

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Pustaka

Pemerintah Kota Pontianak sedang mengerjakan berbagai macam pembetulan infrastruktur kota untuk mendukung dan mempercepat pertumbuhan di berbagai macam sektor strategis yang salah satunya adalah sektor pariwisata. Selain itu sarana dan prasarana di Kota Pontianak seperti restoran, hotel berbintang maupun non berbintang sudah mengalami peningkatan. Creswell (2012), mengatakan kajian pustaka merupakan suatu ringkasan tertulis terkait artikel dari jurnal, buku, atau dokumen lain yang mendeskripsikan teori serta informasi dari masa lalu maupun masa yang sekarang, mengorganisasikan pustaka ke dalam topik dan dokumen yang dibutuhkan untuk penelitian.

Penulis menggunakan penelitian terdahulu sebagai perbandingan dan tolak ukur serta mempermudah penulis dalam menyusun penelitian ini. Peneliti harus belajar dari peneliti lain, untuk menghindari duplikasi dan pengulangan penelitian atau

kesalahan yang sama seperti yang dibuat oleh peneliti sebelumnya. Penelitian sebelumnya dipakai sebagai acuan, referensi dan memudahkan penulis dalam membuat penelitian ini.

Tabel 2.1
Review Penelitian Terdahulu tentang Pengembangan
Kawasan Objek Wisata

No	Identitas Jurnal/ Karya Tulis	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1.	PELAKSANAAN PERJANJIAN <i>BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT)</i> DALAM PEMBANGUNAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH (STUDI PADA PROYEK PEMBANGUNAN DAN PENGELOLAAN PASAR TURI KOTA SURABAYA) oleh (Muhammad Zea Algabili, Budi Santoso, Hendro Saptono, 2016) Dalam Diponegoro Law Journal,	Hasil penelitian menunjukkan, pelaksanaan kerja sama ini sebagai perjanjian timbal balik yang saling menguntungkan. Pemkot Surabaya menyediakan dan menyerahkan fasilitas berupa lahan eks bangunan Pasar Turi yang sudah dikosongkan. Sedangkan pihak PT. Gala Bumiperkasa melakukan pembangunan gedung (<i>build</i>) dan dimanfaatkan selama 25 tahun (<i>operate</i>). Setelah jangka waktu	Persamaan : Membahas BOT Perbedaan : Pembangunan dan pengelolaan pasar Turi Kota Surabaya

	Volume 5, Nomor 4	berakhir, gedung dan pengelolaannya akan diserahkan kepada Pemkot (<i>transfer</i>). Secara umum proses pelaksanaan perjanjian berjalan lancar, namun tidak terlepas dari hambatan berupa kendala-kendala dalam pelaksanaannya	
2.	Pengelolaan Kawasan Wisata Sebagai Upaya Peningkatan Ekonomi Masyarakat Berbasis Cbt (Community Based Tourism) (Studi Pada Kawasan Wisata Pantai Clungup Kabupaten Malang) (Achmad Nur Yachya, Wilopo, M. Kholid Mawardi, Oktober 2016) Dalam Jurnal Administrasi Bisnis (Jab), Vol. 39 No.2	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerrapan CBT di kawasan wisata Pantai Cilungkup sudah baik, penerapan CBT terlihat dari partisipasi anggota kelompok dalam semua aspek, peningkatankualitas hidup anggota kelompok, keberlanjutan lingkungan. Selain itu, dampak ekonomi yang dirasakan masyarakat sekitar sudah baik hal ini terlihat dari adanya dana untuk kelompok,	Persamaan : Meneliti tentang Pengelolaan Kawasan wisata Perbedaan : Berbasis CBT (<i>Community Based Tourism</i>)

		terciptanya lapangan pekerjaan, timbulnya pendapatan masyarakat lokal, dan pendistribusian secara adil. Disisi lain juga terdapat faktor penghambat yaitu SDM yang masih rendah, anggota kelompok yang berlaku curang, kurang brsinerginya masing-masing sektor dan kepemilikan lahan oleh perhutani.	
3.	Strategi Pengembangan Pengelolaan Pariwisata Air Terjun Wera Saluopa Di Kabupaten Poso (Rinto Z W Abidjulu, 2015) Dalam E-Jurnal Katalogis, Volume 3 Nomor 5, Hlm 1-12	Hasil strategi analisis SWOT menunjukkan bahwa pengembangan manajemen Wera Saluopa adalah strategi yang mendukung pertumbuhan agresif. Oleh karena itu, potensi daya tarik di sekitar kawasan air terjun dan pemanfaatan perkebunan kakao harus dipertahankan dan dilestarikan karena kawasan tersebut dapat	Peersamaan: Meneliti tentang strategi pengembangan Perbedaan : Pengembangan pengelolaan pariwisata air terjun

		dikembangkan sebagai paket agrowisata dan memiliki nilai tambah bagi masyarakat setempat.	
4.	Strategi Pengembangan Kawasan Wisata Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Di Kabupaten Ende Provinsi Nusa Tenggara Timur (Sulthon Rohmadin, 2016) Dalam Jurnal Politik Pemerintahan, Agustus 2016, Hlm. 141 – 153 Volume 9 No. 1,	Hasil penelitian berupa aspek-aspek yang memengaruhi pariwisata di Kabupaten Ende. Analisis lingkungan internal dan eksternal organisasi bertujuan untuk mengetahui isu strategis Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Ende dengan menggunakan analisis SWOT (Strengths, Weaknes, Opportunities, Threats). Kemudian isu-isu di analisis sesuai dengan strategi pengembangan kepariwisataan yang dilakukan Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Ende.	Persamaan : Meneliti tentang pengembangan kawasan wisata Perbedaan : Berbasis pembangunan berkelanjutan & menggunakan analisis SWOT
5.	Pengembangan	Disini peneliti	Persamaan :

	<p>Potensi Pariwisata Kabupaten Sumenep, Madura, Jawa Timur (Studi Kasus: Pantai Lombang) (Deddy Prasetya Maharani, 2014) Dalam Jurnal Politik Muda, Vol. 3 No. 3,412-421</p>	<p>menuliskan bahwa pantai lombang yang merupakan asset pemerintah memberikan sumbangsuhnya terhadap peningkatan PAD Kabupaten Sumenep dan otonomi daerah semakin baik tetapi masih terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh pemerintah dalam pengembangan potensi pariwisata yang terjadi di Sumenep, Madura, JawaTimur. Pariwisata diharapkan mampu memberikan dampak yang positif bagi dunia pariwisata Indonesia secara khusus dan Sumenep itu sendiri, sehingga diperlukan perhatian dari pihak pemerintah, masyarakat dan swasta dalam pengembangan potensi pariwisata di Kabupaten Sumenep, Madura.</p>	<p>Meneliti pengembangan potensi pariwisata</p> <p>Perbedaan : Aset hanya milik pemerintah saja & kolaborasi yyang dilakukan antara pemerintah, swasta dan msyarakat</p>
6.	(Dimas Kurnia	Hasil penelitian	Persamaan :

