untuk mendapatkan data dan informasi tentang kinerja layanan wisata di lokasi. Dalam hal ini data yang terjaring melalui hasil kuesioner, diolah dan dianalisis dengan metode Analisis Skala Likert. Skala Likert ialah skala yang dapat dipergunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan presepsi seseorang atau sekelompok orang tentang suatu gejala atau fenomena. Data yang terkumpul dikategorisasi dengan Skala Likert yang terbagi atas 5 (lima) kelas interval, kemudian masing-masing kelas diberikan bobot konversi skoring dalam skala angka agar dapat dianalisis secara kuantitatif seperti pada tabel berikut.

Tabel 1. Skala Likert

No	Skala Likert	Persentase (%)	Nilai Bobot
1	Sangat Baik	80-100	5
2	Baik	60-79,99	4

3	Cukup Baik	40-59,99	3
4	Kurang	20-39,99	2
5	Sangat Kurang	0-19,99	1

Dalam melakukan analisis pada kajian ini, skala skoring yang digunakan adalah skala 1 sampai dengan 10.

Analisis Kelayakan Usaha

Analisis Kelayakan Usaha atau disebut juga *feasibility study* adalah kegiatan untuk menilai sejauh mana manfaat yang dapat diperoleh dalam melaksanakan suatu kegiatan usaha. Analisis ini dilakukan untuk menilai kemungkinan kelayakan finansial dari penyelenggaraan kawasan wisata yang bersangkutan sebagai suatu kegiatan usaha bisnis. Hasil analisis ini digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan, apakah menerima atau menolak dari suatu gagasan usaha bisnis tersebut. Pengertian layak dalam penelitan ini adalah kemungkinan dari gagasan suatu usaha yang akan dilaksanakan dapat memberikan manfaat dalam arti finansial maupun sosial. Dengan adanya analisis kelayakan ini diharapkan resiko kegagalan dalam memasarkan produk dapat dihindari.

Proses analisis kelayakan studi investasi kawasan wisata dilakukan untuk mengetahui kelayakan pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata apabila dilakukan kerjasama dengan pihak swasta, yang akan menginvestasikan sejumlah dana/ modal (*capital expenditure*) untuk pengembangan dan pengelolaan kawasan.

Analisis dilakukan berdasarkan perhitungan seluruh pengeluaran dan pendapatan yang digambarkan dalam model arus kas (*cash flow*) selama masa periode investasi tertentu. Dalam hal ini diterapkan 2 masa periode investasi untuk diperbandingkan, yakni 12 tahun dan 15 tahun. Pertimbangan jangka waktu investasi selama 12 tahun dan 15 tahun ini ditetapkan mengingat obyek investasinya merupakan barang semi-publik (*semi public goods*) atau bukan investasi barang swasta murni (*private goods*). Karena itu masa investasi tersebut dapat dianggap juga sebagai masa konsesi. Investasi yang dilakukan hanya meliputi biaya modal pembiayaan infrastruktur dan fasilitas wisata, tidak termasuk biaya sewa lahan. Untuk itu investor dapat saja berasal dari swasta murni, atau BUMD/ BUMN, atau bahkan pemerintah daerah dan atau pemerintah pusat. Sementara itu, untuk sisi pendapatan dari tiket masuk, digunakan 3 alternatif hargatiket di awalmasa investasi, yakni: rendah (100%), sedang (120%) dan tinggi (140%). Harga tiket rendah (100%) di awal masa investasi nilainya sama dengan harga tiket yang berlaku pada saat studi dilaksanakan.

Selanjutnya uji sensitivitas dilakukan dengan membagi perhitungan investasi dalam 3 kategori asumsi, yaitu kondisi optimis (100%), moderat (80%), dan pesimis (60%). Dengan demikian untuk setiap masa periode investasi, terdapat 9 (sembilan) variasi model arus kas.

Langkah berikutnya adalah menghitung nilai IRR (*internal rate of return*) dari masing-masing model aruskas tersebut di atas. Nilai IRR adalah tingkat suku bunga pengembalian selama masa investasi. Saat ini, suatu investasi pada umumnya dianggap cukup menguntungkan jika dapat memberikannilai IRR > 12%.

