



## STRATEGI PENGEMBANGAN OBJEK PESISIR PANTAI TANJUNG LESUNG KABUPATEN PANDEGLANG (STUDI KASUS PT BANTEN WEST JAVA TOURISM DEVELOPMENT CORPORATION)

Ana Hardiana

Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Serang Raya  
e-mail: anahardiana77@gmail.com

### ABSTRACT

*This study aims to determine the actual physical and non-physical conditions of management aspects and the strategy of developing tourism objects in the coastal area of Pandeglang district, namely Tanjung Lesung beach. The study was conducted using a qualitative approach. Determination of informants in this study was taken by using Purposive techniques. The analysis uses the SWOT analysis method which aims to analyze internal and external factors. The next method is qualitative descriptive analysis and SWOT matrix to formulate a strategy for developing coastal tourism in the coastal area of Pandeglang district, namely Tanjung Lesung beach. The results showed that the actual physical and non-physical conditions of the management aspects of Tanjung Lesung beach namely Tanjung Lesung Tourism Special Economic Zone already had all tourism support facilities in the form of eating and drinking places, souvenir shops, play areas, large and shady parking lots, toilets general, places of worship in the form of prayer rooms, lodging, and information centers. All existing facilities are managed directly by PT. Banten West Java Tourism Development Corporation, as well as assisted by local communities who are directly fostered by managers to become homestays and parking lot managers. The strategy for developing tourism in the Tanjung Lesung coastal object, namely: 1) Conducting studies to optimize the existing natural potential and that can still be explored in order to make new natural attractions for tourists (2) Plans to develop public facilities in the form of improved services, renovation and maintenance buildings, as well as additional facilities. (3) Packing promotions attractively through online media (4) Making plans for widening road access and road repairs. (5) Increasing the role of the government and managers through collaboration in making location development policies and plans. (6) Increasing the role of local communities. (7) Making the rest area an information center and trade and service center. (8) Improvement of the waste system, giving written rules and sanctions to tourists.*

### KEYWORDS:

*Strategy, Tourism Development, Coastal Tourism*

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi aktual fisik dan non-fisik aspek pengelolaan dan strategi pengembangan objek pariwisata di kawasan pesisir pantai kabupaten Pandeglang yaitu pantai Tanjung Lesung. Penelitian dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Penentuan informan dalam penelitian ini di ambil dengan menggunakan teknik Purposive. Analisis menggunakan metode analisis SWOT yang tujuannya untuk menganalisis faktor internal dan eksternal. Selanjutnya metode analisis dekriptif kualitatif dan Matriks SWOT guna merumuskan strategi pengembangan pariwisata pesisir di kawasan pesisir pantai kabupaten Pandeglang yaitu pantai Tanjung Lesung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kondisi aktual fisik dan non-fisik aspek pengelolaan pantai Tanjung Lesung yaitu Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung sudah memiliki semua fasilitas pendukung pariwisata berupa tempat makan dan minum, toko souvenir, area bermain, tempat parkir yang luas dan rindang, toilet umum, tempat ibadah berupa mushola, penginapan, serta pusat informasi. Semua fasilitas yang ada dikelola langsung oleh PT. Banten West Java Tourism Development Corporation, serta dibantu masyarakat lokal yang dibina langsung oleh pengelola untuk menjadi homestay serta pengelola tempat parkir. Strategi pengembangan pariwisata objek pesisir pantai Tanjung Lesung yaitu : 1) Melakukan kajian untuk mengoptimalkan potensi alam yang sudah ada dan yang masih bisa digali guna menjadikan daya tarik alam yang baru bagi wisatawan (2) Rencana pengembangan fasilitas umum berupa peningkatan pelayanan, renovasi penataan dan perawatan bangunan, serta penambahan jumlah fasilitas. (3) Mengemas promosi secara atraktif melalui media online.(4) Membuat rencana pelepasan akses jalan dan perbaikan jalan. (5) Meningkatkan peran pemerintah dan pengelola melalui kerjasama dalam membuat kebijakan dan rencana pengembangan lokasi. (6) Meningkatkan peran masyarakat lokal. (7) Menjadikan rest area sebagai pusat informasi serta pusat perdagangan dan jasa. (8) Pembenahan sistem persampahan, pemberian aturan tertulis dan sanksi kepada wisatawan.

### KATA KUNCI

Strategi, Pengembangan Wisata, Pariwisata Pesisir

### INFO ARTIKEL

Sejarah Artikel:  
Diterima: Tanggal Bulan Tahun  
Direvisi: Tanggal Bulan Tahun  
Disetujui: Tanggal Bulan Tahun

### CORRESPONDING AUTHOR

Ana Hardiana  
Universitas Serang Raya  
Banten  
anahardiana77@gmail.com

## PENDAHULUAN

Industri pariwisata merupakan salah satu industri yang mempunyai peran penting untuk membantu menangani masalah perekonomian dunia. Perkembangan industri pariwisata sangat dinamis dan terus diperkuat oleh kemajuan kesejahteraan ekonomi masyarakat sehingga mampu mengambil peran penting bagi pertumbuhan ekonomi. Selanjutnya, sebagai sektor yang kompleks, pariwisata juga merealisasi industri-industri klasik seperti industri kerajinan tangan dan cinderamata, penginapan serta transportasi.

Pariwisata merupakan salah satu pemanfaatan sumber daya alam yang dapat bernilai ekonomi tinggi bagi suatu daerah yang mengelola sumber daya alam menjadi suatu tempat wisata yang dapat menarik pengunjung baik dari dalam maupun dari luar negeri, di samping meningkatkan ekonomi tinggi, pariwisata dapat menumbuhkan dan meningkatkan rasa bangga terhadap bangsa sehingga akan tumbuh masyarakat yang lebih peduli terhadap suatu bangsa. Pariwisata adalah hal yang diminati oleh setiap individu, karena dapat menghilangkan kejenuhan, berkembangnya kreativitas dan mampu menunjang produktivitas suatu individu. Dalam era globalisasi sekarang ini, bidang pariwisata merupakan salah satu kegiatan yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam menunjang pembangunan perekonomian nasional. Sektor pariwisata ini selain sebagai salah satu sumber penghasilan devisa yang cukup andal, juga merupakan sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam mendorong perkembangan investasi. Untuk mengembangkan sektor ini pemerintah berusaha keras membuat rencana dan berbagai kebijakan yang mendukung daerah kemajuan sektor ini. Salah satu kebijakan tersebut adalah menggali, menginventarisir, dan mengembangkan obyek – obyek wisata yang ada sebagai daya tarik utama wisatawan (Mulyadi, 2017:1-2).

Indonesia memiliki posisi strategis di khatulistiwa dan di antara Samudera Hindia dan Pasifik serta Benua Asia dan Australia. Laut tropisnya yang luas dan kaya sumber daya hayati serta mineral menjadi aset penting bagi kesejahteraan bangsa. Wilayah kedaulatannya mencakup daratan kepulauan dan perairan yang terdiri dari laut teritorial, Zona Tambahan, ZEEL, dan landas kontinen, sesuai dengan hukum laut internasional. Kondisi ini memberikan keuntungan besar bagi Indonesia karena mendukung keanekaragaman hayati.

Kawasan pesisir merupakan area peralihan antara darat dan laut yang mencakup daerah terdampak pasang surut serta paparan benua. Wilayah ini dipengaruhi oleh proses alami seperti sedimentasi dan aliran air tawar, serta aktivitas manusia. Pesisir memiliki potensi besar, termasuk sumber makanan berprotein tinggi, cadangan minyak bumi dan gas, serta peluang di bidang pariwisata, pemukiman, dan industri.

Pemanfaatan potensi pesisir, terutama dalam sektor pariwisata, dapat mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pantai sebagai bagian dari kawasan pesisir sering dimanfaatkan sebagai destinasi wisata, sementara masyarakat sekitar berperan penting dalam pengelolaan dan daya tarik wisata.

Kabupaten Pandeglang merupakan salah satu tujuan wisata di Provinsi Banten, oleh karena itu kegiatan pariwisata di daerah ini cukup potensial untuk menunjang pembangunan daerah. Paling tidak, dapat diandalkan sebagai salah satu sumber devisa untuk membiayai pembangunan daerah.

Pariwisata di Kabupaten Pandeglang merupakan salah satu andalan bagi pertumbuhan dan perkembangan ekonomi daerah, hal ini disebabkan karena Kabupaten Pandeglang memiliki potensi yang sangat besar pada sektor pariwisata. Kondisi alam yang didominasi alam pegunungan dan pantai yang terpanjang di Provinsi Banten menjadikan Kabupaten Pandeglang sebagai alternatif pariwisata yang sangat menjanjikan, dari mulai wisata pantai, wisata alam, wisata ziarah, wisata budaya sampai kepada wisata buatan. Namun demikian harus diakui bahwa perkembangan sektor pariwisata di Kabupaten Pandeglang dirasakan masih belum optimal dibandingkan dengan potensi yang dimilikinya.

Kabupaten Pandeglang memiliki sektor unggulan berupa pertanian, perikanan, perkebunan, pertambangan serta pariwisata. Pariwisata pantai merupakan sektor yang paling banyak terdapat di wilayah ini. Salah satu pantai yang sudah di kelola yang berada di Kabupaten Pandeglang yaitu Pantai Tanjung Lesung. Pantai indah, eksotik, alami dengan berbagai fasilitas lengkap akan menambah kenyamanan dan privasi liburan, dengan suasana rileks, tanpa polusi, kemacetan dan kebisingan.

Tanjung Lesung merupakan kawasan destinasi wisata Pantai di Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten. Pada tahun 2012 pariwisata telah mendapat apresiasi dari pemerintah pusat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 2012 tentang Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung yang ditetapkan sebagai kawasan wisata terpadu. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung mengembangkan pariwisata sebagai destinasi wisata berdaya saing global sehingga dapat meningkatkan kunjungan wisatawan, lama tinggal dan pengeluaran wisatawan (Yuliana dan Subekti, 2016:117).

Luasan area yang ditetapkan sebagai kawasan KEK Tanjung Lesung adalah seluas 1500 hektar yang terletak di Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Kawasan ini mempunyai batas di sebelah utara, selatan dan timur berbatasan dengan Selat Sunda, sementara di sebelah barat berbatasan dengan Desa Tanjung Jaya

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung yang terletak 170 kilometer dari Jakarta dan akses yang mudah dijangkau, yaitu 170 Km dari ibukota Jakarta dan dapat ditempuh melalui perjalanan darat selama 2,5 – 3 jam memiliki keindahan alam, keragaman flora fauna serta budayanya yang eksotis dan disebut sebagai surga di Pantai Barat pulau Jawa. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung memiliki letak yang strategis dan dekat dengan atraksi wisata banten lainnya seperti Kawasan Tua Banten, Budaya Badui dan Debus, Taman Nasional Ujung Kulon, Gunung Krakatau serta Wisata Kepulauan (Hasil Wawancara, 28 April 2018).

Banten terus berbenah untuk memperbaiki ekonomi dan menekan angka kemiskinan dan KEK Tanjung Lesung kini diharapkan jadi salah satu andalan untuk mewujudkan keinginan provinsi yang bertetangga dengan Ibu Kota dengan meningkatkan pendapatan asli daerah dari kawasan objek pariwisata pesisir pantai. Dapat dilihat di bawah ini uraian kontribusi sektor pariwisata terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) nampak pada tabel 1 di bawah ini.

**Tabel 1.** Kontribusi PAD Sektor Pariwisata Kabupaten Pandeglang Terhadap PAD Kabupaten Pandeglang Tahun 2015 - 2017

No	Tahun	PAD Pariwisata	PAD	Kontribusi (%)
1.	2015	44.622.000	163.834.640.579	0,027%
2.	2016	35.989.000	142.948.512.506	0,025%
3.	2017	209.400.000	387.100.584.855	0,054%

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pandeglang (2017)

Dapat dilihat pada tabel di atas pada tahun 2016 kontribusi PAD pariwisata yaitu 0,25% mengalami penurunan dari jumlah sebesar 0.027% pada tahun 2015, namun pada tahun 2017 mengalami kenaikan kembali sebesar 0,054%. Dapat di lihat bahwa sektor pariwisata cukup berpengaruh dalam membantu peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tanjung Lesung sendiri sekarang sudah ditetapkan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dan Kawasan Strategi Pariwisata Nasional (KSPN). Tanjung Lesung merupakan salah satu dari 12 proyek strategis nasional di Kawasan Banten. Hal ini turut dipertegas dengan status Tanjung Lesung sebagai salah satu dari 50 Destinasi Pariwisata Nasional dan masuk ke dalam 88 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional bersama TN. Ujung Kulon.

Infrastruktur KEK Tanjung Lesung saat ini masih belum cukup memadai dan masih kurangnya kualitas dan kuantitas infrastruktur sehingga dibutuhkan pengembangan infrastruktur berdasarkan kebijakan KEK untuk menarik wisatawan dan investor. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung di Pandeglang, Banten belum beroperasi sempurna. Sejumlah hal yang menghambat perkembangan Tanjung Lesung baik dari segi infrastruktur maupun manajemen. Masalah yang melingkupi seperti minimnya Sumber Daya Manusia (SDM) dengan latar belakang pendidikan kepariwisataan.

Dari sisi fasilitas umum, akses internet di Tanjung Lesung sejauh ini terbatas, industri kreatif penunjang wisata belum berkembang, mushola yang sangat sempit tidak dapat menampung banyak orang, toko *souvenir* hanya satu dan kurang variasi produk. Pada dasarnya *souvenir* penting sekali untuk menarik para wisatawan fungsi *souvenir* ini sangat banyak diantaranya sebagai bagian dari promosi tempat wisata, dan bisa juga menjadi kenang – kenangan bagi pengunjung atau wisatawan yang datang.

Kurangnya tempat bermain anak saat ini tempat bermain untuk anak di kawasan wisata Tanjung Lesung masih kurang memadai dan kurang beragam, adapun tempat bermain yang permainannya cukup beragam seperti perosotan, ayunan, ATV, dan lainnya berada jauh dari pantai dan tidak dibuka untuk umum karena berada di kawasan yang lebih *private* yaitu berada di kawasan *resort*. Kurang lengkapnya jenis fauna dan flora di area *mini zoo*. Selain itu, salah satu yang mencolok pula adalah akses transportasi darat yang monoton. Saat ini Tanjung Lesung hanya punya satu akses jalan darat.



**Gambar 1.** Kondisi Jalan menuju KEK Tanjung Lesung, Pandeglang  
Sumber : Dok. Pribadi (2018)

Kondisi jalan raya yang harus dilintasi wisatawan pun belum seluruhnya baik. Untuk infrastruktur jalan menuju tempat pariwisata pantai yang ada di kabupaten pandeglang masih terbilang belum didukung dengan infrastruktur yang layak untuk menunjang kemajuan bidang wisata seperti Tanjung Lesung dan kawasan pantai carita, Pandeglang, Banten, maka infrastruktur jalan dari dan menuju kawasan itu perlu diperlebar. Ruas jalan yang harus diperlebar oleh pemerintah yakni jalan Serang-Pandeglang-Labuan. Sebab, infrastruktur jalan sangat penting untuk keberlangsungan bidang wisata pantai. Ruas jalan Serang-Pandeglang-Tanjung Lesung saat ini kondisinya sempit. Apalagi, ruas jalan tersebut merupakan jalur padat kendaraan. maka akan membuat jalur tersebut semakin padat.

Tiket masuk ke pantai Tanjung Lesung pada tahun 2018 mengalami kenaikan dari 45.000 menjadi 60.000 itu hanya tiket masuk saja belum termasuk biaya wahana yang diinginkan, harga yang ditetapkan pun jauh lebih mahal dari tiket masuk ke Pantai Anyer. Mahalnya tiket masuk pun tidak diimbangi dengan fasilitas pantai yang memadai. Tempat parkir yang disediakan untuk para wisatawan yang menginap di hotel untuk tempat parkir kurang luas sehingga pengunjung hotel yang tidak mendapatkan parkir menaruh mobilnya di area lain.

Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung sebagai salah satu zona pariwisata yang saat ini membutuhkan pengembangan infrastruktur untuk menarik wisatawan dan investor untuk berkunjung dan berinvestor, karena berpengaruh terhadap kenyamanan berwisata. Dengan adanya infrastruktur diharapkan akan terwujudnya suatu kawasan yang mampu meningkatkan daya saing global dan internasional. Infrastruktur KEK Tanjung Lesung harus cukup memadai dan pemenuhan kebutuhannya harus disesuaikan standar penyelenggaraan infrastruktur dalam KEK, agar terwujudnya pengembangan KEK Tanjung Lesung yang optimal dan terciptanya kesejahteraan perekonomian masyarakat sekitar. Sehingga memunculkan berbagai usaha yang bergerak dalam bidang pariwisata seperti hotel, resort, *café*, juga restoran. Bertumbuhnya usaha-usaha di bidang pariwisata turut disertai dengan meningkatnya kunjungan wisatawan.

**Tabel 2.** Jumlah Wisatawan yang Berkunjung ke Objek Wisata dan Akomodasi yang ada di Kabupaten Pandeglang Tahun 2008-2017

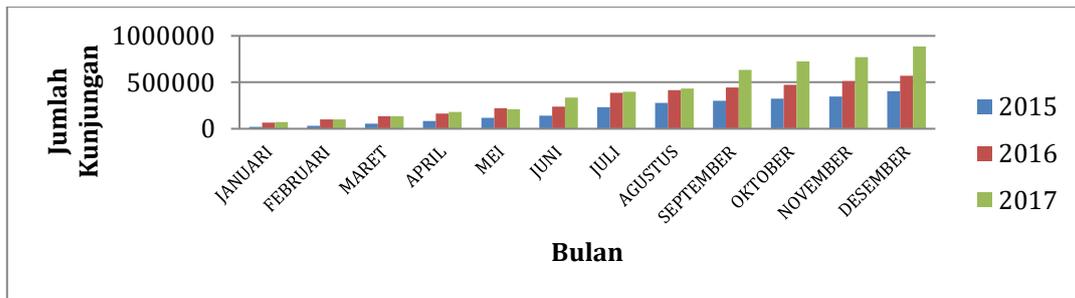
No	Tahun	Wisatawa Mancanegara	Wisatawan Nusantara	Jumlah	Keterangan
1.	2008	6.190	798.586	804.776	Naik
2.	2009	20.643	1.472.558	1.493.201	Naik
3.	2010	15.408	1.647.549	1.755.795	Naik
4.	2011	13.437	2.017.223	2.030.660	Naik
5.	2012	11.837	2.410.584	2.422.421	Naik
6.	2013	2.625	3.001.177	3.003.802	Naik
7.	2014	4.139	3.146.761	3.150.900	Naik
8.	2015	4.452	3.357.779	3.362.231	Naik
9.	2016	2.146	3.790.587	3.802.733	Naik
10.	2017	1.974	3.831.027	3.833.001	Naik

Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang (2017)

Dapat dilihat dari tabel di atas bahwa setiap tahunnya wisatawan yang berkunjung ke tempat wisata yang ada di kabupaten pandeglang meningkat. Kabupaten Pandeglang yang saat ini menjadi daerah tujuan wisata yang banyak diminati wisatawan.

Pada dasarnya penetapan KEK pariwisata Tanjung Lesung disiapkan untuk membuat lingkungan yang kondusif bagi aktivitas investasi dan perdagangan yang terkait kepariwisataan guna mendorong pertumbuhan ekonomi. KEK pariwisata Tanjung Lesung juga diharapkan mampu menarik para wisatawan baik wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara untuk melakukan kegiatan wisata di daerah tersebut. Dengan adanya KEK Pariwisata Tanjung Lesung dapat mempengaruhi peningkatan jumlah kunjungan tamu wisata ke Tanjung Lesung. Objek wisata Tanjung Lesung berlokasi diantara dua Gunung Krakatau, dan *Word Heritage Site* Taman Nasional Ujung Kulon yang dihuni badak jawa sebagai daya tarik yang sudah populer.

Mengacu pada data wisatawan baik dari mancanegara maupun nusantara yang berkunjung ke kawasan wisata Tanjung Lesung sejak tahun 2015 – 2017 bisa dilihat pada gambar 2.



Sumber: Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang (2017)

**Gambar 2.** Grafik Jumlah Kunjungan Wisatawan ke Tanjung Lesung Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang tahun 2015 – 2017

Dapat dilihat dari grafik di atas bahwa KEK pariwisata Tanjung Lesung setiap tahun dan setiap bulannya mengalami peningkatan pada tahun 2015 dari bulan Januari sampai Desember wisatawan meningkat dari 20.256 sampai 403.535, pada tahun 2016 meningkat dari 66.412 sampai 569.430 dan pada tahun 2017 meningkat dari 74.426 sampai 886.560. Pada tahun 2017 peningkatan pengunjung wisatawan yang berkunjung ke KEK Pariwisata Tanjung Lesung sangat tinggi dari tahun – tahun sebelumnya.

Selain dari tingkat kunjungan wisatawan dan usaha-usaha pariwisata yang semakin meningkat, dari sisi lokasi pun Provinsi Banten tepatnya Kawasan Tanjung Lesung merupakan kawasan yang memenuhi kriteria sebagai sebuah Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata, seperti yang telah ditetapkan pada Undang Undang Pasal 4 Nomor 39 Tahun 2009. Sehingga pada Rencana Induk Tanjung Lesung 2020 turut memperlihatkan bahwa kawasan Tanjung Lesung akan menjadi *“The World’s First Themed Resort City”* dan akan memiliki hotel, resort serta vila-vila yang bertaraf internasional dengan berbagai fasilitas pendukungnya.



**Gambar 3.** Rencana Induk Tanjung Lesung 2020

Sumber : Bappeda Pandeglang (2018)

Ditetapkannya KEK Tanjung Lesung pada tanggal 23 Februari 2012 dan siap beroperasi 36 bulan setelahnya, sekaligus memberikan mandat kepada PT Banten West Java Tourism Development (BWJ) yang merupakan anak usaha dari PT. Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJA) untuk mengelola dan mengembangkan Tanjung Lesung menjadi kawasan pariwisata terpadu melalui Peraturan Pemerintah (PP) No 26/2012.

Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung telah diresmikan pengoperasiannya pada Tanggal 23 Februari 2015 oleh Presiden Republik Indonesia yaitu Bapak Joko Widodo. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung mempunyai luas wilayah seluas 1.500 Ha yang terletak dalam wilayah Desa Tanjung Jaya,

Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Dengan batas wilayah sebelah Utara berbatasan dengan Selat Sunda, sebelah Selatan berbatasan dengan Selat Sunda, sebelah Timur berbatasan dengan Selat Sunda, dan sebelah Barat berbatasan dengan Desa Tanjung Jaya.

Berdasarkan mandat tersebut beberapa langkah sudah mulai dilakukan oleh PT. BWJ *Tourism Development Corporation*, antara lain adalah penyusunan master plan dan melakukan perencanaan investasi. Dukungan dari pihak swasta terhadap pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung, yaitu sejauh ini sudah ada perusahaan-perusahaan yang melakukan MOU dengan PT Banten West Java pada saat peresmian KEK Tanjung Lesung Tanggal 23 Febuari 2015. Ditargetkan sampai Tahun 2022 Kawasan Tanjung Lesung dapat menjadi tujuan wisata internasional dengan delapan tahapan pembangunan sebagai berikut.

**Tabel 3.** Tahapan Rencana Investasi KEK Tanjung Lesung, Banten

Tahap	Keterangan
1	Total dana sebesar Rp.361,25 miliar sudah dikeluarkan pada tahun 2015 untuk mengembangkan lahan seluas 104 hektare. Rp.200 miliar diperoleh dari kas PT. BWJ, sedangkan sisanya dari berbagai investor.
2	Pengembangan lahan dengan luas 152 ha akan dilakukan pada tahun 2016 ini, dengan investasi sebesar Rp.233,75 miliar.
3	Tahun 2017, pengembangan lahan dilakukan seluas 48 ha dengan nilai investasi Rp 467,5 miliar.
4	Tahun 2018 pengembangan lahan dengan luas 48 ha, dan dengan nilai sebesar Rp.2,04 triliun, sekaligus merupakan puncak investasi dari Tanjung Lesung.
5	Pengembangan lahan pada tahun 2019 dengan luas 55 ha dan dengan nilai investasi Rp.239,7 miliar.
6	Pengembangan lahan seluas 55 hektare lagi akan dilakukan pada tahun 2020 dengan nilai investasi mencapai Rp 187 miliar.
7	Lahan dengan luas 85 hektare akan dibangun pada tahun 2021 dengan nilai investasi Rp. 329,8 miliar.
8	Pengembangan lahan pada tahun 2022 atau tahap terakhir ini mencapai nilai investasi Rp 382,5 miliar dengan luas 528 hektare.

Sumber : PT. Banten West Java Tourism Development (BWJ)

Pada saat penetapan kawasan yang digadang-gadang akan menjadi Desain Induk Pariwisata Kota Air Tahun 2020 seperti di Venesia, Italia ini, nilai investasi sekitar Rp.361,25 miliar sudah ditargetkan oleh PT. Banten West Java Tourism Development (BWJ) untuk mengembangkan lahan seluas 104 hektar.

Mengembangkan KEK Tanjung Lesung sebagai destinasi wisata berdaya saing global sehingga dapat meningkatkan kunjungan wisatawan, lama tinggal dan pengeluaran wisatawan melalui KEK dengan memiliki fasilitas: Ketersediaan lahan 1.500 Ha, terletak sekitar 145 Km selatan Jakarta, 26 Hotel, resort dan kondominium (*Mix of Iconic Hotel Projects, Medium Density (Versace Styled) Hotel/Resort projects, Low Density (Bvlgari Styled Resorts.*)), 1,000 *Prime Canal/Water Front Allotments* (ave. 600 m<sup>2</sup> each.), *A Venetian Styled City Centre 20% larger then Brisbane CBD, Inner City Waterside Apartments, An 18 holed Championship Golf Course, Bungalows, Golf Apartments, Golf Villas, Health City, Education City, 15,000 dwellings in mixed configurations.*

Berdasarkan tahapan perencanaan investasi tersebut, diharapkan target yang sudah dibentuk dapat segera terealisasi sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Akan tetapi target-target diatas tidak akan terealisasi jika tidak ada investor yang menanamkan modalnya disana. Selain melakukan promosi dan memasarkan Tanjung Lesung di beberapa pameran, daya tarik dari destinasi Tanjung Lesung sendiri pun harus menjadi sorotan penting bagi pihak pengelola dengan memperhatikan posisi relatif dalam industri dari Tanjung Lesung itu sendiri. Penguatan destinasi Tanjung Lesung sebagai suatu destinasi pariwisata nasional harus ditonjolkan agar mampu bersaing serta memiliki posisi yang kuat dalam industri sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modalnya di KEK Tanjung Lesung.

Namun Pemerintah Kabupaten Pandeglang menilai progres pembangunan pengembangan sektor wisata dikawasan tanjung lesung terkesan lamban dan jauh dari harapan. Hal ini seperti pembangunan 500 kamar hotel yang belum tercapai, infrastruktur jalan, dan sarana lainnya sebagai penunjang sektor wisata, sampai saat ini belum ada capaian target (Badak Pos, 6 November 2018).

Adanya potensi pariwisata yang dimiliki KEK Tanjung Lesung diharapkan dapat menjadi pusat wisata di Provinsi Banten yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan berkelanjutan dengan berwawasan lingkungan oleh karena itu untuk tetap memanfaatkan sumber daya alam dan lingkungan di KEK Tanjung Lesung sebagai kawasan wisata diperlukan penilaian ekonomi terkait manfaat kawasan sebagai penghasil jasa wisata agar semua pihak dapat mengapresiasi pentingnya keberadaan kawasan wisata tersebut dan dapat mengapresiasi pentingnya keberadaan kawasan wisata tersebut dan dapat dirumuskan strategi pengembangan wisata di KEK pariwisata Tanjung Lesung dengan menggunakan prinsip-prinsip wisata berkelanjutan.

Besarnya potensi pengembangan wisata objek pesisir di KEK Tanjung Lesung menyebabkan tumbuh suburnya pengelola wisata di sepanjang pesisir pantai di KEK Tanjung Lesung. Pasang surut dalam pengelolaan wisata dalam kurun waktu 25 tahun telah terjadi, ada yang bertahan, ada yang bangkrut, dan ada yang baru tumbuh dan semakin berkembang. Pengelolaan wisata bukanlah hal yang mudah untuk dilakukan. Diperlukan suatu manajemen yang baik untuk dapat tumbuh dan berkembang mengikuti perkembangan zaman dan tentunya perkembangan pola kunjungan wisatawan. Strategi pengembangan yang baik perlu disusun untuk menghadapi persaingan sesama pengelola. Kualitas daya tarik wisata harus terus ditingkatkan untuk pemenuhan kebutuhan pengunjung sebagai target pasar utama pariwisata.

Strategi dalam pengembangan wisata pesisir KEK Tanjung Lesung harus memperhatikan faktor-faktor internal dan eksternal untuk menjadikannya lebih baik dari kondisi saat ini dengan tetap memperhatikan kelestarian alam dengan ikut mensejahterakan masyarakat yang ada disekitarnya. Dalam rangka mencapai tujuan pengembangan tersebut maka diperlukan strategi pengembangan pariwisata terpadu yang menjamin keberlanjutan pembangunan pariwisata di Kabupaten Pandeglang dengan memperhatikan elemen destinasi wisata dan prinsip-prinsip ekowisata untuk menjaga kelestarian lingkungan alam sebagai potensi dasar wisata bahari.

Pengembangan harus dapat memenuhi harapan wisatawan. Harapan wisatawan dapat diketahui melalui tanggapannya terhadap kondisi eksisting daerah tujuan wisata dan selanjutnya menyusun strategi pengembangan dalam meningkatkan kualitasnya sehingga yang menjadi harapan wisatawan, target kunjungan wisatawan yang ingin dicapai oleh pemerintah pusat, daerah dan juga pengelola serta masyarakat sekitar daerah tujuan wisata dapat terwujud.

Sebagaimana harapan pengembangan sektor pariwisata adalah agar sektor ini dapat memberikan multiplier efek bagi masyarakat seperti perluasan kesempatan kerja di bidang pariwisata melalui pengembangan kawasan pariwisata dan industri pariwisata, meningkatkan angka kunjungan wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara dan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## METODE

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Tipe yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, penentuan informan dalam penelitian ini di ambil dengan menggunakan teknik *Purposive*. Agar dapat memperoleh informasi lebih terbukti, terdapat beberapa kriteria yang dapat dipertimbangkan antara lain Subyek yang lama dengan suatu kegiatan atau aktifitas yang menjadi sasaran atau perhatian, Subyek yang masih terkait secara penuh dan aktif pada lingkungan atau kegiatan yang menjadi sasaran atau perhatian, Subyek yang mempunyai cukup banyak informasi, banyak waktu dan kesempatan untuk dimintai keterangan dan Subyek yang berada atau tinggal pada sasaran yang mendapat perlakuan yang mengetahui kejadian tersebut Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka peneliti menetapkan informan dalam penelitian ini berjumlah 16 orang. Dalam penelitian ini yang menjadi instrument utama penelitian adalah peneliti itu sendiri.

## HASIL

### Kondisi Aktual Fisik Dan Non-Fisik Aspek Pengelolaan Pantai Tanjung Lesung

Dari hasil observasi dan wawancara serta didukung dengan kajian literatur didapatkan karakteristik seluruh aspek pariwisata di Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung. Adapun karakteristik kawasan KEK Tanjung Lesung bisa di lihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 4.** Kondisi Aktual per Aspek

No	Aspek	Karakteristik
1	Atraksi Alam	Potensi wilayah Tanjung lesung sudah sesuai untuk di jadikan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung dilihat dari potensi alamnya yang memang di dukung dengan obyek wisata lainnya seperti, Wisata Taman Nasional Ujung Kulon, Gunung Krakatau, Pulau Umang, Pantai carita, selain itu juga letak geografis Tanjung Lesung yang strategis. Status Tanjung Lesung yang masuk kedalam 50 Destinasi Pariwisata Nasional, dan 88 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional serta ditetapkan sebagai salah satu dari 10 Destinasi Prioritas

2	Atraksi Budaya	Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung memiliki daya tarik budaya yaitu berupa tradisi budaya masyarakat lokal dan sering dilakukan atraksi budaya dalam bentuk festival. Festival Pesona Tanjung Lesung merupakan atraksi budaya di KEK Tanjung Lesung akan mendorong tumbuhnya kesadaran dan antusiasme masyarakat dalam membangun atraksi wisata unik dengan sentuhan lokal maupun Identifikasi nilai-nilai dan atribut lokal yang dapat dikemas menjadi atraksi wisata.
3	Tempat makan dan Minum	Adanya 2 restoran di KEK Tanjung Lesung yang menyajikan berbagai ragam kuliner dan menjual makanan khas pesisir seperti seafood bakar, es kelapa muda, kondisi kebersihan yang baik, harga yang tidak terlalu mahal dan lokasi dengan pemandangan panorama pesisir yang indah.
4	Tempat belanja souvenir	Memiliki bangunan permanen. Menjual aneka souvenir seperti batik khas banten, baju dan aksesoris. Belum banyak variasi souvenir yang ditawarkan. Harga jual yang cukup mahal.
5	Fasilitas umum	Memiliki area bermain, tempat parkir, toilet umum, tempat ibadah, Area bermain berada di sekitar bibir pantai berupa hamparan pasir pantai, spot foto dan beberapa ayunan. Tempat parkir kendaraan luas, dinaungi pohon rindang, biaya parkir dari 5 ribu sampai 10 ribu rupiah. Secara fisik kondisi bangunan toilet umum dikawasan wisata ini masih kurang baik. Kebersihannya kurang dijaga oleh pengelola. Sehingga setiap akan masuk dalam toilet tercium bau yang kurang sedap. Pintu toilet sedikit rusak. Tempat ibadah yang berada di kawasan wisata ini yaitu berupa mushola yang memiliki kondisi fisik yang cukup memadai. Ukuran mushola kecil, kondisi bangunan bersih dan tersedia sajadah dan mukena bagi ingin menunaikan ibadah
6	Akomodasi	Terdapat hotel dan villa dengan tipe dan harga yang bervariasi. Kondisi hotel dan villa sangat baik dan bersih. Ada homestay yang di kelola oleh masyarakat dengan harga yang lebih murah.
7	Aksesibilitas	Akses menuju Tanjung Lesung dapat dilakukan via darat maupun laut. Kondisi jalan yang terdapat menuju lokasi Tanjung Lesung sudah cukup baik, namun sebagian jalan kondisinya berlubang dan bergelombang. Kondisi jalan raya di KEK Tanjung Lesung sudah baik.
8	Informasi dan promosi	Dilokasi KEK Tanjung Lesung sudah banyak papan-papan informasi di sekitar kawasan pantai. Papan informasi dibuat secara menarik dan atraktif dengan informasi yang jelas hal ini memudahkan wisatawan. Promosi KEK Tanjung Lesung banyak melalui media elektronik, yaitu berupa blog, website ataupun sosial media. Perusahaan daerah pengelola PT. Banten West Java TDC memiliki website resmi terkait promosi dan informasi Tanjung Lesung
9	Industri Pariwisata	Pelaksana pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung adalah PT Banten West Java anak Perusahaan PT Jababeka. Dalam Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung itu ada yang di sebut dengan Administrator Kawasan Ekonomi khusus yang di bentuk guna mendukung pelaksanaan KEK Tanjung Lesung
10	Masyarakat lokal	Respon masyarakat terhadap lokasi wisata ini sangat antusias. Masyarakat lokal mendapatkan peluang usaha untuk mendapatkan sumber mata pencaharian sehari-harinya. Para pemuda desa dibina untuk menjadi pengelola tempat parkir. Sebagian warga ada pula yang menjadi pedagang penjual makanan, minuman dan souvenir di kawasan wisata ini. Namun sayangnya masyarakat lokal disini tingkat kerahmahtamaannya masih minim, masyarakat bersikap acuh tak acuh kepada wisatawan dan belum bisa menjadi <i>tour guide</i> untuk wisatawan yang berkunjung
11	Pemerintah	Bentuk nyata yang sudah dilakukan oleh pemerintah Kabupaten sendiri dalam pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus, dengan membentuk Tim Percepatan Pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus, membentuk Tim Pendamping Masyarakat dan melakukan pelatihan pariwisata
12	Wisatawan	Setiap tahunnya wisatawan yang berkunjung ke KEK Tanjung Lesung meningkat baik wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara. Yang berkunjung pada kawasan wisata didominasi oleh masyarakat dari luar Kecamatan Panimbang dan bahkan dari luar Kabupaten Pandeglang.

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Analisis SWOT Strategi Pengembangan Pariwisata Objek Pesisir Pantai Tanjung Lesung

Strategi pengembangan pariwisata objek pesisir pantai Tanjung Lesung diarahkan berdasarkan Analisis SWOT. Analisis SWOT (*strengths, weaknesses, opportunities, threats*) merupakan suatu metode analisis yang akan menggambarkan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman, serta kendala-kendala yang harus dihadapi dalam suatu proses perencanaan. Dengan mengetahui kekuatan dan kelemahan, akan mampu dikurangi kelemahan yang ada dan pada saat yang sama memaksimalkan kekuatan. Hal yang sama juga berlaku pada tantangan dan peluang, dimana pada saat tantangan dapat diperkecil, peluang yang ada justru diperbesar.

Sebelum merumuskan strategi pengembangan melalui analisis matriks SWOT tahapan awalnya yaitu analisis faktor internal dan eksternal. Analisis faktor internal digunakan untuk menilai kinerja yang merupakan faktor kekuatan dan kelemahan yang ada untuk mencapai tujuan organisasi. Dalam hal ini terkait kekuatan dan kelemahan yang ada dalam pengembangan pariwisata KEK Tanjung Lesung.

Adapun yang termasuk dalam faktor internal pada aspek pariwisata di KEK Tanjung Lesung yaitu, atraksi alam, atraksi budaya, fasilitas pendukung berupa tempat makan dan minum, toko souvenir, fasilitas umum, akomodasi, dan informasi promosi. Serta ditambah industri pariwisata dan masyarakat lokal. Dari seluruh aspek internal tersebut, kemudian dianalisis apa saja kekuatan dan kelemahan dari setiap aspek. Sedangkan analisis faktor eksternal, fokus pada kondisi yang ada dan kecenderungan yang muncul dari luar, tetapi dapat memberi pengaruh kinerja organisasi. Dalam hal ini, yang termasuk dalam faktor eksternal dalam aspek pariwisata di KEK Tanjung Lesung yaitu aksesibilitas, pemerintahan, serta wisatawan. Dari seluruh aspek eksternal tersebut, kemudian dianalisis apa saja peluang dan ancaman dari setiap aspek tersebut.

**Tabel 5.** Faktor Strategi Internal

No	Aspek	Kekuatan	Kelemahan
1	Atraksi Alam	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Memiliki keindahan alam, keragaman flora fauna serta budayanya yang eksotis dan disebut sebagai surga di Pantai Barat pulau Jawa</li> <li>▪ Potensi alamnya yang memang di dukung dengan obyek wisata lainnya seperti, Wisata Taman Nasional Ujung Kulon, Gunung Krakatau, Pulau Umang, Pantai carita, selain itu juga letak geografis Tanjung Lesung yang strategis.</li> <li>▪ Status Tanjung Lesung yang masuk kedalam 50 Destinasi Pariwisata Nasional, dan 88 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional serta ditetapkan sebagai salah satu dari 10 Destinasi Prioritas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kebersihan lingkungan ditempat lokasi wisata.</li> <li>▪ Sistem persampahan yang di bakar membuat polusi udara disekitar area wisata. Bekas pembakaran pun tidak dibersihkan</li> <li>▪ Jumlah tempat sampah masih sedikit tidak sebanding dengan luas daerah wisata.</li> <li>▪ Pengembangan daerah tujuan wisata yang tidak berwawasan kelestarian sumber daya alam.</li> </ul>
2	Atraksi Budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terdapat budaya masyarakat lokal berupa acara kesenian dan upacara adat</li> <li>▪ Terdapat Festival Pesona Tanjung Lesung yang menjadi agenda besar tahunan Kabupaten Pandeglang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masih belum banyaknya atraksi budaya masyarakat lokal yang bisa menarik wisatawan</li> <li>▪ Kurangnya promosi atraksi dan pentas budaya yang dilaksanakan</li> <li>▪ Kurang banyak sanggar kesenian</li> </ul>
3	Tempat makan dan minum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ada 2 restoran dengan dengan lokasi di tepi pantai dengan panorama indah</li> <li>▪ Menjual makanan khas pesisir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menu kurang bervariasi</li> <li>▪ Harga tidak sesuai makanan</li> <li>▪ Tidak ada warung kecil yang menjual makanan</li> </ul>
4	Tempat belanja souvenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menjual souvenir khas Banten</li> <li>▪ Harga souvenir bervariasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jumlah toko souvenir yang masih sedikit</li> <li>▪ Variasi souvenir yang ditawarkan sedikit</li> </ul>

5	Fasilitas umum	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sudah tersedia area bermain berupa hamparan pantai, spot foto dan beberapa ayunan.</li> <li>▪ Tempat parkir kendaraan luas, cukup untuk segala jenis kendaraan darat</li> <li>▪ Toilet umum sudah tersedia</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) sudah tersedia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kelengkapan sarana pendukung jasa keuangan di daerah tujuan wisata.</li> <li>▪ Beberapa fasilitas area bermain kondisinya rusak</li> <li>▪ Tempat parkir tidak ada penataan dari pengelola</li> <li>▪ Toilet umum kondisinya masih kurang, jumlahnya masih sedikit, berbau tidak sedap dan kondisi sedikit rusak</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) bentuknya sangat kecil</li> </ul>
6	Akomodasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tersedia banyak hotel</li> <li>▪ Tersedia banyak villa</li> <li>▪ Tersedia homestay</li> <li>▪ Harga terjangkau dan kondisi bangunan yang baik dan terawat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reservasi hanya untuk hotel dan villa</li> <li>▪ Tingginya biaya menginap di hotel</li> <li>▪ Pelayanan masih belum profesional untuk villa dan <i>homestay</i></li> <li>▪ Belum banyaknya guide</li> </ul>
7	Informasi Promosi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sudah tersedia papan dan pusat informasi dilokasi wisata</li> <li>▪ Promosi memanfaatkan media online</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Papan informasi masih terbatas dan belum banyak</li> <li>▪ Pihak pengelola masih kurang aktif dalam promosi</li> </ul>
8	Industri pariwisata	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pengelola melakukan pengelolaan dan pengembangan kawasan</li> <li>▪ Administrator Kawasan Ekonomi khusus yang di bentuk guna mendukung pelaksanaan KEK Tanjung Lesung</li> <li>▪ Adanya investor yang berinvestasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terjadinya sengketa tanah KEK Tanjung Lesung yang menyeret pengelola</li> </ul>
9	Masyarakat lokal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat lokal mendapatkan peluang usaha (<i>homestay</i>, produk kerajinan)</li> <li>▪ Membantu menjaga kelestarian lingkungan kawasan (pengelolaan sampah)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masih rendahnya kualitas keahlian sumber daya manusia bidang kepariwisataan yang ada di daerah tujuan wisata.</li> <li>▪ Rendahnya pengetahuan masyarakat ilmu kepariwisataan dan peraturan pemerintah bidang kepariwisataan.</li> <li>▪ Tingkat keramah-tamaannya masih minim</li> <li>▪ bersikap acuh tak acuh kepada wisatawan</li> <li>▪ belum bisa menjadi <i>tour guide</i> untuk wisatawan</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

**Tabel 6.** Faktor Strategi Eksternal

No	Aspek	Peluang	Ancaman
1	Aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyak alternatif menuju lokasi</li> <li>▪ Akses mudah dijangkau, beraspal, dilengkapi petunjuk arah dan rambu-rambu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyaknya wilayah di Indonesia yang memiliki potensi wisata bahari</li> <li>▪ Dimensi jalan mengecil dan beberapa jalan kondisinya rusak</li> <li>▪ Belum banyaknya angkutan umum menuju lokasi</li> </ul>

2	Pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya dukungan pemerintah daerah maupun pusat terhadap perkembangan sektor pariwisata</li> <li>Pemerintah ikut serta dalam membuat kebijakan perencanaan pengembangan pariwisata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gencarnya provinsi lain menyusun strategi pengembangan pariwisata khususnya wisata bahari.</li> </ul>
3	Wisatawan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Setiap tahunnya wisatawan yang berkunjung ke KEK Tanjung Lesung meningkat baik wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wisatawan belum sadar lingkungan</li> <li>Wisatawan lebih memilih pada objek wisata baru yang memiliki daya tarik baru dan menarik</li> <li>Wisatawan trauma dan takut akan bencana tsunami selat sunda</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Strategi S-O *Strengths-Opportunities* (Kekuatan dan Peluang)

Dari hasil analisa penentuan faktor internal dan eksternal didapatkan hasil berupa faktor internal yang berisikan kekuatan (*Strengths*) dan kelemahan (*Weaknesses*), serta faktor eksternal yang didalamnya terdapat peluang (*Opportunities*) dan Ancaman (*Threats*).

Dari hasil tersebut, selanjutnya dilakukan analisis matriks SWOT yaitu yang pertama antara *Strengths* (S) dengan *Opportunities* (O) yang digunakan untuk menarik keuntungan dari peluang yang tersedia dalam lingkungan eksternal. Adapun hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 7. Strategi S-O *Strengths-Opportunities* (Kekuatan dan Peluang)

Kekuatan (S)	Peluang (O)	Strategi S-O
<ul style="list-style-type: none"> <li>Memiliki keindahan alam, keragaman flora fauna serta budayanya yang eksotis dan disebut sebagai surga di Pantai Barat pulau Jawa</li> <li>Potensi alamnya yang memang di dukung dengan obyek wisata lainnya seperti, Wisata Taman Nasional Ujung Kulon, Gunung Krakatau, Pulau Umang, Pantai carita, selain itu juga letak geografis Tanjung Lesung yang strategis.</li> <li>Status Tanjung Lesung yang masuk kedalam 50 Destinasi Pariwisata Nasional, dan 88 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional serta ditetapkan sebagai salah satu dari 10 Destinasi Prioritas</li> <li>Terdapat budaya masyarakat lokal berupa acara kesenian dan upacara adat</li> <li>Terdapat Festival Pesona Tanjung Lesung yang menjadi agenda besar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Banyak alternatif menuju lokasi</li> <li>Akses mudah dijangkau, beraspal, dilengkapi petunjuk arah dan rambu-rambu</li> <li>Pemerintah ikut serta dalam membuat kebijakan perencanaan pengembangan pariwisata</li> <li>Setiap tahunnya wisatawan yang berkunjung ke KEK Tanjung Lesung meningkat baik wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifikasi atraksi dan aktivitas wisata dengan tetap menjaga kelestarian sumber daya alam untuk menjawab pesatnya perkembangan sektor pariwisata</li> <li>Pertahankan keunikan daya tarik wisata yang menjadi faktor penarik wisatawan yang menjadikan wisata sebagai bagian dari gaya hidupnya.</li> <li>Pertahankan harga tiket masuk yang sesuai dengan kualitas daerah tujuan wisata untuk dikombinasikan dengan biaya transportasi yang murah dan kemudahan pencapaian lokasi dengan waktu tempuh yang relatif sedikit</li> <li>Menambahkan jumlah petunjuk arah menuju lokasi wisata</li> <li>Menambah jumlah petunjuk arah lokasi tempat makan</li> <li>Menambah jumlah petunjuk arah lokasi toko souvenir</li> <li>menambahkan penunjuk arah lokasi area mini zoo dan spot foto</li> <li>menambahkan penunjuk arah area parkir kendaraan roda dua dan empat</li> <li>menambahkan penunjuk arah lokasi toilet</li> <li>menambahkan penunjuk arah lokasi mushola</li> <li>menambahkan penunjuk arah lokasi penginapan</li> </ul>

<p>tahunan Kabupaten Pandeglang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ada restoran dengan menu kuliner yang beragam</li> <li>▪ Menjual makanan khas pesisir dengan harga murah dan dengan lingkungan yang bersih</li> <li>▪ Menjual souvenir khas Banten</li> <li>▪ Harga souvenir bervariasi</li> <li>▪ bermain berupa hamparan pantai, spot foto dan beberapa ayunan.</li> <li>▪ Tempat parkir kendaraan luas, cukup untuk segala jenis kendaraan darat</li> <li>▪ Toilet umum sudah tersedia</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) sudah tersedia</li> <li>▪ Tersedia banyak hotel</li> <li>▪ Tersedia banyak villa</li> <li>▪ Tersedia homestay</li> <li>▪ Harga terjangkau dan kondisi bangunan yang baik dan terawat</li> <li>▪ Sudah tersedia papan dan pusat informasi dilokasi wisata</li> <li>▪ Promosi memanfaatkan media online</li> <li>▪ Pengelola melakukan pengelolaan dan pengembangan kawasan</li> <li>▪ Administrator Kawasan Ekonomi khusus yang di bentuk guna mendukung pelaksanaan KEK Tanjung Lesung</li> <li>▪ Adanya investor yang berinvestasi</li> <li>▪ Masyarakat lokal mendapatkan peluang usaha</li> <li>▪ Membantu menjaga kelestarian lingkungan kawasan</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menambahkan papan informasi petunjuk arah</li> <li>▪ Pengelola merawat dan menjaga petunjuk arah dan rambu-rambu yang sudah ada</li> <li>▪ Meningkatkan peran pemerintah dalam mengembangkan dan mempromosikan lokasi wisata</li> <li>▪ Meningkatkan peran pemerintah dalam mempromosikan kegiatan Festival Tanjung Lesung</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan tempat makanan di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan tempat souvenir di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan area bermain di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan area parkir di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan toilet umum di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan mushola di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan penginapan di lokasi wisata</li> <li>▪ Pengelola membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan kantor informasi di lokasi wisata</li> <li>▪ Pemerintah ikut serta mempromosikan lokasi wisata melalui media online resmi milik pemerintah</li> <li>▪ Pemerintah bekerjasama dengan pengelola dalam membuat kebijakan dan rencana pengembangan lokasi wisata</li> <li>▪ Pemerintah supaya selalu mengupayakan agar masyarakat lokal bisa mendapat peluang usaha di sektor pariwisata</li> <li>▪ Pemerintah menghimbau kepada masyarakat lokal untuk selalu menjaga kebersihan dan kelestarian lingkungan</li> <li>▪ Pusat informasi memberi informasi bagi wisatawan terkait lokasi rest area terdekat</li> <li>▪ Masyarakat lokal memaksimalkan lokasi rest area untuk berjualan</li> <li>▪ Menjadikan kekhasan daya tarik alam di lokasi wisata sebagai daya tarik wisatawan</li> </ul>
---	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menjadikan kekhasan daya tarik budaya di lokasi wisata sebagai daya tarik wisatawan</li> <li>▪ Meningkatkan pelayanan di restoran bagi wisatawan</li> <li>▪ Meningkatkan pelayanan di tempat penjual souvenir bagi wisatawan</li> <li>▪ Meningkatkan pelayanan di area bermain, tempat parker, toilet umum, tempat ibadah, penginapan bagi wisatawan</li> <li>▪ Meningkatkan pelayanan di pusat informasi bagi wisatawan</li> <li>▪ Promosi melalui media online guna menarik wisatawan dan bekerjasama dengan wisatawan untuk ikut mempromosikan melalui akun sosial media masing-masing wisatawan</li> <li>▪ Pengelola meningkatkan pelayanan bagi wisatawan yang berkunjung</li> </ul>
--	--	--

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Strategi W-O *Weaknesses-Opportunities* (Kelemahan dan Peluang)

Dari hasil analisa penentuan faktor internal dan eksternal didapatkan hasil berupa faktor internal yang berisikan kekuatan (*Strengths*) dan kelemahan (*Weaknesses*), serta faktor eksternal yang didalamnya terdapat peluang (*Opportunities*) dan Ancaman (*Threats*). Dari hasil tersebut, selanjutnya dilakukan analisis matriks SWOT yaitu yang kedua antara *Weaknesses* (W) dengan *Opportunities* (O), bertujuan untuk memperbaiki kelemahan internal dengan memanfaatkan peluang dari lingkungan eksternal. Adapun hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 8.** Strategi W-O *Weaknesses-Opportunities* (Kelemahan dan Peluang)

Kelemahan (W)	Peluang (O)	Strategi W-O
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kebersihan lingkungan ditempat lokasi wisata.</li> <li>▪ Sistem persampahan yang di bakar membuat polusi udara disekitar area wisata. Bekas pembakaran pun tidak dibersihkan</li> <li>▪ Jumlah tempat sampah masih sedikit tidak sebanding dengan luas daerah wisata.</li> <li>▪ Pengembangan daerah tujuan wisata yang tidak berwawasan kelestarian sumber daya alam.</li> <li>▪ Masih belum banyaknya atraksi budaya masyarakat lokal yang bisa menarik wisatawan</li> <li>▪ Kurangnya promosi atraksi dan pentas budaya yang dilaksanakan</li> <li>▪ Kurang banyak sanggar kesenian</li> <li>▪ Menu kurang bervariasi</li> <li>▪ Harga tidak sesuai makanan</li> <li>▪ Tidak ada warung kecil yang menjual makanan</li> <li>▪ Jumlah toko souvenir yang masih sedikit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Banyak alternatif menuju lokasi</li> <li>▪ Akses mudah dijangkau, beraspal, dilengkapi petunjuk arah dan rambu-rambu</li> <li>▪ Pemerintah ikut serta dalam membuat kebijakan perencanaan pengembangan pariwisata</li> <li>▪ Setiap tahunnya wisatawan yang berkunjung ke KEK Tanjung Lesung meningkat baik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tingkatkan kualitas SDM dengan memanfaatkan dukungan pemerintah pusat dan daerah.</li> <li>▪ Tingkatkan pengetahuan tentang regulasi pada masyarakat dan pengelola industri wisata agar mengetahui arah pembangunan kepariwisataan, sehingga pengembangannya sejalan dengan kebijakan pemerintah.</li> <li>▪ Membuat kebijakan dalam penentuan harga/biaya menginap di hotel berdasarkan pada peraturan-peraturan tentang kepariwisataan.</li> <li>▪ Menambahkan rambu-rambu aturan tertulis terkait larangan buang sampah sembarangan</li> <li>▪ Menambahkan jumlah tempat sampah, memberikan peraturan tertulis supaya masyarakat dan pengunjung ikut menjaga kebersihan kawasan dan pengadaan program pembersihan lingkungan kawasan wisata secara berkala</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Variasi souvenir yang ditawarkan sedikit</li> <li>▪ Beberapa fasilitas area bermain kondisinya rusak</li> <li>▪ Tempat parkir tidak ada penataan dari pengelola</li> <li>▪ Toilet umum kondisinya masih kurang, jumlahnya masih sedikit, berbau tidak sedap dan kondisi sedikit rusak</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) bentuknya sangat kecil</li> <li>▪ Reservasi hanya untuk hotel dan villa</li> <li>▪ Pelayanan masih belum profesional untuk villa dan homestay</li> <li>▪ Belum banyaknya guide</li> <li>▪ Papan informasi masih terbatas dan belum banyak</li> <li>▪ Pihak pengelola masih kurang aktif dalam promosi</li> <li>▪ Terjadinya sengketa tanah KEK Tanjung Lesung yang menyeret pengeola</li> <li>▪ Tingkat kerahmahtamaannya masih minim</li> <li>▪ Bersikap acuh tak acuh kepada wisatawan</li> <li>▪ Belum bisa menjadi <i>tour guide</i> untuk wisatawan</li> </ul>	<p>wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menambahkan atraksi wisata buatan sesuai karakteristik kawasan wisata untuk menarik jumlah wisatawan</li> <li>▪ Melakukan penataan dan pendataan area perdagangan disekitar kawasan wisata, supaya terstruktur, terlihat lebih rapi dan bersih.</li> <li>▪ Membenahi fasilitas bermain yang rusak</li> <li>▪ Mengatur dan mengelola tempat parkir</li> <li>▪ Membenahi dan menambahkan fasilitas toilet umum</li> <li>▪ Membenahi fasilitas ibadah, yang tadinya lokasi sangat sempit dan harus antri untuk menggungkannya diperluas tempatnya</li> <li>▪ Memanfaatkan kemudahan akses dan pengadaan fasilitas jaringan telepon</li> <li>▪ Membuat papan informasi yang ditancapkan ditengah supaya tidak merusak kelestarian pohon</li> <li>▪ Memberikan edukasi atau training kepada masyarakat lokal supaya pengetahuan tentang pariwisata menjadi lebih baik.</li> <li>▪ Melakukan pelatihan <i>tour guide</i> dan memberikan sertifikasi supaya bisa menambah penghasilan masyarakat lokal</li> </ul>
---	---	---

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Strategi S-T *Strengths-Threats* (Kekuatan dan Ancaman)

Dari hasil analisa penentuan faktor internal dan eksternal didapatkan hasil berupa faktor internal yang berisikan kekuatan (*Strengths*) dan kelemahan (*Weaknesses*), serta faktor eksternal yang didalamnya terdapat peluang (*Opportunities*) dan Ancaman (*Threats*). Dari hasil tersebut, selanjutnya dilakukan analisis matriks SWOT yaitu yang kedua antara *Strengths* (S) dengan *Threats* (T) bertujuan untuk memperkecil dampak yang akan terjadi dari lingkungan eksternal. Adapun hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 9.** Strategi S-T *Strengths-Threats* (Kekuatan dan Ancaman)

Kekuatan (S)	Ancaman (T)	Strategi S-T
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Memiliki keindahan alam, keragaman flora fauna serta budayanya yang eksotis dan disebut sebagai surga di Pantai Barat pulau Jawa</li> <li>▪ Potensi alamnya yang memang di dukung dengan obyek wisata lainnya seperti, Wisata Taman Nasional Ujung Kulon, Gunung Krakatau, Pulau Umang, Pantai carita, selain itu juga letak geografis Tanjung Lesung yang strategis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensi jalan mengecil dan beberapa jalan kondisinya rusak</li> <li>▪ Belum banyaknya angkutan umum menuju lokasi</li> <li>▪ Wisatawan belum sadar lingkungan</li> <li>▪ Wisatawan lebih memilih pada objek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pelebaran akses jalan guna mendukung banyaknya wisatawan yang datang ketika adanya acara</li> <li>▪ Membuat rencana pelebaran jalan guna mendukung akses kendaraan besar</li> <li>▪ Pengelola melaporkan ke pihak terkait jalan yang rusak agar dilakukan perbaikan jalan</li> <li>▪ Mengadakan kegiatan kerjabakti untuk perbaikan jalan yang berlubang swadaya masyarakat</li> <li>▪ Masyarakat lokal bisa membuka jasa ojek untuk mengangkut penumpang dari pemberhentian terdekat angkot menuju lokasi wisata</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas restoran dan warung makan</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Status Tanjung Lesung yang masuk kedalam 50 Destinasi Pariwisata Nasional, dan 88 Kawasan Strategis Pariwisata Nasional serta ditetapkan sebagai salah satu dari 10 Destinasi Prioritas</li> <li>▪ Terdapat budaya masyarakat lokal berupa acara kesenian dan upacara adat</li> <li>▪ Terdapat Festival Pesona Tanjung Lesung yang menjadi agenda besar tahunan Kabupaten Pandeglang</li> <li>▪ Ada restoran dengan menu kuliner yang beragam</li> <li>▪ Menjual makanan khas pesisir dengan harga murah dan dengan lingkungan yang bersih</li> <li>▪ Menjual souvenir khas Banten</li> <li>▪ Harga souvenir bervariasi</li> <li>▪ Tempat bermain berupa hamparan pantai, spot foto dan beberapa ayunan.</li> <li>▪ Tempat parkir kendaraan luas, cukup untuk segala jenis kendaraan darat</li> <li>▪ Toilet umum sudah tersedia</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) sudah tersedia</li> <li>▪ Tersedia banyak hotel</li> <li>▪ Tersedia banyak villa</li> <li>▪ Tersedia homestay</li> <li>▪ Harga terjangkau dan kondisi bangunan yang baik dan terawat</li> <li>▪ Sudah tersedia papan dan pusat informasi dilokasi wisara</li> <li>▪ Promosi memanfaatkan media online</li> <li>▪ Pengelola melakukan pengelolaan dan pengembangan kawasan</li> <li>▪ Administrator Kawasan Ekonomi khusus yang di bentuk guna mendukung pelaksanaan KEK Tanjung Lesung</li> </ul>	<p>wisata baru yang memiliki daya tarik baru dan menarik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wisatawan trauma dan takut akan bencana tsunami selat sunda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas toko souvenir</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas area bermain</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas tempat paker</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas toilet umum</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas tempat ibadah</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas penginapan</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas pusat informasi</li> <li>▪ Pengelola mencari dan bekerjasama dengan investor untuk mendanai rencana pengembangan lokasi wisata dengan sistem bagi hasil</li> <li>▪ Bekerjasama dengan investor untuk memberikan modal bagi masyarakat lokal yang bekerja dilokasi wisata</li> <li>▪ Meningkatkan posisi dan peran masyarakat lokal sebagai pelaku penting dan tuan rumah dalam pembangunan pariwisata dengan membentuk lembaga kemasyarakatan guna memperkenalkan, melestarikan, dan memanfaatkan potensi daya tarik wisata yang ada</li> <li>▪ Membentuk lembaga kemasyarakatan yang dapat bersinergi dan bemitra dengan pengelola kawasan wisata dalam meningkatkan kualitas perkembangan kepariwisataan</li> <li>▪ Membuat promosi yang menonjolkan kekhasan daya tarik alam yang ada</li> <li>▪ Membuat promosi yang menonjolkan kekhasan daya tarik budaya yang ada</li> <li>▪ Melakukan promosi melalui media online secara intensif guna menarik wisatawan agar meningkatkan pemasukan masyarakat, masyarakat juga ikut aktif mempromosikan kawasan wisata ke orang lain khususnya saudara yang dari luar kota</li> <li>▪ Membuat papan informasi terkait aturan kebersihan lingkungan dan selalu menghimbau wisatawan agar selalu menjaga kebersihan lingkungan di kawasan wisata melalui pusat informasi</li> <li>▪ Menugaskan anggota pengelola untuk turun langsung ke lapangan guna memberi himbauan</li> </ul>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adanya investor yang berinvestasi</li> <li>▪ Masyarakat lokal mendapatkan peluang usaha</li> <li>▪ Membantu menjaga kelestarian lingkungan kawasan</li> </ul>		<p>dan teguran kepada wisatawan yang membuang sampah sembarangan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Masyarakat yang sedang dikawasan wisata bisa langsung membantu menegur jika ada wisatawan yang membuang sampah sembarangan menambah jumlah tong sampah di sekitar area bermain</li> <li>▪ Pengelola mengoptimalkan potensi alam yang sudah ada guna menjadikan daya tarik alam yang baru bagi wisatawan</li> <li>▪ Menyiapkan fasilitas-fasilitas tanggap bencana dan bangunan evakuasi bencana.</li> <li>▪ Wisatawan diberi arahan langkah-langkah tanggap bencana khususnya bencana tsunami dan difasilitasi dengan bangunan evakuasi bencana.</li> </ul>
--	--	---

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Strategi W-T *Weaknesses-Threats* (Kelemahan dan Ancaman)

Dari hasil analisa penentuan faktor internal dan eksternal didapatkan hasil berupa faktor internal yang berisikan kekuatan (*Strengths*) dan kelemahan (*Weaknesses*), serta faktor eksternal yang didalamnya terdapat peluang (*Opportunities*) dan Ancaman (*Threats*). Dari hasil tersebut, selanjutnya dilakukan analisis matriks SWOT yaitu yang kedua antara *Weaknesses* (W) dengan *Threats* (T) bertujuan untuk memperkuat dari dalam usaha untuk memperkecil kelemahan internal dan mengurangi tantangan eksternal. Adapun hasilnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini

**Tabel 10.** Strategi W-T *Weaknesses-Threats* (Kelemahan dan Ancaman)

Kelemahan (W)	Ancaman (T)	Strategi W-T
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurangnya kebersihan lingkungan ditempat lokasi wisata.</li> <li>▪ Sistem persampahan yang di bakar membuat polusi udara disekitar area wisata. Bekas pembakaran pun tidak dibersihkan</li> <li>▪ Jumlah tempat sampah masih sedikit tidak sebanding dengan luas daerah wisata.</li> <li>▪ Pengembangan daerah tujuan wisata yang tidak berwawasan kelestarian sumber daya alam.</li> <li>▪ Masih belum banyaknya atraksi budaya masyarakat lokal yang bisa menarik wisatawan</li> <li>▪ Kurangnya promosi atraksi dan pentas budaya yang dilaksanakan</li> <li>▪ Kurang banyak sanggar kesenian</li> <li>▪ Menu makanan restoran kurang bervariasi</li> <li>▪ Harga tidak sesuai makanan</li> <li>▪ Tidak ada warung kecil yang menjual makanan</li> <li>▪ Jumlah toko souvenir yang masih sedikit</li> <li>▪ Variasi souvenir yang ditawarkan sedikit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dimensi jalan mengecil dan beberapa jalan kondisinya rusak</li> <li>▪ Belum banyaknya angkutan umum menuju lokasi</li> <li>▪ Wisatawan belum sadar lingkungan</li> <li>▪ Wisatawan lebih memilih pada objek wisata baru yang memiliki daya tarik baru dan menarik</li> <li>▪ Wisatawan trauma dan takut akan bencana tsunami selat sunda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tingkatkan pengetahuan sumber daya manusia yang ada tentang pariwisata, khususnya wisata bahari agar dapat melakukan pengembangan yang berwawasan kelestarian sumber daya alam.</li> <li>▪ Tingkatkan kelengkapan sarana wisata di daerah tujuan wisata dengan menyediakan jasa perbankan (ATM) di lokasi daerah tujuan wisata jika memungkinkan</li> <li>▪ Membina masyarakat untuk berwirausaha dan membuka jasa yang berhubungan dengan lokasi wisata dan mengadakan seminar pelatihan tour guide dengan bekerjasama dengan investor guna pengadaan dana modal usaha dan kegiatan pelatihan</li> <li>▪ Menambah fasilitas restoran, rumah makan dan pusat oleh-oleh serta melakukan penataan untuk lebih menarik minat pengunjung</li> <li>▪ Melakukan penataan dan penambahan fasilitas-fasilitas dikawasan wisata supaya terstruktur, terlihat lebih rapi sehingga pengunjung yang kesana dapat merasa puas dan nyaman</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beberapa fasilitas area bermain kondisinya rusak</li> <li>▪ Tempat parkir tidak ada penataan dari pengelola</li> <li>▪ Toilet umum kondisinya masih kurang, jumlahnya masih sedikit, berbau tidak sedap dan kondisi sedikit rusak</li> <li>▪ Tempat ibadah (mushola) bentuknya sangat kecil</li> <li>▪ Reservasi hanya untuk hotel dan villa</li> <li>▪ Pelayanan masih belum profesional untuk villa dan homestay</li> <li>▪ Belum banyaknya guide</li> <li>▪ Papan informasi masih terbatas dan belum banyak</li> <li>▪ Pihak pengelola masih kurang aktif dalam promosi</li> <li>▪ Terjadi nya sengketa tanah KEK Tanjung Lesung yang menyeret pengeola</li> <li>▪ Tingkat kerahmahtamaan masyarakat masih minim</li> <li>▪ Masyarakat masih bersikap acuh tak acuh kepada wisatawan</li> <li>▪ Masyarakat belum bisa menjadi <i>tour guide</i> untuk wisatawan</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mengemas cara promosi supaya lebih atraktif, misalnya website yang rapi atau jargon unik kawasan wisata</li> <li>▪ Memberikan edukasi atau training kepada masyarakat lokal akan pentingnya keramah tamahan dan pengaruhnya terhadap jalannya kegiatan wisata</li> <li>▪ Memberikan aturan tertulis dan sanksi bila perlu supaya wisatawan turut menjaga kebersihan lingkungan kawasan wisata</li> <li>▪ Penambahan jumlah tempat sampah serta pengangkutan sampah secara berkala, memberikan peraturan tertulis dan pengumuman supaya wisatawan turut menjaga lingkungan dan kebersihan kawasan wisata</li> <li>▪ Menyiapkan fasilitas-fasilitas tanggap bencana dan bangunan evakuasi bencana.</li> <li>▪ Wisatawan diberi arahan langkah-langkah tanggap bencana khususnya bencana tsunami dan difasilitasi dengan bangunan evakuasi bencana.</li> </ul>
--	--	--

Sumber : Hasil Analisis Penulis (2018)

### Rumusan Strategi Pengembangan Pariwisata Pesisir di Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung

Dari hasil perumusan startegi didapatkan strategi setiap aspek pariwisata yaitu sebagai berikut:

1. Atraksi Alam
  - a. Menjadikan kekhasan daya tarik alam di lokasi wisata sebagai daya tarik wisatawan
  - b. Melakukan kajian atau studi terkait potensi wisata yang masih bisa digali.
  - c. Membuat strategi branding dengan menonjolkan karakteristik dan potensi utama dari kawasan wisata tersebut
  - d. Mengoptimalkan potensi alam yang sudah ada guna menjadikan daya tarik alam yang baru bagi wisatawan
2. Atraksi Budaya
  - a. Menjadikan kekhasan daya tarik budaya di lokasi wisata sebagai daya tarik wisatawan
  - b. Melakukan kegiatan atraksi budaya setiap bulan atau setiap pekan.
3. Tempat Makan
  - a. Menambah jumlah petunjuk arah lokasi restoran
  - b. Pemerintah membuat rencana pengembangan dan peremajaan tempat makanan di lokasi wisata
  - c. Meningkatkan pelayanan di tempat penjual makanan bagi wisatawan
  - d. Melakukan penambahan dan penataan area tempat makan disekitar kawasan wisata, supaya terstruktur, terlihat lebih rapi dan bersih.
  - e. Bekerjasama dengan investor untuk mendanai penambahan jumlah fasilitas warung makan
4. Tempat Souvenir
  - a. Menambah jumlah petunjuk arah lokasi toko souvenir
  - b. Pemerintah membuat rencana pengembangan dan peremajaan tempat souvenir di lokasi wisata
  - c. Meningkatkan pelayanan di tempat penjual souvenir bagi wisatawan
  - d. Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas toko souvenir
5. Fasilitas Umum
  - a. Menambahkan penunjuk arah lokasi area bermain dan spot foto, parkir, toilet, mushola
  - b. Pemerintah membuat rencana pengembangan area bermain, parkir, toilet, mushola di lokasi wisata

- c. Meningkatkan pelayanan di area bermain, tempat parkir, toilet umum, mushola bagi wisatawan
  - d. Membenahi fasilitas bermain, tempat parkir, toilet, mushola yang rusak
  - e. Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas area bermain, tempat parkir, toilet umum, dan mushola
  - f. Melakukan penataan dan penambahan fasilitas-fasilitas dikawasan wisata supaya terstruktur, terlihat lebih rapi sehingga pengunjung yang kesana dapat merasa puas dan nyaman
6. Akomodasi
- a. Menambahkan penunjuk arah lokasi penginapan
  - b. Pemerintah membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan penginapan di lokasi wisata
  - c. Meningkatkan pelayanan penginapan bagi wisatawan
  - d. Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas penginapan
7. Informasi
- a. Menambahkan papan informasi petunjuk arah
  - b. Pemerintah membuat rencana pengembangan dan peremajaan bangunan kantor informasi di lokasi wisata
  - c. Pusat informasi memberi informasi bagi wisatawan terkait lokasi rest area terdekat
  - d. Meningkatkan pelayanan di pusat informasi bagi wisatawan
  - e. Bekerjasama dengan investor untuk mendanai perbaikan dan penambahan jumlah fasilitas pusat informasi
8. Promosi
- a. Pemerintah ikut serta mempromosikan lokasi wisata melalui media online resmi milik pemerintah
  - b. Promosi melalui media online guna menarik wisatawan dan bekerjasama dengan wisatawan untuk ikut mempromosikan melalui akun sosial media masing-masing wisatawan
  - c. Melakukan promosi melalui media online secara intensif guna menarik wisatawan
  - d. Mengemas cara promosi supaya lebih atraktif, misalnya website yang rapi atau jargon unik kawasan wisata
9. Aksesibilitas
- a. Merencanakan pelebaran dan perbaikan jalan serta penambahan jumlah rambu-rambu dan petunjuk arah menuju lokasi wisata
10. Industri Pariwisata
- a. Pengelola merawat dan menjaga petunjuk arah dan rambu-rambu yang sudah ada
  - b. Pemerintah bekerjasama dengan pengelola dalam membuat kebijakan dan rencana pengembangan lokasi wisata
  - c. Pengelola meningkatkan pelayanan bagi wisatawan yang berkunjung
  - d. Pengelola mencari dan bekerjasama dengan investor untuk mendanai rencana pengembangan lokasi wisata dengan sistem bagi hasil
11. Masyarakat Lokal
- a. Memberikan edukasi atau training kepada masyarakat lokal supaya pengetahuan tentang pariwisata menjadi lebih baik. Melakukan pelatihan tour guide dan memberikan sertifikasi supaya bias menambah penghasilan masyarakat lokal
  - b. Mengadakan kegiatan kerjabakti untuk perbaikan jalan yang berlubang swadaya masyarakat
  - c. Bekerjasama dengan investor untuk memberikan modal bagi masyarakat lokal yang bekerja dilokasi wisata
12. Pemerintah
- a. Meningkatkan peran pemerintah melalui kerjasama dengan pengelola dalam membuat kebijakan dan rencana pengembangan lokasi wisata
  - b. Membuat rencana pengembangan lokasi wisata terkait peningkatan jumlah dan perawatan terhadap fasilitas umum di lokasi wisata.
  - c. Membenahi prasarana jalan supaya memberi pengalaman yang berwisata yang positif kepada wisatawan, disamping itu akses yang mudah tidak didukung dengan sarana jalan yang bagus.
  - d. Menyiapkan fasilitas-fasilitas tanggap bencana dan bangunan evakuasi bencana.
13. Wisatawan
- a. Memberikan aturan tertulis dan sanksi bila perlu supaya wisatawan turut menjaga kebersihan lingkungan kawasan wisata.
  - b. Wisatawan diberi arahan langkah-langkah tanggap bencana khususnya bencana tsunami dan difasilitasi dengan bangunan evakuasi bencana.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya, maka simpulan terhadap strategi pengembangan pariwisata objek pesisir pantai Tanjung Lesung oleh PT. Banten West Java Tourism Development Corporation adalah sebagai berikut :

1. Kondisi aktual fisik dan non-fisik aspek pengelolaan pantai Tanjung Lesung yaitu Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Tanjung Lesung sudah memiliki semua fasilitas pendukung pariwisata berupa tempat makan dan minum, toko souvenir, area bermain, tempat parkir yang luas dan rindang, toilet umum, tempat ibadah berupa mushola, penginapan, serta pusat informasi. Semua fasilitas yang ada dikelola langsung oleh PT. Banten West Java Tourism Development Corporation, serta dibantu masyarakat lokal yang dibina langsung oleh pengelola untuk menjadi homestay serta pengelola tempat parkir.
2. Strategi pengembangan pariwisata objek pesisir pantai Tanjung Lesung yaitu :
  - a. Melakukan kajian atau studi untuk mengoptimalkan potensi alam yang sudah ada dan yang masih bisa digali guna menjadikan daya tarik alam yang baru bagi wisatawan. Serta Membuat strategi branding dengan menonjolkan kekhasan daya tarik alam dan budaya sesuai karakteristik dari kawasan wisata tersebut.
  - b. Rencana pengembangan fasilitas umum (rambu petunjuk arah, warung makan, toko souvenir, area bermain, tempat parkir, toilet umum, tempat ibadah, penginapan, pusat dan papan informasi) berupa peningkatan pelayanan, renovasi penataan dan perawatan bangunan, serta penambahan jumlah fasilitas melalui kerjasama dengan investor.
  - c. Mengemas promosi secara atraktif dengan menonjolkan kekhasan daya tarik alam dan budaya dilokasi wisata melalui kerjasama dengan wisatawan dan masyarakat lokal melalui media online dan sosial media
  - d. Merencanakan pelebaran dan perbaikan jalan serta penambahan jumlah rambu-rambu dan petunjuk arah menuju lokasi wisata
  - e. Meningkatkan peran pemerintah dan pengelola melalui kerjasama dalam membuat kebijakan dan rencana pengembangan lokasi wisata guna meningkatkan jumlah wisatawan yang berkunjung
  - f. Meningkatkan peran masyarakat lokal yang dapat bersinergi dengan pengelola dan ikut serta memperkenalkan, melestarikan, serta memanfaatkan potensi wisata yang ada.
  - g. Memberikan aturan tertulis bagi wisatawan yang berkunjung guna menjaga kebersihan lingkungan kawasan wisata

## REFEREENSI

### Buku

- Administrator KEK Tanjung Lesung. 2017. Buku Laporan Penyusunan Database Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung. Kantor Administrator KEK Tanjung Lesung. Pandeglang Banten.
- Administrator KEK Tanjung Lesung. 2017. Administrator of Tanung Lesung SEZ. Kantor Administrator KEK Tanjung Lesung. Pandeglang Banten.
- Hikmat Mahi. M. (2011). *Metode Penelitian dalam perspektif ilmu komunikasi dansastra*. Yogyakarta:Graha Ilmu
- Kartiwa Asep. (2015). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung:CV. Pustaka Setia
- Nasitonal Council For Special Economic Zone. 2017. Tanjung Lesung Special Economic Zones. Nasitonal Council For Special Economic Zone. Jakarta.
- Nawawi. (2011). *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Pasolong Harbani. (2013). *Metode Penelitian Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta
- Rangkuti, Freddy. (2014). *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Sedermayanti. (2014). *Manajemen Strategi*. Bandung:PT. Revika Aditama
- Sugiyono. (2014). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung:Alfabeta
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung:Alfabeta
- Suryadana M. Liga dan Octavia Vanny. (2015). *Pengantar Pemasaran Pariwisata*. Yogyakarta:CV Budi Utama

### Jurnal

- Air Panas Lejja dalam Meningkatkan Kunjungan Wisatawan di Kabupaten Soppeng Sulawesi Selatan". Makassar: Jurnal Barista. Vol. 2 No. (2). 157-169.
- Day, G.S and R Wensley (2008), Assessing Advantage : A Framework for Diagnostic Competitive Superiority," Journal of Marketing, Vol 52, April, pp.1-20.
- Hariyana, I.K. (2015). Persepsi Masyarakat Terhadap Pengembangan Kawasan Goa Peteng Sebagai Daya Tarik Wisata Di Desa Jimbaran Kuta Selatan Kabupaten Badung. Jurnal Destinasi Pariwisata. Vol.3. No. 1: 24-34.

- Indraddin dan Alfitri. (2016). “Strategi Adaptasi Nelayan dalam Memanfaatkan Peluang Usaha Pada Pengembangan Pariwisata di Kabupaten Pesisir Selatan”. Padang: Universitas Andalas.
- Mardani Arif., Purwanti Frida., Rudyanti Siti. (2017). “Strategi Pengembangan Ekowisata Berbasis Masyarakat di Pulau Pahawang Provinsi Lampung”. Diponegoro: *Jurnal Of Maquares (Management aquatic Resources)*. Vol. 6 No. (1). 1-9.
- Marimin dan Sugiman. (2016). Pengembangan Model Pengelolaan Desa Wisata Dengan Konsep Kewirausahaan Sebagai Upaya Optimalisasi Kegiatan Masyarakat Desa Wisata Di Kawasan Kenep, Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Pariwisata Indonesia*. Vol. 12. No. 1: 1-15.
- Masyhudzulhak (2011). Pengelolaan Sumberdaya Pesisir di Kota Bengkulu (Tinjauan Bioekonomik Terhadap Sumberdaya Perikanan). *Proceeding Book* Simposium Nasional Ilmu Administrasi Negara
- Masruroh Rina dan Nurhayati Neni. (2016). “Strategi Pengembangan Pariwisata dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Kuningan”. Tegal: *Jurnal Iptek*. Vol.1 No. (1).
- Mulyadi, Agus. (2017). Analisis Strategi Pengembangan Objek Wisata Air Terjun Bissappu Di Kabupaten Bantaeng. Skripsi. Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Sains Dan Teknologi UIN Alauddin Makassar. Makasar.
- Muttaqin Muhammad Fadil., Anggoro Sutrisno., Purwanti Frida. (2015). “Startegi Pengembangan Wisata Pesisir di Kelurahan Muarareja Kota Tegal”. Diponegoro: *Journal Of Maquares (Managem e sources)*. Vol. 4 No. (4). 136-145. <http://ejournal-sl.undip.ac.id/index.php/maquares>
- Nasrullah dan Asrina Dewi. (2015). “Strategi Pengembangan Objek Wisata Pemandian Air Panas Lejja Dalam Meningkatkan Kunjungan Wisatawan Di Kabupaten Soppeng Sulawesi Selatan. *Jurnal Barista*. Volume 2, Nomor 2, Desember 2015
- Tatang, M, Azis Nur Bambang dan Henna Rya Sunoko. (2015). Strategi Pengelolaan Pantai Tanjung Kerasak Dengan Menggunakan Pendekatan AWOT. *Jurnal EKOSAINS* Vol. VII| No. 1 | Maret 2015: 54-63
- Yuliana, D dan Subekti, S. (2016). Strategi Pengembangan Bandara Soekarno Hatta Dalam Mendukung Destinasi Pariwisata Prioritas Tanjung Lesung - Pandeglang Dan Sekitarnya. *Jurnal Transportasi Multimoda* | Volume 14/No. 04/Desember/2016 | 177 - 192

#### **Peraturan Perundang – Undangan**

- Undang-Undang RI Nomor 39 Tahun 2009 Tentang Kawasan Ekonomi Khusus
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan
- Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2012 Tentang Kawasan Khusus Tanjung Lesung
- Peraturan Presiden Nomor 33 Tahun 2010 Tentang Dewan Kawasan Kawasan Ekonomi Khusus
- Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus
- Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus

#### **Sumber Lain**

- Badak Pos, Irna Semprot Pengelola KEK Tanjung Lesung. 6 November 2018
- Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pandeglang. (2017). *Pemerintah Kabupaten Pandeglang Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan Tahun 2014-2017*. Pandeglang: Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pandeglang
- Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus. (2018). *Data KEK Indonesia*. Jakarta: Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus
- Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang. (2017). *Data Kunjungan Wisatawan ke Kabupaten Pandeglang dari Tahun 2015-2017*. Pandeglang: Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang
- Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang. (2017). *Jumlah Wisatawan KEK Tanjung Lesung dari Tahun 2015-2017*. Pandeglang: Dinas Pariwisata Kabupaten Pandeglang
- KKP. 2013. *Statistik Kelautan dan Perikanan 2011*. Jakarta. Manrine Fisheries Statistics 2011.