	<p>Purmada, Wilopo, Luchman Hakim, 2016) Pengelolaan Desa Wisata Dalam Perspektif Community Based Tourism (Studi Kasus Pada Desa Wisata Gubugklakah, Kecamatan Poncokusumo, Kabupaten Malang) Dalam Jurnal Administrasi Bisnis (Jab) Vol. 32 No. 2</p>	<p>menunjukkan bahwa pengelolaan Desa Wisata dilaksanakan melalui pengelolaan sumberdaya pariwisata, pemasaran, manajemen sumberdaya manusia, dan manajemen konflik. Penerapan community based tourism dilaksanakan melalui pelestarian alam, pelestarian budaya, jaminan tingkat partisipasi masyarakat dan pemerataan pendapatan. Tingkat partisipasi masyarakat berada dalam tingkatan dalam puncak tertinggi yaitu citizen control.</p>	<p>Meneliti pengelolaan desa wisata</p> <p>Perbedaan: Berbasis CBT (<i>Community Based Tourism</i>)</p>
7.	<p>KAJIAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN BUILD OPERATE AND TRANSFER (BOT) UNTUK MELINDUNGI HAK MILIK ATAS TANAH DALAM</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa diperlukan model perjanjian yang baru seperti perjanjian Build operate and transfer agar masyarakat tidak kehilangan tanah hak milik mereka.</p>	<p>Persamaan : Meneliti BOT</p> <p>Perbedaan : Membahas perlindungan hak milik tanah dalam rangka</p>

	<p>RANGKA MENUNJANG SEKTOR PARIWISATA</p> <p>I Gede Abdhi Prabawa1, Dr. Nyoman Sukeni, S.H., M.Si.2, Herlin Wijayanti, S.H.M.H.3 The Faculty of Law, Universiti Brawijaya Malang</p>	<p>Dalam tiap-tiap tahap, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan, dan biasanya bervariasi menurut sifat bangunan komersial yang dibangun. Namun hal yang pasti, dalam tahap <i>transfer</i> (penyerahan), pihak investor wajib menyerahkan kembali tanah beserta bangunan komersial di atasnya kepada pemilik tanah. Kedudukan perjanjian BOT dalam sistem hukum perjanjian 2 Indonesia terletak pada bagian perjanjian tidak bernama, yaitu dalam hal perjanjian campuran antara perjanjian bernama dan tidak bernama. Dalam praktik perjanjian BOT juga sering menimbulkan problematika hukum yang cukup pelik.</p>	<p>menunjang sektor pariwisata</p>
--	--	---	--

		Disatu sisi pemanfaatan instrumen hukum perdata ini penting artinya bagi para pihak untuk menentukan kedudukannya dalam menyelesaikan masalah nya.	
8.	Konsep Pengembangan Kawasan Desa Wisata Di Desa Bandung Kecamatan Pakong Kabupaten Pamekasan (Faris Zakaria dan Rima Dewi Suprihardjo, 2014) Dalam JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 3, No.2, (2014)	Penelitian ini menghasilkan konsep pengembangan secara spasial dan non spasial. Adapun konsep spasialnya dengan menyediakan rute perjalanan wisata, menyediakan sarana transportasi khusus menuju kawasan desa wisata dan menyediakan fasilitasw pendukung kegiatan wisata. Sedangkan konsep non spasialnya dengan menjadikan adat istiadat sebagai peraturan kegiatan wisata, mengembangkan kawasan desa wisata berbasis agrowisata,	Persamaan : Meneliti pengembangan kawasan desa wisata Perbedaan: Dengan menggunakan konsep spasial dan non spasial

		<p>menyediakan fasilitas penginapan berkonsep tanean lanjheng, menyediakan toko souvenir, menyediakan fasilitas rumah makan, memberikan pelatihan kepada masyarakat, menyediakan tempat rekreasi, membuat web tentang kawasan desa wisata, melibatkan masyarakat dalam proses pengembangan dan menerapkan peraturan zonasi.</p>	
9.	<p>(Hidayat, 2011) Strategi perencanaan dan pengembangan Objek Wisata (studi kasus pantai pangandaran Kabupaten ciamis jawa Barat), dalam Tourism an Hospitality Essentials (The Journal, Vol. 1, No. 1, 2011.</p>	<p>Untuk menangani semua masalah kompleks ini dengan optimal, perlu mengatur regulasi agar menggunakan potensi laut untuk kegiatan pariwisata dalam pengembangan pariwisata bahari. Indonesia sangat kaya dengan aset laut yang dapat digunakan atau diorientasikan, sehingga paradigma</p>	<p>Persamaan : Meneliti pengembangan objek wisata</p> <p>Perbedaan : Ditangani dengan menggunakan regulasi</p>

		<p>pengembangan wisata bahari harus segera ditangani dengan regulasi dari semua pihak, untuk mengeksplorasi semua potensi wisata bahari melalui perencanaan strategis dengan mematuhi prinsip penyelamatan.</p>	
10.	<p>(Ikram, 2018) Public Private Partnership Dalam Pengembangan Potensi Wisata Di Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2011-2015 Dalam Jom Fisip Vol. 5 No. 1 – April 2018</p>	<p>Saat ini Pemerintah Kabupaten Kuantan Singingi belum menerapkan konsep Public Private Partnership dalam mengembangkan dan mengelola sektor pariwisata di Kabupaten Kuantan Singingi. Pengelolaan fasilitas dan infrastruktur yang tidak memadai mengakibatkan kurangnya kunjungan wisatawan. Promosi yang dilakukan oleh Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Kuantan Singingi tentang acara pariwisata "pacujalur" dan</p>	<p>Persamaan : Meneliti pengembangan pariwisata</p> <p>Perbedaan : Public private patnership</p>

		<p>objek wisata lainnya yang belum optimal, dan kurangnya sosialisasi dari Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Kuantan Singingi kepada masyarakat tentang budaya dan tradisi yang ada di Kuantan Singingi</p>	
11.	<p>(Khitam, 2012) Kerjasama Antara Pemerintah Daerah, Swasta, Dan Masyarakat Dalam Pengembangan Pariwisata. Jurnal Ekbis / Vol. Vi / No.1 / Edisi Maret 2012</p>	<p>Pariwisata merupakan salah satu sektor pembangunan yang terus dikembangkan baik oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Ini karena, pariwisata memainkan peran penting dalam pembangunan Indonesia, terutama sebagai penghasil Negara dan pendapatan daerah. Dalam menciptakan pengembangan pariwisata, pemerintah daerah sering mengalami kesulitan, salah satu kendala terbesar adalah keuangan</p>	<p>Persamaan : Meneliti pengembangan pariwisata</p> <p>Perbedaan : Kerjasama antara pemerintah daerah, swasta dan masyarakat</p>

		daerah yang kekurangan atau tidak cukup untuk melakukan pembangunan dan bangunan, sedangkan potensi wisata daerah besar.	
12.	(Sefira Ryalita Primadany, Mardiyono, Riyanto, 2013) Analisis Strategi Pengembangan Pariwisata Daerah (Studi Pada Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Daerah Kabupaten Nganjuk). Jurnal Administrasi Publik (Jap), Vol. 1, No. 4, Hal. 135-143 135	Mengembangkan sektor pariwisata memerlukan strategi yang dilengkapi dengan rencana pengembangan pariwisata yang tertata dengan baik untuk mengoptimalkan potensi pariwisata. Karena itu, peran pemerintah daerah penting sebagai generator utama, dan memberikan kewenangan penuh kepada Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Kabupaten Nganjuk untuk menciptakan dan menerapkan strategi pengembangan pariwisata	Persamaan: Strategi Pengembangan Pariwisata Perbedaan : Memberikan kewenangan penuh kepada Dinas Pariwisata dan Kebudayaan
13.	(Putra, 2013) Pola Kemitraan Pariwisata Dalam Manajemen Atraksi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa model yang ada milik persatuan	Persamaan : Meneliti pola kemitraan