Menggunakan nilai IRR sebagai faktor diskon untuk menghitung nilai *Present Value* (PV) dari seluruh pengeluaran dan seluruh pendapatanselama masa investasi akan memberikan hasil perhitungan yang sama besar. Dengan kata lain, selisih antara total PV pengeluaran dan total PV pendapatan selama masa investasi adalah samadengan nol, atau *Net Present Value* (NPV) = 0.

Perhitungan IRR dapat dilakukan langsung dengan menggunakan formula yang sudah ada di dalam program aplikasi Window Excel, atau dengan cara*trial-error* menggunakan perhitungan semi manual di Window Excel. Perhitungan *trial-error* dilakukan untuk mendapatkan nilai faktor diskon yang memberikan nilai NPV = 0. Pada kondisi NPV = 0 tersebut maka nilai factor diskon = IRR. Studi ini menerapkan cara *trial-error* dengan alasan proses perhitungannya dapat diikuti, sehingga kemungkinan kesalahan perhitungan dapat dilacak.

4. Hasil dan Pembahasan

Daya Tarik Objek Wisata (*Attraction*)

Faktor daya tarik pada kawasan wisata merupakan hal penting untuk memikat pengunjung datang ke kawasan wisata.Bahkan dapat dikatakan bahwa faktor daya tarik lokasi wisata merupakan faktor utama yang mendorong pengunjung datangke suatu tempat wisata.Untuk mengetahui alasan utama yang mendorong pengunjung datang ke wisata Danau Cigaru di Desa Cigaru, berikut disajikan beberapa faktor yang merupakan daya tarik kawasan ini serta penilaian responden pengunjung terhadap faktor-faktor daya tarik tersebut (Tabel 2).

Tabel 2. Skor Daya Tarik Objek Wisata

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 - 10
1	Keindahan Alam	60	7,6
2	Spot Foto	60	7,7
3	Perahu Untuk Berlayar di Tengah Danau	60	7,6
Nilai Rata – Rata			**7,6**

Kenyamanan Fasilitas Kawasan (*Amenity*)

Tempat Ibadah

Terdapat satu tempat ibadah di objek wisata ini yaitu mushola dengan kondisi yang belum rapih. Karena ada beberapa bagian yang belum terselasaikan seperti belum terpasangnya pintu, tembok yang belum di cat, beberapa lantai yang retak, dan tempat wudhu yang belum rapih karena ada beberapa puing yang belum dibereskan. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap tempat ibadah disini dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Tempat Ibadah

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kualitas Kebersihan	60	5,9
2	Spot Foto Kualitas Air / Tempat Berwudhu	60	5,9
3	Kualitas Penerangan	60	4,6
Nilai Rata – Rata			**5,47**

Toilet

Ada beberapa toilet yang dapat digunakan di objek wisata Danau Cigaru ini. Sebagian dari toilet yang tersedia masih ada beberapa yang belum terselesaikan pengerjaannya. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap toilet di objek wisata ini dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Toilet

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kualitas Kebersihan	60	5,9
2	Kualitas Air	60	5,8
3	Kualitas Penerangan	60	4,5
Nilai Rata – Rata			**5,45**

Tempat Parkir

Di kawasan objek wisata ini mempunyai dua tempat parkir kendaaraan yaitu untuk mobil dan juga motor. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap tempat parkir di objek wisata ini dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Kondisi Tempat Parkir

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kondisi Tempat Parkir	60	5,8
2	Keamanan Tempat Parkir	60	6,1
Nilai Rata – Rata			**5,45**

Tempat Makan

Jumlah tempat makan di objek wisata ini masih belum banyak, dan jenis pilihan makanan yang tersedia cukup terbatas, seperti bakso dan mie ayam saja. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap tempat makan yang tersedia di objek wisata ini dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Kondisi Tempat Makan

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kebersihan	60	4,8
2	Variasi Pilihan Rumah Makan	60	3,8
3	Kondisi Bangunan Fisiknya	60	4,4
Nilai Rata – Rata			**4,3**

Warung Jajanan

Terdapat banyak sekali warung jajanan di objek wisata ini yang menyediakan cemilan-cemilan dan minuman untuk para pengunjung. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap warung jajaan yang berada di objek wisata ini dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Warung Jajanan

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Variasi Pilihan Jajanan	60	4,5
2	Kondisi Fisik Bangunannya	60	3,1
Nilai Rata – Rata			**3,8**

Aksesibilitas Objek Wisata (*Accessibility*)

Aksesibilitas merupakan hal penting karena dapat menimbulkan dampak pembangunan yang signifikan. Aksesibilitas yang baik akanmembuka peluang interaksi antar wilayah yang berdampak kepada kemungkinan perkembangan ekonomi wilayah yang lebih pesat. Hal yang sebaliknya berlalu, aksesibilitas wilayah yang burukakanmenyebabkan wilayah tersebut terisolir dan sukar meningkatkan perekonomian wilayahnya.

