

## **IDENTIFIKASI POTENSI KAWASAN WISATA KALI PASIR, KOTA TANGERANG**

Gugun Gunardi

Jurusan Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul, Jakarta  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
reza.sasanto@esaunggul.ac.id

### **Abstrak**

Kota Tangerang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kota wisata budaya. Di daerah Kali Pasir yang terletak di tepi sungai Cisadane terdapat fenomena kultur yang menarik, yaitu pembauran antara etnik Tionghoa dan penduduk asli Tangerang. Didaerah tersebut terdapat bangunan Klenteng “Boen Tek Bio” yang berdekatan dengan bangunan masjid yang dikenal dengan nama Masjid Kali Pasir. Tidak hanya wisata budaya saja yang terdapat didaerah ini, namun tepatnya disepanjang jalan Kisamaun atau jalan yang menuju lokasi Klenteng ataupun Masjid, khususnya pada malam hari banyak terdapat penjaja makanan yang menawarkan berbagai jenis panganan, salah satunya penjual daging ular dan biawak yang hanya dijual dilokasi ini. Kawasan ini juga berdekatan dengan sungai yang tidak hanya digunakan sebagai sumber air, tapi juga sebagai lokasi upacara keagamaan maupun olah raga. Potensi-potensi yang terdapat di Kali Pasir ini belum terlihat didukung oleh fasilitas-fasilitas agar berkembang lebih optimal menjadi sebuah kawasan wisata. Berbagai aktifitas yang telah berlangsung belum pula dikelola secara baik, Menyikapi kondisi tersebut diperlukan identifikasi kajian potensi wisata di Kawasan Kali pasir yang dapat mengoptimalkan potensi-potensi wisata tersebut Setelah melakukan pengamatan, mengidentifikasi dan menganalisis, maka kesimpulan yang di dapat adalah sebagai berikut : Berdasarkan hasil analisis mengenai kondisi eksisting, baik kondisi fisik maupun pengunjung yang datang ke kawasan Kali pasir, dapat di simpulkan bahwa kawasan Kali Pasir dapat di kembangkan untuk menjadi suatu kawasan wisata. Yang perlu ditingkatkan nantinya adalah pemeliharaan dan peningkatan infrastruktur yang sudah ada di kawasan Kali Pasir dan dari beberapa wisata yang dikembangkan di Kawasan Kali Pasir ini, wisata Budaya yang akan dijadikan wisata utama (main tourism), dan wisata yang lainnya menjadi pendukung dari wisata utama. Studi ini mencoba menemukenali potensi wisata di kawasan Kali Pasir, khususnya pariwisata budaya di kawasan pecinan kali pasir untuk dijadikan sebagai suatu kawasan wisata. Untuk mendukung rencana tersebut diperlukan juga koordinasi yang baik antar pihak-pihak yang terkait dalam pengembangan dan pemantauan kawasan wisata dan juga upaya pembuatan peraturan daerah tentang kawasan wisata serta tindak lanjut dari peraturan daerah tersebut. Kajian potensi wisata di kawasan Kali Pasir ini diharapkan dapat dimanfaatkan oleh semua pihak dalam melakukan perencanaan pengembangan kawasan wisata di kawasan Kali Pasir.

**Kata kunci :** Kawasan wisata, Kali Pasir, Pecinan

### **Pendahuluan**

Kota Tangerang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi kota wisata budaya. Di daerah Kali Pasir yang terletak di tepi sungai Cisadane terdapat fenomena kultur yang menarik, yaitu pembauran antara etnik Tionghoa dan penduduk asli Tangerang. Didaerah tersebut terdapat bangunan Klenteng “Boen Tek Bio” yang berdekatan dengan bangunan masjid yang dikenal dengan nama Masjid Kali Pasir.

Setiap 12 tahun sekali yaitu saat tahun Naga menurut kalender Tionghoa, di Kota Tangerang berlangsung acara gotong Toapekong berupa arak-arakan Joli Ka Lam Ya, Kwan Tek Kun dan terakhir

Joli Ema Kwan Im. Pesta tahun Naga ini dime-riahkan dengan pertunjukan Barongsai dan Wayang Potehi.

