

## Identifikasi Potensi dan Kendala Kawasan Wisata Ketapang Urban Aquaculture Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang

Identification of Potentials and Challenges in Ketapang Urban Aquaculture Tourism Area in Mauk District, Tangerang Regency

Muhammad Hamdan Jiddan<sup>1\*</sup>, Lilis Sri Mulyawati<sup>2</sup>, Novida Waskitaningsih<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Pakuan, Indonesia

\*e-mail korespondensi: mhamdanjiddan14@gmail.com

### Info Artikel

Diterima: 13 Mei 2025

Direvisi: 18 Juli 2025

Disetujui: 19 Juli 2025

### Cara Sitasi:

Jiddan, M.H., Mulyawati, L.S. & Waskitaningsih, N. (2025). Identifikasi Potensi dan Kendala Kawasan Wisata *Urban Aquaculture* Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang. *Jurnal Jendela Kota*, Vol 2 (1), 48-62.



### ABSTRAK

*Kawasan Wisata Ketapang Urban Aquaculture (KUA) merupakan salah satu destinasi ekowisata yang dikembangkan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang melalui Program Gerbang Mapan. KUA difungsikan sebagai pemberdayaan masyarakat setempat, ekowisata, budidaya, kuliner, UMKM, jasa, perumahan dan permukiman nelayan serta riset dan penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting, serta menganalisis potensi, dan kendala kawasan wisata KUA. Metode pengumpulan data melalui observasi, wawancara dengan pengelola, dan kuesioner kepada wisatawan dan masyarakat. Sedangkan metode analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa KUA memiliki 10 jenis atraksi wisata, 14 amenitas, aksesibilitas yang baik, serta ancillary services seperti media promosi dan pengelolaan oleh PT. Mitra Kerta Raharja. Potensi wisata KUA antara lain: 1) memiliki pemandangan yang indah dan beberapa kegiatan wisata edukatif dan rekreatif; 2) memiliki amenitas yang memadai; 3) memiliki akses perjalanan yang mudah dijangkau dengan kondisi jalan yang baik; dan 4) memiliki akses yang mudah terhadap informasi wisata. Kendala kawasan wisata KUA antara lain: 1) kurangnya pemeliharaan atraksi wisata; 2) kurang memadainya amenitas seperti fasilitas pariwisata dan hiburan, fasilitas olahraga, fasilitas perdagangan dan jasa, dan papan informasi; 3) belum tersedianya transportasi khusus pariwisata menuju KUA; dan 4) mahalny harga tiket masuk.*

**Kata Kunci:** atraksi, amenitas, aksesibilitas, ancillary services, potensi dan kendala

**ABSTRACT**

*Ketapang Urban Aquaculture (KUA) Tourism Area is one of the ecotourism destinations developed by the Tangerang Regency Government through the Gerbang Mapan Program. KUA functions as a center for community empowerment, ecotourism, aquaculture, culinary experiences, MSMEs (Micro, Small, and Medium Enterprises), services, fishermen's housing and settlements, as well as research and studies. This study aims to identify the existing conditions and analyze the potential and challenges of the KUA tourism area. Data collection methods included observation, interviews with managers, and questionnaires distributed to tourists and local residents. The data were analyzed using qualitative descriptive analysis. The results show that KUA offers 10 types of tourist attractions, 14 amenities, good accessibility, and ancillary services such as promotional media and management by PT. Mitra Kerta Raharja. The tourism potential of KUA includes: 1) Beautiful scenery and various educational and recreational tourism activities; 2) Adequate amenities; 3) Easily accessible travel routes with good road conditions; 4) Easy access to tourism information. The challenges faced by the KUA tourism area include: 1) Lack of maintenance of tourist attractions; 2) Inadequate amenities such as tourism and entertainment facilities, sports facilities, commercial and services facilities, and information boards; 3) No dedicated tourist transportation to KUA; 4) Expensive entrance ticket prices.*

**Keywords:** *attractions, amenities, accessibility, ancillary services, potentials and challenges*

**PENDAHULUAN**

Menurut Undang-Undang No 10 Tahun 2009, pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, Pemerintah, dan Pemerintah Daerah. Devy & Soemanto (2017) menjelaskan bahwa pariwisata adalah suatu sistem yang mencakup berbagai unsur terkait, seperti wisatawan, destinasi wisata, perjalanan, industri pariwisata, dan komponen lainnya yang bersama-sama membentuk aktivitas kepariwisataan. Heryati (2019) menyatakan bahwa pengembangan pariwisata mempunyai peran penting bagi perkembangan suatu wilayah karena dapat memberikan *multiplier effects* di berbagai aspek, antara lain aspek ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan. Dari aspek ekonomi, kegiatan pariwisata dapat berkontribusi pada peningkatan pendapatan masyarakat lokal, pendapatan asli daerah, dan bahkan pendapatan devisa negara. Dari aspek sosial dan budaya, adanya peluang pekerjaan adalah perubahan yang paling dirasakan secara langsung. Selain itu, adanya interaksi dan tukar informasi antara masyarakat dapat memengaruhi gaya hidup, pola pikir hingga sikap toleransi masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, termasuk terhadap wisatawan (Ridwan dan Aini, 2019). Suwarti & Yuliamir (2017) menyatakan bahwa pengembangan sektor pariwisata membutuhkan dukungan kebijakan yang tepat, yang dapat berfungsi sebagai pedoman dan landasan dalam merumuskan langkah-langkah strategis di masa depan. Rahma & Primasworo (2017) menjelaskan bahwa pengembangan pariwisata yang berkelanjutan dilakukan melalui keterlibatan aktif masyarakat lokal, peningkatan kualitas produk wisata, serta pembinaan terhadap kelompok pelaku usaha di daerah setempat.