Kampung Cigaru merupakan salah satu wilayah yang mudah di akses dengan kendaraan pribadi. Akan tetapi perjalanan kelokasi kawasan sulit apabila menggunakan transportasi umum. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung

terhadap aksesibilitas menuju objek wisata Danau Cigaru ditunjukkan pada Tabel 8.

Tabel 8. Aksesibilitas

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kondisi Jalan Menuju Lokasi	60	6,1
2	Transportasi menuju Lokasi	60	2,5
Nilai Rata – Rata			**4,3**

Layanan Penunjang (*Ancillary*)

Pelayanan Pengelolaan

Pengelola bertugas untuk menjaga kebersihan dan keamanan Objek Wisata Danau Cigaru. Untuk melihat tingkat kepuasan pengunjung terhadap pelayanan pengelola yang berada di objek wisata ini dapat dilihat pada Tabel 9.

Tabel 9. Pelayanan Pengelolaan

No	Daya Tarik Wisata	Jumlah Responden	Skala 1 – 10
1	Kebersihan Tempat Wisata	60	6
2	Keamanan Sekitar Objek Wisata	60	6
Nilai Rata – Rata			**6**

Dampak Sosial-Ekonomi

Dampak Sosial

Dari kondisi eksisting dan hasil wawancara dengan tokoh masyarahat, Obyek Wisata Danau Cigaru dirasakan menimbulkan dampak positif atau negatif terhadap kehidupan sosial masyarakat sekitar. Berikut adalah pengaruh yang disebabkan adanya kegiatan di Objek Wisata Danau Cigaru terhadap kondisi sosial masyarakat Kampung Cigaru :

a. Dampak Positif:
   - Mempelajari hal-hal baru untuk terus meningkatkan kondisi dan kualitas pelayanan serta fasilitas agar memberikan kesan baik terhadap pengunjung guna membuat pengunjung semakin bertambah.
   - Peralihan profesi ibu rumah tangga di Kampung Cigaru yang beralih profesi dari yang dulunya ibu rumah tangga menjadi wirausaha dan pengrajin.
b. Dampak Negatif:
   - Interaksi antara pengunjung dengan masyarakat di kawasan wisata pada umumnya terjadi dalam bentuktransaksi finansial. Hal ini lama kelamaan mempengaruhi dan membentuk sikap dan kebiasaan masyarakat sehingga cenderung menjadi lebih individualistik, materialistik dan konsumtif. Dampaknya dapat mengikisikatan dan hubungan sosial masyarakat lokal yang sebelumnya berlandaskan kepada rasa kekeluargaan dan gotong royong.

Dampak Ekonomi

Adanya kegiatan wisata yaitu Objek Wisata Danau Cigaru yang berada di Kampung Cigaru Desa Cisoka Kabupaten Tangerang mempengaruhi kegiatan sosial dan ekonomi di Kampung Cigaru baik itu dampak positif ataupun negatif. Berikut adalah dampak yang ditimbulkan oleh adanya Objek Wisata Danau Cigaru:

a. Dampak Positif :
   - Terbuka lapangan pekerjaan baru Menciptakan peluang kerja atau usaha baru seperti menjadi operator atau pengelola wisata, penyediaan jasa transportasi, membuka usaha rumah makan, kerajinan tangan, dan sebagainya.
   - Meningkatkan taraf hidup dan pendapatan masyarakat. Dengan adanya kegiatan di sekitar Objek Wisata Danau Cigaru tentunya ikut membantu menaikan pendapatan masyarakat lokal karena adanya peluang usaha baru.
   - Meningkatkan kemampuan manajerial dan keterampilan masyarakat yang memacu kegiatan ekonomi lainnya.
   - Menciptakan peluang usaha baru dengan memanfaatkan ciri khas dari Kampung Cigaru seperti membuat kerajinan bambu atau membuat makanan ringan seperti tahu, tempe, kripik singkong, dodol dan sebagainya.
b. Dampak Negatif:
   - Meningkatkan harga barang-barang lokal dan bahan-bahan pokok terutama makanan. Adanya peningkatan tarif seperti tiket masuk, wahana yang tersedia di objek wisata, dan harga barang lokal seperti kerajinan tangan atau makanan di sekitar objek wisata, dan sebagainya.
   - Peningkatkan pendapatan yang sangat tinggi tetapi hanya terjadi musiman, sehingga pendapatan masyarakat mengalami naik dan turun. Pendapatan masyarakat lokal tidak menentu tergantung musim, jika musim liburan maka pendapatan akan meningkat dibandingkan dengan hari-hari biasa.
   - Munculnya perilaku konsumtif masyarakat lokal. Pengunjung yang berasal dari daerah perkotaan berpotensi memberi contoh gaya hidupkonsumtif kepada masyarakat lokal. Hal ini terutama berpengaruh terhadap anak-anak dan remaja lokal.

Pengembangan Konsep Wisata Danau Cigaru

Potensi Alam

Pemandangan yang indah dan fenomena alam berupa perubahan warna air yang menjadi biru dan terkadang menjadi hijau. Itulah yang menjadi daya tarik tersendiri dari objek wisata Danau Cigaru ini. Didukung dengan kontur tanah yang bisa dibilang naik turun, cocok untuk dijadikan tempat *outbound* jika di kembangkan lagi di Kawasan Wisata Danau Cigaru ini. Selain potensi alamnya, Wisata Danau Cigaru ini dapat di bangun wisata *outbound* untuk menarik lebih banyak pengunjung dan juga menunjang Wisata Danau Cigaru ini agar tidak monoton, dan para pengunjung juga mendapatkan pengalaman yang menarik dan tidak terlupakan tentunya. Berikut adalah wisata *outbound* yang dapat di bangun di Objek Wisata ini.

a. Perahu Dayung / Kayak
b. *Flying Fox*
c. *Camping Ground*
d. *ATV Offroad*
e. Sepeda Air

Pengembangan Aksesibilitas/ Sirkulasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, diketahui bahwa aksesibilitas yang tersedia di Kampung Kedokan untuk saat ini masih ada beberapa bagian yang kurang baik, sehingga perlu dilakukannya perbaikan terhadap akses yang ada karena dibutuhkan akses yang lebih baik dari pada sebelumnya.

a. Gerbang
   Kawasan Wisata Danau Cigaru tidak memiliki gerbang (*gate*) yang mempunyai ciri khasnya sendiri, gerbangnya hanya berupa tulisan selamat datang yang membuat menjadi terlihat tidak menarik. Sehingga dibutuhkan gerbang di akses masuk Kawasan Wisata Danau Cigaru. Gerbang ini berfungsi sebagai identitas kampung.
b. *Signage*
   Signage perlu dibuat di Kawasan Wisata Danau Cigaru mengingat konsep Wisata Alam atau *Outbound* yang di usung untuk lokasi tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah para wisatawan untuk menuju lokasi atau wisata yang dituju.
c. Pedestrian
   Kawasan Wisata Danau Cigaru yang direncanakan sebagai tempat wisata baru tentu nantinya akan di datangi oleh banyak wisatawan/pengunjung, baik wisatawan yang datang untuk menikmati wisata atau pun hanya sekedar berjalan-jalan untuk menikmati suasana wisata yang alami. Dalam hal ini, keberadaan pedestrian sangat dibutuhkan untuk kenyamanan para wisatawan saat berkeliling di tempat wisata dengan berjalan kaki.

Pengembangan Sarana

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat diketahui bahwa pemenuhan sarana di Kampung Cigaru belum terpenuhi secara keseluruhan. Hal ini diketahui dari hasil perhitungan menggunakan skala Likert yaitu mengukur tingkat kepuasan pengunung terhadap sarana yang berada di Wisata Danau Cigaru bahwa masih ada beberapa sarana yang belum memenuhi dalam menunjang kegiatan pengunjung di lokasi tersebut.