Di samping acara gotong Toapekong sejak tahun 1911 para umat Boen Tek Bio juga menyelenggarakan acara Petjun yang diadakan di Kali Cisadane, yaitu perlombaan perahu naga. Acara Petjun ini dahulu dilaksanakan setiap bulan Mei-Juni saat musim kemarau dimana air sungai jernih dan tenang, namun sekarang ini acara Petjun dilaksanakan bersamaan dengan acara Festival Cisadane. Di acara Festival Cisadane ini para pengunjung disuguhi atraksi kesenian khas daerah seperti tarian

barongsay, liong, debus dan atraksi kesenian daerah lainnya.

Tidak hanya wisata budaya saja yang terdapat di daerah ini, namun tepatnya disepanjang jalan Kisamaun atau jalan yang menuju lokasi Klenteng ataupun Masjid, khususnya pada malam hari banyak terdapat penjaja makanan yang menawarkan berbagai jenis panganan, salah satunya penjual daging ular dan biawak yang hanya dijual di lokasi ini. Potensi-potensi yang terdapat di Kali Pasir ini belum terlihat didukung oleh fasilitas-fasilitas agar berkembang lebih optimal menjadi sebuah kawasan wisata. Berbagai aktifitas yang telah berlangsung belum pula dikelola secara baik, seperti beberapa kawasan serupa di Indonesia (kawasan Kya-Kya Pecinan di Surabaya).

Oleh karenanya banyak pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dan justru mereduksi potensi kawasan sebagai aset wisata, salah satu contohnya ialah banyak rumah-rumah yang seharusnya tidak boleh dirombak justru diubah hanya karena alasan keuntungan semata (pembangunan rumah walet), tidak adanya pengaturan para pedagang kaki lima sehingga menimbulkan ketidakteraturan dan kemacetan pada pelaksanaannya di malam hari.

Menyikapi kondisi tersebut diperlukan kajian potensi wisata di Kawasan Kali pasir yang dapat mengoptimalkan potensi-potensi wisata tersebut.

Menurut undang-undang No.9 tahun 1990 pasal 1 tentang kepariwisataan, Pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusahaan objek dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait di bidang tersebut. Kepariwisataan menurut Tap MPRS tahun 1960 adalah suatu cara untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam memberikan hiburan rohani dan jasmani, setelah beberapa waktu bekerja serta mempunyai modal untuk melihat-lihat daerah lain (wisatawan nusantara) atau negara-negara lain (wisatawan mancanegara).

Sedangkan pariwisata menurut Oka A Yoeti, pariwisata berasal dari dua kata, yaitu :

- Pari, yang berarti banyak, berkali-kali datang.
- Wisata, yang berarti perjalanan, bepergian yang dalam hal ini sinonim dengan kata “*travel*” dalam bahasa Inggris.

Sehingga pariwisata diartikan sebagai perjalanan yang dilakukan berkali-kali atau berputar-putar dari suatu tempat ke tempat lain, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan kata “*tour*”, sedangkan untuk pengertian jamak, kata kepariwisataan dapat digunakan kata “*tourism*”.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pariwisata adalah suatu perjalanan yang dilakukan

untuk sementara waktu, yang diselenggarakan dari suatu tempat ke tempat lain dengan maksud bukan untuk berusaha atau mencari nafkah di tempat yang dikunjungi, tetapi semata-mata hanya untuk menikmati perjalanan tersebut untuk bertamasya dan rekreasi.

### **Komponen Pariwisata**

Komponen pariwisata menurut Endar Sugianto dan Sri Sulastiningrum dalam bukunya *Pengantar Akomodasi dan Restoran*, meliputi :

