

KESIAPAN DAYA SAING PASAR DALAM PENGEMBANGAN TOBA CALDERA RESORT

Meyriana Kesuma¹, Nadia Ayu Rahma Lestari², Bella Syafira³

¹Program Studi Perencanaan Kota dan Real Estat, Universitas Tarumanagara
Email: meyrianak@ft.untar.ac.id

²Program Studi Perencanaan Kota dan Real Estat, Universitas Tarumanagara
Email: nadiarahma@ft.untar.ac.id

³Program Studi Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara
Email: bella.347241002@stu.untar.ac.id

Masuk : 04-06-2025, revisi: 30-07-2025, diterima untuk diterbitkan : 01-08-2025

ABSTRAK

Toba Caldera Resort (TCR) merupakan salah satu kawasan pengembangan Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kawasan Pariwisata Danau Toba sebagai salah satu destinasi wisata unggulan yang berbasis alam dan budaya. TCR yang merupakan pengembangan baru yang telah dikembangkan sejak Tahun 2019 saat ini mulai berkembang, meskipun masih berada pada tahapan awal pengembangan. Pada perjalanannya, pengembangan TCR juga mengalami beberapa tantangan ditengah potensi yang ada. Penelitian ini menganalisis pengembangan kawasan TCR yang diharapkan menjadi salah satu pengembangan kawasan pariwisata bertaraf internasional di Sumatera Utara dengan menyoroti potensi, tantangan dan strategi yang dibutuhkan untuk meningkatkan daya saing dan mendapatkan investasi dalam pengembangan kedepannya. Dengan menggunakan metode kualitatif melalui wawancara dan survey, penelitian ini menemukan bahwa meskipun pengembangan Kawasan TCR memiliki keunggulan geografis dan dukungan pemerintah, tetapi masih terdapat sejumlah hambatan seperti keterbatasan infrastruktur, promosi yang masih belum optimal, serta masih minimnya keterlibatan masyarakat local. Khususnya untuk kesiapan Pasar yang menjadi salah satu indikator bagi Investor dalam mengembangkan beberapa fasilitas dan aktivitas di Kawasan TCR. Dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan Model Buttler Tourism Area Life Cycle untuk melihat dinamika pengembangan kawasan wisata sebagai bagian dari kesiapan pasar. Hasilnya, pengembangan Kawasan TCR masih memiliki tantangan yang tinggi dalam tahapan Pengembangan dimana perlu dilakukan perubahan strategi agar tidak terjadi stagnasi premature dalam pengembangannya. Dengan pendekatan adaptif dan inklusif, Kawasan TCR Danau Toba diharapkan dapat berkembang dan menjadi salah satu pengembangan Pariwisata berkelanjutan di Indonesia.

Kata Kunci: Toba Caldera Resort (TCR), Kawasan Pariwisata, Danau Toba

ABSTRACT

Toba Caldera Resort (TCR) is a designated development area within the National Strategic Project (PSN) in the Lake Toba Tourism Area, recognized as a premier tourist destination influenced by environment and culture. TCR, a recent initiative initiated in 2019, is beginning to expand, though it is still in its initial phase of growth. The advancement of TCR has encountered numerous obstacles despite its inherent potential. This paper examines the evolution of the TCR area, anticipated to emerge as a premier international tourism development zone in North Sumatra, emphasizing its potential, constraints, and methods essential for strengthening competitiveness and attracting investment for future advancement. This research, employing qualitative methods via interviews and surveys, identified that despite the TCR area's geographical advantages and governmental support, significant obstacles persist, including inadequate infrastructure, ineffective promotion, and limited local community engagement. Particularly about market readiness, which serves as a key indicator for investors in establishing various facilities and activities in the TCR region. This study employed the Buttler Tourism Area Life Cycle Model to analyze the dynamics of tourism area development concerning market readiness. The outcome indicates that the advancement of the TCR sector continues to encounter considerable obstacles during the Development phase, necessitating strategic modifications that prevent an early standstill in its progress. The TCR Lake Toba region is anticipated to evolve into a model of sustainable tourism development in Indonesia through an adaptable and inclusive strategy.

Keywords: Toba Caldera Resort (TCR), Tourism Area Life Cycle, (TALC) Lake Toba

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Danau Toba merupakan salah satu destinasi pariwisata prioritas nasional yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia. Sebagai bagian dari upaya pengembangan kawasan ini, Toba Caldera Resort (TCR) di Kabupaten Toba, Sumatera Utara, dirancang sebagai kawasan wisata terpadu berbasis alam dan budaya. Dengan luas 386 hektare, TCR bertujuan untuk menarik wisatawan domestik dan internasional melalui konsep ekowisata yang berkelanjutan.