a. Sarana Peribadatan
   Musholla sebagai sarana peribadatan yang ada di Wisata Danau Cigaru kenyataannya mushola yang tersedia pembangunannya belum selesai 100% . Masih ada beberapa bagian yang belum terselesaikan seperti tembok yang belum di aci dan belum di cat. Keran di tempat wudhunya pun masih ada beberapa yang mampet. Dalam hal ini perlu dilakukannya perbaikan musholla.
b. Sarana Keamanan
   Keamanan disini mencakup keamanan di pinggir danau dan keamanan di sekitar area tempat parkir cukup aman karena ada beberapa spot berfoto sudah di pasangi pagar di pinggir danau sehingga dapat menjaga keamanan dan ketentraman pengunjung. Akan tetapi Wisata ini belum mempunyai pos jaga di pintu masuk.
c. Sarana Sosial
   Belum tersedianya kantor pengelola dan balai tempat berkumpulnya para masyarakat Kampung Cigaru yang belum memiliki sarana sosial sehingga perlu dibuatnya sarana sosial berupa balai warga sebagai sarana untuk berinteraksi antar warga dan kantor pengelola untuk Wisata Danau Cigaru.
d. Sarana Perekonomian
   Sarana perekonomian yang ada di lokasi studi hanya warung kecil sehingga dibutuhkan sarana perekonomian yang lebih besar seperti ruko atau *foodcourt* untuk memudahkan masyarakat memasarkan dagangannya atau kreatifitasnya berupa suvenir dan membuat para pengunjung merasa nyaman untuk berbelanja dagangan masyarakat yang di tawarkan di kawasan wisata tersebut.
e. Sarana Sanitasi
   Sarana sanitasi di Wisata Danau Cigaru belum terselesaikan 100%. Hanya 4 dari 8 toilet yang dapat digunakan. Sehingga dibutuhkan sarana sanitasi ini agar pengunjung merasa nyaman.

Pengembangan Prasarana

Keberadaan atau ketersediaan prasarana tentu sangat menentukan baik atau tidaknya suatu lingkungan. Di Kampung Cigaru, masih banyak prasarana yang belum terpenuhi dengan baik. Keadaan ini tentu menurunkan kualitas dari lingkungan permukiman Kampung Cigaru, sehingga perlu dilakukannya pemenuhan prasarana yang baik dan sesuai dengan standar yang ada.

a. Penerangan Jalan Umum
   Kondisi penerangan jalan umum yang ada di Kampung Cigaru sangat minim, ditambah lagi dengan keadaan permukiman yang banyak ditumbuhi oleh pohon bambu yang menyebabkan Kampung Cigaru menjadi lebih gelap terutama di malam hari. Sehingga dibutuhkan penambahan penerangan jalan umum terutama di tempat yang banyak ditumbuhi oleh pohon bambu.
b. Sistem Drainase
   Belum adanya drainase di Kampung Cigaru membuat munculnya genangan air disepanjang jalan menuju Wisata Danau Cigaru.
   Sehingga di lokasi direncanakan untuk membuat sistem/jaringan drainase.
c. Sistem Pengolahan Sampah
   Ketidakadaan TPS di lokasi studi membuat masyarakat menumpuk sampah atau membakarnya sendiri di halaman atau pekarangan rumahnya tanpa adanya pengolahan sampah. Hal ini tentu membutuhkan penanganan berupa pembuatan TPS di lokasi sebagai tempat untuk memisahkan/memilah sampah.

Kelayakan Investasi

Proses analisis kelayakan investasi kawasan wisata dilakukan untuk mengetahui kelayakan lokasi wisata apabila dilakukan kerjasama dengan pihak swasta, dalam hal ini investasi modal untuk pembangunan, pengembangan dan pengelolaan kawasan wisata. Perhitungan dilakukan dengan menghitung seluruh pengeluaran dan pendapatan dengan menggunakan berbagai asumsi dalam proses perhitungan. Analisis kelayakan investasi dilakukan selama masa investasi yang ditentukan dengan 2 model perhitungan analisis nya yaitu dalam periode 12 tahun dan 15 tahun.

Sebagaimana sudah disebutkan di bagian metodologi, pemilihan jangka waktu investasi ini dilakukan atas dasar sifat obyek investasi yang merupakan barang semi public (*semi public-goods*), sehingga investasinya tidak murni profit oriented. Masa investasi ini sama dengan masa konsesi. Modal investasi yang diperhitungkan juga hanya terbatas pada pembangunan infrastruktur kawasan wisata dan tidak termasuk sewa lahan.