1. Objek dan daya tarik wisata  
Objek dan daya tarik wisata dapat berupa alam, budaya atau tata hidup dan sebagainya yang memiliki daya tarik untuk dikunjungi atau yang menjadi sasaran bagi wisatawan.
2. Sarana dan fasilitas yang meliputi :
  - a. Akomodasi  
Akomodasi adalah tempat bagi seseorang untuk tinggal sementara. Akomodasi ini bisa berupa hotel, losmen, guest house, pondok, cottage, inn, perkemahan dan sebagainya.
  - b. Restoran  
Restoran adalah industri jasa yang bergerak di bidang penyediaan makan dan minum, yang dikelola secara komersil, baik secara mandiri ataupun terkait dengan usaha lain.
  - c. Biro perjalanan  
Biro perjalanan adalah suatu badan usaha dimana operasionalnya meliputi pelayanan semua proses perjalanan dari seseorang sejak berangkat hingga kembali.
  - d. Transportasi atau Jasa angkutan  
Transportasi adalah bidang usaha jasa angkutan. yang dapat dilakukan melalui darat, laut dan udara.
  - e. Tempat penukaran uang (*Money Changer*)  
Suatu tempat/usaha yang bergerak dalam bidang penukaran mata uang asing.
  - f. Atraksi Wisata  
Atraksi wisata adalah suatu kegiatan yang dapat menghibur seseorang ketika menyaksikan kegiatan tersebut. Atraksi wisata ini berupa pertunjukan tari-tarian, musik dan upacara adat yang sesuai dengan kebudayaan setempat. Pertunjukan ini dapat secara tradisional maupun modern.
  - g. Cinderamata  
Cinderamata adalah oleh-oleh atau kenang-kenangan yang dapat dibawa oleh para wisatawan pada saat kembali ke tempat asalnya. Cinderamata harus memberikan suatu keindahan seni dan sifatnya khas untuk setiap daerah.
  - h. Prasarana Pariwisata

Prasarana pariwisata adalah suatu prasarana yang diperlukan dalam suatu objek wisata, diantaranya adalah:

- Jalan raya
- Listrik
- Air minum
- Telekomunikasi
- Pelabuhan udara/laut.

### **Tipologi Pariwisata**

1. Berdasarkan jarak ditempuh
  - a. Wisata Mancanegara (asing, internasional)  
Yaitu wisata yang melibatkan perjalanan ke daerah yang bukan negara asal wisatawan.
  - b. Wisata Domestik  
Yaitu wisata yang melibatkan hanya dalam batas-batas negaranya sendiri.
2. Berdasarkan secara ekonomis
  - a. Wisata Pasif  
Yaitu wisata mancanegara atau kedatangan wisatawan dari luar negeri itu akan menghasilkan pemasukan devisa atau PAD (Pendapatan Asli daerah) untuk negara maupun daerah tempat wisata yang dikunjungi.
  - b. Wisata Aktif  
Yaitu perjalanan warga negara ke luar negeri. Kalau orang berbicara tentang pariwisata pada umumnya atau dalam rangka pembangunan pariwisata, yang dimaksud adalah wisata reseptif.
3. Berdasarkan lamanya orang mengadakan perjalanan
  - a. Wisata Kecil  
Yaitu wisata jangka pendek, yang memerlukan waktu satu hari tanpa menginap disebut eksekursi.
  - b. Wisata Besar  
Yaitu wisata yang memerlukan waktu lebih dari satu hari.
4. Berdasarkan organisasi perjalanannya
  - a. Wisata Individual  
Yaitu Aktivitas pengaturan wisatanya dilakukan sendiri tanpa diserahkan pada perusahaan perjalanan.
  - b. Wisata terorganisasi  
Yaitu aktivitas wisata kelompok wisatawan yang pengaturan aktivitas wisatanya dilakukan oleh perusahaan perjalanan.
5. Berdasarkan letak geografis
  - a. Pariwisata lokal (*local tourism*)  
Adalah pariwisata setempat dengan ruang lingkup yang terbatas pada tempat-tempat tertentu saja. Contoh : kepariwisataan di Bandung, Denpasar, Padang dan sebagainya.
  - b. Pariwisata regional (*regional tourism*)  
Pariwisata yang meliputi beberapa pariwisata lokal di suatu wilayah. Contoh : Bali, Sumatra Barat, Jawa Barat dan sebagainya.
6. Berdasarkan tujuan perjalanan
  - a. Pariwisata nasional (*national tourism*)  
Adalah lingkup pariwisata yang berkembang dalam satu negara.
  - b. Pariwisata regional internasional (*regional international tourism*)  
Adalah pariwisata yang berkembang di suatu wilayah yang merupakan gabungan dari beberapa negara yang berdekatan. Contoh : ASEAN.
  - c. Pariwisata internasional (*international tourism*)  
Adalah pariwisata yang berkembang meliputi seluruh negara di dunia.
7. Berdasarkan waktu berkunjung
  - a. Pariwisata berdasarkan musim (*Seasonal tourism*)  
Adalah pariwisata yang kegiatannya berlangsung pada musim-musim tertentu, misalnya : summer tourism dan winter tourism.
  - b. Pariwisata berdasarkan event (*Occasional tourism*)  
Adalah pariwisata yang diselenggarakan terkait dengan event tertentu, seperti upacara galungan dan kuningan di Bali, upacara sekaten di Yogyakarta dan Surakarta.
8. Berdasarkan objek
  - a. Pariwisata Budaya (*Cultural tourism*)  
Adalah jenis pariwisata yang disebabkan adanya daya tarik seni dan budaya disuatu daerah atau tempat, seperti peninggalan nenek moyang, benda-benda kuno dan sebagainya.
  - b. Pariwisata Penyembuhan (*Recuperational tourism*)  
Adalah jenis pariwisata yang disebabkan adanya suatu fasilitas untuk penyembuhan penyakit.
  - c. Pariwisata Perdagangan (*Commercial tourism*)