Namun, untuk memastikan keberhasilan pengembangan TCR, penting untuk menganalisis kesiapan pasar, termasuk potensi permintaan, segmentasi wisatawan, dan strategi pemasaran yang efektif. Analisis ini akan membantu dalam merumuskan kebijakan dan strategi yang tepat guna meningkatkan daya saing TCR di pasar pariwisata nasional dan global. Danau Toba merupakan salah satu destinasi pariwisata prioritas nasional yang ditetapkan oleh Pemerintah Indonesia melalui Peraturan Presiden No. 58 Tahun 2017 bersama dengan 9 kawasan prioritas wisata lainnya yang akan menjadi focus bagi Pemerintah Indonesia dalam pengembangan Pariwisata nasional.

Sebagai bagian dari Upaya pengembangan prioritas Kawasan Strategis Pariwisata Nasional, pemerintah telah mengembangkan kawasan Toba Caldera Resort (TCR) yang merupakan kawasan pariwisata kelas dunia, menggabungkan kombinasi yang harmonis antara keindahan alam Danau Kaldera terbesar di dunia, Danau Toba, dengan warisan budaya batak yang otentik. Toba Caldera Resort yang menciptakan destinasi ekowisata unggulan yang terintegrasi; menyediakan berbagai atraksi dan akomodasi berkualitas tinggi; meningkatkan nilai, kesadaran, dan pemahaman tentang warisan budaya Batak sebagai warisan lokal yang ramah.

Saat ini, TCR dikembangkan dan dikelola oleh Badan Pelaksana Otorita Danau Toba (BPODT) yang merupakan Badan Layanan Umum dibawah Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. Terdapat 2 tugas utama BPODT berdasarkan Peraturan Pemerintah No 49 tahun 2016 yaitu yang pertama adalah secara Otoritatif yang merupakan tugas untuk melaksanakan pengembangan dan Pengelolaan TCR seluas 386 Ha. Sementara tugas kedua adalah Tugas Koordinatif yaitu melakukan koordinasi, sinkronisasi, dan fasilitas perencanaan, pengembangan, pembangunan dan pengendalian di kawasan pariwisata Danau Toba (Sihombing, W. M. S., et all, 2023). Tugas BPODT terutama tugas otoritatif diharapkan dapat meningkatkan jumlah investor, jumlah pengunjung/wisatawan dan mendorong iklim pariwisata yang berkelanjutan. Dengan itu, BPODT menjadi salah satu aktor utama dalam pengembangan kawasan.

Artikel ini mencoba melihat kesiapan pengembangan Toba Caldera Resort dari aspek pasar (potensi dan tantangan pasar). Dengan metodologi kualitatif – deskriptif dengan pendekatan studi kasus pengembangan Toba Caldera Resort dimana penulis mengumpulkan data langsung dari hasil survey pengembangan Hotel/Resort disekitar kawasan Danau Toba serta menggunakan hasil wawancara dengan pengelola dan investor Toba Caldera Resort. Sehingga didapatkan potensi dan tantangan dari rencana pengembangan Toba Caldera Resort melalui analisis SWOT khususnya dari aspek pasar.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang diatas, berikut adalah rumusan masalah yang akan dibahas pada artikel penelitian ini :

1. Bagaimana profil dan karakteristik pasar wisatawan yang menjadi target utama Toba Caldera Resort?

2. Apa potensi dan tantangan utama yang dihadapi dalam menarik investor dan operator di sektor pariwisata untuk berpartisipasi dalam pengembangan Toba Caldera Resort?
3. Strategi apa yang diperlukan untuk memperkuat daya saing pasar Toba Caldera Resort untuk mengembangkan Kawasan Pariwisata berkelanjutan dengan standar internasional?

Tinjauan Pustaka

Richard W. Butler membuat model Tourism Area Life Cycle (TALC) pada tahun 1980 (Butler, R.W., 1980). Model ini menggambarkan berbagai fase perkembangan destinasi pariwisata, mulai dari tahap pembukaan hingga tahap kejenuhan atau bahkan tahap kemunduran. TALC sangat membantu dalam pengambilan keputusan, pengembangan infrastruktur destinasi, dan analisis perencanaan pariwisata berkelanjutan. Butler mengidentifikasi enam tahapan pengembangan destinasi wisata, yaitu:

1. Eksplorasi : Merupakan tahapan pertama dimana lokasi dengan jumlah pengunjung yang rendah, pengunjung biasanya petualang yang mencari pengalaman asli. Hubungan antara wisatawan dan penduduk lokal masih informal dan erat, dan sarana dan prasarana pariwisata sangat terbatas atau sama sekali tidak ada.
2. Keterlibatan (Keterlibatan) : Pada tahapan ini, penduduk mulai memberikan jasa sederhana dan akomodasi informal. Pemerintah lokal menyadari potensi ekonomi pariwisata dan mulai membangun infrastruktur dasar. Ketergantungan pada pariwisata muncul sebagai akibat dari pembentukan sistem sosial ekonomi baru.
3. Pengembangan : Investasi eksternal mulai masuk. Infrastruktur diperluas, termasuk jalan raya, bandara, hotel besar, taman hiburan, dan lainnya. Faktor eksternal mulai mengontrol aktivitas komunitas lokal. Pemasaran besar-besaran dilakukan karena jumlah pengunjung yang mulai meningkat tajam.
4. Konsolidasi : Pariwisata menjadi sektor ekonomi yang mulai dominan. Jumlah pengunjung mulai melambat, tetapi masih terus meningkat. Kehidupan sosial dan budaya lokal berada di bawah tekanan. Ada konflik antara kepentingan pelestarian dan ekonomi.
5. Stagnasi : Pada tahapan ini, destinasi wisata tidak lagi menarik, dan beberapa fasilitas mulai usang. Kualitas layanan menurun sebagai akibat dari penuaan infrastruktur. Wisatawan biasanya adalah konsumen setia atau segmen bawah. Terjadi banyak keluhan masyarakat.
6. Kemunduran atau Peremajaan
Pada tahap Kemunduran terjadi beberapa hal seperti : Wisatawan mulai berpindah/beralih ke destinasi lain, investasi menurun, dan pengangguran meningkat.
Sementara pada tahap Peremajaan : Terdapat terapan produk wisata baru, diversifikasi pasar, perbaikan infrastruktur, dan reposisi branding, bahkan beberapa melakukan kolaborasi baru sebagai bentuk Pengelolaan baru destinasi wisata.

Teori Butler dapat relevan untuk menganalisis kesiapan dalam rencana pengembangan Toba Caldera Resort dalam jangka Panjang dengan cara yang kompetitif dan berkelanjutan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif dengan studi kasus pada Toba Caldera Resort. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan pemangku kepentingan seperti BPODT dan salah satu Investor di Toba Caldera Resort, survei terhadap wisatawan dan juga pasar hotel sebagai salah satu produk pengembangan fasilitas pendukung kawasan pariwisata, serta analisis dokumen terkait pengembangan kawasan Pariwisata. Selain itu, digunakan juga Model Butler's Tourism Area Life Cycle (TALC) yang menjadi *tools* untuk menganalisis kesiapan dan strategi jangka panjang pengembangan Toba Caldera Resort.

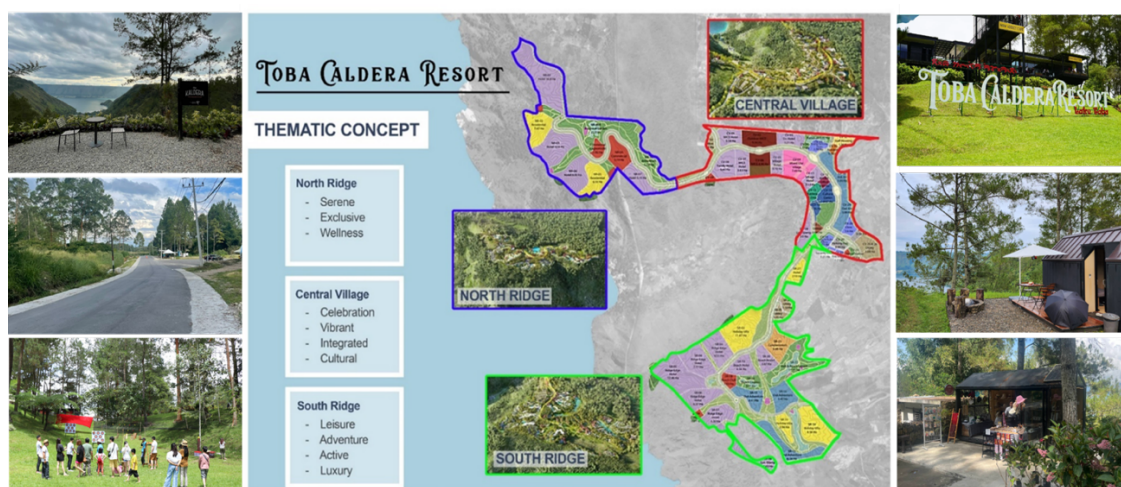
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Kawasan Toba Caldera Resort

Badan Pelaksana Otorita Danau Toba (BPODT) telah memiliki hak pengelolaan (HPL) lahan seluas 386,72 Ha untuk dikembangkan menjadi kawasan pariwisata terintegrasi. Pada Oktober 2019 telah dilaksanakan peresmian kawasan yang diberi nama “Toba Caldera Resort” (TCR) oleh Menteri Koordinator Bidang Kemaritiman. Badan Pelaksana Otorita Danau Toba telah memiliki Master Plan yang di dalamnya terdiri dari *South Ridge*, *Central Village* dan *North Ridge*. Pada tiga Kawasan tersebut terdapat lot-lot yang diperuntukkan bagi para investor untuk pembangunannya seperti *Area Hospitality*, *Area MICE*, *Area Commercial*, *Area Geo Cultural Park*, *Area Botanical Garden* dan *Area Agro Farm*, selain itu pembangunan infrastruktur dan sarana dan prasarana akan dibangun oleh Badan Pelaksana Otorita Danau Toba dan Pemerintah terkait. Konsep tematik *hospitality* dirancang setidaknya sebanyak 3.000 kamar hotel dan resort yang menawarkan pengalaman tinggal berdampingan dengan alam, memberikan suasana relaksasi dan privasi yang luas, menyajikan fasilitas leisure yang mewah dan dekat dengan alam. Pada kawasan tersebut juga tersedia fasilitas pendukung lainnya seperti *Internasional Resort-Hospital*, *Art & Cultural Center*, hingga *UMKM Center*.

Pada tiga kawasan tersebut juga memiliki konsep zoning yang berbeda beda yaitu pada kawasan *North Ridge* memiliki konsep yang mengedepankan ketenangan dan eksklusif untuk mempromosikan kesadaran terhadap ekologis, kawasan *Central Village* memiliki konsep yang mengedepankan hiburan dan budaya untuk menghargai lansekap lokal, dan kawasan *South Ridge* memiliki konsep yang mengedepankan untuk bersantai dan memberikan pengalaman adventure serta kemewahan untuk merasakan alam. Lahan yang ada pada kawasan Zona Otorita Danau Toba ini merupakan lahan ex kawasan hutan yang sangat indah dengan view danau toba serta memiliki udara yang sejuk dan akan dikembangkan dengan tetap menjaga prinsip- prinsip pembangunan berkelanjutan.

Saat ini pengembangan Toba Caldera Resort difokuskan pada area *Central Village* dan *South Ridge* dimana sampai dengan akhir tahun 2024, telah terbangun Infrastruktur jalan pada kawasan *South Ridge* dan siap untuk melaksanakan pengembangan investasi di lot-lot tersebut. Sementara untuk kawasan *Central Village* saat ini telah terdapat area fasilitas rekreasi berupa akomodasi hotel, restoran, dan juga beberapa fasilitas bermain, sentra *UMKM* serta amphiteater yang digunakan sebagai area interaktif.



Gambar 1. Masterplan TCR yang terbagi menjadi 3 Zona beserta fasilitasnya

Sumber : Badan Pelaksana Otorita Danau Toba & Dokumentasi Penulis, 2024

Potensi Pasar Toba Caldera Resort

Jumlah pengunjung di Kawasan Toba Caldera Resort (TCR) selama Tahun 2023 mengalami Peningkatan sebanyak 36,79% dari tahun sebelumnya yang mencapai 300.000 wisatawan. Sementara untuk tahun 2024 dan 2025 berdasarkan informasi BPODT juga terus mengalami Peningkatan. Sementara wisatawan yang datang ke Danau Toba pada tahun 2024 sebanyak 6,6 juta wisatawan dimana jumlah wisatawan mancanegara mencapai 250ribu wisatawan dengan didominasi oleh wisatawan Malaysia sebesar 53%, sementara wisatawan nusantara masih menjadi wisatawan utama ke Danau Toba dengan persentase sebesar 95% dimana sebagian besar merupakan masyarakat Sumatera Utara. (BPS Sumatera Utara, 2024).

Hal ini terlihat bahwa segmentasi utama untuk pasar Danau Toba secara umum adalah wisatawan domestik dimana jika dilihat dari data diatas, pengunjung atau wisatawan TCR hanya sekitar 5% dari total wisatawan Danau Toba. Kawasan Pariwisata Danau Toba yang dikelilingi dikelilingi oleh tujuh kabupaten, yaitu Simalungun, Toba, Samosir, Humbang Hasundutan, Tapanuli Utara, Dairi, Karo, dan Phakphak Barat memiliki banyak destinasi wisata dengan ragam destinasi wisata yang beragam seperti wisata alam, budaya, spiritual, dan juga wisata kuliner. Destinasi unggulan Danau Toba sendiri saat ini masih berpusat di Pulau Samosir seperti Pantai Parbaba, Desa Tomok, Bukit Holbung, Pusuk Buhit, dll.

Toba Caldera Resort (TCR) merupakan salah satu destinasi unggulan baru yang berada di Kawasan Danau Toba dengan menargetkan wisatawan nusantara khususnya menyediakan fasilitas wisata untuk wisatawan mancanegara dengan pengembangan *hospitality* berskala internasional. Saat ini TCR juga tengah menjaring investor untuk pengembangan Hotel, Resort dan Entertainment/Lifestyle untuk mengisi kawasan TCR. Hal ini menjadi penyegar bagi kawasan Danau Toba. Dimana saat ini, jumlah Hotel yang ada disekitar Kawasan Danau Toba masih terbatas, dengan kondisi pengembangan yang sudah *out of date*. Meskipun pada tahun 2025 telah terdapat beberapa pengembangan hotel baru di Kawasan Danau Toba, termasuk hotel Bintang 5 di Pulau Samosir. Hal ini menandakan Kawasan Danau Toba sudah mulai memasuki fase pengembangan baru dengan target pasar kelas atas.

Tabel 1. Kondisi Hotel di sekitar Kawasan Toba Caldera Resort

Data Akomodasi Hotel	Bintang 1 & 2	Bintang 3	Bintang 4	Bintang 5	Total/Rata-rata
Jumlah Hotel	29	24	4	1	58
Tahun Operasional	<2005	<2010	>2010	>2020	<2010
Jumlah Kamar	852	1.034	612	122	2.620
Rata-rata Tingkat Hunian	33%	39%	23%	5%	100%
Rata-rata Luas Kamar	59%	68%	73%	89%	72%
Rata-rata Harga	23	29	42	54	37
Rata-rata Harga	436.416	544.239	798.864	1.400.000	794.880
Kondisi Hotel					
Fisik	Cukup	Baik	Baik	Sangat Baik	Baik
Operasional	Cukup	Cukup	Baik	Baik	Baik
Fasilitas	Cukup	Baik	Baik	Baik	Baik
Amenitas	Cukup	Cukup	Baik	Sangat Baik	Baik

Sumber : Hasil Survey Primer Penulis, 2024

Dari tabel diatas, dapat dilihat bahwa pasar pengembangan Hotel di sekitar Kawasan Toba Caldera Resort didominasi oleh Hotel Bintang 1,2 dan 3 dengan total 72%. Sementara hotel Bintang 4 dan 5 hanya sebanyak 28%. Hal ini mengindikasikan pasar hotel & resort di Kawasan Wisata Danau Toba khususnya di Kawasan Toba Caldera Resort masih berada di kelas menengah. Hal ini sejalan dengan profil wisatawan yang sebagian besar merupakan wisatawan domestic. Meskipun begitu, sudah ada beberapa pengembangan Hotel Bintang 4 dan Bintang 5 di Kawasan Wisata Danau Toba yang mengindikasikan bahwa telah terjadi kenaikan kelas pada segmen pasar di Danau Toba yang juga sejalan dengan Peningkatan jumlah wisatawan mancanegara yang mengalami kenaikan. Hal ini mengimplikasikan potensi pasar untuk Hotel & Resort di Toba Caldera Resort khususnya dalam mengisi *market gap* di pasar hotel & resort pada segmen Bintang 4 & 5 yang merupakan segmen *resort premium* dan *luxury hospitality*. Toba Caldera Resort sebagai pengembangan *flagship* berskala internasional untuk destinasi geopark dan pariwisata budaya memiliki kecocokan untuk pengembangan Resort yang memiliki *high added value* seperti pengembangan *Wellness Resort*, *Eco-Luxury* ataupun *Boutique Hotel* yang lebih *intimate*.

Pengembangan Toba Caldera Resort juga perlu memfokuskan diri pada diversifikasi produk. Untuk pasar hotel & resort Bintang 3 yang telah terbentuk, perlu adanya diversifikasi dari produk-produk eksisting yang dapat meningkatkan pengalaman dan kegiatan yang baru di TCR. Seperti pengembangan eco-lodge atau glamping resort dengan branding lokal (misalnya arsitektur Batak) yang bisa masuk ke segmen keluarga domestic. Sementara itu, peluang diversifikasi produk lainnya non-hotel atau non-resort juga perlu dibentuk sebagai penunjang dari pasar tersebut, seperti kegiatan *entertainment* yang tematik yang menyesuaikan dengan kondisi pengembangan hotel & resort yang telah direncanakan di TCR. Berikut adalah detil tabel pertimbangan penting dalam aspek pasar untuk pengembangan Toba Caldera Resort.

Tabel 2. Pertimbangan Strategis dalam Pengembangan Kawasan Toba Caldera Resort

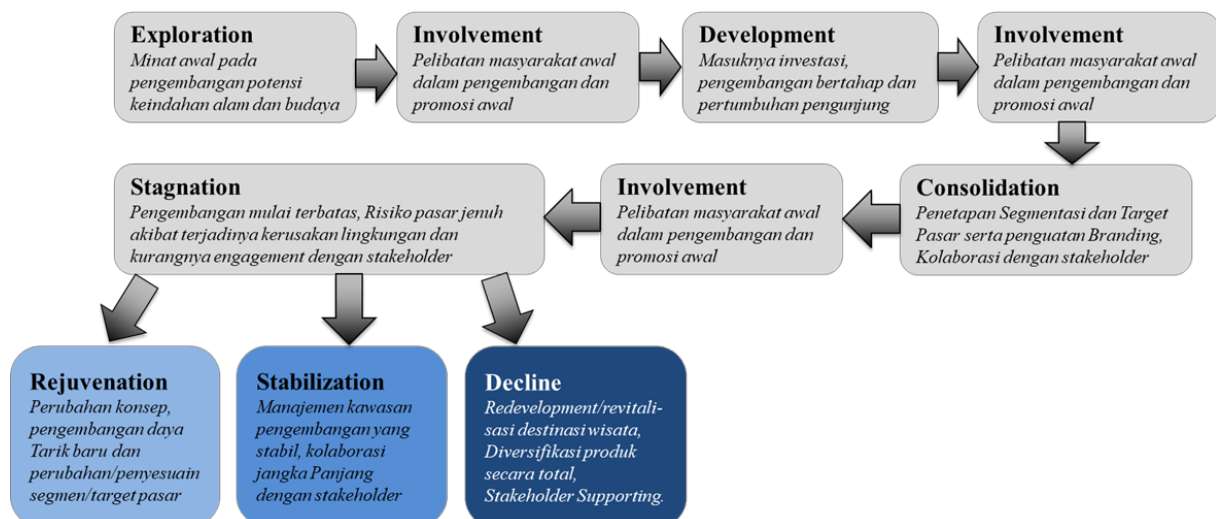
Aspek	Pertimbangan Penting
Pasar	Target & Segmentasi: Domestic traveler/wisatawan Nusantara, ASEAN tourist, eco-tourist/researcher
Kapasitas	Demand Absorption di Bintang 3, tetapi masih ada potensi pasar di Bintang 4 & 5 dengan kapasitas per Hotel <100 kamar
Aksesibilitas	Pengaruh langsung dari Bandara Silangit dan Jalan Tol Medan-Parapat via Bandara Kualanamu; perlu shuttle/tour connector untuk mempermudah turis datang ke TCR
Diferensiasi Produk	<ul style="list-style-type: none"> - Boutique eco-luxury resort - Glamping geopark - Wellness + spiritual resort dengan lake view - Toba Cable Car sebagai main attraction sekaligus aksesibilitas modern dan dapat menjadi pull factor market
Partisipasi Lokal	Kemitraan hotel dengan komunitas local (souvenir, pertunjukan, kuliner) dalam penyelenggaraan kegiatan pendukung. (Desa Wisata Sigapiton dan Desa Silimalombu)
Dampak lingkungan	Sertifikasi green building & CHSE; adaptasi desain dengan bentang alam dan geopark pada pengembangan hotel/resort dan fasilitas wisata di Kawasan TCR
Harga & Kelayakan	Skema harga tiered: mid-range (Bintang 3), upper-mid (Bintang 4), luxury (Bintang 5)
Promosi & Distribusi	Koneksi dengan OTA, agent internasional, serta positioning branding khususnya untuk kawasan TCR sebagai kawasan pariwisata strategis di Kawasan Danau Toba

Sumber : Hasil analisis, 2025

Analisis Strategi Pengembangan Toba Caldera Resort dengan Menggunakan Model Butler Area Tourism Life Cycle (TALC)

Model Butler Tourism Area Life Cycle (TALC) dapat menjadi pendekatan konseptual untuk memahami dinamika perkembangan suatu destinasi pariwisata dari awal pembukaan hingga tahap kejenuhan atau peremajaan. TALC yang terbagi menjadi 6 tahapan, yaitu Exploration, Involvement, Development, Consolidation, Stagnation, dan tahapan akhir yang bisa terbagi menjadi 3 yaitu Rejuvenation, Stabilization dan Decline. Model ini menjadi relevan untuk menganalisis kesiapan dan arah strategis pengembangan Kawasan Toba Caldera Resort (TCR) yang merupakan bagian dari Destinasi Pariwisata Super Prioritas Danau Toba. Untuk melihat tahapan pengembangan model TALC yang disesuaikan dengan konsep pengembangan kawasan TCR yang dapat dilihat pada diagram 1.

Saat ini, posisi pengembangan Kawasan TCR masih berada dalam transisi dari Tahapan Involvement ke Development. Dimana TCR yang berada di kawasan destinasi pariwisata super prioritas Danau Toba, sudah tidak perlu lagi masuk atau melakukan penetrasi dalam tahapan Exploration karena telah didukung oleh Kawasan Danau Toba yang telah eksis sejak lama, sehingga inisiasi pengembangan dimulai dalam tahap Involvement, dimana pada tahapan ini juga didukung oleh Pemerintah, khususnya Pemerintah Pusat dalam hal ini adalah Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif dalam pelaksanaan pengembangannya, sehingga proses tahapan pengembangan destinasi dari tahap Involvement ke Development menjadi lebih cepat. Kondisi tersebut dapat dikatakan baik karena adanya peluang percepatan pengembangan, tetapi di satu sisi terjadi gap dalam rencana pengembangan dengan implementasi dimana masih belum optimalnya keterlibatan masyarakat dalam pengembangan dan promosi awal.



Gambar 2. TALC yang merespon pengembangan Kawasan Toba Caldera Resort

Sumber : Analisis penulis, 2025

Pada tahapan Development, pengembangan kawasan TCR didukung oleh masuknya investor khususnya di sektor perhotelan. Berdasarkan data dari BPODT selaku pelaksana pengembangan, beberapa investor telah siap berkolaborasi untuk melakukan pengembangan Hotel, Resort dan Supporting Entertainment Lifestyle sesuai dengan Masterplan yang telah ada dan di tawarkan kepada masing-masing investor. Salah satu investor yaitu Bobobox telah melakukan pengembangan Resort Cabin pada Juli 2021. Kemudian diikuti oleh beberapa investor yang telah melakukan engagement untuk pengembangan Resort dan Hotel dimana sampai dengan akhir

Tahun 2023 dengan total nilai investasi yang masuk di Kawasan TCR mencapai Rp. 2 Triliun. (<https://medanbisnisdaily.com/>)

Tahapan development ini menjadi titik krusial bagi pengembangan Kawasan TCR, dimana pada tahapan ini juga telah terjadi peningkatan kunjungan wisatawan yang cukup signifikan dari tahapan sebelumnya, juga peningkatan keterlibatan masyarakat local dalam pelaksanaan pengembangan, pengelolaan dan aktifitas wisata seperti kerjasama produk budaya dan kerajinan yang dipamerkan di Kawasan TCR. Selain itu, dukungan yang signifikan dan kuat juga dilakukan oleh Pemerintah Pusat khususnya dalam pelaksanaan implementasi pengembangan infrastruktur untuk meningkatkan aksesibilitas kawasan, seperti pengembangan jalan utama di dalam Kawasan TCR khususnya di bagian South Ridge yang akan terhubung dengan pengembangan eksisting di Central Village, sehingga para investor yang telah engage akan lebih mudah dan siap dalam pelaksanaan implementasi pengembangan.

Sampai dengan Tahun 2025, implementasi investasi pengembangan kawasan TCR masih belum terlihat, dimana hal ini dapat dikatakan masih terjadinya gap antara rencana pengembangan dengan kesiapan pasar yang matang. Dimana investasi yang masuk akan menjadi new supply bagi pengembangan Hotel & Resort khususnya di kelas upper & premium sementara segmen pasar belum mengikuti. Bukan hanya kesiapan pasar yang masih menjadi tantangan para investor juga pelaksana pengembang kawasan TCR, beberapa hal yang masih menjadi tantangan dan hambatan dalam pelaksanaan/implementasi investasi di TCR menurut Direktur Investasi BPODT dalam wawancara yang dilakukan, seperti (i) Perizinan. Perizinan yang masih dapat dikatakan kompleks dan berbelit menyebabkan lamanya waktu proses yang dibutuhkan dalam pelaksanaan pengembangan; (ii) Koordinasi Lintas Sektor. Diperlukan koordinasi lintas sektor dalam implementasi pengembangan, dimana BPODT sebagai pelaksana juga memiliki tugas otoritatif dan koordinatif, sehingga perlu dipastikan koordinasi antar sektor; (iii) Regulasi Investasi. Sebagai pengembangan kawasan dibawah otoritas Pemerintah Pusat, pelaksanaan investasi harus mengacu pada regulasi yang ada, sementara itu secara business as usual, pengembangan Hotel & Resort khususnya pada kelas premium memerlukan waktu/periode jangka Panjang untuk mendapatkan pengembalian yang optimal, sementara acuan regulasi terhadap pengembangan kawasan belum sesuai dengan periode optimal yang dibutuhkan oleh investor, sehingga hal ini menjadi consideration bagi investor untuk segera mengimplementasikan investasi pengembangan di Kawasan TCR.

Dari penjelasan diatas, dapat dilihat bahwa pengembangan Kawasan TCR yang mengalami lompatan tahapan dari Explorasi ke Involvement menuju ke tahapan Development mengalami tantangan yang cukup signifikan. Dalam konteks TALC, risiko stagnansi bisa saja muncul meskipun pengembangan destinasi wisata masih dalam tahapan Development karena adanya gap atau unbalancing dalam pelaksanaannya khususnya Ketika jumlah pengunjung yang meningkat tidak diikuti dengan peningkatan kualitas pengalaman, inovasi atraksi wisata, serta pengelolaan risiko yang berdampak pada keberlanjutan pengembangan. Oleh karena itu, pengembangan kawasan TCR perlu disiapkan tidak hanya sebagai kawasan akomodasi wisata (dengan segment premium dan internasional) tetapi juga bisa beradaptasi sebagai kawasan destinasi wisata tematik terpadu yang mengakomodir potensi-potensi yang telah ada seperti keindahan alam, keindahan lansekap kawasan Danau Toba, budaya dan pengalaman local yang otentik. Sehingga pada tahapan Development tidak selalu focus kepada investasi tetapi melakukan diversifikasi produk wisata dan reposisi branding kawasan. Sementara untuk menjangkau pasar domestic dan mancanegara, kawasan pengembangan TCR bisa memanfaatkan digitalisasi distribusi pasar dan konektivitas informasi melalui online platform dan event internasional yang bisa menyerap pasar.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Dari hasil analisis kondisi pasar dan pendekatan Model Butler Tourism Area Life Cycle (TALC), pengembangan kawasan Toba Caldera Resort mengalami banyak tantangan khususnya dalam tahapan Development saat ini. Dimana kondisi kesiapan pasar belum sepenuhnya matang seperti adanya kesenjangan permintaan dan ketersediaan akomodasi premium, keterbatasan segmentasi pasar wisatawan dan tantangan implementasi pelaksanaan investasi.

Tahapan Development yang kemungkinan masih akan berjalan pada pengembangan Kawasan TCR perlu benar-benar disiapkan sebelum masuk/naik ke tahap *Consolidation* dan untuk menghindari risiko stagnansi yang prematur di tahapan Development, diperlukan strategi pasar yang adaptif dan progresif dengan melakukan beberapa strategi seperti Diversifikasi dan Inovasi Produk Wisata dengan melakukan optimalisasi potensi dan peluang yang sudah ada, melakukan Rebranding Destinasi untuk memperluas cakupan investasi dan pengembangan infrastruktur dan Layanan untuk mendukung pertumbuhan wisatawan.

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgement*)

Terimakasih kepada LPPM Universitas Tarumanagara dan Prodi Perencanaan Wilayah & Kota Konsentrasi Real Estat, serta manajemen Badan Pelaksana Otorita Danau Toba yang telah mendukung pelaksanaan penelitian Penulis.

REFERENSI

- Bisnis, H. M. (2023, November 27). *2 Investor Baru Kembangkan Toba Caldera Resort Total Investasi Rp 2 Triliun, Ini yang akan Dibangun*. Benny Pasaribu - MedanBisnisDaily.com. https://medanbisnisdaily.com/news/online/read/2023/11/27/175290/2_investor_baru_kembangkan_toba_caldera_resort_total_investasi_rp_2_triliun_ini_yang_akan_dibangun/
- Butler, R.W. (1980). "The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources," *Canadian Geographer*, 24(1), 5–12.
- BPODT & Kemenparekraf Reports on Danau Toba DSP (2023–2024).
- Bojanic, D. (2016). Tourist Area Life Cycle Stage and The Impact Of A Crisis. *ASEAN Journal on Hospitality and Tourism*, 4(2), 139-150. Retrieved from <https://journals.itb.ac.id/index.php/ajht/article/view/3030>
- Cooper, C. (2008). *Tourism: Principles and Practice*. Pearson Education.
- Manik, G. B., Fitriyah, D., & Purba, M. N. U. (2024). Perkembangan Ekonomi Pariwisata di Kawasan Danau Toba Tahun 2022. *ProBisnis: Jurnal Manajemen*, 15(6), 7-12.
- Manurung, H., & Sinabariba, E. (2021). Indonesia Soft Power: Toba Caldera as UNESCO Global Geopark 2020. *Sociae Polites*, 22(2), 173-186.
- Panjaitan, T. N., Zulkarnain, I., & Kholil, S. (2023). Crucial Crisis Communication Strategies in Addressing Land Conflict: A Case Study in Developing Toba Caldera Resort in Indonesia. *Journal of Law and Sustainable Development*, 11(12), e2123-e2123.
- Sari, W. P., Pandrianto, N., Azeharie, S., Sukendro, G. G., & Irena, L. (2024). The Existence Of Tourism and Local Culture: A Study of The TALC Tourism Model In Bali. *Environmental & Social Management Journal/Revista de Gestão Social e Ambiental*, 18(11). <https://doi.org/10.24857/rgsa.v18n11-051>
- Sihombing, W. M. S., Hutahaean, M., & Panjaitan, M. (2023). Langkah Strategis Badan Pelaksana Otorita Danau Toba dalam Mewujudkan Danau Toba Sebagai Pariwisata Super Prioritas Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial Dan Politik*, 3(2), 257-273.

Halaman ini sengaja dikosongkan