Analisis kelayakan investasi ini akan menghitung kelayakan investasi selama masa investasi dengan menggunakan beberapa asumsi kondisisebagai berikut:

a. Membagi perhitungan investasi dalam 3 kategori yaitu kondisi optimis (100%), moderat (80%), dan pesimis (60%). Nilai presentase merupakan tingkat jumlah pengunjung yang mengunjungi lokasi wisata. Hal ini untuk memunculkan kemungkinan apabila selama masa investasi, pengunjung yang datang tidak sesuai dengan proyeksi pengunjung yang dilakukan.
b. Harga tiket masuk dan beberapa fasilitas yang dibagi menjadi 3 kategori nilai harga, yaitu nilai rendah, nilai sedang, dan nilai tinggi. Perbedaan setiap nilai yaitu 20% dari nilai harga rendah (awal). Nilai rendah merupakan nilai harga yang diterapkan saat ini pada lokasi wisata.

Waktu masa investasi dibagi menjadi 2 masa investasi, yaitu 12 tahun dan 15 tahun. Hal ini untuk memunculkan kemungkinan masa waktu investasi mana yang lebih ideal untuk lokasi wisata.

Tabel 10. IRR Jangka Waktu 12 Tahun

Skenario	12 tahun		
	Rendah	Sedang	Tinggi
Optimis	26.50%	39.73%	60.35%
Moderat	15.40%	23.95%	38.65%
Pesimis	2.60%	9.73%	19.40%

Dari tabel diatas untuk jangka waktu 12 tahun dapat diambil kesimpulan dengan menggunakan skenario optimis dan moderat dengan nilai rendah, sedang, tinggi semuanya layak untuk investasi karena IRR nya diatas 12%. Sedangkan untuk skenario pesimis dengan nilai rendah dan sedang tidak layak untuk di investasikan karena nilai IRR nya dibawah 12%. Akan tetapi jika menggunakan skenario pesimis dengan nilai tinggi dinyatakan layak karena IRR nya di atas 12%.

Tabel 11. IRR Jangka Waktu 15 Tahun

Skenario	15 tahun		
	Rendah	Sedang	Tinggi
Optimis	26.50%	39.73%	60.35%
Moderat	15.46%	23.95%	38.65%
Pesimis	4.13%	10.06%	19.43%

Seperti ditunjukkan pada tabel 11, untuk jangka waktu 15 tahun dapat diambil kesimpulan

dengan menggunakan skenario optimis dan moderat dengan nilai rendah, sedang, tinggi semuanya layak untuk investasi karena IRR nya diatas 12%. Sedangkan untuk skenario pesimis dengan nilai rendah dan sedang tidak layak untuk di investasikan karena nilai IRR nya dibawah 12%. Akan tetapi jika menggunakan skenario pesimis dengan nilai tinggi dinyatakan layak karena IRR nya di atas 12%. Investasi ini dinyatakan layak atau tidak layak di dasarkan pada data suku bunga dasar kredit korporasi yang ditetapkan oleh bank-bank yang di Indonesia berkisar antara 9% - 12%.

Mencari peluang usaha dan prospek investasi di kawasan wisata yang baru dibuka memang tidak mudah dan tidak singkat prospeknya. Untuk lokasi Wisata Danau Cigaru ini apabila dilihat dari analisis persepsi pengunjung terhadap aspek-aspek yang ada dan juga didukung dengan analisis persepsi masyarakat lokal, lokasi tersebut berpotensi cocok untuk kelayakan investasi apalagi didukung dengan analisis sensitifitas yang sudah dilakukan dari berbagai macam skema Optimis, Moderat, dan Pesimis terhadap lokasi ini yang menunjukan IRR diatas 12% yang artinya layak untuk berinvestasi di lokasi Wisata Danau Cigaru.