Menurut Yanuadi et al. (2024a), pariwisata memiliki unsur penting yang perlu diperhatikan dalam pengembangan suatu daerah agar menjadi tujuan wisata yang potensial. Unsur-

unsur tersebut meliputi: atraksi, amenitas, aksesibilitas, dan kelembagaan (*ancillary*). Atraksi terkait dengan daya tarik wisata yang merupakan unsur utama yang memiliki nilai ketertarikan bagi wisatawan untuk berkunjung ke suatu daerah tujuan pariwisata (Ridwan & Aini, 2019). Sementara itu, amenitas adalah segala fasilitas pendukung untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan wisatawan selama berada di destinasi, yang berkaitan dengan ketersediaan sarana akomodasi, mencakup fasilitas dan jasa pelayanan wisata (Isdarmanto, 2017). Adapun aksesibilitas adalah kemudahan untuk mencapai destinasi wisata yang berkaitan dengan moda transportasi dan infrastruktur untuk memperlancar dalam melakukan perjalanan (Isdarmanto, 2017). Sementara yang terakhir adalah *ancillary services*, yaitu pelayanan tambahan yang harus disediakan oleh suatu tujuan daerah tujuan wisata, baik untuk wisatawan maupun untuk pelaku pariwisata. Pelayanan yang disediakan termasuk pemasaran dan pembangunan fisik. Keempat unsur tersebut sangat menentukan dalam pengembangan pariwisata yang berkelanjutan (Suwena, Widyatmaja & Atmaja, 2017).

Pemerintah Kabupaten Tangerang berupaya mengembangkan sektor pariwisata sebagai sektor unggulan yang mampu memberikan kontribusi besar bagi kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut tercermin dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Tangerang Tahun 2019 - 2024 yang disusun sebagai pedoman bagi SKPD dalam penyusunan program-program dan kegiatan yang berdasarkan visi, misi kepala daerah. Penyusunan RPJMD Kabupaten Tangerang mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Nasional dan RPJMD Provinsi Banten yang di dalamnya memuat sasaran-sasaran pokok yang harus dicapai, arah kebijakan, program-program pembangunan dan kegiatan pokok pembangunan daerah kurun waktu lima tahun mendatang. Salah satunya Program Gerakan Pembangunan Masyarakat Pantai (Gerbang Mapan) tahun 2014. Gerbang Mapan adalah sebuah program yang dibuat untuk menjalankan salah satu misi Bupati "Mewujudkan keserasian dan keseimbangan pembangunan yang berwawasan lingkungan melalui sistem perencanaan dan pengendalian tata ruang yang terstruktur". Program ini dirancang untuk membantu menyelesaikan permasalahan-permasalahan wilayah pesisir Kabupaten Tangerang, memperbaiki perekonomian masyarakat, perbaikan infrastruktur dan membuat masyarakat lebih berdaya. Program ini dibuat dengan sasaran 25 desa pesisir yang tersebar di delapan kecamatan, salah satunya adalah Desa Ketapang Kecamatan Mauk.

Pemerintah Kabupaten Tangerang, melalui Peraturan Bupati No. 89 Tahun 2022, membangun Kawasan Ketapang *Urban Aquaculture* (KUA) di Desa Ketapang, Kecamatan Mauk, sebagai implementasi Program Gerbang Mapan yang dikembangkan dengan pendekatan ekowisata. Pembangunan dilaksanakan untuk menyongsong agenda *Partnership in Environmental Management for The Seas of East Asia* (PEMSEA) *Network of Local Government* (PNLG). KUA memfasilitasi berjalannya agenda PEMSEA, diantaranya pembangunan jembatan, akses jalan, dan tempat pengelolaan sampah terpadu dengan sistem *reused, reduce, dan recycle* (TPST 3R), juga revitalisasi sungai Ketapang. Pemerintah Kabupaten Tangerang membangun KUA sebagai ekowisata berbasis konservasi mangrove yang berfungsi untuk mencegah abrasi, mendukung pemberdayaan masyarakat pesisir, dan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah. Selain itu KUA difungsikan dalam rangka pemberdayaan masyarakat setempat, ekowisata, budidaya, kuliner, Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), jasa, perumahan dan permukiman nelayan, serta riset dan penelitian.

KUA merupakan konsep penataan kawasan permukiman padat dan kumuh di Desa Ketapang, Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang yang bertujuan untuk memperbaiki kondisi lingkungan dengan tetap mempertahankan budaya lokal masyarakat nelayan dan budidaya tambak yang telah lama berkembang (Yanuadi et al. 2024b).

Saat ini, KUA dikelola oleh PT. Mitra Kerta Raharja yang bergerak di bidang pengelolaan parkir. Pengelolaan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar, terutama dalam bentuk peningkatan pendapatan, kesejahteraan, kesempatan kerja, serta peluang usaha. Namun demikian, dampak positif yang dirasakan oleh masyarakat sekitar belum sepenuhnya optimal. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Identifikasi Potensi dan Kendala Kawasan Wisata KUA Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang". Tujuan penelitian ini yaitu mengetahui kondisi eksisting kawasan wisata KUA berdasarkan konsep 4A dan mengidentifikasi potensi dan kendala kawasan wisata KUA.

Penelitian mengenai potensi dan kendala objek daya tarik wisata telah banyak dilakukan, beberapa di antaranya: (1) Setiawan (2015) dalam penelitiannya ~~ini~~ menggunakan analisis komponen 4A yaitu atraksi, amenities, aksesibilitas, dan *ancillary services*. Komponen tersebut digunakan sebagai dasar merumuskan potensi dan kendala menggunakan salah satu analisis dalam penelitian ini yaitu analisis deskriptif kualitatif. (2) Pratiwi (2023) menerapkan komponen 4A dalam penelitiannya, dengan menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif. (3) Suryaningsih (2023) dalam penelitiannya melakukan identifikasi komponen 4A dalam potensi pengembangan wisata dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Temuan tersebut menjadi acuan dalam penelitian ini untuk menganalisis keterkaitannya dengan perencanaan kawasan ekowisata.

## METODE

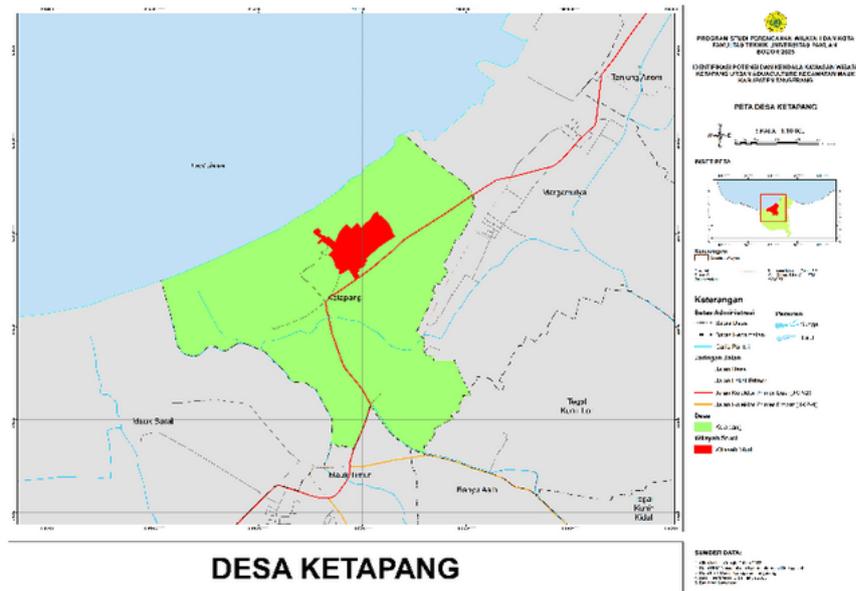
Penelitian ini dilakukan di Desa Ketapang Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang. Secara geografis Desa Ketapang berada antara 6°72'50" - 6°76'10" LS dan 118°55'00" - 118°60'00" BT. Berdasarkan buku profil Desa Ketapang memiliki wilayah administratif +476,69 Ha dan berpenduduk 6.541 jiwa terdiri dari laki-laki sebanyak 3.198 jiwa dan perempuan sebanyak 3.343 jiwa. Desa Ketapang terdiri dari 9 RW dan 21 RT dengan batas sebelah utara yaitu Laut Jawa, sebelah barat yaitu Desa Mauk Barat, sebelah selatan yaitu Desa Tegal Kunir Lor dan sebelah timur berbatasan dengan Desa Margamulya. Peta lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui observasi lapangan, dokumentasi, kuesioner, dan wawancara, sementara data sekunder diperoleh melalui studi literatur serta survei instansi guna memperoleh informasi dan dokumen pendukung yang relevan. Jenis data dan teknik pengumpulan data dapat dilihat pada Tabel 1.

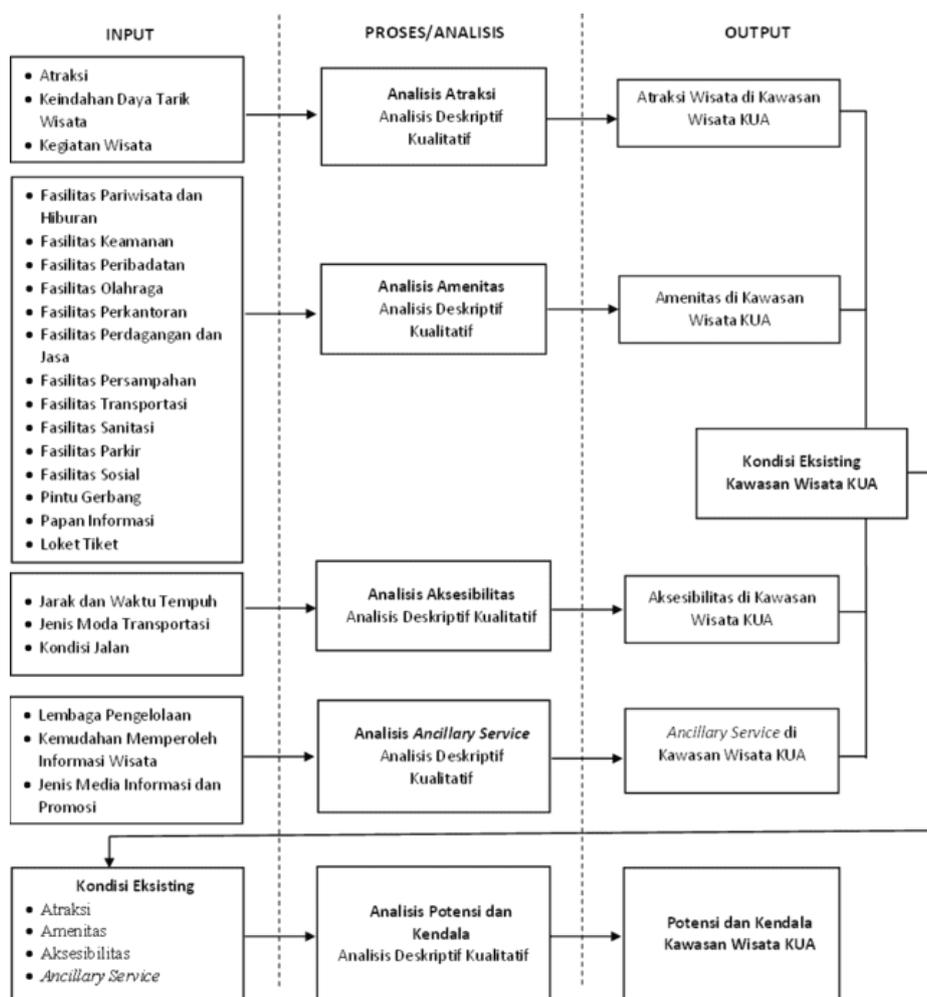
Moleong (2017) menyatakan bahwa metode analisis deskriptif kualitatif menghasilkan data deskriptif dalam bentuk narasi, baik tertulis maupun lisan, yang berasal dari individu dan perilaku yang diamati. Kerangka analisis dapat dilihat pada Gambar 2.