Adalah perjalanan yang dikaitkan dengan kegiatan perdagangan seperti penyelenggaraan expo, exhibition dan sebagainya.

d. Pariwisata Politik (*Political tourism*)

Adalah suatu perjalanan yang dilakukan dengan tujuan untuk melihat atau menyaksikan peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan kegiatan suatu negara.

e. Pariwisata Olahraga (*Sport tourism*)

Adalah jenis kegiatan pariwisata dengan tujuan untuk menyaksikan suatu pesta olah raga yang di selenggarakan di suatu tempat.

f. Pariwisata Sosial (*Social tourism*)

Adalah pariwisata yang berdiri sendiri. Pengertian ini adalah bahwa kegiatan pariwisata yang di selenggarakan tidak bertujuan untuk mencari keuntungan.

g. Pariwisata Agama (*Religion tourism*)

Adalah jenis pariwisata dimana tujuan perjalanan yang dilakukan adalah untuk melihat atau menyaksikan upacara-upacara keagamaan, seperti kunjungan ke Lourdes bagi orang beragama katolik, atau ke Muntilan pusat pengembangan agama kristen di Jawa Tengah, juga pergi Umroh bagi orang Islam atau juga upacara agama Hindu Bali di Sakenan, Bali.

9. Berdasarkan jumlah orang yang melakukan perjalanan

a. Pariwisata Perseorangan (*Individual tourism*)

Adalah perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekeluarga yang menyelenggarakan perjalanan bersama.

b. Pariwisata Kelompok (*Group tourism*)

Adalah jenis pariwisata yang dilakukan oleh sekelompok orang yang bergabung dalam satu rombongan (group) dengan tujuan yang sama.

10. Berdasarkan akses yang digunakan

a. Pariwisata Darat (*Land tourism*)

Adalah jenis pariwisata yang di dalam melaksanakan kegiatannya menggunakan kendaraan darat seperti bus, kereta api, mobil pribadi atau taksi dan kendaraan darat lainnya.

b. Pariwisata laut dan Sungai (*Sea or river tourism*)

Adalah kegiatan pariwisata yang menggunakan sarana transportasi air seperti kapal laut, fery dan sebagainya.

c. Pariwisata Udara (*Air tourism*)

Adalah kegiatan pariwisata yang menggunakan sarana transportasi udara seperti pesawat terbang, helikopter dan sebagainya.

11. Berdasarkan usia yang melakukan perjalanan

a. Wisata remaja (*Youth tourism*)

Adalah jenis kegiatan pariwisata yang dikembangkan bagi para remaja dan pada umumnya dengan harga yang relatif murah dan menggunakan sarana akomodasi youth hostel.

b. Wisata Dewasa (*Adult tourism*)

Adalah kegiatan pariwisata yang diikuti oleh orang-orang berusia lanjut. Pada umumnya orang-orang yang melakukan perjalanan ini adalah mereka yang menjalani masa pensiun.

12. Berdasarkan harga dan tingkat sosial

a. Pariwisata Mewah (*Deluxe tourism*) Adalah perjalanan wisata yang menggunakan fasilitas standar lux, baik alat pengangkutan, hotel maupun atraksi yang hendak disaksikannya.

b. Pariwisata Menengah (*Middle class tourism*) Adalah perjalanan wisata yang diperuntukan bagi mereka yang menginginkan fasilitas dengan harga dan fasilitas tidak terlalu mahal, tetapi juga tidak terlalu jelek pelayanannya.

c. Pariwisata Murah (*Social tourism*)

Yaitu sejenis pariwisata yang penyelenggaraannya dilakukan secara bersama dengan biaya yang diperhitungkan semurah mungkin dengan fasilitas yang cukup memadai selama dalam perjalanan.

### Objek dan Daya Tarik Wisata

Dalam literatur kepariwisataan luar negeri tidak dijumpai istilah objek wisata seperti yang biasa dikenal di Indonesia. Untuk pengertian objek wisata mereka lebih banyak menggunakan istilah 'tourist attractions', yaitu segala sesuatu yang menjadi daya tarik bagi orang untuk mengunjungi suatu daerah tertentu.

Menurut Marioti *tourist attraction* itu sendiri dapat terbagi menjadi dua bagian, yaitu *tourism resources* dan *tourist service*.

1. Tourism resources

Tourism resources ini oleh Prof. Marioti disebut dengan istilah "*attractive spontance*", yaitu segala sesuatu yang terdapat di daerah tujuan wisata yang merupakan daya tarik agar orang-orang mau datang berkunjung kesuatu tempat daerah tujuan wisata, diantaranya antara lain :

- Benda-benda yang tersedia dan terdapat di alam semesta (*Natural Amenities*), yang termasuk kelompok ini adalah: iklim, bentuk tanah dan pemandangan, hutan belukar, fauna dan flora, dan pusat-pusat kesehatan natural.
- Hasil ciptaan manusia (*Man-made supply*), yang termasuk dalam kelompok ini adalah : benda-benda bersejarah, kebudayaan dan keagamaan.
- Tata cara hidup masyarakat (*The way life*)

2. Tourist Service

Sedangkan untuk *tourist service*, Prof. Marioti menyebut dengan istilah “*attraction device*”, yaitu semua fasilitas yang digunakan dan aktifitas yang dapat dilakukan yang pengadaannya disediakan oleh perusahaan lain secara komersial. Tetapi *tourist service* bukanlah merupakan daya tarik dalam kepariwisataan, tetapi kehadirannya diperlukan bila kita hendak mengembangkan kepariwisataan pada suatu daerah.

Dalam pembangunan kawasan pariwisata tersebut juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Kemampuan untuk mendorong peningkatan perkembangan kehidupan ekonomi dan sosial budaya
- b. Nilai-nilai agama, adat istiadat, serta pandangan dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat
- c. Kelestarian budaya dan lingkungan hidup
- d. Kelangsungan usaha pariwisata itu sendiri
- e. Tata ruang
- f. Rencana induk pembangunan pariwisata daerah

### **Tujuan Pengembangan Pariwisata**

Tujuan utama pengembangan pariwisata adalah agar lebih banyak wisatawan datang pada suatu kawasan wisata, lebih lama tinggal, dan lebih banyak mengeluarkan uangnya di tempat wisata yang mereka kunjungi<sup>9</sup>, sehingga dapat menambah devisa untuk negara bagi wisatawan asing, dan menambah pendapatan asli daerah untuk wisatawan lokal. Disamping itu juga bertujuan untuk memperkenalkan dan memelihara kebudayaan di kawasan pariwisata tersebut.

### **Metode Penelitian**

#### **Tempat Penelitian**

Lokasi penelitian studi terdapat di wilayah administrasi Kota Tangerang. Kawasan studi ini berada di wilayah RW 02 dan RW 03 Kelurahan Sukasari, Kecamatan Tangerang yaitu di kawasan pecinan Tangerang yang lebih dikenal dengan nama kampung petak sembilan atau disebut juga dengan nama kampung Kali Pasir.

### **Metode Pendekatan Studi**

Berdasarkan tujuan dari studi ini, yaitu menemukannya potensi wisata dikawasan Kali Pasir, khususnya pariwisata budaya di kawasan pecinan kali pasir maka pendekatan yang dilakukan dalam menghimpun dan menganalisis informasi yang dibutuhkan guna mencapai tujuan studi dalam penelitian ini adalah pendekatan PASOLP (*Product Analysis Sequence for Outdoor Leisure Procedure*).

Pendekatan PASOLP sendiri merupakan pendekatan perencanaan kawasan wisata modern yang menyertakan antara kebijakan nasional/daerah, lingkungan dan sektor ekonomi yang terkait dengan perencanaan.

Pendekatan PASOLP ini mulai dikembangkan pada tahun 1977 oleh Baud Bovy dan Lawson, dalam proses pengerjaan pendekatan ini terdapat lima langkah, yaitu :

Survey dan Analisis, Tahapan ini untuk mengetahui permasalahan dan objek dan daya tarik wisata yang terdapat di kawasan perencanaan.

#### 1. Pengertian dari Objek dan Daya tarik kawasan

Tahapan ini menerangkan objek dan Daya tarik dapat digunakan untuk menentukan jenis pariwisata yang akan dikembangkan.

#### 2. Rekomendasi kebutuhan dan prioritas

Tahapan ini untuk pengembangan pariwisata dan rekreasi dengan cara mengevaluasi produk (objek dan daya tarik).

#### 3. Persiapan rencana/ *Preperation of plans*

Tahapan ini menerangkan bagaimana persiapan suatu perencanaan kawasan wisata, yang termasuk persiapan rencana adalah :

- Tata guna lahan
- Penyediaan fasilitas, infrastruktur dan fungsi lainnya yang sesuai dengan rencana
- Evaluasi terinci mengenai dampak dari pembangunan
- Determinasi kondisi untuk keseimbangan lahan dan kawasan yang dilindungi lainnya

#### 4. Pelaksanaan dari pembangunan/ *Implementation of the Development*

Tahapan ini mencangkup :

- *Measure for effective implementation* (perijinan, keuangan, dan administrasi)
- Prosedur untuk laporan pengawasan/monitoring dan mengoreksi ketidakseimbangan
- Tindakan rencana pada tahapan awal pembangunan

Dalam penelitian ini penulis membatasi penelitian sampai dengan tahap rekomendasi kebutuhan dan prioritas, sesuai dengan tujuan dari penelitian ini yaitu menemukannya potensi wisata dikawasan Kali Pasir, khususnya pariwisata budaya di kawasan pecinan kali pasir.

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif yang tujuannya untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fenomena atau hubungan antar fenomena yang diteliti dengan sistematis, faktual dan akurat (Kusmayadi, 2000), sedangkan menurut Densin, metode deskriptif adalah cara analisis data secara menyeluruh disusun dalam suatu kerangka dijelaskan berkenaan dengan

kondisi atau karakteristik suatu objek untuk mendapatkan fenomena berdasarkan pertimbangan tertentu.

Dalam skripsi ini analisis yang dilakukan terhadap data sekunder menjadi pendukung bagi analisis data primer atas survey lapangan dan wawancara. Analisis data primer dilakukan untuk menggambarkan kondisi kawasan studi baik permasalahan maupun potensi yang ada sehingga dapat ditemukan faktor-faktor yang dapat menunjang potensi wisata di kawasan ini.

### **Metode Pengumpulan Data**

Dalam rangka melakukan kajian potensi wisata di kawasan Kali Pasir, data-data dihimpun melalui pengumpulan data sekunder dengan cara melakukan studi yang komprehensif terhadap bahan-bahan pustaka seperti buku-buku literatur (*Text book*), laporan-laporan statistik dari instansi terkait, dokumen/lembaran hukum dan perundang-undangan, jurnal pemberitaan dan artikel diberbagai media massa, dan lain sebagainya.

Survey lapangan dilakukan dalam rangka pengumpulan data-data primer ke lokasi studi yang didapat berupa keadaan eksisting serta melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang berkaitan dan berkompeten dalam penulisan skripsi ini. (wawancara antara lain dilakukan terhadap, ketua RW di kawasan kali Pasir, pihak pengelola klenteng boen Tek Bio, pihak Pengelola masjid Kali Pasir, staf instalasi dan pemeliharaan PDAM Kota Tangerang ).

