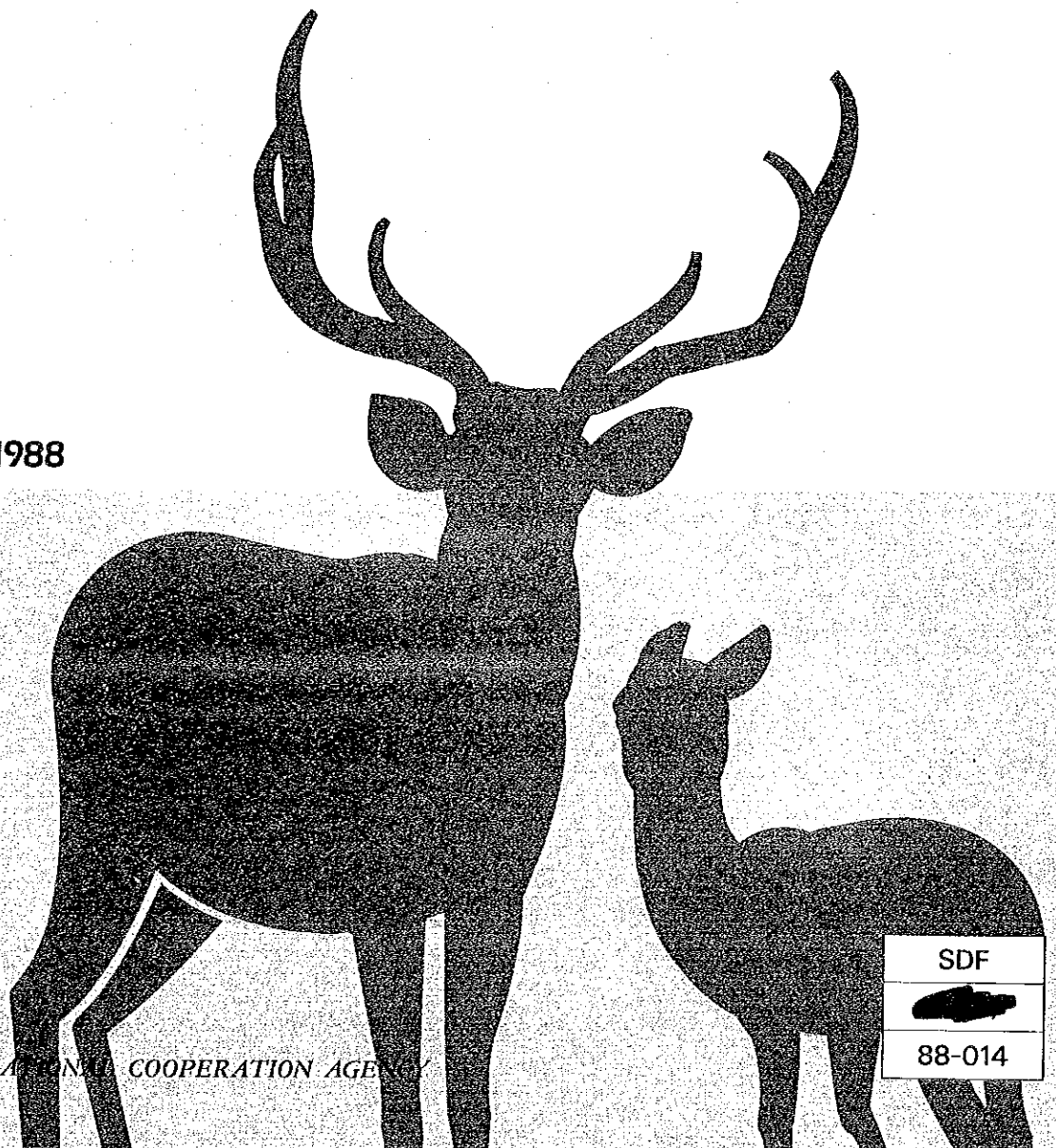




STUDI PROYEK PENGEMBANGAN WILAYAH DI JAWA BARAT BAGIAN BARAT

LAPORAN RINGKAS UNTUK PIMPINAN

PEBRUARI 1988



SDF



88-014

JICA LIBRARY



1065004[2]

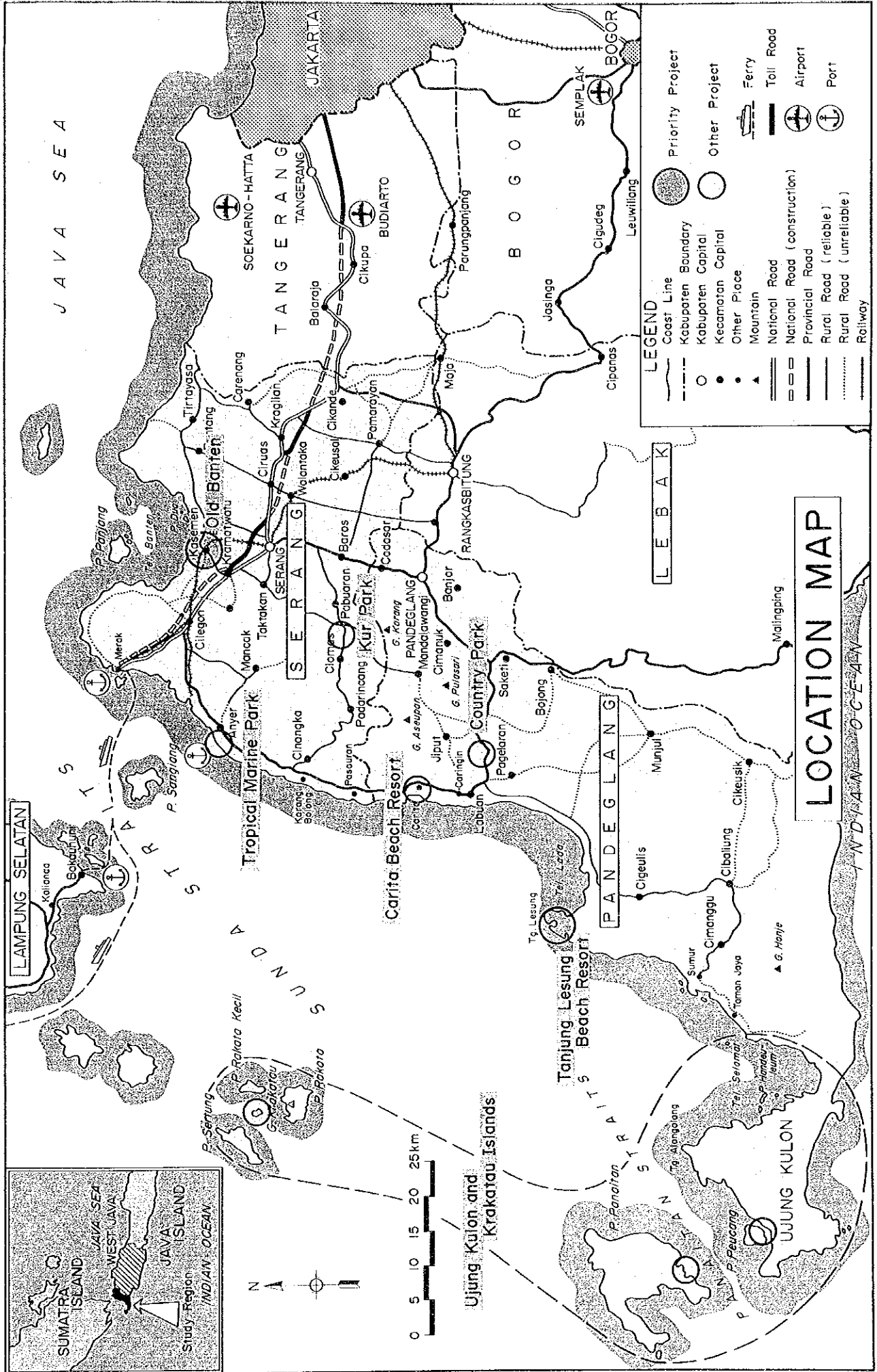


STUDI PROYEK PENGEMBANGAN WILAYAH DI JAWA BARAT
BAGIAN BARAT

**LAPORAN RINGKAS
UNTUK PIMPINAN**

PEBRUARI 1988

国際協力事業団		
受入 月日	63. 4. 04	108
登録 No.	17460	75.9 SDF



J A V A S E A

LAMPUNG SELATAN

SUMATRA

INDONESIA

P. SANGIANG

P. RAKATA

P. RAKATA KECIL

P. SERANG

P. KARANG

P. PANDEGLANG

P. CIBALUNG

P. CIGUGUR

P. BOGOR

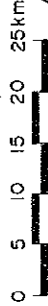
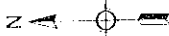
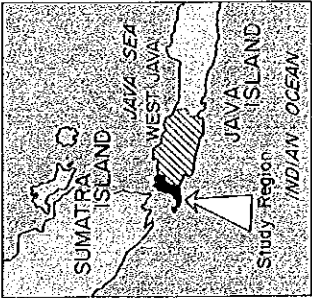
P. BOGOR

P. BOGOR

P. BOGOR

P. BOGOR

P. BOGOR



Ujung Kulon and Krakatau Islands

Tanjung Lesung Beach Resort

Carita Beach Resort

Tropical Marine Park

Kur Park

Country Park

LOCATION MAP

LEGEND

- Coast Line
- Kabupaten Boundary
- Kabupaten Capital
- Kecamatan Capital
- Other Place
- Mountain
- National Road
- National Road (construction)
- Provincial Road
- Rural Road (reliable)
- Rural Road (unreliable)
- Railway
- Priority Project
- Other Project
- Ferry
- Toll Road
- Airport
- Port

INDIAN OCEAN

LAPORAN RINGKAS UNTUK PIMPINAN

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
DAFTAR ISI	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR	iv
Bab 1 KESIMPULAN DAN SARAN	1
1.1 Wilayah Studi	1
1.2 Kecenderungan Pariwisata	1
1.3 Rencana Induk dan Proyek Prioritas	1
1.4 Pelaksanaan Proyek yang mendapat Prioritas	3
1.5 Perlunya Kerja Sama dengan Lembaga Pemerintah	4
1.6 Kesimpulan	6
Bab 2 PENDAHULUAN	9
2.1 Latar belakang Studi	9
2.2 Tujuan Studi	9
2.3 Kecenderungan Pariwisata	9
2.4 Diperlukan Tujuan Wisata Tambahan	10
Bab 3 RENCANA INDUK PARIWISATA	12
3.1 Rencana Pembangunan Jangka Panjang	12
3.2 Pelaksanaan secara Bertahap	12
3.3 Pengembangan Wilayah	16
3.4 Pelayanan Pemerintah yang Diperlukan bagi Pengembangan Pariwisata	19

	<u>Halaman</u>
Bab 4 PROYEK TAPAK BANTEN LAMA	20
4.1 Latar Belakang	20
4.2 Fasilitas-fasilitas	20
4.3 Proyeksi Jumlah Wisatawan	25
4.4 Biaya Pengembangan	26
4.5 Panitia Persiapan	27
4.6 Sistem Pengembangan	27
4.7 Analisis Finansial	29
4.8 Analisis Ekonomi	31
4.9 Dampak Lingkungan	32
4.10 Pemindahan Penduduk	32
 Bab 5 PROYEK WISATA PANTAI TANJUNG LESUNG	 33
5.1 Latar Belakang	33
5.2 Fasilitas-fasilitas	33
5.3 Tahapan Pelaksanaan	34
5.4 Permintaan Pariwisata	39
5.5 Biaya Pengembangan	40
5.6 Panitia Persiapan	42
5.7 Sistem Pengembangan	43
5.8 Perkiraan Pemasukan dan Pengeluaran Uang	44
5.9 Analisis Finansial	47
5.10 Analisis Ekonomi	47
5.11 Dampak Lingkungan	49
5.12 Pemindahan Penduduk	49
 Bab 6 PERBAIKAN PANTAI CARITA	 51
6.1 Keadaan Sekarang	51
6.2 Perbaikan Pantai Carita	51
6.3 Metode Pelaksanaan	52

DAFTAR TABEL

		<u>Halaman</u>
Tabel 2-1	JUMLAH ORANG-KUNJUNGAN MENURUT KEGIATAN DI WILAYAH STUDI TAHUN 2010	11
Tabel 3-1	GARIS BESAR PROYEK YANG DIUSULKAN	13
Tabel 4-1	BANGUNAN-BANGUNAN DALAM TAMAN WARISAN BUDAYA	21
Tabel 4-2	LUAS DAERAH DI TAMAN WARISAN BUDAYA ...	22
Tabel 4-3	PERMINTAAN PARIWISATA DI TAPAK BANTEN LAMA	26
Tabel 4-4	BIAYA PENGEMBANGAN (TAPAK BANTEN LAMA)	26
Tabel 4-5	ALIRAN FINANSIAL DI TAPAK BANTEN LAMA .	30
Tabel 4-6	ARUS BIAYA-MANFAAT EKONOMI PROYEK BANTEN	31
Tabel 5-1	PERMINTAAN PARIWISATA DI OBYEK WISATA PANTAI	40
Tabel 5-2	BIAYA PENGEMBANGAN (OBYEK WISATA PANTAI)	41
Tabel 5-3	PROYEKSI DASAR UNTUK MEMPERKIRAKAN PENDAPATAN OBYEK WISATA PANTAI	45
Tabel 5-4	ALIRAN UANG MENURUT SEKTOR	46
Tabel 5-5	ALIRAN UANG PROYEK WISATA PANTAI (SELURUH PROYEK)	47
Tabel 5-6	ARUS BIAYA-MANFAAT EKONOMI PROYEK WISATA PANTAI	48

DAFTAR GAMBAR

		<u>Halaman</u>
Gambar 3-1	ALTERNATIF RENCANA PENTAHAPAN DALAM PERENCANAAN JANGKA PANJANG (DAERAH WISATA PANTAI "C" & "D")	14
Gambar 3-2	TAHAPAN PERENCANAAN OPTIMUM DAN PROYEK YANG DIPRIORITASKAN	16
Gambar 3-3	PROYEK PEMBANGUNAN WILAYAH YANG DIUSULKAN BERKAITAN DENGAN PENGEMBANGAN PARIWISATA	18
Gambar 4-1	RENCANA TATA LETAK DI TAMAN WARISAN BUDAYA	23
Gambar 4-2	GAMBARAN TAPAK BANTEN LAMA (TAMAN WARISAN BUDAYA)	24
Gambar 4-3	PERMINTAAN PARIWISATA DI TAPAK BANTEN LAMA	25
Gambar 5-1	RENCANA TATA LETAK DAERAH WISATA PANTAI	36
Gambar 5-2	GAMBARAN DAERAH WISATA PANTAI (UTARA) .	37
Gambar 5-3	GAMBARAN DAERAH WISATA PANTAI (SELATAN)	38
Gambar 5-4	KECENDERUNGAN PERMINTAAN PARIWISATA DI OBYEK WISATA PANTAI	39
Gambar 5-5	ALIRAN PEMASUKAN UANG	44
Gambar 6-1	RENCANA PENGEMBANGAN YANG DIUSULKAN UNTUK DAERAH PANTAI CARITA	53

BAB 1 KESIMPULAN DAN SARAN

1.1 Wilayah Studi

Daerah bagian barat Propinsi Jawa Barat yang ketiga sisinya dikelilingi laut, meliputi dua Kabupaten Serang dan Pandeglang di wilayah Banten terkenal dengan sebutan "Tanah Sunda". Daerah ini ditandai dengan teluk-teluk yang indah dan pantai pasir putih sepanjang pesisirnya yang ditumbuhi pohon kelapa. Dibasahi air musim hujan dan dipanasi oleh terik matahari tropis, daerah ini mempunyai hutan hujan tropis yang subur dengan species satwa liar yang langka, yang menyajikan banyak tempat bagi mereka yang ingin menjelajahnya. Beberapa daerah pegunungan di pedalaman dihuni oleh kelompok masyarakat Badui, suku bangsa minoritas dengan bahasa dan adat istiadat tersendiri. Daerah ini banyak memiliki sumber air panas, dan danau yang terbentuk dari kawah gunung berapi. Wilayah Banten juga sangat kaya akan adat istiadat, seni dan budaya dengan agama Islam yang telah mendarah daging di masyarakatnya.

1.2 Kecenderungan Pariwisata

Sejalan dengan pertambahan penduduk di Jawa Barat dan dengan permintaan pariwisata yang diharapkan meningkat di masa mendatang, Jakarta sebagai ibu kota Republik Indonesia akan menjadi pusat daya tarik bagi wisatawan asing maupun domestik. Karena letak geografinya yang menguntungkan, kecenderungan ini sangat diharapkan dapat membawa angin segar yang mendorong pariwisata di wilayah Banten.

1.3 Rencana Induk dan Proyek Prioritas

Dari enam proyek yang diangkat dalam rencana induk bagi pengembangan pariwisata, disarankan untuk mulai melaksanakan dua proyek, yaitu "Tapak Banten Lama" dan "Obyek Wisata Pantai Tanjung Lesung", dalam masa Rencana Pengembangan Lima Tahun yang akan datang 1989/90 - 1993/94 atau Repelita V. Keempat

proyek lainnya - Kur Park, Taman Laut Tropika, Ujung Kulon & Kepulauan Krakatau, dan Taman Wisata - akan diwujudkan kemudian dan diharapkan selesai pada tahun 2010 yang merupakan tahun sasaran pelaksanaan bagi pengembangan pariwisata di wilayah studi.

Seleksi proyek prioritas dan pentahapan proyek lain-lainnya dilakukan dari 16 rencana alternatif dengan 10 kriteria peringkatan bagi setiap proyek, setiap kriteria diberi bobot tertentu. Suatu studi simulasi bagi peringkatan berbagai alternatif tersebut telah dilakukan yang menghasilkan rekomendasi seperti yang telah dikemukakan sebelumnya.

< Proyek Tapak Banten Lama >

Faktor yang paling penting yang telah mendorong pemilihan proyek Tapak Banten Lama terutama adalah latar belakang sejarah, budaya dan agama di Banten Lama. Di samping sumber daya pariwisata yang telah ada seperti Mesjid Agung, Kelenteng Cina, Museum Arkeologi, petilasan Keraton Sultan, Benteng Speelwijk dan berbagai peninggalan lainnya, disarankan pembangunan suatu Taman Warisan Budaya untuk memperkenalkan sejarah, adat istiadat, seni dan budaya setempat. Bukan saja wisatawan namun peziarah juga diharapkan akan datang ke Taman Warisan Budaya ini pada saat mereka mengunjungi tapak ini. Proyek Tapak Banten Lama bertujuan menjadikan daerah ini suatu tonggak sejarah wilayah Banten.

< Proyek Obyek Wisata Pantai Tanjung Lesung >

Obyek wisata Pantai Tanjung Lesung terletak di ujung sebuah tanjung yang menjorok ke Selat Sunda sekitar 30 km sebelah barat daya Labuan. Dengan hampir selesainya Jalan Raya Jakarta-Merak, obyek wisata pantai ini akan dapat dicapai dari wilayah ibu kota dalam waktu kurang dari tiga jam. Dengan bertambahnya popularitas obyek wisata pantai, diharapkan obyek wisata pantai ini dapat mengisi kesenjangan di Jawa Barat

dengan dikembangkannya sebuah obyek wisata pantai bermutu tinggi yang mudah dicapai dari Jakarta.

Hal lain yang menguntungkan adalah lokasi obyek wisata pantai ini berdekatan dengan Taman Nasional Ujung Kulon, tempat hidup badak bercula satu dan beberapa species satwa liar langka lainnya. Pelayaran wisata dengan kapal pesiar ke Ujung Kulon dan Kepulauan Krakatau akan diorganisir bagi wisatawan di obyek wisata pantai yang baru ini.

1.4 Pelaksanaan Proyek yang mendapat Prioritas

(1) Biaya Konstruksi

Biaya konstruksi Tapak Banten Lama diperkirakan sebesar Rp. 11,5 milyar dan biaya konstruksi obyek wisata pantai akan mencapai sekitar Rp. 219 milyar.

(2) Panitia Persiapan

Di wilayah Banten terdapat beberapa organisasi yang berkecimpung dalam pengembangan pariwisata. Pembentukan suatu panitia, yang melibatkan kepentingan swasta, merupakan cara yang praktis untuk mengatur berbagai hal yang diperlukan, yang ditekankan kepada hubungan yang lebih akrab antara berbagai organisasi tersebut, untuk memulai pelaksanaan proyek. "Panitia Persiapan"¹ ini harus mengabdikan kepada pengembangan wilayah dan anggotanya selain terdiri dari para pejabat pemerintah, juga dari masyarakat umum. Perlu diingat bahwa peran serta tersebut bertujuan menunjang peningkatan pembangunan daerah pedesaan dan wilayah melalui pengembangan pariwisata.

Catatan: ¹ Misalnya dapat disebut sebagai "Komisi Persiapan" atau "Dewan Penghubung".

Konsolidasi pembentukan organisasi-organisasi semacam itu sangat penting artinya sebagai dasar memperoleh kepercayaan dan kerja sama masyarakat setempat.

(3) Badan Usaha

Bagi pelaksanaan proyek, disarankan agar membentuk suatu badan usaha yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah setempat dan kepentingan swasta. Badan ini harus menangani dua tugas yang utama, yaitu tugas-tugas selama periode waktu sebelum dan setelah pembukaan proyek. Tugas sebelum pembukaan proyek terutama menyangkut jaminan tersedianya dana yang diperlukan, menyiapkan desain dasar dan terinci, menyelesaikan prosedur hukum, membebaskan tanah dan melatih tenaga pelaksana.

Tugas sesudah pembukaan proyek mencakup administrasi proyek, promosi dan pemasaran, operasi dan perawatan, dan lain-lain.

Pentingnya peran serta pemerintah setempat adalah untuk menjamin agar perencanaan dan pengembangan dilaksanakan sesuai dengan rencana dan peraturan yang sudah ada demi tercapainya suatu pengembangan yang serasi.

1.5 Perlunya Kerja Sama dengan Lembaga Pemerintah

Semua proyek pariwisata, tanpa kecuali, mencakup banyak komponen yang tanggung jawabnya perlu digariskan dengan jelas. Hal tersebut antara lain menyangkut pemindahan penduduk, perolehan lahan, pengeringan rawa, pengadaan layanan air, listrik, pengolahan limbah, latanan telekomunikasi dan kesehatan.

Selain itu perlu juga ditetapkan zonifikasi dari wilayah tersebut, pengembangan daerah peruntukkan hotel-hotel, kondominium, vila, plaza, mesjid, pusat pertokoan; pembangunan berbagai sarana pariwisata lainnya seperti taman, lapangan

olah raga dan rekreasi, lapangan tenis, kolam renang, lapangan golf.

Di sektor konstruksi akan terjadi pertambahan jumlah tenaga kerja. Kebanyakan dari mereka akan merupakan tenaga kerja sementara yang berpindah-pindah dari satu proyek pembangunan ke yang lain dan biasanya tinggal di bedeng-bedeng sederhana yang dibangun dekat proyek tersebut. Penghidupan di bedeng-bedeng tersebut juga harus jadi pertimbangan dalam merencanakan proyek.

Rencana akhir proyek pengembangan obyek wisata pantai ini memperkirakan sekitar 2.500 kesempatan kerja dapat diciptakan di berbagai hotel, kondominium, restoran, toko dan sarana hiburan lainnya. Bila anggota keluarga juga turut diperhitungkan, jumlah penduduk yang menetap akan berkisar antara 8.000 sampai 10.000 orang. Bagi mereka harus disediakan perumahan, dengan sarana air, listrik dan pembuangan limbah bagi setiap rumah tangga. Hal ini akan berlanjut dengan pembangunan berbagai sekolah, sarana kesehatan dan pasar-pasar.

Jelaslah bahwa beberapa dari komponen-komponen di atas tidak dapat ditangani oleh badan usaha itu sendiri dan diperlukan adanya kerja sama dengan berbagai lembaga pemerintah yang berkaitan seperti Departemen Pekerjaan Umum untuk pembangunan jalan dan pembuangan limbah, Perusahaan Listrik Negara bagi penyediaan listrik, Perusahaan Daerah Air Minum untuk penyediaan air, Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi untuk telekomunikasi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan bagi pendirian sekolah, Departemen Kesehatan untuk sarana kesehatan dan banyak lembaga lainnya seperti Dinas Pariwisata Daerah Tingkat I & II, CIPTA KARYA, Perlindungan Hutan dan Pelestarian Alam, Direktorat Jendral Pariwisata dan lembaga sejenis lainnya di tingkat kabupaten.

1.6 Kesimpulan

Secara teknis, tidak ada masalah besar bagi pembangunan Taman Warisan Budaya yang merupakan bagian dari Proyek Tapak Banten Lama. Pertimbangan yang cermat akan diberikan bagi penciptaan suasana yang tepat yang lebih mengutamakan nilai sejarah dan budaya. Walaupun demikian, berbagai komponen pembangunan dengan citra semacam itu seyogyanya tidak menyaingi benda-benda yang dipamerkan di dalam Museum Arkeologi dan berbagai kegiatan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan yang sudah ada, melainkan melengkapinya dengan cara yang serasi.

Dalam kaitannya dengan obyek wisata pantai, semua fasilitas akan dirancang dan direncanakan sehingga sesuai dengan kondisi lingkungan dan topografi daerah tersebut. Penting kiranya menonjolkan corak arsitektur dan budaya setempat dalam rancangan berbagai bangunannya. Pembangunan obyek wisata pantai ini juga tidak menghadapi masalah yang besar secara teknis.

Kesanggupan memenuhi berbagai kewajiban finansial (financial viability) Tapak Banten Lama seperti yang diperlihatkan oleh FIRR (5,2%) dapat ditingkatkan bila sebagian biayanya, seperti pembangunan jalan, parit dan upaya memperindah pelabuhan Karanghantu, dapat dibebankan kepada anggaran pekerjaan umum. Sebaliknya, kelayakan ekonomi seperti yang diperlihatkan dalam EIRR yang besarnya 46,0% termasuk surplus konsumen⁴.

Sedangkan obyek wisata pantai, baik FIRR maupun EIRR yang masing-masing besarnya 18,2% dan 34,9% adalah layak ekonomi dan finansial.

Catatan: ⁴ Surplus konsumen adalah "keuntungan" atau nilai tambah yang diterima konsumen di atas atau di luar apa yang sebenarnya dibayar. Surplus konsumen bersama dengan pembayaran sebenarnya merupakan kemauan membayar para konsumen).

Sehubungan dengan dampak lingkungan, terdapat kemungkinan terjadinya beberapa gangguan sosial terhadap kehidupan penduduk di Banten Lama, namun hal tersebut dapat diimbangi dengan kenaikan pendapatan penduduk dengan terbukanya berbagai lapangan kerja yang baru dan kegiatan perdagangan. Perlu juga diperhatikan adanya pengawasan yang ketat terhadap perilaku wisatawan yang mengunjungi suaka alam burung di Pulau Dua dengan berbagai peraturan yang keras untuk mencegah gangguan terhadap perkembangbiakan burung yang bermigrasi tersebut.

Pembangunan obyek wisata pantai diperkirakan tidak akan menimbulkan masalah-masalah lingkungan yang parah namun pencemaran air hendaknya dicegah dengan membangun sarana pengolahan air limbah yang memadai. Dampak terhadap penduduk setempat harus dikurangi dengan mengupayakan sarana penyediaan air dan listrik serta berbagai fasilitas lainnya di daerah permukiman yang baru itu.

Dalam nilai moneter, pelaksanaan proyek Tapak Banten Lama dan Obyek Wisata Pantai akan menghasilkan peningkatan sebagai berikut bagi wilayah yang bersangkutan.

	<u>Tapak banten Lama</u> (Rp. juta)		<u>Wisata Pantai</u> (Rp. juta)	
Modal investasi untuk konstruksi	11.500		219.300	
Perolehan devisa				
(US\$ juta)	5,4 (1994)		9,2 (1995)	
(US\$ juta)	8,0 (2010)		68,4 (2010)	
Pemasukan uang + surplus konsumen	4.900	(1994)	46.700	(1995)
	21.300	(2010)	162.900	(2010)
Penempatan tenaga untuk konstruksi	1.035.000	h.o.k.	7.000.000	h.o.k.
untuk pelayanan (tetap)	273	orang	2.443	orang

h.o.k = hari orang kerja

Selain keuntungan yang diperoleh langsung dari proyek, berbagai pengaruh limpahan atau efek ganda (multiplier

effects) dapat dirasakan dengan kuat dalam bidang-bidang pertanian, industri rumah dan industri kecil, serta usaha dagang dan layanan pariwisata di wilayah tersebut.

Telah diperoleh keyakinan bahwa melalui pariwisata, wilayah Banten dan Tanjung Lesung memiliki potensi dalam menghasilkan devisa dan meningkatkan pendapatan nasional, pembukaan kesempatan kerja dan pengembangan wilayah.

BAB 2. PENDAHULUAN

2.1 Latar belakang Studi

Berdasarkan persetujuan yang telah dicapai antara Direktorat Jenderal Pariwisata Indonesia dengan Japan International Cooperation Agency (JICA), telah dilaksanakan studi pengembangan pariwisata di Kabupaten Serang dan Pandeglang di bagian barat Propinsi Jawa Barat termasuk Kepulauan Krakatau sejak Juli 1986 hingga Februari 1988.

2.2 Tujuan Studi

Tujuan studi adalah merumuskan rencana induk proyek pengembangan pariwisata guna meningkatkan pengembangan wilayah serta menyiapkan program pelaksanaan proyek-proyek prioritas yang akan dimulai dalam masa Repelita V. Sasaran utama pengembangan pariwisata di wilayah studi adalah peningkatan potensi pariwisata yang sudah ada, peningkatan perolehan devisa, peningkatan kesehatan dan kesejahteraan penduduk, peningkatan perjalanan ziarah, serta upaya memajukan pengembangan wilayah dengan tetap memperhatikan pelestarian lingkungan alam dan sosial budaya masyarakatnya.

2.3 Kecenderungan Pariwisata

Distribusi permintaan pariwisata Indonesia di Jawa Barat untuk masa mendatang diperkirakan mencapai 19.940 ribu orang-kunjungan dalam tahun 2010 dibandingkan 8.453 ribu orang-kunjungan dalam tahun 1984.

Jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia meningkat dengan pesat dan telah melampaui jumlah satu juta orang dalam tahun 1987. Dan jumlah ini diperkirakan akan melonjak hingga 2.234 ribu orang-kunjungan dalam tahun 2010, 25% dari jumlah itu, yaitu 889 ribu orang-kunjungan adalah untuk Jawa Barat. Selain itu, sebanyak 288 ribu orang-kunjungan dari orang asing

yang menetap sementara di Indonesia akan mengunjungi Jawa Barat juga.

Dari kombinasi berbagai varian dan proyeksi, jumlah wisatawan di wilayah studi diramalkan akan mencapai 5,4 juta orang-kunjungan dalam tahun 2010. Jumlah ini terbilang sebesar 26,8% dari jumlah orang-kunjungan di Jawa Barat dibandingkan dengan 20,6% dalam tahun 1984.

2.4 Diperlukan Tujuan Wisata Tambahan

Dengan permintaan pariwisata yang diharapkan meningkat di masa yang akan datang, wilayah Banten dihadapkan dengan berbagai masalah penting seperti perluasan jaringan jalan, modernisasi fasilitas-fasilitas yang telah ada di samping pembangunan beberapa daerah tujuan wisata yang baru dalam upaya menyesuaikan wilayah tersebut ke dalam abad ke 21.

Pariwisata telah berkembang menjadi industri penting di banyak negara, yang tidak saja merangsang pertumbuhan nasional, tetapi juga pengembangan regional dengan berbagai cara. Dengan pengembangan pariwisata, wilayah studi ini akan beroleh manfaat berikut ini.

- Perolehan devisa
- Hiburan bagi penduduk
- Pertumbuhan wilayah
- Kesempatan kerja dan penciptaan pasar-pasar setempat
- Peningkatan daya beli
- Perbaikan pemasaran
- Perbaikan prasarana (infrastruktur) dan pelayanan umum.

Table 2-1 JUMLAH ORANG-KUNJUNGAN MENURUT KEGIATAN DI WILAYAH STUDI TAHUN 2010

(1.000 kunjungan-orang, kecuali bila dinyatakan khusus)

Wisatawan Indonesia		Wisatawan Asing		Jumlah Permintaan di Wilayah Studi			
Jawa Barat		Jawa Barat		Wilayah Studi			
Distribusi menurut Kegiatan (1984-2010)	Jumlah Kunjungan menurut Kegiatan	Bagian Jawa Barat ¹ (1984-2010)	Jumlah Kunjungan menurut Kegiatan	Bagian Jawa Barat ² dalam Jawa Barat ³ (1984-2010)	Jumlah Kunjungan menurut Kegiatan		
%	%	%	%	%	%		
Pantai	17- 20	3.988	3.988	13-15-25	705	247-317 (280)	845-1.315 (1.080)
Laut	4- 10	1.994	1.994	1-30-36	59	27- 32 (30)	625- 750 (690)
Alam	4- 5	997	997	1- 1- 3	59	15- 21 (20)	25- 51 (40)
Ziarah	31-28	5.583	5.583	52-48-50	-	-	2.680-2.792 (2.740)
Budaya	9- 10	1.994	1.994	10-12-18	177	14- 21 (20)	253- 380 (320)
Taman Wisata	15	2.991	2.991	8-10-14	118	18- 30 (20)	317- 450 (380)
Lain-lain	20- 12	2.393	2.393	2- 5- 7	59	15- 21 (20)	135- 189 (170)
Jumlah	10	19.940	19.940	4.544-5.485 (5.030)	1.177	336-442 (390)	4.880-5.927 (5.420)

Catatan: ¹ Angka dalam tanda kurung menunjukkan pembulatan nilai rata-rata.

² Merujuk ke Lampiran I, Table I(E)-2.

³ Provinsi Jawa Barat

BAB 3 RENCANA INDUK PARIWISATA

3.1 Rencana Pengembangan Jangka Panjang

Program pembangunan jangka panjang di dalam Rencana Induk disusun dengan tujuan memajukan pertumbuhan wilayah, pengembangan berbagai proyek yang saling bersesuaian, pemenuhan permintaan pariwisata, mencegah penumpukan investasi dalam periode waktu yang terbatas, dan mengurangi pelbagai dampak yang merugikan lingkungan sosial dan alam. Keenam proyek yang diusulkan dalam Rencana Induk memanfaatkan semua potensi dan sumber daya yang ada dalam bentuk petilasan sejarah dan arkeologi, kesenian dan suaka alam. Garis besar proyek-proyek yang diusulkan itu terlihat di Tabel 3-1.

3.2 Pelaksanaan secara Bertahap

Keenam proyek yang diliput dalam Rencana Induk direncanakan pelaksanaannya secara bertahap sepanjang kurun waktu sampai tahun 2010.

- Enam belas (16) alternatif rencana pentahapan seperti terlihat dalam Gambar 3-1 telah ditelaah dengan membagi setiap proyek dalam Rencana Induk ke dalam unit-unit pembangunan untuk pelaksanaan jangka panjang. Dasar pertimbangannya adalah laju pembangunan dalam rencana pentahapan selama setiap tahap pelaksanaan. Pelaksanaan pembangunan yang terlalu cepat dapat mengakibatkan berlebihnya daya tampung berbagai fasilitas di tahap awal sedangkan pembangunan yang terlampau lambat dapat mengakibatkan tuntutan percepatan kerja di tahap akhir. Oleh sebab itu pengendalian besaran pembangunan pada setiap tahap pelaksanaan merupakan hal yang penting untuk menjaga keseimbangan pengembangan.

Tabel 3-1 GARIS BESAR PROYEK YANG DIUSULKAN

Proyek	Taman Laut Tropika	Taman Kur	Tapak Banten Lama	Wisata Pantai	Ujung Kulon & Krakatau	Taman Wisata
Tujuan	Meningkatkan minat bohor orang Indonesia	Menghidupkan daerah dengan meningkatkan aneka pemanfaatan sumber air panas yang ada	Membina magnet pariwisata di wilayah, museum kota Banten lama yang bersejarah untuk memajukan pariwisata umum	Menawakan kesempatan tingkat tinggi bagi wisatawan dan menghasilkan devisa	Membina jati diri wilayah dan mendorong kegiatan berorientasi ke alam setempat. Penerimaan kebutuhan remaja.	Membangun jalur perjalanan wisata dan membantu industri setempat. Penerimaan kebutuhan remaja.
Target	Domestic Orang Asing	Orang Asing	Orang Asing	Orang Asing	Orang Asing	Orang Asing
Sifat Singgal	Jangka panjang	Jangka pendek	Jangka pendek	Jangka pendek	Jangka pendek	Jangka pendek
Sarana	1 Aquarium 2 Kolam bertunjukan 3 lumba-lumba 4 Museum bahari 5 Model pelabuhan 6 Pusat perbelanjaan tepi pantai 7 Tempat berdamawisata 8 Taman hiburan 9 Menaka pengamat bawah laut	1 Rumah Kur (Kur Hous) (sistem penyembuhan dengan sumber air panas) 2 Hotel, restoran 3 Lapangan olah raga, tenis 4 Gedung olah raga 5 Kolam renang 6 Teater alam 7 Balai seni 8 Taman bunga 9 Sebatuan 10 Sarana 'jogging' 11 Teras daerah pegunungan	1 Pemugaran benteng lama 2 Sarana labuh bagi kapal ke Pulau Dua 3 Taman Warisan Budaya 4 Teater Seni 5 Restoran, toko 6 Museum Perdagangan Lada 7 Tempat peristirahatan 8 Perbaikan jalan 9 Memperindah pasar, pelabuhan Karanghantu	1 Marina 2 Hotel bertaraf internasional 3 Kondominium (bangunan rumah susun) 4 Perumahan desa/vila 5 Lapangan golf 6 Lapangan olah raga, tenis 7 Alur-alun 8 Tempat darmawisata 9 Olah raga laut Pangkalan wisata petualangan	1 Pesanggrahan 2 Dermaga 3 Menara pengawas 4 Tempat berenang 5 Tempat berkemah 6 Jalan alam 7 pangkalan olah raga Perkebunan 8 Model usaha tani 9 Kebun terapan 10 Pabrik perkebunan (experimental factory)	1 Tempat berkemah 2 Lapangan olah raga, tenis 3 Gedung olah raga 4 Perokoan 5 Tempat berdamawisata 6 Pameran 7 Perkebunan 8 Model usaha tani 9 Kebun terapan 10 Pabrik perkebunan (experimental factory)
Sistem Pembangunan	Sektor swasta atau perusahaan yang dijalankan oleh pemerintah	Sektor Swasta:	Sektor Umum: Museum petilasan sejarah: Depdikbud Perbaikan Lingkungan Ditjen Pariwisata & Perintah setempat	Sektor Umum: Infrastruktur & manajemen pembangunan secara menyeluruh Sektor swasta: sarana masing-masing	Sektor Swasta: - Pesanggrahan - Kapal (di bawah pengawasan DIT. PHPA)	Sektor Umum: DIT. PHPA atau Departemen pertanian
Pelaksanaan & Promosi	Dilaksanakan oleh sektor swasta atau perusahaan pemerintah	Dikaitkan dengan lembaga kesejahteraan untuk promosi	Dilaksanakan oleh sektor umum	Dikelola oleh perusahaan pemerintah yang dijalankan oleh sektor swasta	Mengawasi jumlah pengunjung agar kelestarian alam ter jaga	Dilaksanakan oleh sektor umum yang melembaga dengan koperasi pertanian

Catatan: ☉ Utama ○ Sekunder

Gambar 3-1 ALTERNATIF RENCANA PENTAHAPAN DALAM PERENCANAAN JANGKA PANJANG (DAERAH WISATA PANTAI "C" & "D")

Alter-natif	Proyek	Tahap 1			Tahap 2			Tahap 3		
		1992	1993	1994	1997	1998	1999	2004	2005	2006
1	Taman Laut									
	Kur Park				1-3					1-4
	Tapak Banten Lama	1			2-3					3
	Wisata Pantai	1			2-4					3-4
2	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata									1-2
	Taman Laut									1-4
	Kur Park				1-3					3
3	Tapak Banten Lama	1-3								2-3
	Wisata Pantai	1			2-4					3-4
	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata									1-2
4	Taman Laut									1-4
	Kur Park				1-3					3
	Tapak Banten Lama	1-3								2-3
	Wisata Pantai	1-2			3-4					3-4
5	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata									1-2
	Taman Laut									2-4
	Kur Park				2-3					3
6	Tapak Banten Lama	1			2					2-3
	Wisata Pantai	1			2					2
	Ujung Kulon	1			2					3-4
	Taman Wisata	1			2					2
7	Taman Laut									4
	Kur Park				2-3					3
	Tapak Banten Lama	1-3			2					2-3
	Wisata Pantai	1-2			2-3					4
8	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata				1					2
	Taman Laut									4
	Kur Park				2-4					3
9	Tapak Banten Lama	1			2					2-3
	Wisata Pantai	1			2					2-3
	Ujung Kulon									1
	Taman Wisata									1-4
10	Taman Laut									2
	Kur Park				1					2-4
	Tapak Banten Lama	1			2					3
	Wisata Pantai	1			2-3					3-4
11	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata				1					2
	Taman Laut									1-4
	Kur Park				2					3
12	Tapak Banten Lama	1			2					2-4
	Wisata Pantai	1			2					3
	Ujung Kulon									3-4
	Taman Wisata				1					2
13	Taman Laut									2
	Kur Park				1					2-4
	Tapak Banten Lama	1			2					3
	Wisata Pantai	1-3			2-3					3-4
14	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata				1-2					2
	Taman Laut									2-4
	Kur Park				1					3
15	Tapak Banten Lama	1			2					2-3
	Wisata Pantai	1			2					2-3
	Ujung Kulon									4
	Taman Wisata				2					2
16	Taman Laut									4
	Kur Park				1-3					4
	Tapak Banten Lama	1			2					2-3
	Wisata Pantai	1			2-3					2-3
17	Ujung Kulon									2
	Taman Wisata				2					2
	Taman Laut									4
	Kur Park				1-3					4

* Angka-angka menunjukkan unit-unit pengembangan setiap proyek yang akan dibangun.

- Permintaan pariwisata bagi proyek-proyek tersebut disusun agar luwes sesuai dengan alternatif rencana tahapannya. Bila tidak ada proyek baru yang dikembangkan, permintaan di wilayah tersebut akan meningkat dengan laju pertumbuhan sebesar 2% per tahun. Pengembangan sebuah daerah tujuan wisata yang baru akan menghasilkan sebuah titik singgah tambahan, yang akan meningkatkan jumlah permintaan pariwisata di wilayah tersebut. Selanjutnya, pengelompokan beberapa atraksi wisata akan menimbulkan interaksi yang menguntungkan diantara berbagai daerah tujuan wisata.
- Sebuah studi simulasi untuk menyusun peringkat berbagai alternatif rencana pentahapan didasarkan atas sepuluh (10) indikator yang diusulkan, seperti perolehan devisa, kesempatan kerja, dampak terhadap lingkungan alam, dampak sosial budaya, efek ganda, manfaat rekreasi, perolehan lahan, biaya pengembangan, kelayakan finansial dan daya dukung infrastrukturnya. Sebagai hasil penilaian tersebut, Tapak Banten Lama dan Obyek Wisata Pantai Tanjung Lesung telah terpilih sebagai proyek yang diprioritaskan. Tahapan perencanaan optimum dan proyek-proyek yang mendapat prioritas terlihat di Gambar 3-2.

Gambar 3-2 TAHAPAN PERENCANAAN OPTIMUM DAN PROYEK YANG DIPRIORITASKAN

	Tahap 1 (~ 1995)	Tahap 2 (1996-2000)	Tahap 3 (2001-2010)
Taman Laut Tropika			▬
Kur Park		▬	
Tapak Banten Lama	▬		
Obyek Wisata Pantai	▬		
Ujung Kulon & Kepulauan Krakatau			▬
Taman Wisata			▬

Proyek prioritas

* Ancer-ancer tahun fiskal tergantung kemajuan tindakan persiapannya.

3.3 Pengembangan Wilayah

Keadaan perekonomian dunia yang buruk pada saat ini telah membawa dampak yang kurang menggembirakan bagi perekonomian Indonesia secara menyeluruh dan pengaruh yang merugikan pada wilayah Banten. Dengan kondisi tersebut, prospek perekonomian wilayah Banten tidak menjamin keadaan yang optimis. Meskipun keadaannya demikian, namun kegiatan pariwisata di Indonesia tumbuh dengan pesat. Rencana induk pariwisata sangat diharapkan dapat membawa pengaruh yang mendorong pengembangan wilayah Banten. Dampaknya akan terasa di sektor-sektor seperti pertanian, industri manufaktur, konstruksi, transportasi, perdagangan dan jasa.

Manfaat pariwisata yang sangat jelas dan segera terlihat adalah penciptaan lapangan kerja. Lapangan kerja yang ditimbulkan oleh kegiatan pariwisata digolongkan ke dalam kelompok-kelompok berikut ini:

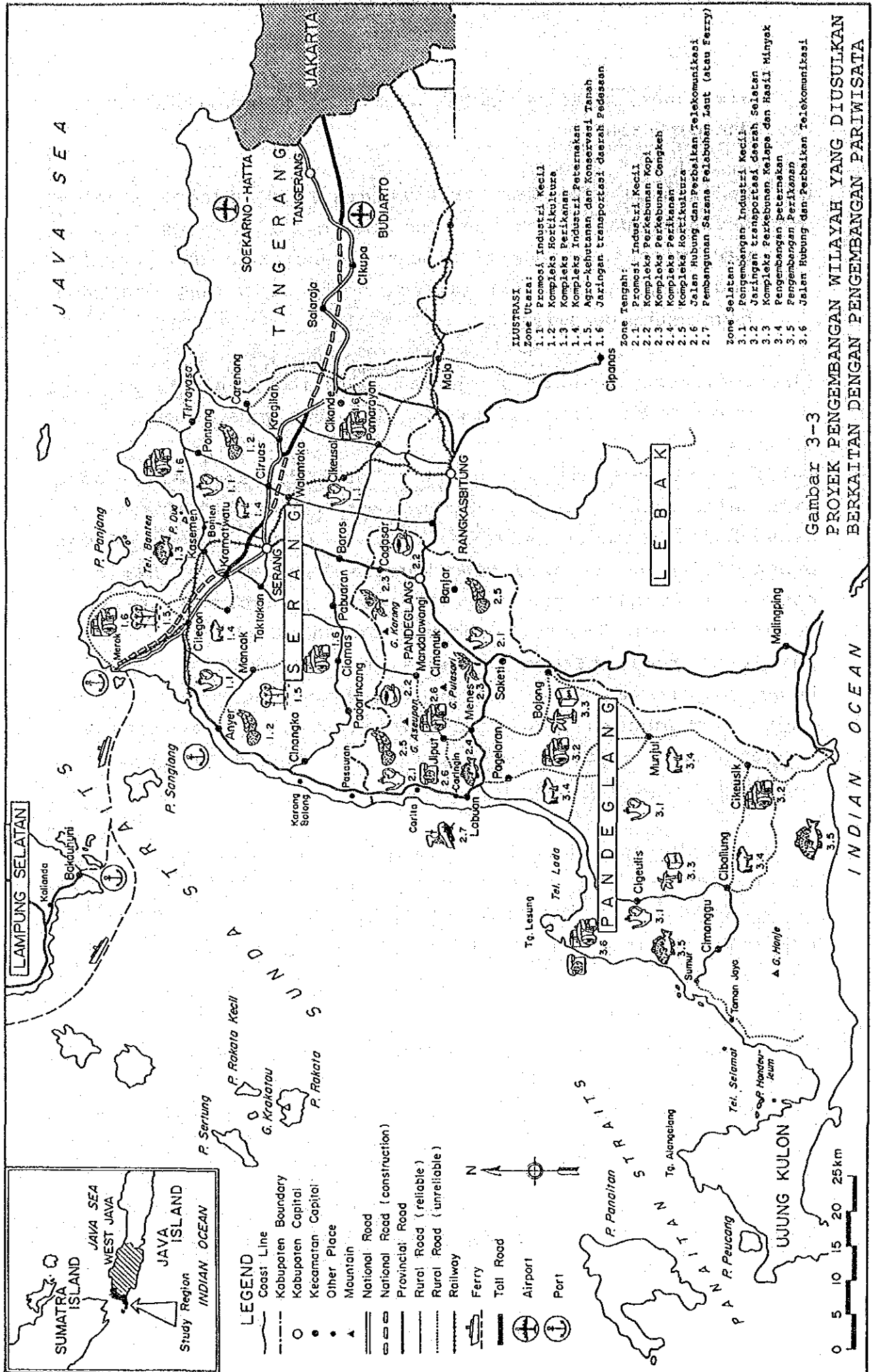
- (1) Penciptaan lapangan kerja secara langsung dalam usaha yang menjual berbagai barang dan jasa langsung kepada

wisatawan, seperti usaha hotel, restoran, transportasi, dan pertokoan;

- (2) Penciptaan lapangan kerja secara tidak langsung dalam berbagai usaha yang ditimbulkan oleh kegiatan belanja para wisatawan seperti industri manufaktur dan penyalur pedagang besar, yang memasok berbagai barang dan jasa bagi usaha pariwisata;
- (3) Penciptaan lapangan kerja yang berkaitan dengan investasi dalam bidang industri barang niaga dan konstruksi.

Selain dari pada itu, bila hotel-hotel dan kompleks wisata baru telah terbangun, akan timbul peningkatan permintaan bagi bahan-bahan makanan, benda-benda cinderamata (souvenir) dan pelbagai barang lainnya yang menimbulkan lapangan kerja di bidang pertanian dan hortikultura, pengolahan pangan, kerajinan, dan industri ringan. Produksi pelbagai barang peralatan rumah tangga, gerabah, barang plastik, tekstil, bahan sandang dan lain-lainnya akan terangsang sejalan dengan laju pertumbuhan kegiatan pariwisata. Proyek-proyek pengembangan wilayah yang berkaitan dengan pengembangan pariwisata diperlihatkan di Gambar 3-3.

Selain beberapa dampak pembangunan seperti yang telah disebutkan di atas, pengembangan pariwisata akan banyak berperan dalam menyediakan berbagai kesempatan perbaikan prasarana setempat seperti jalan, penyediaan air dan listrik.



Gambar 3-3
 PROYEK PENGEMBANGAN WILAYAH YANG DIUSULKAN
 BERKAITAN DENGAN PENGEMBANGAN PARIWISATA

3.4 Pelayanan Pemerintah yang diperlukan bagi Pengembangan Pariwisata

Berbagai jasa lembaga-lembaga pemerintah hendaknya dialokasikan lewat mekanisme administratif. Dengan permintaan pariwisata yang diperkirakan akan terus berlanjut, perluasan jaringan jalan, pembangunan berbagai fasilitas baru seperti penyediaan air dan listrik, pengolahan limbah, perbaikan sarana telekomunikasi sangatlah diperlukan di berbagai daerah tujuan wisata yang baru itu.

Layanan pemerintah diperlukan dalam bidang kesehatan, pendidikan, perumahan disebabkan meningkatnya kebutuhan tenaga kerja sebagai akibat dikembangkannya kegiatan pariwisata, akan merupakan beban yang berat bagi layanan sosial yang telah ada sekarang. Dampak tidak langsung dari pengembangan pariwisata terlihat dari timbulnya kebutuhan bagi beberapa jenis latihan tertentu untuk menyiapkan kaum muda agar mereka mampu bekerja di industri pariwisata. Pendidikan dan latihan formal kepariwisataan merupakan hal yang harus ada, karena latihan bermagang di tempat kerja sering diadakan sambil merugikan kepentingan wisatawan, dan bila layanannya tidak memuaskan, hal ini akan mengundang berbagai kecaman yang pedas.

Segera setelah berbagai fasilitas pariwisata itu beroperasi, pemerintah dapat memperoleh pemasukan uang melalui pajak guna mengimbangi investasi awal yang telah ditanamkan.

BAB 4 PROYEK TAPAK BANTEN LAMA

4.1 Latar Belakang

Tapak Banten Lama terletak di daerah Banten Lama yang berjarak sekitar 8 km di sebelah utara Serang dan kurang lebih 80 km dari Jakarta. Seperti tersirat dari namanya, tapak ini mempunyai latar belakang sejarah yang panjang dan mempunyai beberapa obyek keagamaan, kekayaan budaya, dan sebuah museum arkeologi. Setiap tahunnya obyek-obyek tersebut telah menarik lebih dari satu juta wisatawan, kebanyakan untuk tujuan berziarah.

Faktor terpenting yang telah mendorong penetapan daerah tersebut bagi proyek Tapak Banten Lama adalah terutama latar belakang sejarah, budaya dan agama daerah Banten Lama. Guna menambah berbagai sumber daya pariwisata yang telah ada seperti Mesjid Agung, Kelenteng Cina, Museum Arkeologi, petilasan Keraton Sultan, Benteng Speelwijk dan banyak petilasan lainnya, disarankan untuk membangun sebuah Taman Warisan Budaya untuk memperkenalkan sejarah, adat istiadat, kesenian dan budaya setempat. Bukan saja wisatawan namun peziarah juga diharapkan akan datang ke "Heritage Garden" atau Taman Warisan Budaya¹ tersebut apabila berkunjung ke daerah ini.

4.2 Fasilitas-fasilitas

Proyek Tapak Banten Lama bertujuan membangun sebuah daerah tujuan wisata utama di wilayah studi dengan membangun sebuah Taman Warisan Budaya dengan berbagai fasilitasnya, memperbaiki prasarana jalan masuk ke tempat itu, memperbaiki pelabuhan Karanghantu dan memugar Parit Tua yang terdapat di daerah itu.

Catatan: ¹ Pemberian nama Indonesia akan terasa lebih tepat ditinjau dari keadaan sejarah Banten Lama.

Taman Warisan Budaya dibangun dengan tujuan akan dapat menjadi ciri daerah yang memperkenalkan sejarah, seni dan budaya tradisional setempat, serta kejayaan Banten dalam dunia perdagangan di masa yang lampau kepada dunia luar. Dengan tujuan ini, bangunan-bangunan berikut inilah yang akan ditempatkan di Taman Warisan Budaya.

Tabel 4-1 BANGUNAN-BANGUNAN DALAM TAMAN WARISAN BUDAYA

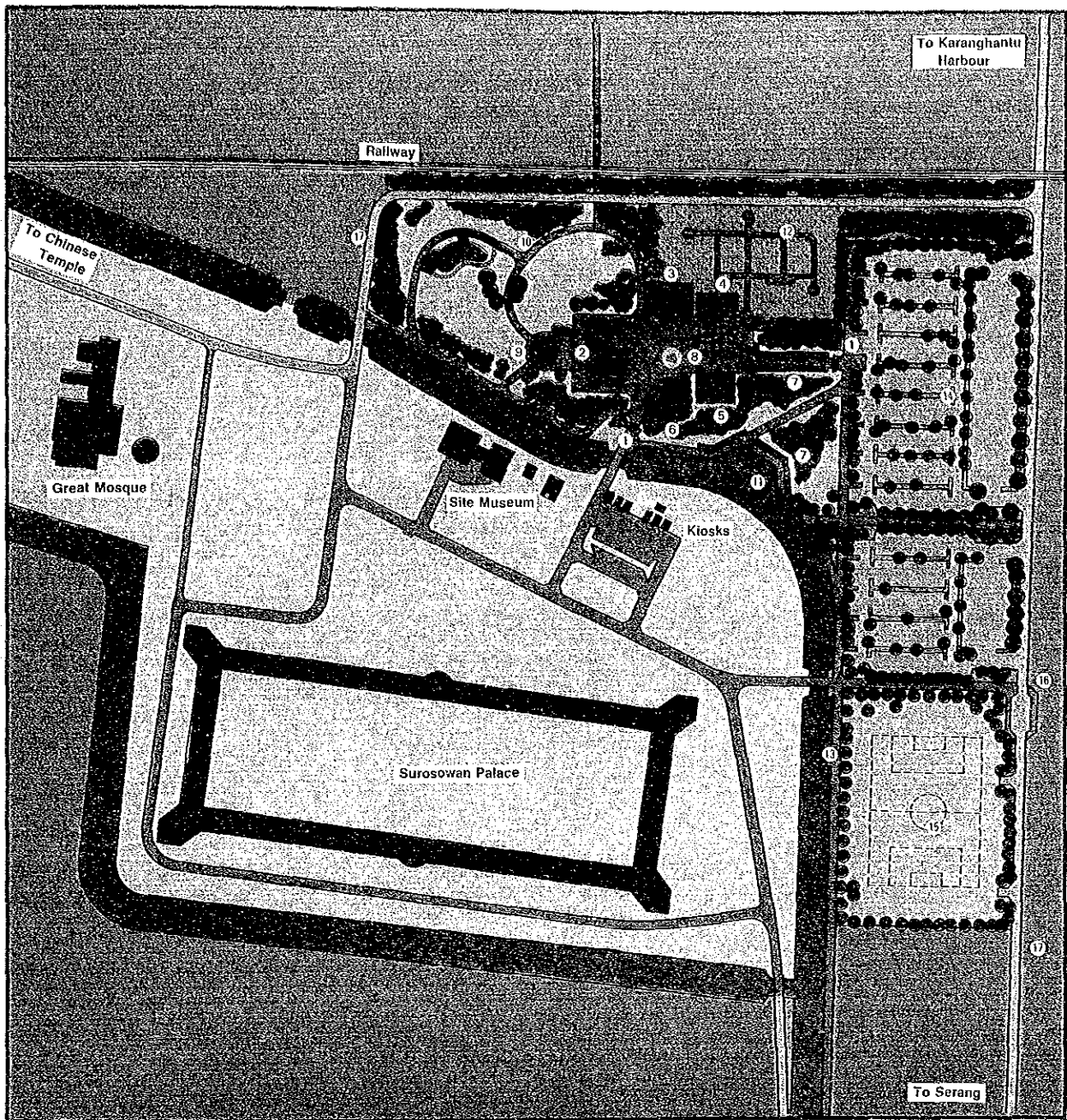
Fasilitas	Daya Tampung yg direncanakan (orang)	Luas Area (m ²)	Catatan
Teater seni	500	1.000	Bangunan Tradisional
Balai pameran	200	500	Termasuk toko & restoran
Aula Warisan Budaya	300	700	
Museum Perdagangan Lada		500	
Toko kecil-kecil		400	8 m ² x 50 toko
Teater terbuka		900	Area tapak
Jumlah		4.000	

Taman Warisan Budaya akan menggunakan lahan yang luasnya lebih dari 80.000 m² termasuk plaza, model usaha pertanian (farm), kolam dengan air mancur, bangunan-bangunan, taman, jalan dan tempat berjalan serta lapangan parkir dengan alokasi lahan sebagai berikut:

Tabel 4-2 LUAS DAERAH DI TAMAN WARISAN BUDAYA

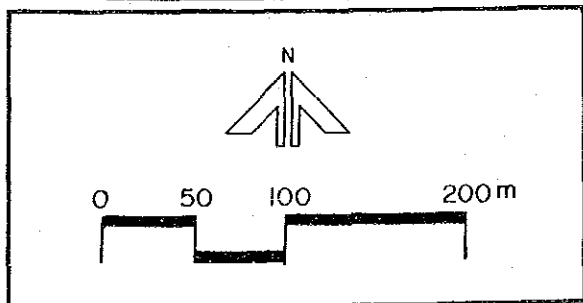
Fasilitas	Taman Warisan Budaya	Tempat Umum	Parkir	Jumlah
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Plaza	4.800	-	-	4.800
Model Usaha Pertanian	5.600	-	-	5.600
Kolam, Air Mancur	700	-	-	700
Bangunan	3.800	200	-	4.000
Taman	22.000	4.000	-	26.000
Jalan, Pedestrian	2.000	1.400	900	4.300
Parkir	-	-	37.000	37.000
Jumlah	38.900	5.600	37.900	82.400


Fasilitas-fasilitas di Taman Warisan Budaya akan saling melengkapi dan bukan bersaing dengan berbagai tampilan arkeologi yang telah ada dengan mempertinggi nilai-nilai yang telah melekat padanya.



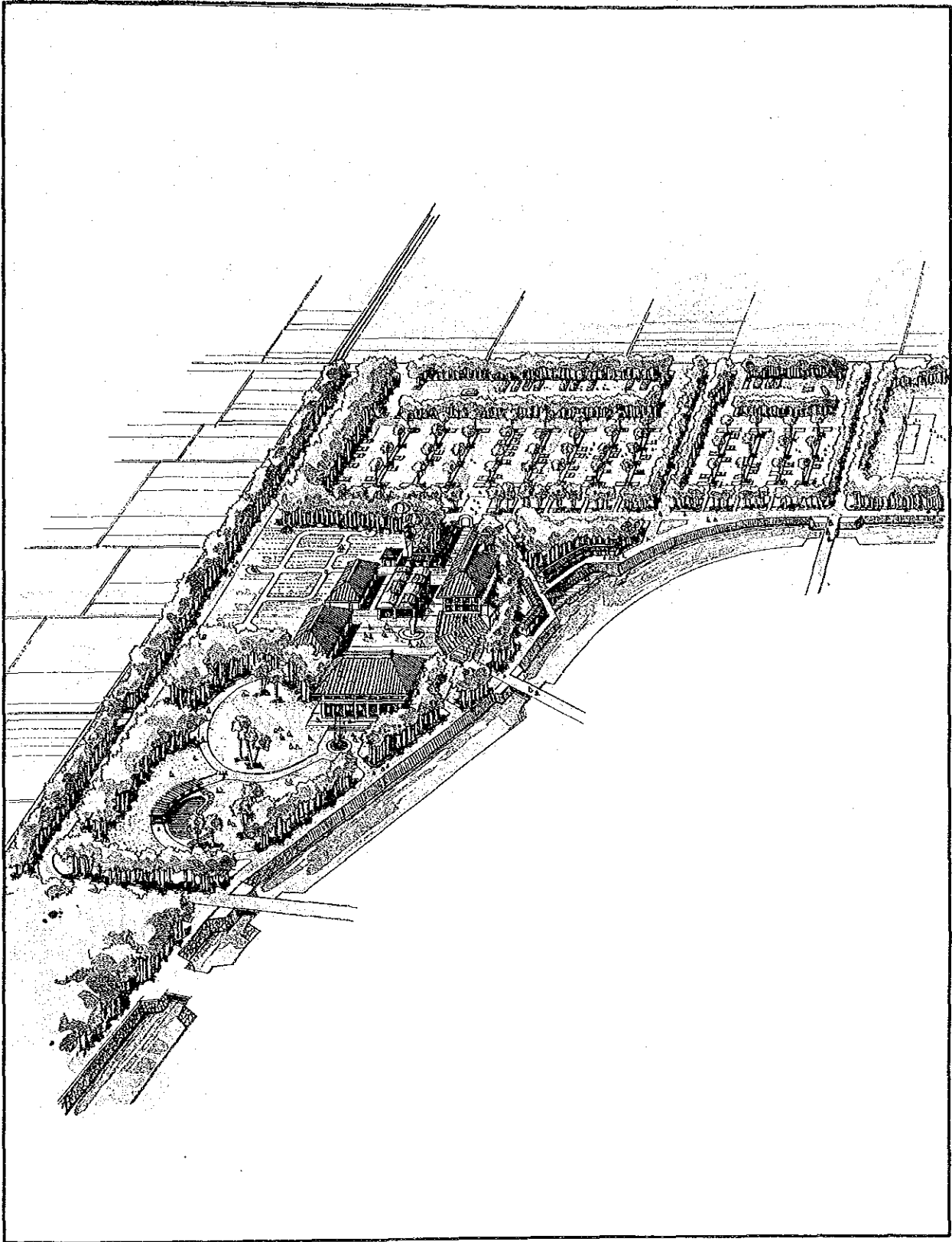
* Yellow zone will be developed under the control of Department of Education and Culture

LEGEND		
① Gate	② Performance art theater	③ Heritage memorial hall
④ Pepper trade museum	⑤ Exhibition hall, Restaurant, Shops	
⑥ Open air theater	⑦ Small shops	⑧ Heritage plaza
⑨ Fountain		
⑩ Garden	⑪ Landing facility	⑫ Pepper field
		⑬ Moatside promenade
⑭ Parking lot	⑮ Overflow parking	⑯ Bus stop
		⑰ By-pass road




 DEPARTMENT OF TOURISM, POST AND TELECOMMUNICATION
 DIRECTORATE GENERAL OF TOURISM
 JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY
 THE STUDY ON THE REGIONAL DEVELOPMENT PROJECT
 IN THE WESTERN PART OF JAVA

Gambar 4-1
 RENCANA TATA LETAK DI
 TAMAN WARISAN BUDAYA



DEPARTMENT OF TOURISM, POST AND TELECOMMUNICATION
DIRECTORATE GENERAL OF TOURISM

JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY

THE STUDY ON THE REGIONAL DEVELOPMENT PROJECT
IN THE WESTERN PART OF JAVA

Gambar 4-2

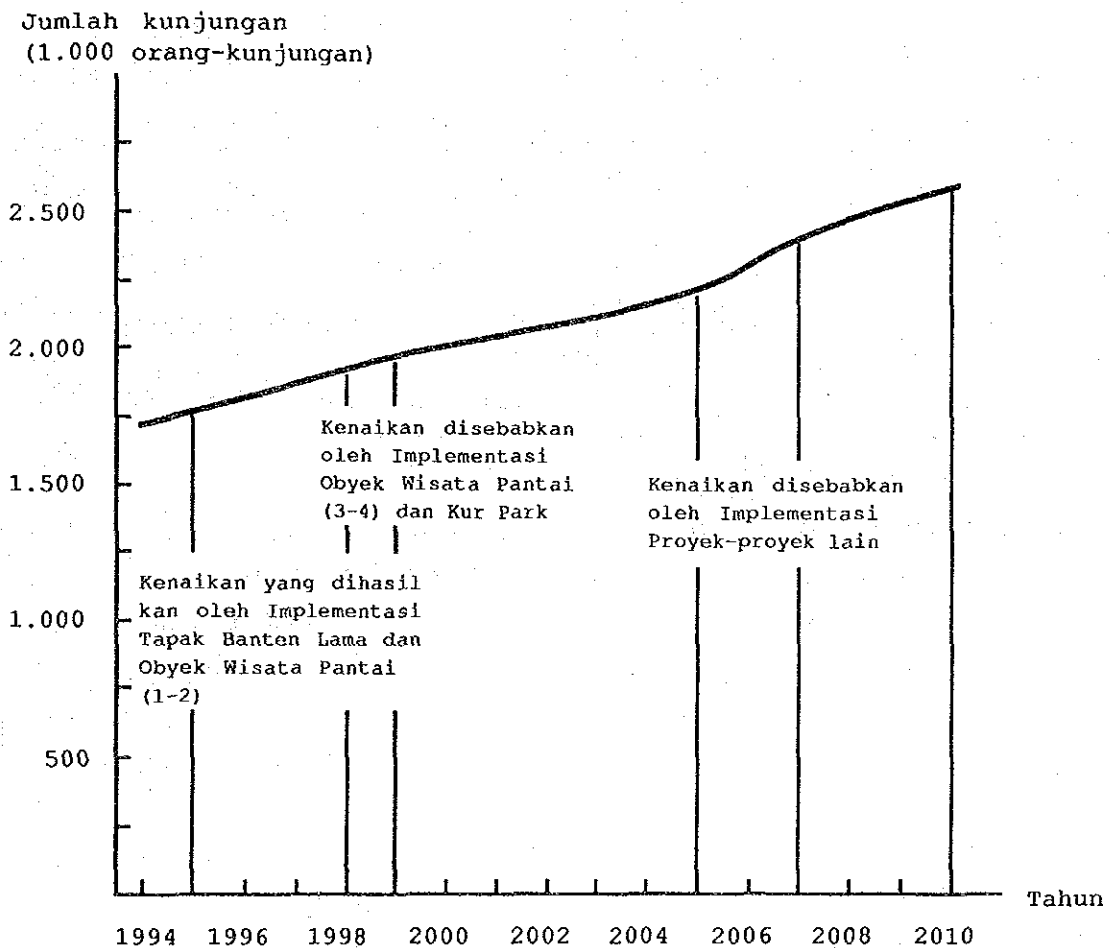
GAMBARAN TAPAK BANTEN LAMA
(TAMAN WARISAN BUDAYA)

tampak barat

4.3 Proyeksi Jumlah Wisatawan

Proyeksi jumlah wisatawan ke Taman Warisan Budaya dibuat berdasarkan asumsi bahwa keenam proyek dalam Rencana Induk semuanya akan terwujud pada tahun 2010. Peningkatan jumlah tahunan diperlihatkan dalam gambar dan tabel berikut.

Gambar 4-3 PERMINTAAN PARIWISATA DI TAPAK BANTEN LAMA



Tabel 4-3 PERMINTAAN PARIWISATA DI TAPAK BANTEN LAMA

(1.000 orang-kunjungan)

Tahun	Permintaan	Tahun	Permintaan	Tahun	Permintaan
1994	1.648,6	2000	1.974,8	2006	2.235,7
1995	1.763,1	2001	2.004,9	2007	2.487,7
1996	1.791,9	2002	2.035,2	2008	2.523,2
1997	1.820,7	2003	2.065,7	2009	2.558,9
1998	1.849,7	2004	2.096,2	2010	2.590,0
1999	1.944,9	2005	2.132,6		

4.4 Biaya Pengembangan

Biaya pengembangan Tapak Banten Lama akan berjumlah sekitar Rp. 11,5 milyar termasuk perubahan (kontingensi) harga. Rincian biaya seperti tertera di bawah ini.

Tabel 4-4 BIAYA PENGEMBANGAN (TAPAK BANTEN LAMA)

Satuan: Rp. juta

1. Taman Warisan Budaya	4.889	
2. Area parkir dan santai		
(1) Kelenteng Cina & Benteng Speelwijk	145	
(2) Istana Kaibon	81	
(3) Tasikardi	54	
3. Pelabuhan Karanghantu	217	
4. Jalan (By pass)	537	
5. Parit Tua	2.213	
Sub-total	8.136	
Kontingensi harga	3.364	
Jumlah	11.500	(100%)
Mata uang asing	1.427	(12,4%)
Mata uang Rupiah	10.073	(87,6%)

4.5 Panitia Persiapan

Ada beberapa organisasi yang bekerja bagi mengembangkan pariwisata di wilayah Banten. Disarankan agar dibentuk semacam panitia persiapan yang akan mengkoordinasikan semua kegiatan mereka dengan tujuan mempromosikan proyek Tapak Banten Lama. Panitia ini akan melibatkan wakil-wakil dari BAPPENAS, BAPARDA, DIPARDA Tk I & II, DEPDKBUD, DITJEN. PARIWISATA, DPU, PDAM, PERUMTEL, PHPA, PLN dan lain-lainnya. Organisasi semacam itu harus menerima pihak-pihak swasta sebagai anggota tanpa menuntut persyaratan tertentu. Dalam hal ini perlu ditegaskan bahwa organisasi semacam itu tidak hanya membatasi kegiatannya kepada pelaksanaan kerja sama sekali-sekali. Tugasnya yang utama adalah membina landasan bagi pelaksanaan proyek dan bertindak sebagai jendela bagi pengumpulan dan penyebarluasan informasi dan promosi pariwisata di tingkat paling bawah. Semua kegiatannya harus diarahkan pula kepada upaya menghilangkan prasangka buruk masyarakat setempat terhadap wisatawan, terutama wisatawan asing.

4.6 Sistem Pengembangan

Bagi pelaksanaan proyek, disarankan untuk membentuk suatu badan usaha yang menggabungkan kepentingan berbagai lembaga pemerintahan dan swasta di daerah. Peran pemerintah daerah di dalam Badan Usaha ini terutama dalam hal administrasi proyek.

Ia juga harus menjamin pelaksanaan proyek tersebut terwujudkan secara serasi dan sesuai dengan rencana yang telah disetujui. Sektor swasta terutama akan terlibat dalam berbagai aspek komersial.

Patut dicatat juga pengalaman PT Pengembangan Taman Wisata Borobudur merupakan sumber yang penting, untuk pekerjaan yang sejenis, dan hendaknya pengalaman tersebut dan dimanfaatkan sejauh memungkinkan.

Badan Usaha tersebut hendaklah dikelola sedemikian rupa sehingga mampu menangani dua tugasnya yang utama, yaitu tugas sebelum dan sesudah pembukaan proyek.

Garis besar tugasnya pra-pembukaan proyek secara umum dapat ditetapkan sebagai berikut:

- Menjamin ketersediaan dana yang diperlukan proyek
- Melatih tenaga pelaksana (staf)
- Menyiapkan desain dasar dan terinci
- Menyelesaikan semua prosedur hukum
- Menyelesaikan pembebasan lahan yang diperlukan
- Meningkatkan peran serta pihak swasta
- Menyelenggarakan tender dan menandatangani kontrak-kontrak
- Mengelola semua aspek pengembangan
- Kegiatan promosi pariwisata

Tugas-tugas utama Badan Usaha pasca pembukaan proyek adalah sebagai berikut:

- Administrasi proyek
- Promosi dan pemasaran
- Menjual atau menyewakan fasilitas
- Menjalankan dan merawat prasarana dan sarana umum
- Melatih tenaga pelaksana

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (DEPDIKBUD) terlibat dalam usaha-usaha pemugaran dan penelitian arkeologi di daerah yang bersebelahan dengan Taman Warisan Budaya dan telah merumuskan sebuah rencana induk bagi pemugaran Banten Lama. Oleh sebab itu, penting kiranya menjaga hubungan yang erat dengan DEPDIKBUD selama masa operasi dan pelaksanaan pembangunan proyek.

4.7 Analisis Finansial

Pemasukan akan diperoleh dari pengusaha Taman Warisan Budaya, biaya/karcis parkir, biaya sewa/kontrak toko, dan lain-lain.

Analisis finansial menunjukkan bahwa kelayakan finansial proyek tersebut tidaklah terlalu tinggi dengan FIRR sebesar 5,2%. Hal ini disebabkan oleh sifat proyek yang menyangkut kepentingan orang banyak dimana sumber dana yang ada terbatas. Suatu analisis yang peka mengenai FIRR menunjukkan bahwa bila sebagian biaya pekerjaan umum dapat diwujudkan dari anggaran pemerintah, maka FIRR dapat meningkat juga seperti terlihat dalam analisis kepekaan tersebut.

Dengan menaikkan biaya/karcis masuk sampai Rp. 600/orang¹, kelayakan finansialnya (FIRR) meningkat seperti terlihat dalam tabel aliran uang di bawah ini:

Catatan: ¹ Peziarah boleh bebas memasuki Mesjid dan Kelenteng seperti dahulu.

Tabel 4-5 ALIRAN FINANSIAL DI TAPAK BANTEN LAMA

Satuan: Rp. juta

Year	No. of Visitors (thousand)	Revenue						Costs					Balance	
		Parking Fee	Heritage Garden	Boating Service	Events	Tenants Tariff	Total Revenue	Construction cost	Operation Equipments	Labor	Utility	Overhead		Total Cost
1989		0	0	0	0	0	0	1182.47		0	0	0	1182	-1182
1990		0	0	0	0	0	0	311.80		0	0	0	312	-312
1991		0	0	0	0	0	0	321.60		0	0	0	322	-322
1992		0	0	0	0	0	0	5662.23		0	0	0	5662	-5662
1993		0	0	0	0	0	0	4021.77	920	0	0	0	4842	-4842
1994	1648.6	162	224	41	128	256	810			207	41	162	409	401
1995	1763.1	174	239	44	137	283	876			214	44	175	433	443
1996	1791.9	176	243	44	139	298	900			222	45	180	447	454
1997	1820.7	199	274	50	156	313	992			229	50	198	477	515
1998	1849.7	202	278	51	159	329	1019			237	51	204	492	527
1999	1944.9	212	292	53	167	358	1083			246	54	217	518	567
2000	1974.8	239	329	60	188	376	1193			254	60	239	552	640
2001	2004.9	243	334	81	191	395	1224			265	61	245	569	655
2002	2035.2	246	339	82	194	415	1257			272	63	251	587	670
2003	2065.7	277	382	70	218	438	1383			282	69	277	628	756
2004	2096.2	281	387	71	221	458	1419			292	71	284	647	773
2005	2132.6	286	394	72	225	483	1460			302	73	292	667	793
2006	2235.7	333	458	84	262	524	1650			313	83	332	728	932
2007	2487.7	370	510	93	291	603	1867			323	93	373	790	1077
2008	2523.2	375	517	95	295	633	1915			335	96	383	814	1102
2009	2558.9	422	581	106	332	664	2106			347	105	421	873	1233
2010	2590.0	427	588	108	336	686	2156			359	108	431	898	1258
2011	2638.1	435	599	110	343	734	2220			371	111	444	926	1294
2012	2686.2	491	677	124	387	773	2452			384	123	490	997	1455
2013	2734.3	500	689	128	394	815	2523			398	126	505	1028	1495
2014	2782.4	509	701	128	401	858	2596			412	130	519	1061	1536
2015	2830.5	574	791	145	452	904	2864			426	143	573	1142	1722
2016	2878.6	583	804	147	459	951	2945			441	147	589	1177	1768
2017	2926.7	593	817	149	467	1001	3028			458	151	606	1213	1815
2018	2974.8	669	921	168	526	1053	3337			472	167	667	1307	2031
2019	3022.9	679	936	171	535	1107	3429			489	171	686	1346	2083
2020	3071.0	690	951	174	543	1164	3523			506	176	705	1387	2136

FIRR- 5.24%
NPV(12%)- -4652

Biaya (jangkauan pengembangan) Unit %

Pemasukan	Program lengkap		Tanpa pel. Karanghantu jalan & parit tua	
	Jadwal usulan	Terlambat 1-tahun	Jadwal usulan	Terlambat 1-tahun

Karcis masuk ke

Taman Warisan Budaya

Dewasa Rp. 400

Anak-anak Rp. 200 5,2 5,0 8,4 8,2

Dewasa Rp. 600

Anak-anak Rp. 300 6,4 6,2 9,7 9,6

4.8 Analisis Ekonomi

Analisis ekonomi Tapak Banten Lama menunjukkan EIRR proyek tersebut sebesar 46,0%. Bila surplus konsumen⁴¹ tidak termasuk, besarnya menjadi 11,8%. Tabel 4-6 memperlihatkan perhitungan kelayakan ekonomi proyek tersebut. Perlu dicatat bahwa proyek ini diharapkan dapat membina suatu pusat sejarah dan budaya yang berperan penting bagi upaya memperkaya pengetahuan masyarakat mengenai warisan budaya Indonesia dan meningkatkan penghargaan mereka akan nilainya. Proyek ini akan menciptakan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan penduduk setempat. Dari aspek ini, manfaat sosial dan ekonomi proyek sangat jauh melampaui keuntungan finansialnya yang sedikit.

Tabel 4-6 ARUS BIAYA-MANFAAT EKONOMI PROYEK BANTEN

(Satuan: Rp. juta)

Year	No. of Visitors (thousand)	No. of Visitors without Protocol	Benefit							Cost					Total Cost	Balance
			Parking Fee	Heritage Garden	Boating Service	Event	Value added by shops	Trans- portation surplus	Consumer's Total Benefit	Construction cost	Operation Equipments	Labor	Utility	Overhead		
1989		1314.6	0	0	0	0	0	0	0	659	0	0	0	0	659	659
1990		1338.4	0	0	0	0	0	0	0	175	0	0	0	0	175	-175
1991		1362.3	0	0	0	0	0	0	0	175	0	0	0	0	175	-175
1992		1386.2	0	0	0	0	0	0	0	2978	0	0	0	0	2978	-2978
1993		1410.1	0	0	0	0	0	0	0	2044	768	0	0	0	2802	-2802
1994	1548.6	1434.0	105	144	26	82	115	1459	2956	4888	80	21	66	1192	1379	3509
1995	1763.1	1457.9	112	164	26	88	134	2076	4393	6985	80	23	91	1698	1890	5095
1996	1791.9	1481.8	114	167	29	90	136	2109	4537	7170	80	23	93	1723	1919	5251
1997	1820.7	1505.7	116	169	29	91	138	2142	4683	7368	80	24	94	1750	1948	5410
1998	1849.7	1529.6	117	182	30	92	141	2177	4834	7653	80	24	96	1778	1978	5574
1999	1944.9	1563.6	124	170	31	97	166	2662	6119	9359	80	26	101	2179	2381	8978
2000	1974.8	1577.4	125	173	32	99	158	2702	6309	9598	80	26	102	2208	2416	7182
2001	2004.9	1601.3	127	176	32	100	161	2744	6504	9845	80	26	104	2242	2452	7392
2002	2035.2	1625.2	129	178	33	102	163	2788	6707	10100	80	26	106	2278	2490	7610
2003	2065.7	1649.1	131	181	33	103	166	2833	6916	10363	80	27	107	2315	2529	7834
2004	2095.2	1673.0	133	183	34	105	168	2878	7128	10630	80	27	109	2351	2567	8082
2005	2132.6	1696.9	136	187	34	107	172	2983	7467	11054	80	28	111	2421	2639	8415
2006	2235.7	1720.8	142	196	36	112	189	3501	9104	13280	80	29	116	2661	3086	10194
2007	2487.7	1744.7	158	218	40	124	238	5052	14054	19882	80	32	129	4128	4369	15512
2008	2523.2	1768.6	160	221	40	126	239	5131	14473	20391	80	33	131	4193	4436	15955
2009	2558.9	1792.5	162	224	41	128	243	5212	14904	20913	80	33	133	4268	4504	16409
2010	2590.0	1816.4	164	227	41	130	246	5280	15234	21302	80	34	134	4298	4548	16756
2011	2638.1	1840.3	168	231	42	132	252	5425	15987	22218	80	34	137	4493	4684	17533
2012	2688.2	1864.2	171	235	43	134	258	5580	16716	23146	80	35	139	4567	4821	18326
2013	2734.3	1888.1	174	239	44	137	264	5764	17480	24092	80	35	142	4701	4959	19133
2014	2782.4	1912.0	177	243	45	139	270	5919	18280	25053	80	36	144	4836	5098	19958
2015	2830.5	1935.9	180	246	45	142	276	6083	19066	26029	80	37	147	4970	5234	20795
2016	2878.6	1959.8	183	252	46	144	282	6248	19867	27021	80	37	149	5105	5372	21650
2017	2926.7	1983.7	186	256	47	146	288	6412	20694	28029	80	38	152	5239	5509	22520
2018	2974.8	2007.6	189	260	48	149	294	6577	21536	29052	80	39	154	5374	5647	23406
2019	3022.9	2031.5	192	265	48	151	300	6742	22394	30091	80	39	157	5508	5784	24307
2020	3071.0	2055.4	195	269	49	154	306	6906	23267	31146	80	40	159	5643	5922	25224
														EIRR=	46.04%	
														NPV(12%)	33946	

Catatan: ⁴¹ Surplus konsumen adalah "keuntungan" atau nilai tambah yang diterima konsumen di atas atau di luar apa yang sebenarnya dibayar. Surplus konsumen bersama dengan pembayaran sebenarnya merupakan kemauan membayar para konsumen).

4.9. Dampak Lingkungan

Dampak yang paling nyata terhadap lingkungan alam barangkali dalam bentuk meningkatnya tingkat gangguan manusia yang memasuki suaka burung di Pulau Dua. Jumlah wisatawan ke tempat tersebut harus diawasi dengan cermat untuk mencegah kerusakan yang tidak diharapkan karena daerah ini merupakan daerah yang penting bagi perkembangbiakan unggas perairan di Indonesia seperti juga nilai atraksi wisatanya. Dalam kaitannya dengan dampak terhadap lingkungan sosial budaya, pengembangan pariwisata di Banten Lama mungkin dapat mengganggu keheningan daerah tersebut, dan meskipun para pemuka masyarakat dan penduduk setempat mencemaskan bertambahnya jumlah wisatawan di tempat suci sekitar Mesjid Agung dapat mengganggu gaya hidup dan budaya Islam mereka, namun mereka menyambut harapan penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan di daerah tersebut.

4.10 Pemindahan Penduduk

Masalah pemindahan penduduk untuk pembebasan lahan bagi proyek tersebut telah menjadi lebih rumit oleh fakta bahwa beberapa daerah dipakai sebagai tanah permakaman dan daerah-daerah lainnya dihuni oleh pemukim liar. DEPDIBUD juga menghadapi masalah yang sama dan disarankan agar panitia persiapan bersama-sama dengan DEPDIBUD meneliti langkah-langkah campur tangan dan keputusan pemerintah yang dapat diambil dalam hal ini. Terutama yang menyangkut hal pemindahan makam, perlu adanya persetujuan dari keluarga yang bersangkutan yang dicapai dengan bantuan para pemuka agama.

BAB 5 PROYEK WISATA PANTAI TANJUNG LESUNG

5.1 Latar Belakang

Bermandikan terik matahari tropika di ujung semenanjung yang menjorok ke Selat Sunda, daerah Tanjung Lesung merupakan daerah perawan dengan pantai berpasir putih yang terletak sekitar 30 km di sebelah barat daya Labuan. Berpunggungan hutan-hutan hujan tropika, daerah ini menyajikan sebuah tempat yang nyaman untuk menikmati pemandangan terbenamnya matahari di Kepulauan Krakatau.

Obyek wisata pantai yang tercipta di lingkungan alam yang indah ini menyajikan kesempatan bagi penduduk Jawa Barat dan wisatawan asing menghabiskan waktu senggangnya dan menikmati liburan di tempat yang mudah dijangkau dari tempat tinggal mereka dan dari Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.

Dari Bogor daerah ini dapat langsung dicapai melalui Rangkasbitung dan Pandeglang melalui hutan-hutan hujan, perkebunan dan tanah-tanah pertanian yang indah dan menarik.

Pantai-pantainya yang terletak di dua teluk yang indah yang mana masing-masing panjangnya 300 m dan 800 m. Tanah di sekitar tapak ini merupakan dataran kecuali beberapa bukit yang terdapat di sebelah selatan. Sebagian besar dari tanah di daerah ini adalah milik pemerintah dan jarang penghuninya yang memungkinkan penempatan berbagai fasilitas dapat dilakukan dengan serasi sehingga dapat dipadukan dengan lingkungan alamnya tanpa menimbulkan pelbagai masalah khusus. Kemurnian air lautnya tampak baik dan cocok bagi berbagai kegiatan olah raga air.

5.2 Fasilitas-fasilitas

Obyek wisata pantai ini akan dilengkapi dengan sarana akomodasi, olah raga dan pusat-pusat hiburan, toko-toko dan

restoran, area darmawisata dan berbagai bentuk pelengkap lainnya. Sarana akomodasi akan terdiri dari hotel-hotel bertaraf internasional, beberapa kondominium, vila-vila dan losmen atau penginapan murah lainnya. Fasilitas olah raga akan terdiri dari sebuah marina, lapangan golf, beberapa lapangan tenis, bulutangkis, sebuah kompleks olah raga, lapangan olah raga berkuda. Sarana hiburan akan terdiri dari teater alam, taman bermain untuk anak-anak, lapangan golf mini, "theme park" dan kebun anggrek.

Sebuah plaza atau alun-alun di pusat tapak wisata dengan toko-toko dan restoran, diskotek, teater kecil, ruangan-ruangan atau aula, toko-toko swalayan atau supermarket, bank, kantor pos, stasiun/markas polisi, puskesmas, mesjid, dan lain-lain akan dibangun bagi berbagai kegiatan berjalan-jalan, belanja, makan, rapat dan seminar, serta kegiatan berziarah. Area-area piknik akan dibangun tersebar sekitar plaza tersebut untuk darmawisata keluarga. Fasilitas lainnya termasuk sebuah sekolah kejuruan pariwisata, asrama karyawan.

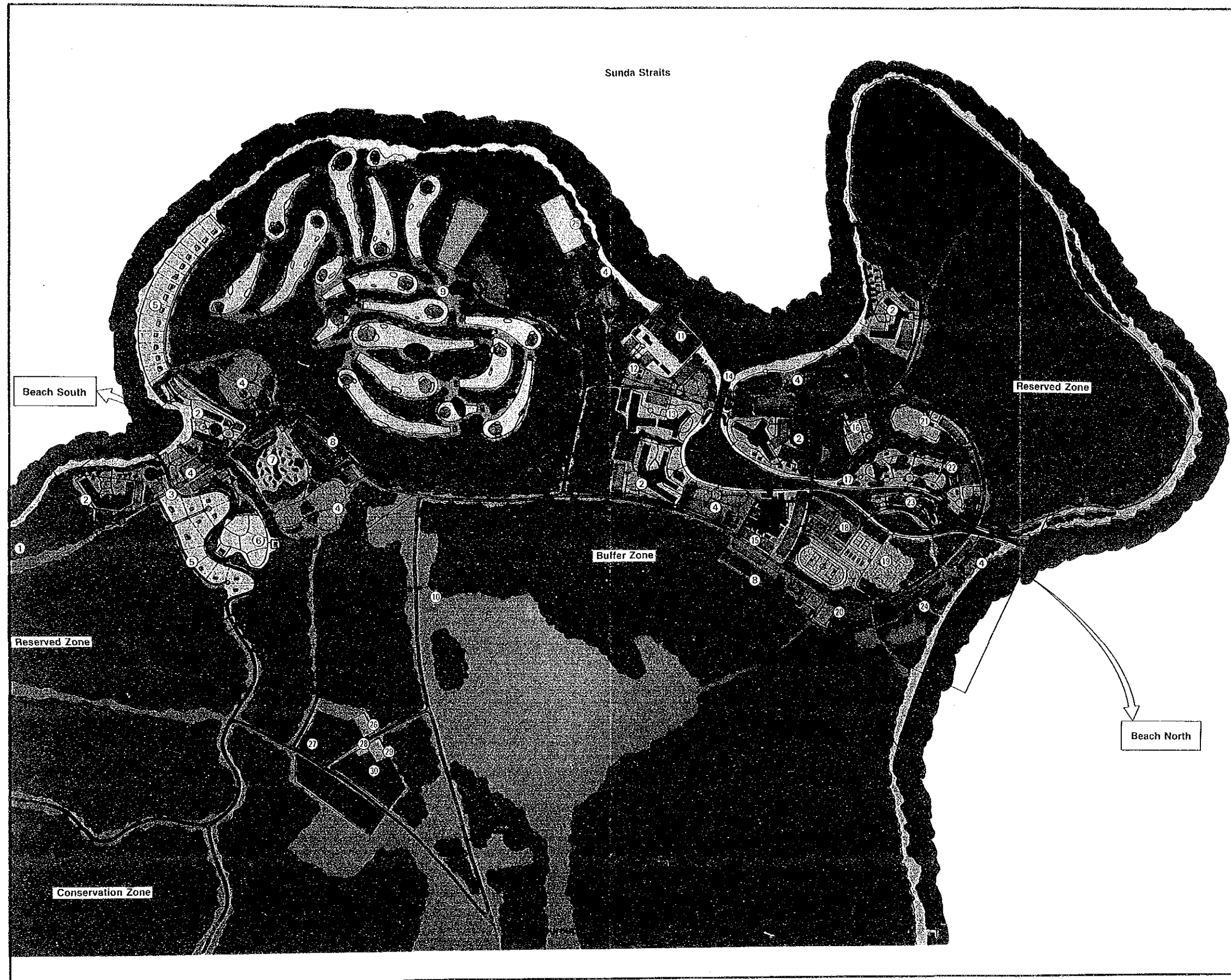
Sebuah danau atau laguna buatan akan dibangun di Obyek Wisata Pantai (OWP) sebelah utara dengan pantai-pantai buatan di dekat lokasi yang diperuntukkan bagi hotel-hotel, kondominium dan pusat. Sebuah pematang (promenade) di sepanjang pantai akan menghubungkan semua fasilitas tersebut sehingga tercipta kesinambungan yang diharapkan antar fasilitas.