Tabel 1. Data Penelitian

No.	Variabel	Uraian Data	Teknik Pengumpulan	Sumber
<b>Bagaimana Kondisi Eksisting KUA?</b>				
1	Atraksi	- Atraksi - Keindahan Daya Tarik Wisata - Kegiatan Wisata	- Data Sekunder (Telaah Dokumen) - Data Primer (Suvei lapangan, Dokumentasi dan Kuisisioner)	- PT. Mitra Kerta Raharja - Manajer KUA
		Jumlah Wisatawan - Karakteristik penduduk berdasarkan pendidikan, mata pencaharian, umur, dan jumlahnya.	Data Sekunder (Telaah dokumen)	- BPS Kabupaten Tangerang
2	Amenitas	- Fasilitas Pariwisata dan Hiburan - Fasilitas Keamanan - Fasilitas Peribadatan - Fasilitas Olahraga - Fasilitas Perkantoran - Fasilitas Perdagangan dan Jasa - Fasilitas Persampahan - Fasilitas Transportasi - Fasilitas Sanitasi - Fasilitas Parkir - Fasilitas Sosial - Pintu Gerbang - Papan Informasi - Loket Tiket	- Data Sekunder (Telaah Dokumen) - Data Primer (Survei lapangan, Dokumentasi dan Kuisisioner)	- Dinas Pariwisata Kabupaten Tangerang - PT. Mitra Kerta Raharja - Manajer KUA
		- Jarak dan Waktu Tempuh - Jenis Moda Transportasi - Kondisi Jalan	- Data Sekunder (Telaah Dokumen) - Data Primer (Survei lapangan, Dokumentasi dan Kuisisioner)	Dinas Perhubungan Kabupaten Tangerang
4.	Ancillary Service	- Lembaga Pengelolaan - Kemudahan Memperoleh Informasi Wisata - Jenis Media Informasi dan Promosi	- Data Sekunder (Telaah Dokumen) - Data Primer (Survei lapangan, Kuisisioner dan Wawancara)	- PT. Mitra Kerta Raharja - Manajer KUA - BAPPEDA - Kabupaten Tangerang
		<b>Bagaimana Potensi dan Kendala KUA?</b>		
5.	- Atraksi - Amenitas - Aksesibilitas - Ancillary Service		Kuisisioner dan Wawancara	



Gambar 1. Peta Lokasi Studi



Gambar 2. Kerangka Analisis

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Kondisi Eksisting Kawasan Wisata KUA

#### **Atraksi Kawasan Wisata KUA**

Kawasan Wisata KUA menunjukkan keberagaman atraksi wisata yang ditawarkan kepada pengunjung. Terdapat 10 jenis objek dan daya tarik wisata, antara lain *jogging track*, spot foto, menara pandang, jembatan cinta, gedung wisata KUA, kolam budidaya, *nursery mangrove*, area pemancingan, budidaya maggot, serta dermaga. Kawasan ini juga didukung oleh keindahan panorama alam yang menjadi nilai tambah dalam menarik wisatawan. Selain itu, KUA menyediakan beragam kegiatan wisata yang bersifat edukatif maupun rekreatif. Kegiatan tersebut meliputi aktivitas belajar, berjalan-jalan santai, memancing, menanam mangrove, menaiki perahu, berfoto, berolahraga, hingga mengikuti *event-event* insidental. Keberagaman atraksi dan kegiatan ini menjadikan kawasan wisata KUA sebagai destinasi yang potensial untuk dikembangkan lebih lanjut dalam konsep ekowisata. Atraksi wisata dapat dilihat pada Gambar 3, sedangkan sebaran atraksi wisata dapat dilihat pada Gambar 4.

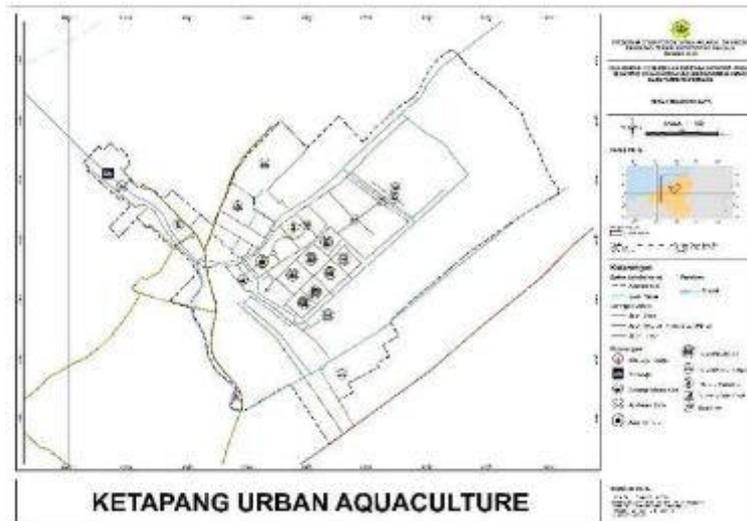
#### **Amenitas Kawasan Wisata KUA**

Kawasan wisata KUA memiliki 14 fasilitas diantaranya fasilitas pariwisata dan hiburan, keamanan, peribadatan, olahraga, perkantoran, perdagangan dan jasa, persampahan, transportasi, sanitasi, parkir, sosial, pintu gerbang, papan informasi, dan loket tiket. Amenitas wisata KUA dapat dilihat pada Tabel 2.



Keterangan : (a) jogging track, (b) spot foto, (c) menara pandang, (d) gedung wisata, (e) jembatan cinta, (f) kolam budidaya, (g) nursery mangrove, (h) pemancingan, (i) budidaya maggot, (j) dermaga

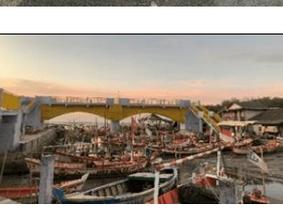
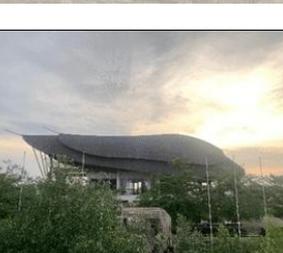
Gambar 3. Atraksi Wisata KUA



Gambar 4. Peta Sebaran Atraksi Wisata KUA

Tabel 2. Amenitas Wisata KUA

Gambar Fasilitas	Keterangan
	<p>Kawasan wisata KUA terdapat rumah makan serta penginapan dengan konsep rumah panggung</p>
	<p>Fasilitas Keamanan tersebar di beberapa titik dengan bangunan permanen dan berfungsi untuk menjaga serta mengawasi KUA</p>
	<p>Mushola dengan bangunan semi permanen yang terbuat dari kayu ini berfungsi sebagai tempat ibadah bagi wisatawan serta masyarakat setempat</p>
	<p>Jalur jogging track di area mangrove yang terbuat dari kayu ini dikelilingi hutan mangrove yang menciptakan suasana asri dan alami</p>

Gambar Fasilitas	Keterangan
	<p>Guest house berfungsi sebagai pusat kegiatan administratif, pengolahan data dan informasi, serta sarana komunikasi antar pengelola untuk mengoordinasikan tugas dan tanggung jawab secara efektif</p>
	<p>Plaza Mangrove diperuntukkan UMKM menjual display produk olahan mangrove atau oleh oleh khas wisata KUA dengan bangunan permanen</p>
	<p>Tempat sampah yang tersedia mencakup tiga jenis utama, yaitu plastik, anorganik, dan organik, yang berfungsi untuk mendukung pengelolaan limbah secara lebih teratur dan ramah lingkungan.</p>
	<p>Dermaga menjadi sarana utama bagi wisatawan yang ingin menikmati perjalanan air, baik untuk menyeberang ke destinasi lain maupun menikmati keindahan alam sekitar.</p>
	<p>Toilet masih berfungsi dengan baik dan didukung oleh bangunan permanen yang kokoh</p>
	<p>Area parkir di wisata KUA dilapisi batu konblok, memberikan permukaan yang lebih stabil dan rapi bagi kendaraan yang diparkir</p>
	<p>Gedung Wisata KUA merupakan fasilitas yang disediakan untuk mendukung berbagai kegiatan, baik dalam bidang edukasi, pertemuan, maupun aktivitas lainnya</p>

Gambar Fasilitas	Keterangan
	<p>Pintu gerbang memiliki struktur yang kokoh dengan desain arsitektur yang bagus yang mencerminkan identitas kawasan dan terdapat papan nama yang jelas</p>
	<p>Papan informasi di wisata KUA berfungsi sebagai panduan bagi pengunjung untuk menemukan lokasi berbagai fasilitas dan area penting di dalam kawasan wisata</p>
	<p>Loket tiket didesain untuk memberikan kenyamanan bagi petugas dan pengunjung, dengan area yang cukup luas untuk melayani transaksi tiket dengan lancar</p>

### **Aksesibilitas Kawasan Wisata KUA**

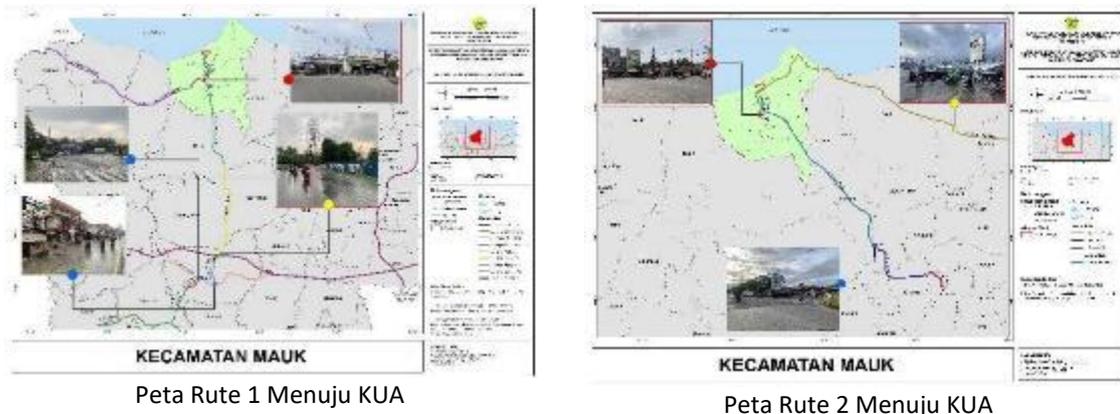
Aksesibilitas Kawasan wisata KUA mencakup estimasi jarak dan waktu ke tempuh, jenis moda transportasi, dan kondisi jalan. Estimasi jarak dan waktu tempuh dibagi menjadi 2 rute alternatif. Rute 1 yaitu: 1) dari Kota Serang menuju Desa Ketapang, jarak perjalanan yang harus ditempuh sejauh 54 km dengan waktu tempuh sekitar 1 jam 24 menit, melalui akses Jalan Insinyur Sutami dan jalan raya Tanjung Kait; 2) dari Exit Tol (Merak – Jakarta) menuju Desa Ketapang, jarak yang harus ditempuh sejauh 21 km dengan estimasi waktu tempuh 44 menit melalui akses Jalan Raya Pasar Kemis, Jalan Raya Rajeg Mulya, dan Jalan Raya Tanjung Kait; dan 3) dari Tigaraksa menuju Desa Ketapang, jarak yang harus ditempuh sejauh 32 km dengan estimasi waktu tempuh 1 jam 2 menit melalui akses Jalan KH. Syekh Nawawi, Jalan Pemda Tigaraksa, Jalan Raya Pantura, Jalan Raya Otonom Cikupa, Jalan Raya Pasar Kemis, Jalan Raya Rajeg Mulya, dan Jalan Raya Tanjung Kait. Rute 2 yaitu: 1) dari PIK 2 menuju Desa Ketapang, jarak yang ditempuh sejauh 19 km dengan estimasi waktu tempuh sekitar 44 menit melalui akses jalan Mauk-Teluk Naga; dan 2) dari Stasiun Tangerang menuju Desa Ketapang, jarak yang harus ditempuh sejauh 25 km dengan estimasi waktu tempuh 1 jam 4 menit melalui akses Jalan Ks. Tubun, Jalan Moh Toha, Jalan Raya Mauk, dan Jalan Raya Tanjung Kait.

Perjalanan menuju wisata KUA dapat ditempuh dengan berbagai moda transportasi umum, seperti kereta api dan angkutan perkotaan. Secara umum jaringan jalan menuju KUA memiliki kondisi yang baik.

### **Ancillary Services Kawasan Wisata KUA**

Kawasan wisata KUA yang sebelumnya berada di bawah pengelolaan Dinas Perikanan, secara resmi beralih pengelolaannya kepada PT Mitra Kerta Raharja berdasarkan Peraturan

Bupati Tangerang No. 89 Tahun 2022 dan terdapat media informasi dan promosi, yaitu instagram, tiktok, facebook, serta *event insidental* yang dilaksanakan seperti olahraga, menanam mangrove dan lainnya yang dapat menjadi sarana promosi.



Gambar 5. Peta Aksesibilitas Wisata KUA



Gambar 6. Kondisi Jaringan Jalan Menuju KUA

### Potensi dan Kendala Kawasan Wisata KUA

Berdasarkan analisis kondisi eksistingnya, kawasan wisata KUA memiliki potensi dan kendala, dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Potensi dan Kendala Kawasan Wisata KUA

No	Kompenen	Potensi	Kendala
1	Atraksi	<p><b>Daya Tarik Wisata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KUA memiliki 10 variasi objek dan daya tarik wisata, diantaranya <i>jogging track</i>, spot foto, menara pandang, jembatan cinta, hingga gedung wisata KUA, kolam budidaya, <i>nursery mangrove</i>, area pemancingan, budidaya maggot, serta dermaga.</li> </ul> <p><b>Keindahan Wisata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KUA memiliki pemandangan yang indah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurangnya pemeliharaan fasilitas terkait atraksi daya tarik wisata KUA, seperti rusaknya jalur <i>jogging track</i>, pudarnya cat menara pandang, kerusakan fasilitas di gedung wisata KUA, terhentinya budidaya maggot, dan tidak beroperasinya wisata dermaga akibat sepi pengunjung.</li> <li>- Kurang diminatinya atraksi terkait <i>urban aquaculture</i> seperti kolam budidaya dan <i>nursery mangrove</i></li> </ul>

No	Kompenen	Potensi	Kendala
		<p><b>Kegiatan Wisata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KUA menawarkan berbagai kegiatan wisata, seperti berjalan-jalan, berolahraga, berfoto, menaiki perahu, menanam mangrove, memancing, serta mengikuti kegiatan edukatif.</li> </ul>	
2	<b>Amenitas</b>	<p><b>Sarana Wisata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasilitas keamanan cukup memadai karena diawasi oleh dua petugas penjaga dan lokasinya berdekatan dengan Polsek Mauk.</li> <li>- Fasilitas peribadatan cukup memadai karena bersih dan dilengkapi perlengkapan ibadah</li> <li>- Fasilitas perkantoran cukup memadai karena didukung peralatan, dan sistem komunikasi yang memadai dalam layanan pengelola.</li> <li>- Tersedia produk UMKM seperti minuman mangrove, kerupuk ikan, olahan ikan, dan <i>frozen food</i>.</li> <li>- Fasilitas kebersihan cukup memadai karena tersedia tempat sampah di beberapa lokasi dan dikategorikan berdasarkan jenis sampahnya.</li> <li>- Fasilitas dermaga terawat dengan kondisi baik, akses mudah, dan mendukung pariwisata di wisata KUA.</li> <li>- Fasilitas sanitasi cukup memadai karena toilet bersih, tersedia air, sistem pembuangan baik, dan mudah diakses wisatawan.</li> <li>- Fasilitas parkir cukup memadai karena memiliki kapasitas yang luas dan tersebar di beberapa lokasi.</li> <li>- Fasilitas sosial seperti balai pemberdayaan nelayan dan gedung wisata KUA yang kondisinya cukup memadai karena mudah diakses, berkapasitas sesuai kebutuhan, terawat, dan aktif digunakan masyarakat.</li> <li>- Pintu gerbang memadai karena memiliki struktur kuat, terawat, dengan desain dan tulisan mencerminkan tema wisata KUA.</li> <li>- Loket tiket memiliki pelayanan baik, tersedia informasi tiket dan aturan, mudah diakses, antrean tertata, serta aman dengan CCTV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurang memadainya fasilitas pariwisata dan hiburan, fasilitas olahraga, fasilitas perdagangan dan jasa</li> <li>- Minimnya sebaran papan informasi di wisata KUA.</li> </ul>
3	<b>Aksesibilitas</b>	<p><b>Akses Estimasi Jarak dan Waktu Tempuh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KUA memiliki akses perjalanan yang mudah dijangkau</li> </ul>	

No	Kompenen	Potensi	Kendala
4	<b>Ancillary Services</b>	- Mayoritas wisatawan menghabiskan waktu perjalanan antara 30 menit hingga 1 jam untuk mengunjungi wisata KUA.	
		<b>Moda Transportasi</b>	- Belum tersedianya transportasi khusus pariwisata yang efektif menuju wisata KUA.
		- KUA memiliki moda transportasi umum tergolong cukup mudah	
		<b>Kondisi Jalan</b>	- Terdapat jalan tergenang di sekitar area wisata saat dan setelah hujan.
		- KUA memiliki kondisi jalan yang baik	
		<b>Lembaga Pengelolaan</b>	- Pengelolaan Wisata KUA setelah diambil alih oleh PT Mitra Kerta Raharja mengalami penurunan jumlah wisatawan
		- Pihak pengelola menjalin kerja sama dengan dinas terkait dalam penyelenggaraan Festival Pesisir.	- Mahalnya harga tiket masuk wisata KUA
		- Kolaborasi dengan akun platfrom digital seperti <i>About TNG</i> , yang memiliki jangkauan luas dalam menyebarkan informasi seputar wisata.	- Mahalnya biaya sewa untuk pelaku UMKM
- Pengelola bekerjasama dengan <i>influencer</i> guna meningkatkan eksposur wisata KUA di media sosial	- Kebijakan penutupan akses wisata menimbulkan konflik dengan warga, yang berujung pada aksi demonstrasi sebagai protes terhadap pengelola.		
	<b>Kemudahan Informasi</b>		
	- Akses informasi mengenai wisata KUA sudah tergolong mudah		
	<b>Jenis Media Informasi</b>		
	- Memiliki <i>website</i> resmi dan media sosial seperti instagram, tiktok dan facebook dan diadakannya <i>event insidental</i> .	- Pengelolaan <i>media sosial</i> yang kurang aktif dalam menyampaikan informasi wisata	- Kurangnya SDM dalam pengelolaan media informasi dan promosi

### SIMPULAN DAN SARAN

Kondisi eksisting kawasan wisata KUA memiliki 10 variasi objek dan daya tarik wisata diantaranya *jogging track*, spot foto, menara pandang, jembatan cinta, gedung wisata KUA, kolam budidaya, *nursery mangrove*, area pemancingan, budidaya maggot, serta dermaga. Selain itu kawasan wisata KUA memiliki amenitas wisata meliputi fasilitas pariwisata dan hiburan, keamanan, peribadatan, olahraga, perkantoran, perdagangan dan jasa, persampahan, transportasi, sanitasi, parkir, fasilitas sosial, pintu gerbang, papan informasi, dan loket tiket. Adapun aksesibilitas wisata mudah dijangkau dengan kondisi jalan yang baik. Selanjutnya kondisi *ancillary services*, kawasan wisata KUA dikelola oleh PT. Mitra Kerta Raharja dan memiliki media informasi dan promosi yaitu *website*, instagram, tiktok, facebook dan event *insidental*.

Potensi Wisata KUA yaitu menawarkan pemandangan alam yang indah serta menyediakan beragam kegiatan wisata edukatif dan rekreatif yang menarik bagi pengunjung. Selain itu, KUA telah dilengkapi dengan amenitas yang cukup memadai untuk menunjang kenyamanan wisatawan, seperti fasilitas dasar dan area istirahat. Akses menuju lokasi juga tergolong mudah, dengan kondisi jalan yang baik dan infrastruktur yang mendukung. Tidak hanya itu, informasi mengenai destinasi ini relatif mudah diakses, sehingga memudahkan

wisatawan dalam merencanakan kunjungan. Namun demikian, pengembangan wisata KUA masih menghadapi beberapa kendala. Salah satunya adalah kurangnya pemeliharaan terhadap atraksi wisata yang ada, yang berpotensi menurunkan daya tarik kawasan. Beberapa amenities seperti fasilitas hiburan, olahraga, perdagangan dan jasa, serta papan informasi wisata masih belum memadai. Selain itu, belum tersedianya transportasi khusus yang melayani rute menuju kawasan KUA menjadi tantangan tersendiri bagi wisatawan, khususnya yang berasal dari luar daerah. Kendala lainnya adalah tingginya harga tiket masuk, yang dapat menjadi hambatan bagi sebagian kalangan untuk berkunjung. Oleh karena itu, diperlukan upaya strategis dan berkelanjutan untuk mengatasi kendala-kendala tersebut demi meningkatkan daya saing dan keberlanjutan kawasan wisata KUA.

## SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa saran untuk pengelola kawasan wisata KUA, diantaranya: 1) meningkatkan kualitas pengelolaan dan mengoptimalkan potensi sebagai destinasi unggulan, 2) menonjolkan atraksi yang berkaitan langsung dengan konsep *urban aquaculture*, seperti kolam budidaya dan *nursery mangrove*, guna memperkuat karakter kawasan dan meningkatkan nilai edukatif wisata, 3) memerlukan perbaikan dan pengembangan amenities di Wisata KUA untuk memastikan fasilitas berfungsi dengan baik dan meningkatkan kenyamanan wisatawan, 4) mengembangkan infrastruktur dasar penunjang wisata yaitu penyediaan transportasi khusus wisata, 5) melakukan kerja sama dengan pemerintah daerah, komunitas lokal, dan pelaku usaha untuk pengembangan wisata, 6) melakukan evaluasi terhadap manajemen pengelolaan kawasan wisata KUA sebagai langkah perbaikan dan pengembangan wisata berkelanjutan, serta 7) meningkatkan strategi pemasaran, termasuk pemanfaatan media sosial dan website yang lebih informatif.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk menambah variasi variabel agar hasil penelitian menunjukkan hasil yang lebih komprehensif. Dengan menambah variabel, terdapat kemungkinan muncul hubungan atau temuan baru yang lebih lengkap. Selain itu, penggunaan pendekatan penelitian lain, seperti pendekatan arahan pengembangan, juga dapat dipertimbangkan untuk memahami topik secara lebih mendalam dan menyeluruh. Pendekatan ini bisa membantu melihat objek penelitian dari sudut pandang yang lebih luas dan berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Devy, H. A., & Soemanto, R. B. (2017). Pengembangan obyek dan daya tarik wisata alam sebagai daerah tujuan wisata di Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Sosiologi Dilema*, 32(1), 34-44.
- Heryati, Y. (2019). Potensi Pengembangan Obyek Wisata Pantai Tapandullu di Kabupaten Mamuju. *GROWTH Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan*, 1(1), 56-74.
- Isdarmanto. (2017). *Dasar-Dasar Kepariwisata dan pengelolaan Destinasi Pariwisata*. Yogyakarta: Gerbang Media Aksara dan StiaPrAm.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Pemerintah Kabupaten Tangerang. (2019). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Tangerang Tahun 2019 – 2024*. Tangerang: Pemerintah Kabupaten Tangerang.

- Pemerintah Kabupaten Tangerang. (2022). *Peraturan Bupati Tangerang Nomor 89 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Kawasan Ketapang Urban Aquaculture (KUA) di Desa Ketapang, Kecamatan Mauk, Kabupaten Tangerang*. Tangerang: Pemerintah Kabupaten Tangerang.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2009). *Undang-undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Pratiwi, Y. (2023). Identifikasi 4A (*Attraction, Amenity, Accessibility dan Ancillary*) dalam Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan di Pantai Tanjung Pendam, Kabupaten Belitung: Indonesia. *Journal of Contemporary Public Administration (JCPA)*, 3(2), 59-67.
- Rahma, P. D., & Primasworo, R. A. (2017). Identifikasi Potensi & Masalah Desa Sidomulyo Sebagai Upaya Pengembangan Desa Wisata di Kota Batu. *Reka Buana: Jurnal Ilmiah Teknik Sipil dan Teknik Kimia*, 2(1), 89-97.
- Ridwan dan Aini. (2019). *Perencanaan Pengembangan Daerah Tujuan Pariwisata*. Yogyakarta: Deepublish.
- Setiawan, I. B. D. (2015). *Identifikasi Potensi Wisata Beserta 4A (Attraction, Amenity, Accessibility, Ancillary) di Dusun Sumber Wangi, Desa Pemuteran, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, Bali*. Universitas Udayana Denpasar.
- Suryaningsih, I. A. A. (2023). Identifikasi konsep 4A dalam Potensi Pengembangan Wisata Air Terjun Tirta Bhuwana di Desa Pegadungan, Kecamatan Sukasada, Buleleng. *Journal of Tourism and Interdisciplinary Studies*, 3(1), 10-17.
- Suwarti, S., & Yuliamir, H. (2017). Pengembangan Daya Tarik Wisata Desa Wisata Kampung Keji Sebagai Atraksi Wisata Guna Meningkatkan Jumlah Kunjungan Wisatawan di Kabupaten Semarang. *Gemawisata: Jurnal Ilmiah Pariwisata*, 4(2), 307-314.
- Suwena, I. K., Widyatmaja, I. G. N., & Atmaja, M. J. (2017). *Pengetahuan Dasar Ilmu Pariwisata*. Udayana University Press.
- Yanuadi, A., Mulyawati, L. S., & Dewi, I. K. (2024a). Analisis Kondisi Eksisting dan Tingkat Partisipasi Masyarakat di Kawasan Wisata Ketapang Urban Aquaculture, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 9(9), 4826-4837.
- Yanuadi, A., Mulyawati, L. S., & Dewi, I. K. (2024b). Characteristics of Ketapang Urban Aquaculture as a Tourism Destination in Tangerang Regency, Banten Province. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 19(2), 52-69.