Data-data sekunder juga didapat dari beberapa instansi terkait di daerah studi dan konsultan perencanaan berupa buku-buku rencana dan laporan-laporan statistik serta peta-peta tematis yang diperlukan. Untuk memperkecil tingkat devisiasi data-data yang didapat terutama data-data sekunder, dilakukan uji validitas dengan metode triangulasi sumber, yaitu melakukan cek silang (*Cross-check*) dengan fakta-fakta dari observasi lapangan dan dari sumber lain.

Semua sumber yang dikumpulkan, baik melalui studi kepustakaan maupun survey lapangan (primer dan sekunder), selanjutnya disajikan secara deskriptif.

### **Metode Analisis**

1. Analisis Potensi Wisata, yaitu dengan menganalisis potensi wisata berdasarkan kebijakan pemerintah daerah, kondisi fisik dan lokasi, pengunjung, objek wisata sekitar, dan analisa pariwisata utama.
2. Analisis Program Pengembangan Fisik Kawasan Wisata yaitu dengan menganalisis program pe-

ngembangan Kawasan wisata dari aspek regional dan aspek tapak

3. Analisis Stakeholders yaitu menganalisis pihak-pihak yang terkait dalam rencana pengembangan kawasan wisata di kawasan Kali pasir untuk membentuk suatu pola kemitraan yang berfungsi untuk perencanaan maupun kelangsungan kawasan wisata.

### **Analisis**

#### **Analisis Potensi Wisata Berdasarkan Kebijakan Pemerintah Daerah**

Berdasarkan kebijakan yang telah dibuat oleh Pemerintah Kota Tangerang terdapat beberapa kebijakan yang mendukung pengembangan kawasan Kali Pasir menjadi kawasan wisata,

#### **Analisis Potensi Wisata Berdasarkan Kebijakan Pemerintah Daerah**

Berdasarkan kebijakan yang telah dibuat oleh Pemerintah Kota Tangerang terdapat beberapa kebijakan yang mendukung pengembangan kawasan Kali Pasir menjadi kawasan wisata.

#### **Analisis Potensi Wisata Berdasarkan Kondisi Fisik**

Berdasarkan kondisi fisik di wilayah Kali Pasir terdapat beberapa potensi yang mendukung wilayah Kali Pasir untuk dikembangkan menjadi kawasan wisata, beberapa kondisi fisik di wilayah Kali Pasir :

- Sarana dan Prasarana

Penyediaan sarana di wilayah Kali Pasir sampai saat ini sudah memadai khususnya penyediaan sarana untuk permukiman, seperti sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, olahraga, dan perdagangan dan jasa. Sedangkan untuk sarana pariwisatanya sendiri di wilayah ini berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Endar Sugianto dan Sri Sulastiningrum dalam bukunya *Pengantar Akomodasi dan Restoran* di kawasan Kali Pasir kurang memadai.

- Kondisi Alam

Letak kawasan Kali Pasir berada tepat disamping/tepi sungai Cisadane, hal ini merupakan salah satu faktor pendukung dalam pengembangan kawasan Kali pasir menjadi kawasan wisata.

#### **Analisis Potensi Wisata Berdasarkan Berdasarkan Lokasi / Aksesibilitas**

Berdasarkan data-data yang di dapat dari hasil data primer maupun sekunder, Kawasan Kali Pasir merupakan kawasan yang strategis. Hal ini dikarenakan lokasi kawasan yang berada di pusat

kota Tangerang, sehingga mengenai pencapaian menuju kawasan Kali Pasir mudah dicapai dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum.

### **Analisis Potensi Wisata Berdasarkan Potensi Pengunjung**

Pada pembahasan mengenai potensi pengunjung ini akan dibagi menjadi tiga pembahasan berdasarkan objek atau lokasi yang dikunjungi wisatawan ke kawasan Kali Pasir. Pembagian pengunjung ini dibagi menjadi :

- a. Pengunjung bangunan bersejarah Klenteng Boen Tek Bio
- b. Pengunjung lokasi permukiman Kp. Kali Pasir
- c. Pengunjung lokasi jajanan di Kawasan Kali Pasir
- d. Pengunjung bangunan bersejarah Masjid Kali Pasir

### **Kesimpulan**

Setelah melakukan pengamatan, mengidentifikasi dan menganalisis, maka kesimpulan yang di dapat adalah sebagai berikut :

### **Kebijakan-kebijakan**

Berdasarkan hasil analisis mengenai kebijakan di Kawasan Kali Pasir dapat disimpulkan dalam hal pengembangan kawasan wisata di wilayah Kali Pasir, pemerintah Kota Tangerang telah mendukung terbentuknya kawasan wisata dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan terkait.