	<p>Desa Wisata Pampang Kota Samarinda. Jurnal Nasional Pariwisata Volume 5, Nomor 3, Desember 2013 (189 - 200)</p>	<p>kemitraan semu dan bawahan. Kemitraan yang ada didominasi oleh pola dana bantuan, Investasi Swasta, CSR, Dana Pinjaman Bergulir (KUD), Sub Kontrak dan Perdagangan Umum. Manajemen yang diterapkan memberi ruang yang tidak cukup pada pengembangan sumber daya manusia, menciptakan kesenjangan antara pariwisata dan kehidupan sosial budaya masyarakat, terbatasnya penggunaan teknologi dan menyediakan sejumlah kecil organisasi masyarakat. Oleh karena itu, rencana peningkatan harus dirancang untuk meningkatkan Investasi Swasta, membangun partisipasi agen-agen dan akademisi, memperluas</p>	<p>Perbedaan : Model yang ada milik persatuan kemitraan semu</p>
--	--	--	--

		keterlibatan masyarakat, memberikan tabungan dan pinjaman, dan menghasilkan KUD sebagai kegiatan utama masyarakat.	
14.	(Muchtar Luthfi Malik Al Azhar, Imam Hardjanto, Minto Hadi) Kemitraan Antara Pemerintah Dan Swasta Dalam Pelayanan Publik (Studi Pada Stasiun Pengisian Bahan Bakar Nelayan Kelurahan Ujung Batu Kecamatan Kota Jepara Kabupaten Jepara). Jurnal Administrasi Publik (Jap), Vol. 1, No. 5, Hal. 1048-1057	Kemitraan antara Pemerintah dan Sektor Swasta dalam Layanan Publik. Kualitas layanan publik akan menghasilkan respons positif dari publik sehingga diperlukan strategi khusus dalam implementasinya, salah satunya adalah dengan menggunakan Public Private Partnership (PPP). Kualitas layanan publik di SPBN Ujung Batu mendapatkan penilaian "Baik" dari pengguna tetapi dalam hal akses dan perolehan nyata hasil beragam karena lokasi yang tidak mudah diakses oleh semua pengguna dan	Persamaan : Meneliti kemitraan Perbedaan : Dalam meningkatkan pelayanan publik

		jumlah fasilitas SPBN yang berada dalam kondisi buruk.	
15.	(Zaenuri M. , 2014) Mengelola Pariwisata Bencana: Perlunya Perubahan Paradigma Pengelolaan Pariwisata Dari <i>Aditive Govrnance</i> menuju <i>Collaborative Governance</i> , Jurnal UNISIA, Vol. XXXXVI, No.81, hal. 157-168.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlunya tata pemerintahan (<i>Governance</i>) yang dapat mengelola pariwisata pasca bencana secara efektif. Pengelolaan pariwisata pasca bencana ternyata harus perlu ada penanganan khusus, dalam kontek <i>governance</i> perlu adanya perubahan paradigma dari yang bersifat aditif menjadi kolaboratif.	Persamaan : Meneliti pengelolaan pariwisata Perbedaan : Mengelola pariwisata pasca bencana secara efektif

Sumber : dikelola oleh penulis, 2019

Berdasarkan hasil tinjauan pustaka diatas, terdapat beberapa poin yang membedakan antara penelitian terdahulu dan juga penelitian yang akan penulis lakukan yaitu, *pertama* terkait dengan lokasi penelitian yang dilakukan pada salah satu Objek Wisata yang merupakan icon dari Kota Pontianak dan cukup populer hingga mancanegara, *kedua* Objek Wisata Tugu Khatulistiwa ini dimiliki oleh 2 pihak yaitu Pemerintah Kota dan

Komando Daerah Militer. Dan *ketiga*, penelitian terkait pengembangan objek wisata Tugu Khatulistiwa ini melibatkan pihak ketiga dalam melakukan kerjasama.

2.2 Kerangka Teoritik

2.2.1 Objek Wisata

Penggolongan jenis objek wisata akan terlihat dari ciri-ciri khas yang ditonjolkan oleh tiap-tiap objek wisata. Di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2010 tentang kepariwisataan, objek wisata adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata. Objek wisata juga meliputi:

- a. Objek dan daya tarik wisata ciptaan Tuhan Yang Maha Esa, yang berwujud keadaan alam, serta flora dan fauna;
- b. Objek dan daya wisata hasil karya manusia yang berwujud museum, peninggalan purbakala, peninggalan sejarah, seni budaya, wisata agro, wisata tirta, wisata buru, wisata petualangan alam, taman rekreasi, dan tempat hiburan.

“Menurut (Adisasmitha R. , 2010), Objek wisata adalah suatu tempat yang menjadi kunjungan wisatawan karena

mempunyai sumber daya tarik baik alamiah maupun buatan manusia seperti keindahan alam atau pegunungan, pantai, flora dan fauna, kebun, binatang, bangunan kuno dan bersejarah, manumen, candi, tarian, atraksi dan kebudayaan khas lainnya. “Pengertian objek wisata menurut (Bakaruddin, 2008) adalah sesuatu yang dapat dilihat, dinikmati dan menimbulkan kesan tersendiri yang dihitung oleh sarana prasarana yang memadai.

“Objek wisata menurut (Marpaung, 2002, p. 78) adalah suatu bentukan atau aktivitas yang berhubungan, yang dapat menarik minat wisatawan atau pengunjung untuk dapat datang kesuatu tempat/daerah tertentu. Selanjutnya (Marpaung, 2002, p. 78) juga menerangkan bahwa objek wisata adalah dasar bagi kepariwisataan. Tanpa adanya objek wisata disuatu daerah kepariwisataan sulit untuk dikembangkan. Objek daya tarik wisata sangat erat berhubungan dengan *travel motivation* atau *travel fashion*, karena wisatawan ingin mengunjungi serta mendapatkan suatu pengalaman tertentu dalam kunjungannya.

“Menurut Fandeli (2000), objek wisata adalah perwujudan daripada ciptaan manusia, tata hidup, seni budaya

serta sejarah bangsa dan tempat atau keadaan alam yang mempunyai daya tarik untuk dikunjungi wisatawan. Objek wisata adalah suatu tempat yang tujuan wisatawan karena memiliki daya tarik baik yang alami maupun buatan manusia, seperti candi, tarian, monumen, pantai, danau, dan lain-lain.

2.2.2 Konsep Pengembangan Pariwisata

Pariwisata adalah suatu aktivitas yang kompleks, yang dapat dipandang sebagai suatu sistem yang besar, yang mempunyai berbagai komponen, seperti ekonomi, ekologi, politik, sosial, budaya, dan seterusnya (Zaenuri M. , 2012, hal. 57). Pemahaman awal tentang kepariwisataan bisa dimulai dari pemantapan akan terminologi dari kata wisata, pariwisata dan kepariwisataan Koeswara dalam (Zaenuri M. , 2012, hal. 47).

“Dalam (Marpaung, 2002) mendefinisikan bahwa pariwisata adalah perpindahan sementara yang dilakukan perorangan atau lebih dengan tujuan keluar dari pekerjaan rutin dan tempat kediamannya. Pariwisata adalah suatu aktivitas yang kompleks yang dapat dipandang sebagai suatu sistem yang besar yang mempunyai berbagai komponen seperti,

ekonomi, ekologi, politik, sosial, budaya dan seterusnya (Zaenuri M. , 2012, hal. 57).

Pariwisata juga dikatakan katalisator dalam pembangunan, karena dampak yang diberikannya terhadap kehidupan perekonomian di negara yang dikunjungi wisatawan. Kedatangan wisatawan mancanegara pada suatu daerah tujuan wisata telah memberikan kemakmuran dan kesejahteraan bagi penduduk setempat dimana pariwisata itu dikembangkan (Yoeti, 2008).

Sedangkan menurut Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 2009 Tentang Kepariwisata pasal 1 ayat 3 dinyatakan bahwa “pariwisata adalah berbagai macam kegiatan wisata dan didukung berbagai fasilitas serta layanan yang disediakan oleh masyarakat, pengusaha, pemerintah, dan pemerintah daerah”.

Suwantoro (Murdiastuti, dkk. 2014) menyatakan bahwa “pariwisata adalah suatu perubahan tempat tinggal seseorang diluar tempat tinggalnya karena satu alasan dan bukan untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan upah yang mana perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau

lebih dengan tujuan untuk mendapatkan kesenangan dan keinginan untuk mengetahui”.

“Strategi pengembangan Pariwisata menurut (Suryono,2004 hal.80) strategi pada prinsipnya berkaitan dengan persoalan kebijakan pelaksanaan, penentuan tujuan yang hendak dicapai dan penentuan cara atau metode penggunaan sarana prasarana. “Dalam pengembangan pariwisata, harus memperhatikan unsur-unsur pokok yang berguna untuk menunjang pengembangan pariwisata di daerah tujuan wisata. Menurut (Suwantoro, 2004), ada 5 unsur pokok yang harus diperhatikan. Unsur-unsur pokok tersebut terdiri dari :

1. Obyek dan Daya Tarik Wisata

“Daya tarik wisata atau obyek wisata merupakan potensi yang menjadi pendorong kehadiran wisatawan ke suatu daerah tujuan wisata. Pada umumnya daya tarik suatu obyek wisata berdasarkan pada :

- a. Adanya sumber daya yang dapat menimbulkan rasa senang, indah, nyaman dan bersih.

- b. Adanya aksesibilitas yang tinggi untuk dapat mengunjunginya.
- c. Adanya ciri khusus atau spesifikasi yang bersifat langka.
- d. Adanya sarana atau prasarana penunjang untuk melayani para wisatawan yang hadir.
- e. Obyek wisata alam mempunyai daya tarik tinggi karena keindahan alam pegunungan, sungai, pantai, pasir, hutan dan sebagainya.
- f. Obyek wisata budaya mempunyai daya tarik tinggi karena memiliki nilai khusus dalam bentuk atraksi kesenian, upacara-upacara adat, nilai luhur yang terkandung dalam suatu obyek buah karya manusia pada masa lampau.

2. Prasarana Wisata

Prasarana wisata adalah sumber daya alam dan sumber daya buatan manusia yang mutlak dibutuhkan oleh wisatawan dalam perjalanannya di daerah tujuan wisata, seperti jalan, listrik, air, telekomunikasi,

terminal, jembatan dan sebagainya. Untuk kesiapan objek-objek wisata yang akan dikunjungi oleh wisatawan di daerah tujuan wisata, prasarana wisata tersebut perlu dibangun sesuai dengan lokasi dan kondisi obyek wisata yang bersangkutan. Pembangunan prasarana wisata yang mempertimbangkan kondisi dan lokasi akan meningkatkan aksesibilitas suatu obyek wisata yang akhirnya akan meningkatkan daya tarik obyek wisata itu sendiri. Dalam melaksanakan pembangunan prasarana wisata diperlukan koordinasi yang mantap antara instansi terkait bersama dengan instansi pariwisata di berbagai tingkat.

3. Sarana Wisata

“Sarana wisata merupakan kelengkapan daerah tujuan wisata yang diperlukan untuk melayani kebutuhan wisatawan dalam menikmati perjalanan wisatanya. Pembangunan sarana wisata di daerah tujuan wisata maupun obyek wisata tertentu harus disesuaikan dengan kebutuhan wisatawan baik secara kuantitatif

maupun kualitatif. Berbagai sarana wisata yang harus disediakan di daerah tujuan wisata adalah hotel, biro perjalanan, alat transportasi, restoran dan rumah makan serta sarana pendukung lainnya. Sarana wisata secara kuantitatif menunjuk pada jumlah saranawisata yang harus disediakan, sedangkan secara kualitatif ialah menunjukkan pada mutu pelayanan yang diberikan dan yang tercermin pada kepuasan wisatawan yang memperoleh pelayanan.

4. Tata Laksana (Infrastruktur)

“Infrastruktur adalah situasi yang mendukung fungsi sarana dan prasarana wisata, baik yang berupa sistem pengaturan maupun bangunan fisik di atas dan di bawah tanah seperti :

- a. Sistem pengairan, distribusi air bersih, sistem pembuangan air limbah yang membantu sarana perhotelan atau restoran.

- b. Sumber listrik dan energi serta jaringan distribusinya yang merupakan bagian vital bagi terselenggaranya penyediaan sarana wisata yang memadai.
- c. Sistem jalur angkutan dan terminal yang memadai dan lancar akan memudahkan wisatawan untuk mengunjungi obyek-obyek wisata.
- d. Sistem komunikasi yang memudahkan para wisatawan untuk mendapatkan informasi maupun mengirimkan informasi secara cepat dan tepat.
- e. Sistem keamanan atau penagawasan yang memberikan kemudahan di berbagai sektor bagi para wisatawan.

5. Masyarakat (Lingkungan)

a. Masyarakat

Masyarakat di sekitar obyek wisata perlu mengetahui berbagai jenis dan kualitas layanan yang dibutuhkan oleh wisatawan. Hal ini disebabkan karena masyarakat di sekitar obyek wisata adalah yang akan menyambut kehadiran wisatawan tersebut dan

sekaligus akan memberikan layanan yang diperlukan oleh wisatawan.

b. Lingkungan

Lingkungan alam di sekitar obyek wisata perlu diperhatikan kelestariannya agar tidak rusak dan tercemar. Sehingga perlu adanya aturan dan persyaratan dalam pengelolaan suatu obyek wisata.

c. Budaya

Lingkungan masyarakat dalam lingkungan alam di suatu obyek wisata merupakan lingkungan budaya yang menjadi pilar penyangga kelangsungan hidup masyarakat. Oleh karena itu lingkungan budaya tidak boleh tercemar oleh budaya asing, tetapi harus ditingkatkan kualitasnya sehingga dapat memberikan kenangan yang mengesankan bagi setiap wisatawan yang berkunjung.

Selanjutnya (Truong, 2002) juga mengungkapkan bahwa untuk mengembangkan pariwisata setidaknya kawasan tersebut harus memiliki beberapa hal, yaitu:

1. *Attractions*

Daya tarik wisata yang terjaga dan memiliki daya tarik bagi pengunjung wisata, baik wisata alam atau kawasan yang dibudidayakan untuk menarik minat wisatawan.

2. *Activities*

Ruang gerak yang begitu mudah sehingga wisatawan/pengunjung merasa leluasa dan nyaman dalam melakukan perjalanan di sekitar objek wisata.

3. *Accommodation*

Tersedianya segala kebutuhan pariwisata terutama tempat tinggal apabila wisatawan ingin bermalam di daerah wisata. Tidak hanya tempat tinggal tetapi juga tersedianya tempat makan untuk pengunjung objek wisata.

4. *Amenity*

Fasilitas yang terdapat dikawasan wisata seperti tempat ATM/tempat penukaran uang, toko oleh-oleh, tempat ibadah dan sebagainya.

5. *Accessibility*

Kemudahan untuk menuju lokasi wisata yang menunjang perjalanan agar tidak menghabiskan waktu yang penjang untuk sampai pada lokasi tujuan.

“Dalam melaksanakan fungsi dan peranannya dalam pengembangan pariwisata daerah, pemerintah daerah harus melakukan berbagai upaya dalam pengembangan sarana dan prasarana pariwisata. “Menurut Yoeti dalam (Primadany, 2013, p. 22) “pengembangan adalah usaha atau cara untuk memajukan serta mengembangkan sesuatu yang suda ada. Pengembangan pariwisata pada suatu daerah tujuan wisata selalu akan diperhitungkan dengan keuntungan dan manfaat bagi masyarakat yang ada di sekitarnya. Pengembangan pariwisata harus sesuai dengan perencanaan yang matang

sehingga bermanfaat bagi masyarakat, baik juga segi ekonomi, sosial dan juga budaya.

2.2.3 Kemitraan

Fase yang paling tinggi dari kolaboratif adalah terjalannya kemitraan antara stakeholder yang terlibat dalam urusan pariwisata. Konsep kolaborasi yang menunjukkan adanya skala dan tingkat intensitas maka sebagai kelanjutan dari partisipasi akan memunculkan kemitraan, dan menurut Arnstein (1969) kemitraan merupakan tingkatan yang paling tinggi dari partisipasi (Zaenuri M. , 2016). *Governance* berbeda dengan *Government* karena dalam pengelolaan pemerintahan konsep *governance* memiliki 3 hal penting yaitu pemerintah, swasta dan masyarakat. Sedangkan konsep *Government* negara yang memiliki peran penting untuk mengatur dan memaksa secara sah yang mempresentasikan kepentingan publik. “Dalam konsep *governance*, pemerintah hanya menjadi salah satu aktor dan tidak selalu menjadi aktor yang paling menentukan implikasinya, peran pemerintah

sebagai pembangunan maupun penyedia jasa pelayanan dan infrastruktur akan bergeser menjadi bahan pendorong terciptanya lingkungan yang mampu memfasilitasi pihak lain di komunitas dan sektor swasta untuk ikut aktif melakukan upaya tersebut (sumarto, 2004:2)

“*Governance* lebih merupakan kondisi yang menjamin adanya proses kesejajaran, kesamaan, koehsi, dan keseimbangan peran serta adanya saling mengontrol yang dilakukan oleh tiga komponen yakni : pemerintah (*government*), rakyat (*citizen*), dan usahawan (*business*) yang berada di sektor swasta (Thoha, 2003, p. 63).

Menurut Kapucu, Naim; Farhod Yuldashev, and Erlan Bakiev dalam (Dewi, 2012, hal. 66):

“*Governance is the process of decision making with the involvement of varieties of state and non state actor. Governance guide the process that influences decision and procedures within the private, public and civic sectors*”.

Model *governance* ini di anggap bisa dijadikan sebagai alternatif untuk melakukan akselerasi serta lebih mudah untuk menumbuhkan partisipasi masyarakat dan kemitraan di antara ketiga komponen penting dalam *governance*. Menurut

Nurhayati dalam (Zaenuri M. , 2016, hal. 3) bahwa kebutuhan akan kemitraan terkait dengan keberadaan masalah-masalah di dalam pembangunan pariwisata yang berkelanjutan yang terjadi karena adanya konflik keterlibatan antara sektor publik dan swasta. Dalam rangka mencari keselarasan diantara keduanya perlu ada titik temu antara peranan sektor publik dan swasta melalui pengkajian keterlibatan masing-masing sektor dan kemungkinan sinergisitasnya.

Untuk mewujudkan adanya kolaborasi ini diperlukan prespektif yang dimulai dari pembangunan visi bersama, partisipasi yang tinggi dari masyarakat, terjadinya jaringan yang luas dan terwujudnya kemitraan yang saling menguntungkan di antara stakeholder pariwisata. Menurut Sullivan dan Skelcher dalam (Zaenuri M. , 2016, hal. 14) “bahwa konsep kolaborasi dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk yaitu berupa kontrak formal dan hukum antara organisasi, jaringan informal dalam hubungan individu berdasarkan kepercayaan dan timbal balik, dan kemitraan

terkait dengan jangka panjang formal dan bersama konsensus pengambilan keputusan dan implementasi.

Bovaird dalam (Zaenuri M. , 2016) mendefinisikan kemitraan sebagai pengaturan pekerjaan berdasarkan komitmen timbal balik, melebihi dan di atas yang diatur dalam setiap kontrak, antara satu organisasi di sektor publik dengan organisasi di luar sektor publik. Sebagian besar pemerintah sebenarnya telah melakukan kerjasama dengan berbagai pihak, tetapi sebagian besar kerjasama yang dibangun masih bersifat konvensional (non-kemitraan), yaitu sebatas pada kerjasama antara pemerintah sebagai pemilik pekerjaan dengan lembaga swasta sebagai vendor atau kontraktor.

Kemitraan melibatkan kedua pihak untuk saling berbagi sumberdaya, resiko, tanggung jawab dan manfaat. Sifat kerjasama yang seperti ini membuat kemitraan berorientasi pada kepentingan jangka panjang karena memerlukan daya tahan dan interaksi yang cukup tinggi dari kedua pihak (Dwiyanto, 2012:256). Fase yang paling tinggi dari kolaboratif adalah terjalannya kemitraan antara

stakeholder yang terlibat dalam urusan pariwisata. Konsep kolaborasi yang menunjukkan adanya skala dan tingkat intensitas maka sebagai kelanjutan dari partisipasi akan memunculkan kemitraan, dan menurut Arnstein (1969) kemitraan merupakan tingkatan yang paling tinggi dari partisipasi.

Disamping konsep kemitraan mempunyai tingkatan tertentu, “Savas (2000) dalam (Zaenuri M. , 2016) mengembangkan konsep tentang pola-pola kemitraan yang bisa dikembangkan antara pemerintah, swasta dan masyarakat. Savas mengembangkan pola-pola kemitraan dalam penyediaan pelayanan dari pembagian jenis barang atau jasa, yang meliputi: murni barang publik (pure public goods), murni barang privat (private goods), barang *tool* (tool goods), dan barang kolektif (collective goods). Berdasarkan pembagian keempat barang tersebut, maka ada jenis barang atau jasa yang hanya boleh disediakan oleh pemerintah, ada juga hanya boleh sepenuhnya dikelola oleh masyarakat, demikian juga ada yang bersifat campuran yaitu barang atau jasa yang bersifat *tool* dan

collective goods. Sebagai konsekuensi dari pembagian tersebut maka dapat dibedakan model kelembagaan kemitraan sebagai berikut :

- a. *Government services*, dalam model ini pemerintah sepenuhnya menetapkan kebijakan, pendanaan serta penyedia pelayanan.
- b. *Government vending*, dalam model ini pemerintah sebagai penyedia pelayanan, sedangkan kebijakan dan konsemen sepenuhnya berasal dari konsumen, yaitu masyarakat atau organisasi masyarakat.
- c. *Intergovernment agreement*, dalam model ini dilakukan kerjasama antara pemerintah daerah satu dengan pemerintah daerah lainnya.
- d. *Contract*, dalam model ini pemerintah menetapkan kebijakan dan biaya, sedangkan masyarakat menjadi konsumen saja.
- e. *Franchise*, dalam model ini pemerintah menetapkan kebijakan publik, sedangkan perusahaan swasta berperan sebagai penyedia (produsen) pelayanan, sedangkan

masyarakat berperan sebagai konsumen yang harus membayar layanan publik yang dikonsumsinya.

- f. *Grant*, dalam model ini pemerintah dan masyarakat yang menetapkan kebijakan dan sekaligus yang membiayai pelayanan ini. Sedangkan swasta menjadi penyedia pelayanan. Biaya yang dikeluarkan pemerintah dianggap sebagai subsidi.
- g. *Voucher*, dalam model ini kebijakan atau aturan main ditetapkan oleh masyarakat sebagai konsumen, sedangkan pemerintah memberikan subsidi langsung sedangkan perusahaan swasta hanya menyediakan layanan saja.
- h. *Market*, dalam model ini konsumen menetapkan aturan main dan membiayai semua layanan yang disediakan, sedangkan swasta memberikan layanan. Pemerintah sama sekali tidak berperan dalam model ini.
- i. *Voluntary*, dalam model ini pemerintah dan swasta tidak berperan apapun, semua penyediaan pelayanan diselenggarakan oleh lembaga-lembaga masyarakat.

j. *Self service*, dalam model ini baik pemerintah, swasta dan lembaga masyarakat tidak berperan apa-apa, semua penyediaan pelayanan dan pembiayaan dilakukan langsung oleh masyarakat.

2.2.4 Bentuk-bentuk Kemitraan

“Kemitraan usaha baik swasta besar dengan swasta kecil atau pemerintah dengan swasta atau pemerintah dan pemerintah yang kukuh adalah kerjasama yang saling menguntungkan, memperkuat, membutuhkan kerjasama antar pelaku ekonomi dan penyelenggara pembangunan termasuk pemerintah. Selanjutnya disebutkan bentuk-bentuk kemitraan yakni kemitraan makro, kemitraan antar sektor, kemitraan mikro/kemitraan sektoral dalam satu sektor, kemitraan regional dalam satu wilayah, dan kemitraan nasional yang strategis.

“Gambar berikut ini menunjukkan 5 (lima) tipe model kemitraan yang diklasifikasikan berdasarkan spektrum investasi dan peran pemerintah. Bentuk kontrak pelayanan

(*service contract*) merupakan bentuk kemitraan yang lebih banyak menitikberatkan pada peran pemerintah, baik dari sisi investasi maupun penyediaan jasa layanan.

Gambar 2.1

Model Kerjasama Pemerintah-Swasta



Gambar 1. Model Kerja Sama Pemerintah-Swasta

Keterangan :

- | | | | |
|---------------|---------------------------------|------|---------------------------------|
| O&M Contract | ➤ Operation and Maintenance | BOOT | ➤ Build Own Operate Transfer |
| BLT (Leasing) | ➤ Build and Transfer | DBFO | ➤ Develop Build Finance Operate |
| BOT | ➤ Build Operate Transfer | BOO | ➤ Build Own Operate |
| ROT | ➤ Rehabilitate Operate Transfer | ROO | ➤ Rehabilitate Operate Own |

Sumber: “Public-Private Partnerships in Urban Infrastructure”

Bentuk-bentuk kerjasama yang bersifat kemitraan strategis antara Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga yang selama ini telah dikembangkan antara lain:

1. Kerjasama Bangun Kelola Sewa Serah (Build, Operate, Lease-hold and Transfer/ BOLT). Merupakan bentuk

Kerjasama antara Pemerintah Daerah dan Pihak Kedua yang memberikan hak kepada pihak kedua untuk membangun suatu infrastuktur atau bangunan di atas tanah yang dimiliki Pemerintah Daerah kemudian mengelolanya dengan menyewakan kepada pihak lain. Sebagai imbalan Pemerintah Daerah menerima bagian dari hasil sewa dengan jumlah yang disepakati bersama pihak kedua.

2. Kerjasama Bangun Serah Sewa (Build, Transfer and Leasehold = BTL). Dalam kerjasama ini pihak kedua membangun infrastruktur di atas tanah Pemerintah Daerah, dan setelah selesai ia menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah. Bentuk Kerjasama yang belum banyak dilakukan oleh pemerintah pusat maupun Daerah ini dapat dilakukan untuk membangun infrastruktur berupa hotel, convention hall, dsb.
3. Kerjasama Bangun Sewa Serah (Build, Rent and Transfer = BRT). Bentuk Kerjasama ini hampir sama dengan BTL, bedanya hanyalah dalam BRT pihak kedua dapat

mengelola dan mengoperasikan bangunan atau infrastruktur yang telah dibangunnya dengan cara menyewa kepada Pemerintah, yang diperhitungkan dari biaya pembangunan.

4. Kerjasama Bangun Kelola Alih Milik (Built, Operate, and Transfer = BOT). Pihak kedua membangun dan mengoperasikan suatu fasilitas infrastruktur yang kemudian dipindah tangankan kepada pemerintah daerah setelah masa konsesi habis.
5. Kerjasama Bangun Guna Milik (Build Own Operate = BOO). Tidak seperti pada pendekatan BOT, perusahaan swasta yang memenangkan konsensi proyek BOO tetap memiliki hak terhadap proyek tersebut setelah masa konsensi usai. Bentuk kerjasama ini biasanya dilakukan terhadap obyek yang output-nya berkaitan dengan hajat hidup orang banyak misalnya listrik, gas dan sebagainya.
6. Kerjasama Bangun Serah (Build and Tranfer = BT). Dalam kerjasama ini Pemerintah Daerah meminta kepada pihak kedua untuk membangun prasarana di atas tanah

milik Pemerintah Daerah. Pihak kedua membangun dan membiayai sampai dengan selesai, dan setelah pembangunan selesai pihak kedua menyerahkan kepada Pemda. Sebagai imbalannya Pemerintah Daerah membayar biaya prasarana ditambah bunga Bank.

7. Kerjasama Bangun Serah Kelola (Build transfer operate = BTO). Dalam pola ini, pihak swasta membangun suatu fasilitas infrastruktur di atas tanah milik Pemerintah Daerah dan menyerahkan fasilitas tersebut kepada pemerintah setelah fasilitasnya terbangun.
8. Kerjasama Rehabilitasi Guna Serah (Renovate, Operate and Transfer = ROT). Dalam kerjasama ini pihak kedua menyediakan modal dan melakukan renovasi atas bangunan atau fasilitas lain yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah hingga nilainya meningkat. Obyek kerjasama ini biasanya dapat dilakukan terhadap pembangunan hotel, pusat perbelanjaan dsb.
9. Kerjasama Renovasi Guna Sewa Serah (Renovate, Operate, Leasehold and Tranfer = ROLT). Berbeda

dengan bentuk Kerjasama ROT, Pihak kedua merenovasi bangunan atau bentuk fasilitas lain yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah namun untuk menggunakannya ia harus menyewa kepada Pemda.

10. Kerjasama Sewa Tambah dan Guna (Contract, Add and Operate = CAO). Dalam kerjasama ini pihak kedua menyewa dan menambah bangunan dan atau meningkatkan kualitas bangunan dan mengelolanya. Nilai sewa bangunan setiap 2 tahun ditinjau kembali. Jangka waktu kerjasama paling lama 10 tahun.

11. Kerjasama Bantuan teknis atau Dana. Dalam kerjasama ini Pemerintah Daerah meminta bantuan berupa tenaga ahli/alih teknologi atau bantuan dana/pembiayaan dari pihak kedua. Kerjasama ini dilakukan untuk bidang usaha yang memerlukan teknologi atau managerial skill dan know how khusus yang tidak dimiliki oleh Pemerintah Daerah.

12. Kontrak Pelayanan (service contract). Dalam pola ini perusahaan swasta menangani suatu pelayanan atau

terhadap infrastruktur yang dimiliki pemerintah daerah. Contoh yang dapat dilakukan oleh swasta melalui kontrak pelayanan ini adalah pengumpulan limbah sampah di kota-kota, pemeliharaan fasilitas air minum dan tenaga listrik, tagihan air minum dan listrik.

Perbedaan yang lebih rinci dari tiap tipe kemitraan diuraikan dalam tabel berikut ini:

Tabel 2.2
Perbedaan Antar Tipe Kemitraan

No	Aspek	Kontrak Pelayanan	BOO Transfer / BOO Lepas	Sewa	Konsesi BOT	Kontrak Pengelolaan
1	Kepemilikan Aset	Publik	Publik	Publik	Publik	Publik/Swasta
2	Operasi dan Manajemen	Publik	Swasta	Swasta	Swasta	Swasta
3	Investasi Modal	Publik	Publik	Publik	Swasta	Swasta
4	Resiko Komesil	Swasta	Publik	Bersama	Swasta	Swasta
5	Periode Waktu	3-5 Tahun	3- 5 Tahun	8-15 Tahun	25 – 30 Tahun	25 – 30 Tahun
6	Keahlian Teknis	Ya	Ya	Ya	Ya	Ya
7	Kebijakan Manajerial	Tidak	Ya	Ya	Sebagian	Ya
8	Efisiensi	Tidak	Sebagian	Sebagian	Sebagian	Ya
9	Investasi	Tidak	Tidak	Tidak	Ya	Ya

	Tidak Langsung					
10	Investasi Langsung	Tidak	Tidak	Tidak	Tidak	Ya
11	Komitmen Politik	Rendah	Cukup	Cukup	Cukup	Tinggi
12	Tarif Pelayanan	Rendah	Cukup	Tinggi	Tinggi	Tinggi
13	Kerangka Pengaturan	Rendah	Cukup	Tinggi	Tinggi	Tinggi
14	Informasi	Rendah	Rendah	Tinggi	Tinggi	Tinggi

Sumber: Kumar, Sasi dan C. Jayasankar Prasad dalam “Public-Private Partnerships in Urban Infrastructure” 2004

“Kemudian terdapat 3 kunci yang perlu dipahami dalam membangun suatu kemitraan oleh masing-masing pihak bermitra (Kuswidanti,2008) yaitu:

1. Prinsip Kesetaraan (*Equity*) Individu, organisasi atau institusi yang telah bersedia menjalin kemitraan harus merasa sama atau sejajar kedudukannya dengan yang lain dalam mencapai tujuan yang disepakati.
2. Prinsip Keterbukaan Keterbukaan terhadap kekurangan atau kelemahan masing-masing anggota serta berbagai sumber daya yang dimiliki. Semua itu harus diketahui oleh anggota lain. Keterbukaan ada sejak awal dijalinnya kemitraan sampai berakhirnya

kegiatan. Dengan saling keterbukaan ini akan menimbulkan saling melengkapi dan saling membantu diantara golongan (mitra).

3. Prinsip Azas manfaat bersama (*mutual benefit*)
Individu, organisasi atau institusi yang telah menjalin kemitraan memperoleh manfaat dari kemitraan yang terjalin sesuai dengan kontribusi masing-masing. Kegiatan atau pekerjaan akan menjadi efisien dan efektif bila dilakukan bersama.

2.2.5 BOT (*Build, Operate, Transfer*) Pada Pariwisata

Penerapan pola BOT ini melibatkan pihak asing sebagai investor untuk membangun berbagai infrastruktur di Indonesia, kemudian mengelolanya selanjutnya menyerahkan kembali infrastruktur tersebut kepada pemerintah setelah masa akhir konsesi berakhir. Alasan pemerintah menggunakan pola BOT ini adalah karena keterbatasan sumber daya manusia dan biaya. Pertimbangan lain pemerintah menerapkan pola BOT tersebut, yaitu (Budi Santoso, 2008):

1. tidak membebani neraca pembayaran pemerintah,

2. mengurangi jumlah pinjaman pemerintah maupun sektor publik lainnya,
3. merupakan tambahan sumber pembiayaan bagi proyek-proyek yang diprioritaskan,
4. tambahan fasilitas baru,
5. mengalihkan resiko bagi konstruksi, pembiayaan dan pengoperasian kepada pihak swasta,
6. mengoptimalkan kemungkinan pemanfaatan perusahaan maupun teknologi asing,
7. mendorong proses alih teknologi,
8. diperolehnya fasilitas yang lengkap dan operasional setelah masa akhir konsesi.

Menurut Netherlans dalam (Fitriyah, 2016, p. 4), *Case studies on Build Operate Transfer* menjelaskan bahwa, BOT merupakan salah satu model kontrak perjanjian yang digunakan pemerintah untuk pengalihan proyek pemerintah ke sektor privat dengan jangka waktu tertentu. Sektor privat dapat mendesain, membangun dan mengoperasikan fasilitas yang telah dibangun tersebut, yang telah dibangun tersebut, dan

setelah masa konsesi habis segala fasilitas yang telah dibangun tersebut dialihkan atau dikembalikan kepada pemerintah. Menurut Andjar Pacha Wirana dalam (Fitriyah, 2016, p. 4), Keuntungan pembiayaan dengan Sistem *Build Operate Transfer* (BOT) diantaranya keuntungan Bagi Pemerintah: yaitu Pemerintah dapat mengurangi penggunaan dana APBN dan mengurangi jumlah pinjaman. Dengan sistem BOT akan menguntungkan secara finansial maupun secara administratif. Pemerintah tidak harus mengadakan studi kelayakan. Proyek akan dibiayai dan dilaksanakan oleh dan atas resiko dari pihak lain tersebut. Segi mutunya pun bisa diandalkan.

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 12 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Peratran Barang Milik Negara/ Daerah menyebutkan bahwa Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah

disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Keuntungan dari *Build, Operate and Transfer* (BOT) (Sudaryat, 2008, pp. 176-177) ini selain pemerintah dapat memperoleh prasarana dan sarana kerja yang dibutuhkan tanpa menyediakan anggaran, juga selama masa pengoperasian oleh pihak ketiga pemerintah memperoleh masukan berupa uang yang disetor ke Kas Negara, sedangkan tanahnya menjadi aset negara dan terakhir setelah jangka waktu BOT diserahkan kepada pemerintah sehingga aset menjadi lebih besar, yaitu berupa tanah, bangunan, dan prasarana pelengkap. Pada saat ini perjanjian BOT banyak diminati oleh Pemerintah Daerah, karena perjanjian tersebut dirasakan dapat memberikan banyak manfaat, baik bagi pihak pemilik lahan (Pemerintah Daerah) maupun pihak Investor. Dengan perjanjian BOT, Pemerintah Daerah yang semula tidak mempunyai anggaran untuk membangun pada akhirnya dapat memiliki bangunan yang dapat dioperasikan untuk memperoleh keuntungan. Sebaliknya

bagi investor yang semula hanya memiliki anggaran yang sangat terbatas, dapat mendirikan bangunan komersial tanpa harus membeli lahan terlebih dahulu.

Dalam (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 62) Perjanjian sistem (*Build, Operate, And Transfer*) terjadi dalam hal:

1. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
2. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.

3. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu.
4. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*Build, Operate, and Transfer*) atau BOT *agreement* maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara pemilik yang menguasai tanah dengan Investor penyandang dana. Objek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*Build, Operate, and Transfer/BOT*) kurang lebih (Oktorina, 2010, p. 76):

- a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen

utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.

- b. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan :
- 1) Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya
 - 2) Pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - 3) Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak yang Melakukan Kerja sama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*) mengatur antara lain hal-hal sebagai berikut :

Pasal 1 : “ *Build, Operate & Transfer* adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang

hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian *Build, Operate & Transfer* (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa guna serah berakhir”.

“Pasal 2 :

- (1) Biaya mendirikan bangunan diatas tanah yang dikeluarkan oleh investor merupakan nilai perolehan investor untuk mendapatkan hak menggunakan atau hak mengusahakan bangunan tersebut, dan jumlah biaya yang dikeluarkan tersebut oleh investor
- (2) Amortisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimulai pada tahun bangunan tersebut mulai digunakan atau diusahakan oleh investor.
- (3) Apabila masa perjanjian bangun guna serah menjadi lebih pendek dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian maka sisa biaya pembangunan yang belum

diamortisasi, diamortisasi sekaligus oleh investor pada tahun berakhirnya masa bangun guna serah yang lebih pendek tersebut.

(4) Apabila dalam pelaksanaan bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan penggantian atau imbalan kepada investor, maka penggantian atau imbalan tersebut adalah penghasilan bagi investor dalam tahun diterimanya hak penggantian atau imbalan tersebut.

(5) Apabila masa perjanjian bangun guna serah menjadi lebih panjang dari masa yang telah ditentukan dalam perjanjian karena adanya penambahan bangunan, maka biaya penambahan bangunan tersebut ditambahkan terhadap sisa biaya yang belum diamortisasi dan diamortisasi oleh investor hingga berakhirnya masa bangun guna serah yang lebih panjang tersebut diamortisasi.

Sebagai suatu perjanjian, proyek BOT memiliki ciri-ciri sebagai berikut (Santoso, 2008, p. 16) :

- a. Pembangunan (Build), dimana pemerintah sebagai pemilik proyek memberikan kuasanya kepada investor (kontraktor) untuk membangun proyek tersebut dengan dananya sendiri atau didanai bersama/participating interest).
- b. Pengoperasian (Operate), merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemerintah kepada investor untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya, sebagai kontra prestasi atas dana yang diinvestasikannya.
- c. Penyerahan kembali (Transfer), dimana setelah masa konsesi selesai, investor menyerahkan kembali hak pengelolaan dan fisik proyek beserta sarana dan prasarana yang menunjangnya pada pemerintah tanpa pihak pemerintah membayar sejumlah uang tertentu.

“Kerja sama *Build, Operate, Transfer* (BOT) ini merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis

asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu ketentuan buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Oktorina, 2010, p. 33). “Salah satu asas dari kerja sama ini adalah asas “saling menguntungkan”, di mana semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja setelah adanya kerja sama ini maka suatu saat akan mendapatkan bangunan. Begitu juga Investor dengan adanya kerja sama ini akan mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya. Berdasarkan pengertiannya sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) adalah (Oktorina, 2010, pp. 75-76) :

- a. Investor (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (transfer)

2.3 Kerangka Berfikir

Bagan 2.1
Kerangka berfikir



2.4 Definisi Konsep

Definisi konseptual yaitu suatu tahap dimana seorang peneliti dapat menjelaskan terkait batasan-batasan pengertian suatu konsep dengan konsep yang lainnya yang merupakan abstraksi dari hal-hal yang diamati agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam penelitian. Maka definisi konseptual adalah definisi yang mana menggambarkan suatu abstraksi dari hal-hal yang diamati. Adapun definisi konsep dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengembangan Pariwisata adalah meningkatkan daya tarik pengunjung untuk tetap berkunjung ke tempat wisata yang telah mereka kunjungi dikarenakan, transportasi, tempat

belanja, tempat wisata, penginapan dan lain sebagainya memberikan pelayanan yang menyenangkan

2. Kemitraan adalah suatu kerja sama formal antara individu-individu, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi untuk mencapai suatu tugas atau tujuan tertentu.
3. *Build, Operate & Transfer* adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

2.5 Definisi Operasional

Definisi operasional menurut Koentjaraningrat (1974:175) adalah suatu usaha mengubah konsep yang berupa konstruk dengan kata-kata yang menggambarkan perilaku atau gejala yang dapat diuji dan ditentukan kebenarannya oleh orang lain. Definisi

operasional adalah unsur penelitian yang memberitahukan bagaimana cara mengukur satu variabel atau dengan kata lain definisi operasional adalah semacam petunjuk pelaksanaan bagaimana cara mengukur satu variabel.

Adapun definisi operasional yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Table 2.3
Definisi Operasional

Variabel	Indikator	Parameter
Pengembangan Pariwisata	1. <i>Attractions</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. Adanya daya tarik objek wisata yang sangat menarik untuk dikunjungi. b. Adanya keunikan khas daerah yang terjaga di kawasan wisata c. Terdapat fenomena yang hanya terjadi diwaktu tertentu
	2. <i>Activities</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. Adanya kendaraan penunjang untuk mengunjungi kawasan wisata b. Adanya rasa nyaman dan aman ketika berada di kawasan wisata
	3. <i>Amenity</i>	<ul style="list-style-type: none"> a. Terdapat tempat ibadah di kawasan pariwisata b. Adanya toko yang menjual pernik-pernik khas objek wisata di daerah wisata

BOT Pariwisata	Pembangunan (<i>Build</i>)	<ul style="list-style-type: none"> a. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah b. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah
	Pengoperasian (<i>Operate</i>)	<ul style="list-style-type: none"> a. Ada jangka waktu operasional b. Ada masa perjanjian
	Penyerahan (<i>Transfer</i>)	<ul style="list-style-type: none"> a. Ada kelebihan dari BOT b. Ada kekurangan dari BOT c. Ada jumlah anggaran yang digunakan