Marina yang akan dibangun, selain menyediakan sarana bagi olah raga air bawah laut, juga akan jadi titik tolak perjalanan kapal ke Taman Nasional Ujung Kulon dan Kepulauan Krakatau sebagai atraksi tambahan dari obyek wisata pantai tersebut.

5.3 Tahapan Pelaksanaan

Perwujudan pembangunan obyek wisata pantai ini akan dilaksanakan dalam dua tahap dengan membagi daerah ini menjadi dua zona pengembangan yang sementara ini disebut Obyek Wisata Pantai Utara dan Obyek Wisata Pantai Selatan. Dalam tahap

pertama program pelaksanaan ini, Obyek Wisata Pantai Utara akan dibangun di sekitar laguna buatan dan akan menjadi tapak yang berorientasi kepada kegiatan dengan berbagai hotel, kondominium dan pusat-pusat di dekat laguna. Obyek Wisata Pantai Selatan yang akan dibangun pada tahap kedua sifatnya lebih tenang dan berorientasi kepada kenyamanan dan hal-hal yang menyenangkan. Gambar berikut ini memperlihatkan rencana tata letak di obyek wisata pantai tersebut.



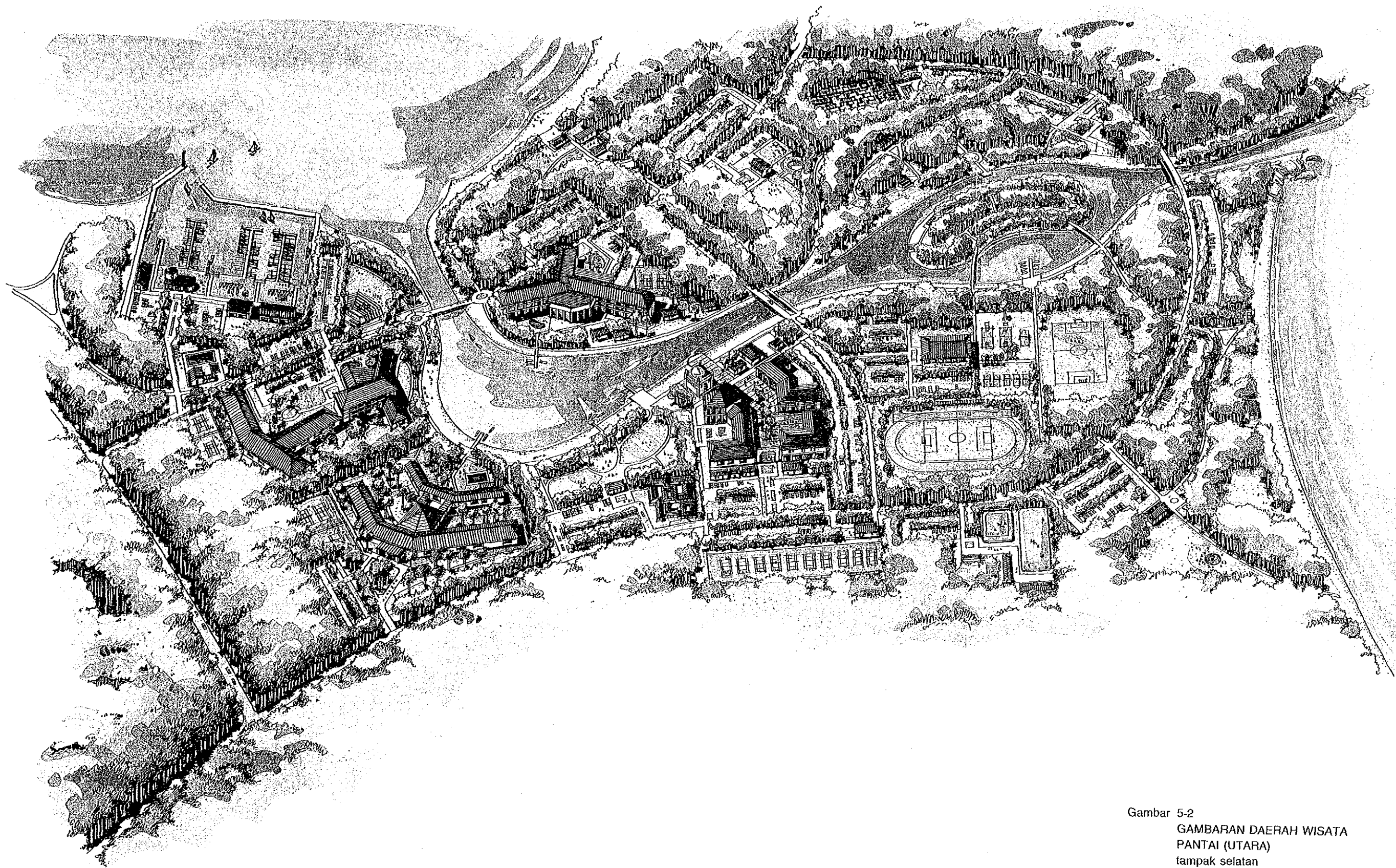
LEGEND

- ① Nature trail
- ② Hotel
- ③ Seminar house
- ④ Picnic area
- ⑤ Villa, Guest house
- ⑥ Orchid garden
- ⑦ Miniature golf
- ⑧ Tennis court
- ⑨ Golf course
- ⑩ Gate
- ⑪ Marina
- ⑫ Diving school
- ⑬ Condominium
- ⑭ Open air theater
- ⑮ Central plaza (Center)
- ⑯ Playground, Nursery
- ⑰ Cycling, Jogging course
- ⑱ Gymnasium
- ⑲ Sports courts/ground
- ⑳ Horseback riding
- ㉑ Giant maze
- ㉒ Theme park
- ㉓ Athletics field
- ㉔ Camp site
- ㉕ Sewage treatment plant
- ㉖ Economical lodges
- ㉗ Existing village
- ㉘ Terminal
- ㉙ Training school
- ㉚ Employee's village

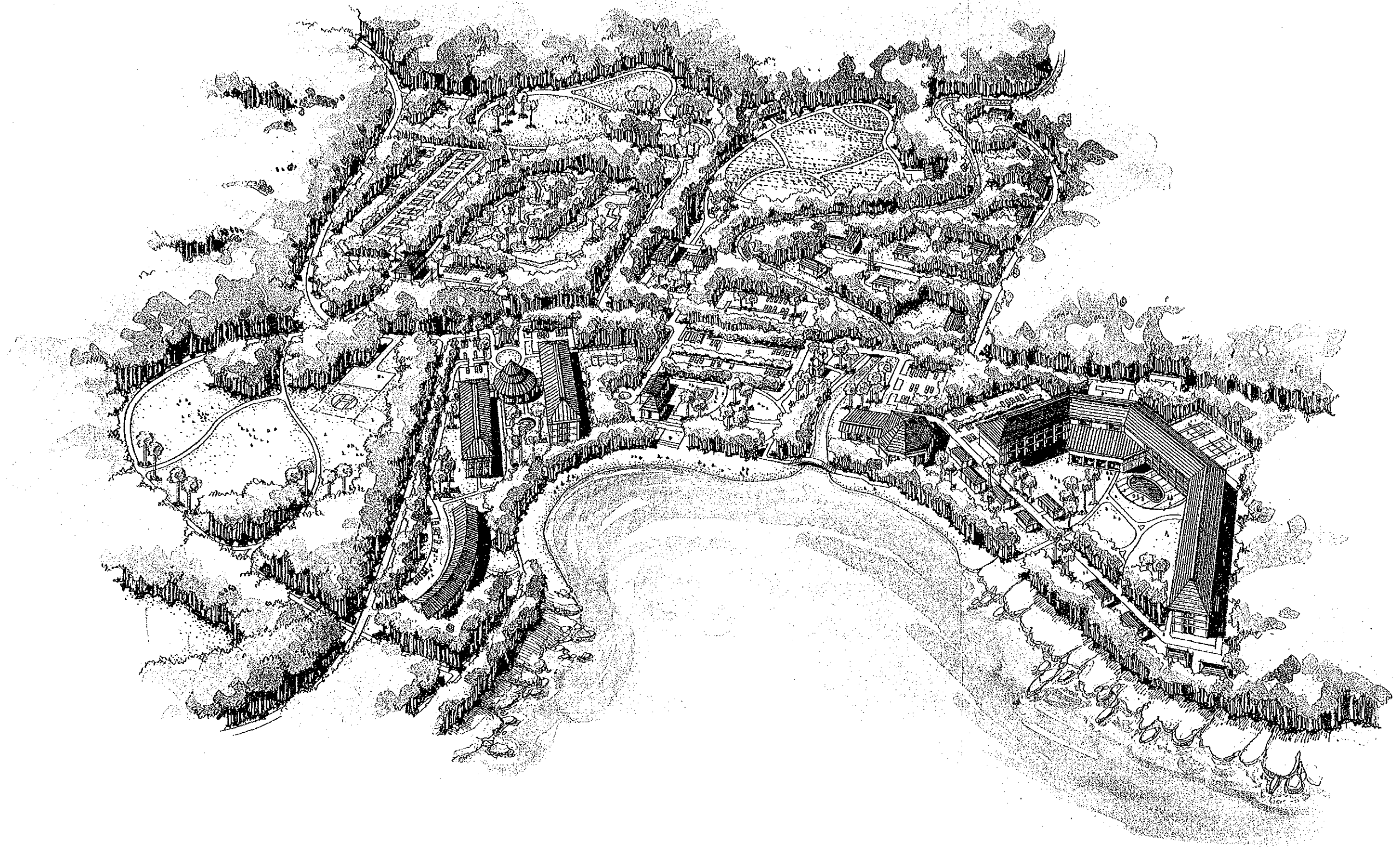


DEPARTMENT OF TOURISM, POST AND TELECOMMUNICATION
 DIRECTORATE GENERAL OF TOURISM
 JAPAN INTERNATIONAL COOPERATION AGENCY
 THE STUDY ON THE REGIONAL DEVELOPMENT PROJECT
 IN THE WESTERN PART OF JAVA

Gambar 5-1
 RENCANA TATA LETAK
 DAERAH WISATA PANTAI



Gambar 5-2
GAMBARAN DAERAH WISATA
PANTAI (UTARA)
tampak selatan



Gambar 5-3
GAMBARAN DAERAH WISATA
PANTAI (SELATAN)
tampak barat-laut

5.4 Permintaan Pariwisata

Permintaan pariwisata yang ditimbulkan oleh proyek ini diramalkan akan mencapai 190.000 orang-kunjungan apabila berbagai fasilitas yang diselesaikan dalam tahap satu mulai beroperasi pada tahun 1995. Proyeksinya menunjukkan bahwa setelah tahap kedua beroperasi pada tahun 2000, permintaan akan menjadi 380.000 orang-kunjungan dan akan meningkat sampai 510.000 orang-kunjungan pada tahun 2010 yang ditargetkan.

Gambar 5-4 KECENDERUNGAN PERMINTAAN PARIWISATA DI OBYEK WISATA PANTAI