5. Penutup

Kesimpulan

1. Objek Wisata Danau Cigaru mempunyai potensi dari segi keindahan alamnya dan tempat-tempat untuk berfoto yang menarik bagi para pengunjung.
2. Adanya kegiatan wisata yaitu Objek Wisata Danau Cigaru yang berada di Kampung Cigaru Desa Cisoka Kabupaten Tangerang mempengaruhi kegiatan sosial dan ekonomi di Kampung Cigaru baik itu dampak positif ataupun negarif.
3. Objek wisata ini juga mempunyai kekurangan yaitu difasilitas penunjangnya yang belum terselesaikan pembangunannya dan aksesbilitas menuju ke objek wisata ini yang sulit dijangkau dengan menggunakan transportasi umum.
4. Untuk mengembangkan Objek Wisata Danau Cigaru ini agar menarik pengunjung lebih banyak lagi, tentu perlu dana yang besar untuk mengembangkan Objek Wisata Danau Cigaru ini. Salah satu cara untuk mendapatkan dananya yaitu dengan cara bekerjasama dengan investor.
5. Dari hasil studi kelayakan investasi pada Objek Wisata Danau Cigaru dapat disimpulkan dari 18 skenario hanya 4 skenario yang tidak layak untuk di investasikan yaitu skenario pesimis dengan 0 baru ini di Kabupaten Tangerang serta dimasukkan dalam evaluasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011– 2031 untuk penggunaan lahan yang berubah menjadi kawasan wisata.

Saran

1. Penataan Ruang untuk kawasan wisata Danau Cigaru perlu dilengkapi dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) kawasan wisata yang definitif, sehingga upaya melibatkan investormenjadi lebih terdukung dengan adanya jaminan kepastian rencana ruang.
2. Pemerintah perlu terlibat dalam mendukung pengembangan dari segi aksesbilitasinya seperti transportasi umum yang menuju ke Objek Wisata Danau Cigaru harus disediakan dan memperbaiki jalan yang rusak. Sehingga pemerintah dapat berkontribusi dalam pengembangan objek wisata ini dan pemerintah pun dapat menarik retribusi dari pengunjung. Sehingga pemerintah pun dapat pemasukan dari objek wisata ini.
3. Perlu adanya bentuk kerjasama antara masyarakat setempat, pemerintah, dan swasta dalam hal pengembangan dan pemanfaatan Objek Wisata Danau Cigaru.

Jika dilihat dari hasil analisis kelayakan investasi maka Objek Wisata Danau Cigaru ini layak untuk diinvestasikan. Disarankan masyarakat Kampung Cigaru dan pemerintah setempat mencari pihak swasta yang ingin bekerjasama dan ingin menanamkan modalnya di objek wisata ini.

Daftar Pustaka

[1] Ginting, S.P. 2014 . Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Kepuasan Wisatawan Terhadap Objek Wisata Karo dan Dampaknya terhadap Variabel Pasca Kunjungan (Studi Kasus Kawasan Pemandian Air Panas di Berastagi). Tesis. Universitas Sumatra Utara. Medan.

[2] Hadinoto K. 1996. Perencanaan Pengembangan Destinasi Pariwisata. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. Buku

[3] Marpaung H. 2002. Pengetahuan Kepariwisataan Edisi Kedua. Bandung : Alfabeta. Jurnal.

[4] Kaaba F. 2012. Kondisi Pariwisata di Desa Batutunuo (Studi Sosiologi Ekonomi di

Desa Botutunuo Kecamatan Kabila Bone, Kabupaten Bone Bolango. Jurnal. Gorontalo

[5] Ida Bagus Kade Wanda dan Edriana Pangestuti. 2018. Pengaruh Pengembangan Komponen Destinasi Wisata Terhadap Kepuasan Pengunjung (Survei Pada Pengunjung Situs Trowulan). Jurnal Administrasi dan Bisnis Vol. 55 No. 3Februari 2018. Universitas Brawijaya. Malang.

[6] Paramitasari ID. 2010. Dampak Pengembangan Pariwisata Terhadap Kehidupan Masyarakat Lokal di Kabupaten Wonosobo, Skripsi Sarjana. Fakultas Teknik Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

[7] Juhannis. 2014. Dampak Perkembangan Pariwisata Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Pulau Liukang Loe Kabupaten Bulukumba. Tugas Akhir. Universitas Islam Negeri Alauddin. Makassar.

[8] Peraturan Bupati Tangerang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perubahan Tarif Retribusi Daerah Pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Retribusi Jasa Umum.

[9] Khusnul Khatimah, Wilopo dan Luchman Hakim. 2017. Strategi Pengembangan Destinasi Pariwisata Budaya (Studi Kasuspada Kawasan Situs Trowulan sebagai Pariwisata Budaya Unggulan di Kabupaten Mojokerto). Jurnal Administrasi dan Bisnis Vol. 41 No. 1 Januari 2017. Universitas Brawijaya. Malang.

[10] Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah.

[11] Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Nasional.

[12] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisataan.