Manajemen dan Pariwisata

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

STUDI KELAYAKAN REVITALISASI KAWASAN WISATA DREAMLAND CICALENGKA KABUPATEN BANDUNG

(*Feasibility Study for Revitalization of Dreamland Cicalengka Tourism Area, Bandung Regency*)

Sri Citra Hapsari [1], Said Bambang Nurcahya ✉[2]
[1]Administrasi Bisnis, International Women University,
[2]Digital Bisnis Politeknik Pajajaran
✉*Penulis korespondensi: saidbience@gmail.com*

ABSTRACT

Dreamland Cicalengka is a former thematic tourism destination located in Tanjungwangi, Bandung Regency. After experiencing a brief period of popularity, the site gradually declined due to management challenges, limited accessibility, and the absence of sustainable attractions. Today, the area remains underutilized and physically deteriorated, yet possesses strong natural and strategic potential due to its highland landscape, panoramic views, and surrounding community activities. This pre-feasibility study aims to analyze the revitalization prospects of Dreamland Cicalengka as a sustainable tourism and hospitality area through the assessment of environmental, social, economic, and spatial factors. Using field observation, literature review, and preliminary spatial analysis, this study identifies key opportunities and potential risks in redeveloping the site. The results are expected to support early planning of zoning, ecotourism-oriented design concepts, and community-based tourism development as a foundation for a more comprehensive feasibility study in the future.

Keywords: *Dreamland Cicalengka, Revitalization, Tourism Redevelopment, Ecotourism, Feasibility Study*

ABSTRAK

Dreamland Cicalengka merupakan destinasi wisata tematik yang berlokasi di Tanjungwangi, Kabupaten Bandung. Setelah mengalami masa populer pada awal pembukaannya, kawasan ini

mengalami penurunan akibat tantangan pengelolaan, keterbatasan aksesibilitas, serta kurangnya atraksi yang berkelanjutan. Kondisi saat ini menunjukkan kawasan yang tidak terawat dan belum dimanfaatkan secara optimal, namun memiliki potensi alam dan sosial yang kuat karena letaknya di dataran tinggi, panorama yang luas, serta adanya aktivitas masyarakat sekitar. Studi pra kelayakan ini bertujuan untuk menganalisis prospek revitalisasi Dreamland Cicalengka sebagai kawasan pariwisata dan hospitality yang berkelanjutan melalui penilaian faktor lingkungan, sosial, ekonomi, dan spasial. Dengan menggunakan observasi lapangan, studi literatur, dan analisis spasial awal, penelitian ini mengidentifikasi peluang utama serta risiko dalam pengembangan kembali kawasan tersebut. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat menjadi model dasar yang dapat digunakan oleh peneliti lainnya untuk melanjutkan tahap selanjutnya bukan mulai dari awal lagi, proses awal perencanaan zonasi, konsep desain berbasis ekowisata, dan pengembangan pariwisata berbasis masyarakat yang dapat digunakan

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

untuk mendukung studi kelayakan peneliti lanjutan yang lebih komprehensif.

Kata Kunci: Dreamland Cicalengka, Revitalisasi, Redevelopment Wisata, Ekowisata, Studi Kelayakan

PENDAHULUAN

Sektor pariwisata di Indonesia, khususnya di Jawa Barat, menghadapi tantangan besar untuk bertransformasi dari pariwisata massal menuju Pariwisata Berkelanjutan (Sustainable Tourism). Hal ini menuntut pengembangan destinasi yang tidak hanya mengandalkan daya tarik visual sesaat, tetapi juga mengintegrasikan prinsip Ekologi, Sosial, dan Ekonomi dalam manajemen jangka panjang.

Kawasan Dreamland Cicalengka, dengan luas lahan 47 Hektar, merupakan area yang memiliki potensi bentang alam perbukitan yang unik (1.000–1.200 mdpl) dan *open view* yang luas. Namun, setelah masa popularitas singkat, kawasan ini mengalami degradasi fisik, manajemen yang tidak konsisten, dan kurangnya inovasi berkelanjutan, menjadikannya lahan yang tidak termanfaatkan secara optimal.

Meskipun terbengkalai, kawasan Dreamland Cicalengka memiliki potensi besar untuk dikembangkan kembali. Letaknya di dataran tinggi memberikan nilai visual alami yang kuat. Selain itu, kawasan ini berada cukup dekat dengan pusat pemukiman Cicalengka dan dapat mendukung pengembangan ekonomi lokal melalui pariwisata berbasis komunitas. Potensi untuk mengubah kawasan ini menjadi destinasi eco-adventure, nature leisure park, atau ruang wisata edukatif sangat terbuka jika dilakukan perencanaan ulang yang tepat.

Proyek revitalisasi ini diajukan untuk mengubah kawasan tersebut menjadi Dreamland Cicalengka *Eco Adventure & Nature Park*. Konsep ini bertujuan untuk mengoptimalkan keunggulan geografis Dreamland Cicalengka, selaras dengan tren pasar wisata alam dan *glamping* premium, sekaligus memberdayakan masyarakat lokal Cicalengka melalui *Community-Based Tourism*.

Studi ini bertujuan untuk menilai kelayakan proyek revitalisasi secara komprehensif, yang mencakup aspek pasar, teknis, manajemen, dan hukum. Selain itu, studi ini dilakukan untuk menghitung secara terperinci Rencana Anggaran Biaya (RAB) dan kebutuhan investasi awal yang diperlukan dalam pelaksanaan proyek. Selanjutnya, kelayakan finansial proyek dianalisis melalui perhitungan indikator investasi, yaitu Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan Payback Period (PP), dengan periode analisis selama 10 tahun. Hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjadi dasar dalam menentukan kelayakan proyek revitalisasi serta mendukung pengambilan keputusan investasi secara tepat.

Profil Proyek Perusahaan

Proyek ini merupakan rencana revitalisasi kawasan wisata yang sudah ada menjadi Dreamland Cicalengka Eco Adventure & Nature Park, sebuah destinasi pariwisata modern yang berlokasi di Desa Tanjungwangi, Kecamatan Cicalengka, Kabupaten Bandung. Visi utamanya adalah menjadi destinasi unggulan di Jawa Barat yang mengintegrasikan tata kelola lingkungan, standar keselamatan internasional, dan pemberdayaan komunitas lokal melalui pendekatan "Tiga Pilar Ekowisata" (Ekologi, Edukasi, dan Ekonomi). Dengan total kebutuhan investasi

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

awal sebesar Rp 22,235 miliar, proyek ini akan dikembangkan menjadi pusat ekowisata dan petualangan yang menawarkan fasilitas glamping premium sebanyak 20 unit serta wahana adrenalin seperti *flying fox* dan trek ATV.

Kondisi Lahan Dreamland Cicalengka

Kawasan Dreamland Cicalengka memiliki total luas lahan mencapai 47 hektar yang terletak di dataran tinggi dengan ketinggian antara 1.000 hingga 1.200 mdpl. Lahan ini memiliki karakteristik bentang alam perbukitan yang unik dengan pandangan terbuka (*open view*) yang luas, namun saat ini dalam kondisi yang belum termanfaatkan secara optimal dan mengalami degradasi fisik setelah masa popularitas singkatnya. Pemanfaatan lahan ini nantinya akan dibagi ke dalam beberapa zonasi, yaitu zona publik (2 Ha), zona glamping (5 Ha), serta zona petualangan dan zona konservasi yang masing-masing menempati area seluas 20 hektar guna menjaga stabilitas tanah dari risiko erosi dan longsor.

METODOLOGI PENELITIAN

Strategi konsep ekologis pada revitalisasi Dreamland Cicalengka bertujuan memastikan bahwa proses pengembangan kawasan wisata tidak merusak kualitas lingkungan, tetapi justru memulihkan dan memperkuat fungsi ekologisnya. Mengingat karakter kawasan berupa perbukitan, vegetasi alami, dan pemandangan terbuka, pendekatan ekologis menjadi dasar utama dalam desain, operasional, dan aktivitas wisata.

Prinsip-prinsip ekologis yang diterapkan mencakup konservasi alam, efisiensi energi, pengelolaan sumber daya air, serta penerapan praktik wisata berkelanjutan. Strategi ini tidak hanya bertujuan menjaga ekosistem bukit, tetapi juga memastikan kegiatan wisata tetap aman, rendah dampak, dan bernilai jangka panjang. Tujuan akhirnya adalah menciptakan kawasan Eco Adventure & Nature Park yang memadukan petualangan, edukasi, dan konservasi sehingga dapat menjadi destinasi wisata berkelanjutan yang memberikan manfaat ekologis, sosial, dan ekonomi. Berikut ini gambar 1.Rencana Kawasan Dreamland Cicalengka.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026



Sumber : Hasil olah data

Gambar 1

Rencana Kawasan

Program Pengembangan

Konsep desain keseluruhan adalah Bio-Mimicry dan *Low-Impact Architecture*. Bangunan utama dan unit *glamping* dirancang untuk beradaptasi dengan kontur alam, bukan melawannya.

- Bangunan Utama (Kantor/Kafe/Tiket): Berupa struktur split-level dengan material alami (batu kali, bambu olahan, dan *cladding* kayu legal). Bangunan ini memiliki teras kantilever yang menjorong keluar bukit, berfungsi sebagai *viewpoint* utama dan kafe. Atap datar dirancang sebagai *green roof* untuk insulasi dan mengurangi limpasan air hujan.
- Unit Glamping (20 Unit): Menggunakan struktur Geodesic Dome atau *Eco-Tent* yang diletakkan di atas dek kayu panggung untuk meminimalkan kontak dengan tanah dan menjaga kelembaban. Setiap unit dilengkapi kamar mandi ramah lingkungan dengan sistem pembuangan air abu-abu yang terfilter.
- Sirkulasi: Jalur utama menggunakan material *permeable* (kerikil, *grass block*, atau *stepping stone* kayu) untuk memaksimalkan penyerapan air.
- Wahana Adventure: Tali *flying fox* dan *track ATV* diintegrasikan ke dalam vegetasi alami, menghindari penebangan pohon besar, dan memanfaatkan kemiringan bukit secara alami.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Tabel 1
Zonasi Dreamland

Zona	Luas (Ha)	Persentase	Fungsi Detail
Zona Publik/Komersial	2	4,2%	Lokasi Bangunan Utama, Parkir, Gerbang Masuk, Area F&B.
Zona Glamping & Camp	5	10,6%	20 Unit Glamping dan Area Api Unggun Komunal.
Zona Adventure	20	42,5%	Lokasi Flying Fox, ATV Track, Area Outbound, Trekking Rute Menengah.
Zona Konservasi/Buffer	20	42,5%	Area re-vegetasi, kawasan penahan longsor, dan *Eco-Walk* Edukatif.
TOTAL	47	100%	

Sumber : hasil Olah data

Tata Massa Penataan

Tata massa dirancang mengikuti kontur alami untuk meminimalkan penggalian tanah dan menjaga aliran air hujan. Pola penataan dibagi dalam tiga zona besar:

1. Zona Aktivitas Petualangan (Adventure Zone) Terletak pada area dengan kontur menengah–curam di bagian timur dan utara. Berisi:

   - flying fox
   - ATV trail
   - Panahan
   - jalur trekking
   - titik start/finish wahana adrenalin

   Pemilihan area ini mempertimbangkan arah angin, kondisi lereng yang mendukung flying fox lintas bukit, serta minimnya vegetasi rapat yang menghambat jarak pandang.

2. Zona Hunian Wisata (Glamping & Camping Zone) Berada pada kontur yang lebih landai di bagian tengah–barat. Penempatan glamping pada kontur datar bertujuan mengurangi kebutuhan pondasi berat, memaksimalkan kenyamanan pengunjung, dan menciptakan area tenang yang tidak terganggu aktivitas adrenalin.

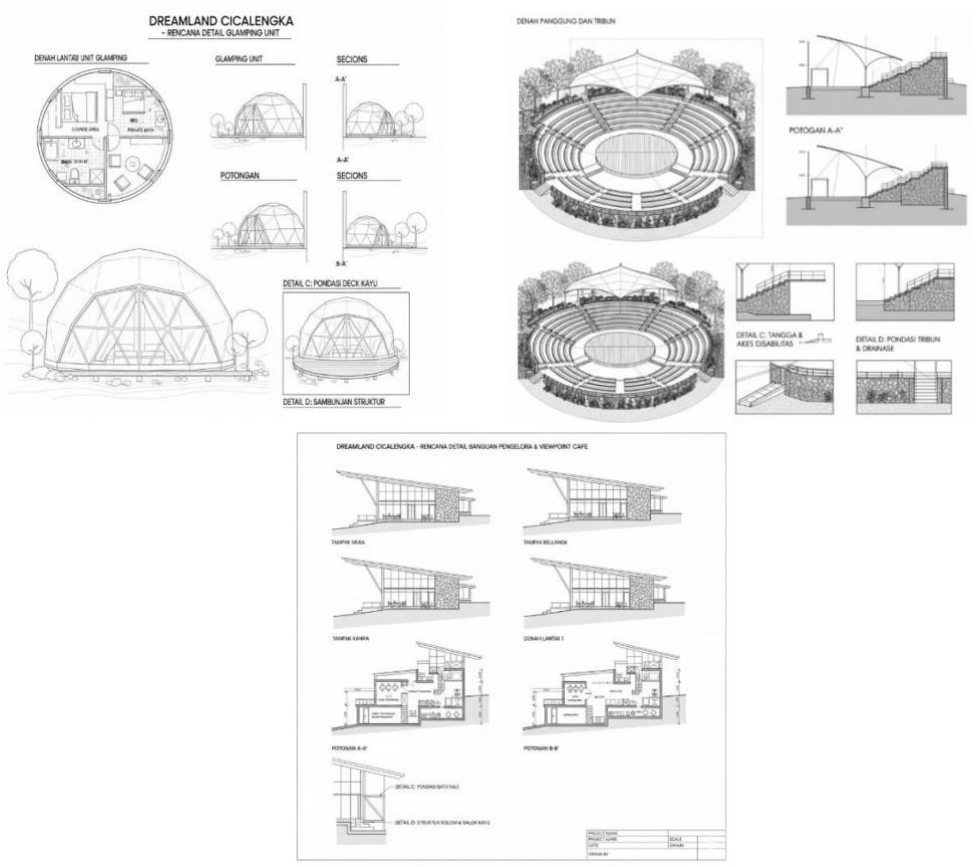
3. Zona Publik & Komersial (Public–Leisure Zone) Berada di area selatan dekat akses masuk. Terdiri dari:

   - café/viewpoint

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

- plaza kecil
- kantor pengelola
- area berkumpul
- amphitheater outdoor

Kawasan ini menjadi titik pertemuan dan distribusi sirkulasi sebelum pengunjung masuk ke zona lainnya. Tata massa secara keseluruhan membentuk pola terasering organik yang mengikuti bentuk bukit, sehingga mempertahankan karakter lanskap asli.



Sumber: hasil Olah Data

Gambar 2
Kawasan terasiring Dream Land

Aspek Manajemen dan Organisasi

Visi, Misi, dan Filosofi Manajemen

Visi Manajemen: Menjadikan Dreamland Cicalengka sebagai destinasi *Eco Adventure & Nature Park* terdepan di Jawa Barat yang unggul dalam tata kelola lingkungan, standar

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

keselamatan internasional, dan pemberdayaan komunitas lokal.
Misi Manajemen:

1. Menyediakan pengalaman wisata petualangan dan akomodasi yang aman, unik, dan berkelanjutan.
2. Menerapkan standar operasional (SOP) yang mengacu pada konservasi dan manajemen *low-impact*.
3. Menciptakan iklim kerja yang inklusif dengan memprioritaskan penyerapan tenaga kerja lokal.

Filosofi: Mengelola kawasan wisata dengan pendekatan "Tiga Pilar Ekowisata" – Ekologi, Edukasi, dan Ekonomi.

Struktur Organisasi dan Tata Kelola

Struktur organisasi yang diusulkan bersifat matriks fungsional, dirancang agar responsif terhadap kebutuhan operasional harian kawasan wisata sekaligus memastikan kepatuhan terhadap prinsip konservasi.

Tabel 2
Bagan Struktur Organisasi (Tingkat Manajemen Inti)

Jabatan Kunci	Tanggung Jawab Utama
General Manager (GM)	Penanggung jawab tertinggi. Fokus pada strategis bisnis, hubungan eksternal (investor, pemerintah), dan memastikan pencapaian target finansial.
Departemen Operasional & Konservasi (DOK)	Mengelola wahana adventure, *maintenance* fisik kawasan, keselamatan pengunjung, dan program re-vegetasi/konservasi lahan 47 Ha.
Departemen Hospitality& Revenue (DHR)	Mengelola unit *glamping*, layanan *Housekeeping*, F&B, dan memaksimalkan pendapatan dari akomodasi.
Department Keuangan & Administrasi (DKA)	Mengelola *cash flow*, *ticketing* (sistem POS), *procurement*, dan seluruh administrasi kantor.
Departemen Pemasaran & Komunitas (DPK)	Mengelola *branding*, promosi digital, dan menjalankan program CSR/kemitraan dengan UMKM dan Karang Taruna Cicalengka.

Sumber: hasil Olah Data

Alur Komunikasi dan Wewenang

- Wewenang Strategis: Dipegang oleh GM dan DKA (untuk persetujuan anggaran di atas Rp 50 juta).
- Wewenang Operasional: Didelegasikan kepada Kepala DOK untuk keputusan keamanan dan DHR untuk keputusan pelayanan pelanggan di lapangan.
- Laporan: Setiap departemen diwajibkan memberikan laporan harian (operasional) dan laporan bulanan (finansial dan progres konservasi) kepada GM.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Kebutuhan SDM dan Kualifikasi

Diperkirakan kebutuhan SDM inti di tahun pertama operasional mencapai 40-45 orang (di luar staf kemitraan F&B/Retail).

Tabel 3
Kebutuhan SDM & Kualifikasi

Posisi	Jumlah (Estimasi)	Kualifikasi Kunci
Manajemen Inti (GM, Kepala Dep.)	5 orang	Pengalaman manajerial pariwisata, studi kelayakan, atau bisnis perhotelan.
Adventure Guide (DOK)	10 orang	Bersertifikat *Rescue/First Aid*, mahir dalam instalasi dan keamanan wahana (Flying Fox, Trekking).
Hospitality Staf (DHR)	15 orang	Berpengalaman di bidang *Housekeeping* dan *Front Office*, menguasai *service excellence*.
Eco-Guide/Konservasi (DOK)	5 orang	Latar belakang Kehutanan/Lingkungan, bertugas mengelola zona konservasi dan edukasi.
Keamanan & *Maintenance*	5 orang	Berasal dari masyarakat lokal, kemampuan *maintenance* dasar.

Sumber: hasil Olah Data

Strategi Rekrutmen dan Pemberdayaan Komunitas

Proyek ini berkomitmen menerapkan prinsip Community-Based Tourism.

- Rekrutmen Tahap I (80% Lokal): Posisi staf operasional, *Housekeeping*, dan Keamanan akan diprioritaskan bagi penduduk Desa Tanjungwangi dan Cicalengka.
- Kemitraan UMKM: Area komersial di Zona Publik akan dialokasikan khusus untuk UMKM lokal di bidang F&B dan suvenir dengan skema sewa yang terjangkau atau bagi hasil (profit sharing), bukan dikelola sepenuhnya oleh perusahaan.

Program Pelatihan dan Pengembangan

Untuk mengatasi potensi kesenjangan keterampilan SDM lokal:

1. Pelatihan Standar Keselamatan: Wajib bagi seluruh staf DOK, mencakup prosedur darurat, evakuasi, dan sertifikasi wahana.
2. Pelatihan Ekowisata: Pelatihan khusus bagi *Eco-Guide* tentang keanekaragaman hayati lokal dan narasi edukatif kawasan.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

3. Pelatihan Hospitality: Pelatihan *attitude*, *grooming*, dan *service excellence* untuk staf DHR dan *Front Liner*.

Manajemen Risiko dan Keselamatan (Adventure Zone)

- Pengecekan Harian: Seluruh wahana (Flying Fox, ATV) wajib menjalani *Daily Safety Check* sebelum jam operasional dimulai oleh Kepala DOK.
- Asuransi: Setiap pengunjung wahana diwajibkan membeli asuransi dasar (termasuk dalam paket tiket wahana).
- Prosedur Tanggap Darurat: Menetapkan lokasi posko medis, jalur evakuasi, dan prosedur komunikasi dengan pihak luar (ambulans/kepolisian/TNI).

Manajemen Kualitas Pelayanan (Hospitality & Glamping)

- Standar *Check-in/Check-out*: Waktu *check-in* (14.00) dan *check-out* (12.00) yang ketat. Staf DHR wajib mengedukasi tamu tentang aturan konservasi kawasan.
- Pembersihan *Eco-Friendly*: Penggunaan produk pembersih yang ramah lingkungan dan minim deterjen di seluruh unit *glamping* dan toilet umum.
- Kepuasan Pelanggan: Implementasi survei kepuasan tamu *online* segera setelah *check-out* untuk mendapatkan *feedback* cepat.

Kepatuhan Legalitas (Corporate Compliance)

- Izin Lingkungan (UKL-UPL): Menyiapkan dan mendapatkan persetujuan UKL-UPL atau AMDAL (tergantung skala dan dampak) dari Dinas Lingkungan Hidup sebelum pembangunan masif. Kepatuhan ini adalah prasyarat utama untuk *Eco Adventure Park*.
- Sertifikasi Keselamatan: Memastikan seluruh peralatan *adventure* (tali, harness, *anchor*) bersertifikasi dan diinspeksi oleh badan independen secara berkala (minimal 6 bulan sekali).

Hubungan Institusional

- Pemerintah Daerah: Menjalin komunikasi proaktif dengan Pemerintah Kabupaten Bandung (Dinas Pariwisata, Dinas Lingkungan Hidup) untuk memastikan proyek berjalan sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat.
- Kerjasama Komunitas: Memformalkan perjanjian kerjasama dengan Kepala Desa Tanjungwangi dan tokoh masyarakat terkait alokasi tenaga kerja dan partisipasi UMKM lokal, yang dipegang oleh Departemen Pemasaran & Komunitas.

Aspek Hukum (Legalitas dan Perizinan)

Asumsi legalitas tanah (HGU atau Hak Pakai) telah terjamin. Fokus perizinan:

- Izin Lingkungan: Melengkapi dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), yang krusial mengingat kontur perbukitan yang sensitif terhadap erosi.
- Izin Usaha: Izin Usaha Pariwisata (IUP), IMB untuk struktur permanen.

Aspek Lingkungan dan Mitigasi Risiko

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Tabel 4
Prinsip Konservasi Aktif.

Risiko Lingkungan	Mitigasi Proyek
Erosi dan Longsor	Penggunaan terasering dan penanaman pohon keras (vetiver) di area curam. Minimalisasi *cut and fill*.
Pengelolaan Limbah Padat	Penerapan sistem pemilahan sampah 3R terpusat. Penggunaan komposter untuk sampah organik.
Dampak Visual	Desain bangunan dan wahana menggunakan material yang berbaur dengan lingkungan (warna tanah, kayu, bambu).

Sumber: hasil Olah Data

Aspek Financial dan Kelayakan Investasi

Rencana Anggaran Biaya (RAB) – Kebutuhan Investasi Awal

Total investasi awal adalah Rp 22.235.000.000,- (Rp 22,24 Miliar). Berikut perinciannya yang telah disesuaikan dengan standar *Eco Adventure Park*:

Tabel 5
Rencana Anggaran Biaya

No.	(CAPEX & OPEX Awal)	Persentase	Estimasi Biaya (Rp)
A	**Infrastruktur Dasar & Utilities**	**38,2%**	**8.500.000.000**
1	Pembersihan Lahan, Drainase, dan Akses Jalan Dasar	9,0%	2.000.000.000
2	Konstruksi Bangunan Utama (Kafe, Kantor, Tiket, Toilet Umum)	22,5%	5.000.000.000
3	Instalasi Utilitas (Listrik/Panel Surya, Air, Sistem Septik)	6,7%	1.500.000.000
B	**Akomodasi dan Wahana Khusus**	**54,0%**	**12.000.000.000**
1	Pengadaan dan Instalasi 20 Unit Glamping Premium	27,0%	6.000.000.000
2	Pembangunan Wahana Adventure (Flying Fox, ATV Track, Perlengkapan Safety)	18,0%	4.000.000.000
3	Penataan Lanskap, Trekking Trails, dan Re-vegetasi	9,0%	2.000.000.000

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

No.	(CAPEX & OPEX Awal)	Persentase	Estimasi Biaya (Rp)
C	**Modal Kerja & Pra-Operasi**	**7,8%**	**1.735.000.000**
1	Modal Kerja Awal (3 Bulan Gaji, Stok F&B Awal)	4,5%	1.000.000.000
2	Biaya Legal, Perizinan, dan Studi Teknis (DED)	0,9%	200.000.000
3	Dana Kontinjensi (Cadangan Biaya Tak Terduga)	2,4%	535.000.000
TOTAL KEBUTUHAN INVESTASI (A+B+C)			**22.235.000.000**

Sumber: hasil Olah Data

Asumsi Finansial Utama

- Periode Proyek: 10 Tahun.
- Tingkat Diskonto (WACC/Biaya Modal): 12% per tahun.
- Pajak Penghasilan (PPh Badan): 22%.
- Depresiasi: Metode garis lurus selama 10 tahun (aset fisik total Rp 20,5 Miliar).
- Pertumbuhan Pendapatan Tahunan: 5% (Growth Rate).
- Pertumbuhan Biaya Operasional (OPEX): 3% (Growth Rate).
- OPEX (Persentase Revenue): 35% dari Total Pendapatan Kotor.

Proyeksi Arus Kas Bersih (Cash Flow) 10 Tahun

Tabel 6
Cash Flow

Uraian (Rp Juta)	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	...	Tahun 10
Pendapatan Kotor	0	22.173	23.282	24.446	25.668	26.952	...	34.400
Biaya Operasional (OPEX)	0	7.760	8.003	8.243	8.485	8.728	...	9.977
Laba Kotor	0	14.412	15.278	16.202	17.183	18.224	...	24.422
Beban Depresiasi	0	2.050	2.050	2.050	2.050	2.050	...	2.050
Laba Sebelum Pajak (EBT)	0	12.362	13.228	14.152	15.133	16.173	...	22.372
Pajak (22%)	0	2.719	2.909	3.113	3.329	3.558	...	4.921
Laba Bersih (EAT)	0	9.643	10.318	11.039	11.804	12.615	...	17.450
Arus Kas Bersih (CF)	(22.235)	11.693	12.368	13.089	13.854	14.665	...	19.500

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Uraian (Rp Juta)	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	...	Tahun 10
Nilai Diskon (12%)	(22.235)	10.440	9.861	9.316	8.804	8.326	...	6.275
NPV Kumulatif	(22.235)	(11.794)	(1.932)	7.384	16.189	24.516	...	60.845

Sumber: hasil Olah Data

Parameter Kelayakan Investasi

Tabel 7
Kelayakan Usaha

Parameter	Hasil Perhitungan	Kriteria Kelayakan	Interpretasi
Net Present Value (NPV)	+Rp 60.845.240.000,-	NPV > 0 (Positif)	Proyek Sangat Layak dan memberikan keuntungan aktual.
Internal Rate of Return (IRR)	~65,0%	IRR > WACC (12%)	Tingkat pengembalian modal jauh lebih tinggi dari biaya modal, Sangat Layak.
Payback Period (PP)	1,54 Tahun	PP < Periode Kerjasama (5 Tahun)	Modal investasi kembali dalam waktu yang sangat singkat.

Sumber: hasil Olah Data

Analisis Risiko dan Jadwal Implementasi

Analisis Risiko Proyek

Analisis risiko dilakukan untuk mengidentifikasi potensi ancaman yang dapat memengaruhi keberhasilan proyek, mengevaluasi dampaknya, dan merumuskan strategi mitigasi. Risiko dikategorikan menjadi empat dimensi utama:

Risiko Pasar (Market Risk)

Tabel 8
Risiko Pasar

Risiko	Dampak Potensial	Strategi Mitigasi
Persaingan Baru	Penurunan jumlah pengunjung atau keharusan menurunkan harga tiket.	Membangun *brand loyalty* dan *positioning* yang kuat (Eco-Adventure), serta terus berinovasi pada wahana dan fasilitas.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Perubahan Tren	Konsep *glamping* atau *adventure* menjadi usang.	Desain yang fleksibel (*modular design*) agar mudah diubah. Mengintegrasikan teknologi dan tren *wellness* ke dalam layanan.
Fluktuasi Harga Input	Kenaikan harga BBM, listrik, dan bahan makanan (F&B) memicu peningkatan OPEX.	Kontrak jangka panjang dengan pemasok utama, menerapkan efisiensi energi (panel surya) untuk menekan biaya utilitas.

Sumber: hasil Olah Data

Risiko Operasional (Operational Risk)

Tabel 9
Risiko Operasional

Risiko	Dampak Potensial	Strategi Mitigasi
Kegagalan Sistem Safety	Kecelakaan di wahana *adventure* (Flying Fox, ATV).	Melakukan inspeksi harian yang ketat (SOP *Daily Safety Check*), menggunakan peralatan bersertifikasi internasional, dan asuransi komprehensif bagi pengunjung.
Keterbatasan SDM Lokal	Kualitas pelayanan di *glamping* atau F&B tidak mencapai standar premium.	Melakukan pelatihan intensif dan berkelanjutan (training & development), dan menyertakan tenaga profesional inti di tahun pertama.
Tingkat Hunian Rendah	Arus kas dari akomodasi tidak stabil.	Strategi *dynamic pricing* berdasarkan musim/hari, promosi paket *weekday* menarik, dan kerjasama dengan *Online Travel Agent* (OTA).

Sumber: hasil Olah Data

Risiko Lingkungan dan Bencana (Environmental Risk)

Tabel 10
Risiko Lingkungan

Risiko	Dampak Potensial	Strategi Mitigasi
Bencana Alam (Longsor)	Kerusakan infrastruktur dan penutupan kawasan sementara.	Konservasi tanah masif (re-vegetasi), analisis geologi mendalam sebelum konstruksi, dan asuransi aset (bangunan dan wahana).

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Protes Isu Lingkungan	Konflik dengan aktivis atau masyarakat terkait pemanfaatan lahan.	Kepatuhan ketat terhadap dokumen UKL-UPL, transparansi, dan program konservasi aktif yang melibatkan komunitas.

Sumber: hasil Olah Data

Risiko Finansial (Financial Risk)

Tabel 11.Risiko Finansial

Risiko	Dampak Potensial	Strategi Mitigasi
Pembengkakan Biaya (Cost Overrun)	Total CAPEX melebihi Rp 22,235 Miliar, menunda *Payback Period*.	Melakukan *Detailed Engineering Design* (DED) yang akurat dan menyisihkan Dana Kontinjensi (Cadangan) sebesar 2,4% dari total CAPEX.
Kenaikan Tingkat Suku Bunga	Jika pendanaan melalui pinjaman, biaya modal akan meningkat (WACC naik).	Mengamankan pinjaman dengan suku bunga tetap (fixed rate) di awal, atau mencari pendanaan *equity* (saham).

Sumber: hasil Olah Data

Jadwal Implementasi Proyek (Project Implementation Schedule)

Jadwal pelaksanaan proyek dibagi menjadi empat fase utama, dengan total durasi 18 bulan dari tahap perencanaan detail hingga *Grand Opening* dan operasi penuh.

Tabel 12.jadwal Pelaksanaan

Fase	Kegiatan Utama	Durasi (Bulan)	Keterangan
FASE 1: Perencanaan Detail & Perizinan		**Bulan 1 -3**	
1.1	Finalisasi DED, Gambar Kerja, dan RAB Detail	2 Bulan	Menyempurnakan desain arsitektur dan teknis.
1.2	Pengurusan Legalitas Lahan dan Izin	3 Bulan	Proses perizinan wajib. Dimulai paralel dengan DED.
	Lingkungan (UKL UPL)		
FASE 2: Konstruksi dan Infrastruktur Dasar		**Bulan 4 -12**	
2.1	Pembersihan Lahan dan Pekerjaan Tanah (Minimal)	2 Bulan	Fokus pada pembuatan akses jalan operasional dan terasering dasar.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

2.2	Pembangunan Struktur Bangunan Utama (Kafe, Kantor)	6 Bulan	Menggunakan material *prefabricated* jika memungkinkan untuk efisiensi waktu.
2.3	Instalasi Utilitas (Air, Listrik, IPAL)	4 Bulan	Instalasi panel surya dan sistem pengolahan limbah.
FASE 3: Instalasi Wahana & Pra-Operasi		**Bulan 10 - 16**	
3.1	Pemasangan Unit Glamping dan *Finishing* Interior	7 Bulan	Membutuhkan detail tinggi agar mencapai standar premium.
3.2	Instalasi Wahana Adventure & *Safety Testing*	4 Bulan	Wajib disertifikasi oleh lembaga independen.
3.3	Penataan Lanskap, *Trekking Track*, dan Re-vegetasi	5 Bulan	Penanaman pohon keras dan tanaman penahan erosi.
FASE 4: Peluncuran (Soft & Grand Opening)		**Bulan 17 - 18**	
4.1	Rekrutmen SDM Lokal dan Pelatihan Intensif (2 Bulan)	2 Bulan	Pelatihan *safety*, *hospitality*, dan *eco-guide*.
4.2	*Soft Opening* (Trial Operation)	1 Bulan	Mengundang komunitas terbatas untuk *testing* sistem dan SOP.
4.3	Grand Opening & Operasi Penuh	Bulan 18	Peluncuran resmi dan dimulainya periode Proyeksi Keuangan (Tahun 1).

Sumber: hasil Olah Data

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yang mendalam, revitalisasi Dreamland Cicalengka sebagai Eco Adventure & Nature Park dinyatakan sangat layak (feasible) untuk dilaksanakan karena konsepnya sejalan dengan tren pariwisata saat ini yang mengisi celah pasar di wilayah Bandung Timur. Secara teknis, proyek ini menunjukkan kesiapan berkelanjutan melalui perencanaan zonasi lahan seluas 47 hektar dan penerapan konsep arsitektur *low-impact*. Selain itu, kelayakan finansial proyek ini sangat kuat dengan indikator *Net Present Value* (NPV) yang sangat positif serta masa pengembalian investasi (*Payback Period*) yang tergolong singkat, yakni hanya dalam waktu 1,54 tahun.

ISSN 2829-5692 (Print), ISSN 2964-3961 (Electronic)
Volume 5 Nomor 2, Oktober 2026

Rekomendasi Tindak Lanjut

Pihak investor disarankan untuk segera mengambil langkah-langkah strategis yang meliputi finalisasi legalitas lahan melalui pengamanan perjanjian kerja sama jangka panjang minimal 5+5 tahun guna memitigasi risiko hukum. Selain itu, perlu dilakukan penyusunan *Detail Engineering Design* (DED) untuk memverifikasi rencana anggaran biaya sebesar Rp 22,235 miliar secara definitif demi menghindari pembengkakan biaya di kemudian hari. Investor juga harus segera mengajukan dokumen UKL-UPL dan izin lingkungan dengan menunjuk konsultan bersertifikat untuk menjamin kepatuhan terhadap prinsip konservasi kawasan. Terakhir, proses rekrutmen dan pelatihan bagi sumber daya manusia lokal, terutama pada posisi keselamatan dan ekowisata, perlu segera dimulai guna memastikan standar operasional yang tinggi dapat diterapkan sejak hari pertama pembukaan.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik. (2023). Statistik Pariwisata Jawa Barat. BPS Provinsi Jawa Barat.

Bappenas. (2021). Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional (RIPPARNAS). Jakarta: Kementerian PPN/Bappenas.

Cooper, C., Fletcher, J., Fyall, A., Gilbert, D., & Wanhill, S. (2018). Tourism: Principles and Practice (6th ed.). Harlow: Pearson Education.

Inskeep, E. (1991). Tourism Planning: An Integrated and Sustainable Development Approach. New York: Van Nostrand Reinhold.

Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia. (2022). Pedoman Pengembangan Pariwisata Berkelanjutan. Jakarta: Kemenparekraf.

Kotler, P., Bowen, J. T., & Makens, J. C. (2016). Marketing for Hospitality and Tourism (6th ed.). New Jersey: Pearson Education.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2019). Fundamentals of Corporate Finance (12th ed.). New York: McGraw-Hill Education.

Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.