Namun kelemahan dari kebijakan-kebijakan tersebut adalah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat publik sehingga diperlukan suatu Perda khusus mengenai kawasan wisata dikawasan ini yang dapat mengikat secara hukum seluruh lapisan masyarakat. Dan berdasarkan undang-undang no.5 tahun 1992 tentang cagar budaya bangunan-bangunan yang terdapat di wilayah petak sembilan ini yang berumur lebih dari 50 tahun dan mempunyai nilai sejarah merupakan bangunan cagar budaya yang perlu dilakukan pemeliharaan dan pengaturan

### **Kondisi Eksisting**

Berdasarkan hasil analisis mengenai kondisi eksisting, baik kondisi fisik kawasan (infrastruktur, komponen pariwisata) maupun pengunjung yang datang ke kawasan Kali pasir, dapat di simpulkan bahwa kawasan Kali Pasir dapat di kembangkan untuk menjadi suatu kawasan wisata. Yang perlu ditingkatkan dalam pengembangan kawasan ini nantinya adalah pemeliharaan dan peningkatan infrastruktur yang sudah ada di kawasan Kali Pasir.

### **Pariwisata**

Berdasarkan dari hasil analisis yang diperoleh dan berdasarkan teori-teori mengenai kawasan wisata, di kawasan Kali Pasir terdapat beberapa wisata yang dapat dikembangkan, seperti :

1. Wisata Budaya
  - Bangunan bersejarah/Cagar Budaya (Klenteng Boen Tek Bio, Masjid Kali Pasir, Arsitektur rumah).
  - Upacara-upacara keagamaan (upacara Ce it Cap Go, Imlek, Gotong Toapekong, Petjun).
  - Makanan Tradisional (asinan, kue bulan, bacang, sate ular, biawak dan babi).
2. Wisata Pendidikan  
Mempelajari bangunan-bangunan bersejarah dan kebudayaan masyarakat setempat.
3. Wisata Event  
Seperti Upacara-upacara keagamaan (upacara Ce it Cap Go, Imlek, Gotong Toapekong, Petjun).
4. Wisata Kuliner
  - Makanan Tradisional (asinan, kue bulan, bacang, sate ular, biawak dan babi).
  - Pusat jajanan/makanan pada sore hingga malam hari di pusat kota lama Tangerang
5. Wisata Air
  - Lomba perahu Naga (diadakan pada perayaan Petjun yang acaranya bersamaan dengan perayaan ulang tahun Kota Tangerang).
  - Tempat memancing.
  - Tempat berolahraga dan berekreasi (bermain bola, voli, dan bermain), khususnya sekarang ini dilakukan oleh masyarakat setempat dan masyarakat sekitarnya.

### **Daftar Pustaka**

- Dirjen Pariwisata, "Panduan Sadar Wisata I", Dirjen Pariwisata, Jakarta,1997.
- Mc.Intosh, Robert and Cupta, Shasi Kant, "*Tourism, Princile, Practice Philosophies*", Third Edition, Grid Publishing Inc, 1980.
- Salah, Shahab, "*Tourism Management*", Tourism Management Press, London, 1975
- Yoeti, Oka A, "Pengantar Ilmu Pariwisata",. Angkasa, Bandung, 1996.
- Sugiantoro, Endar dan Sulartiningrum, Sri, "Pengantar Akomodasi dan Restoran",. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1996.

Soekardjo, RG, "Anatomi Pariwisata", Gramedia  
Pustaka Utama, Jakarta, 1996.

Marpaung, Happy, "Pengetahuan Pariwisata",  
Alfabeta, Bandung, 2002.

Lawson, Manuel Baud Bovy Fred, "*Tourism and  
Recreation Hand Book*", Architectural  
Press 2000.

Sykes, Peter Robert Huhg, "*Urban Regeneration*",  
British Urban Regeneration Association,  
New York, 2000.

Rutherford, DL, "*Approaches to Tourism  
Planning*", University of Pretoria, Pretoria,  
2006.