

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan dijelaskan terakiat strategi pengembangan Objek Wisata Tugu Khatulistiwa berbasis BOT (Build, Operate, Transfer) tahun 2018. Dalam hal ini akan dibagi menjadi dua bagian. Bagian yang *pertama* yaitu pengembangan objek wisata tugu khatulistiwa dan yang *kedua* yaitu proses Build, Operate, Transfer pariwisata dalam pengembangan Objek Wisata Tugu Khatulistiwa di kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat.

Pembahasan dalam penelitian ini akan diuraikan berdasarkan definisi operasional yang telah disusun sebelumnya. Definisi operasional yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terkait dengan pengembangan pariwisata. Mengutip dari pendapatnya (Troung, 2002) bahwa untuk melihat adanya perkembangan pariwisata di suatu tempat atau wilayah maka dapat dilihat dari adanya perubahan atau perkembangan dari segi *attractions, activities, accommodation, amenity* dan *accessibility*.

Tetapi dalam penelitian ini hanya menggunakan 3 indikator pendukung yaitu *attractions, activities, amenity*. Dan selanjutnya konsep operasinal yang digunakan adalah terkait dengan BOT pariwisata. Mengutip dari pendapatnya (Santoso, 2008) bahwa untuk melihat adanya proyek BOT pada pariwisata di suatu tempat atau wilayah maka dapat dilihat dari adanya ciri-ciri berupa Pembangunan (*Build*), Pengoperasian (*Operate*), Penyerahan kembali (*Transfer*).

5.1. PENGEMBANGAN PARIWISATA

Untuk dapat mengetahui adanya pengembangan pariwisata di objek wisata Tugu Khatulistiwa berikut merupakan indikator-indikator pengembangan pariwisata yang dalam hal ini pengelola objek wisata tugu khatulistiwa terus berusaha untuk memperbaiki serta meningkatkan kualitas dibidang pariwisata.

5.1.1. Indikator Pengembangan Pariwisata

5.1.1.1. *Attraction*

Attraction atau atraksi merupakan sebuah daya tarik suatu wilayah atau daerah bahkan Negara yang terbangun atas

dasar kondisi wilayah, baik itu secara alami ataupun buatan. Atraksi menarik wisatawan untuk datang ke suatu lokasi, fasilitas menyediakan kebutuhan wisatawan selama berada jauh dari tempat tinggalnya, infrastruktur dan transportasi diperlukan untuk mengunjungi tempat-tempat tujuan wisata, sedangkan hospitality/pelayanan menunjukkan cara dan bagaimana memberikan pelayanan kepada wisatawan.

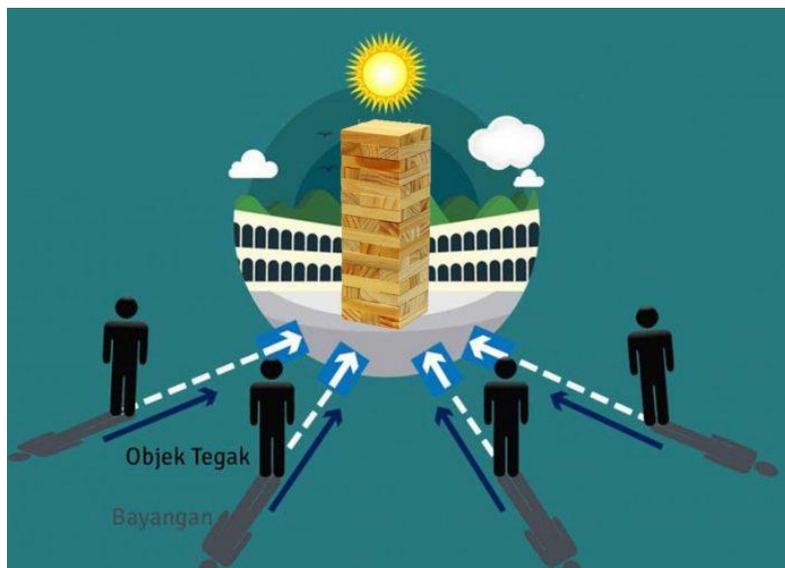
Daya tarik yang ada di suatu wilayah juga merupakan identitas dari wilayah tersebut, hal ini dikarenakan tidak semua objek wisata itu sama antara daerah yang satu dengan yang lainnya. Dalam hal ini daya tarik wisata di suatu daerah bisa berasal dari unsur-unsur geografi yang terbentuk secara alamiah, dan juga bisa terjadi atas dasar kreativitas dari manusia. Untuk itu berikut akan dipaparkan daya tarik alami dan buatan yang berada di objek wisata Tugu Khatulistiwa.

1. Daya Tarik Alami

Tugu Khatulistiwa memiliki objek wisata alami yang menarik untuk dikunjungi. Daya tarik alami yang terkenal di

lokasi ini adalah peristiwa kulminasi. Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia, Kulminasi memiliki arti puncak tertinggi/tingkatan tertinggi atau titik tertinggi yang dicapai suatu benda langit dalam peredarannya. Secara istilah kontesktual, kulminasi atau equinox diartikan sebagai fenomena alam ketika matahari tepat berada di atas garis khatulistiwa. Fenomena alam unik ini terjadi dua kali dalam satu tahun, yakni antara tanggal 21-23 Maret dan 21-23 September.

Gambar 5.1
Ilustrasi Peristiwa Hilangnya Bayangan



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Peristiwa alam ini menjadi event tahunan di kota Pontianak yang menarik kedatangan wisatawan baik lokal maupun mancanegara. Festival kulmunasi matahari ini dikemas oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Pontianak menjadi acara Pesona Kulmunasi Matahari. Pada saat acara terjadinya fenomena Kulminasi, terjadi keunikan lain selain hilangnya bayangan, keunikan tersebut adalah berdiri tegaknya telur yang diletakan di titik pusat khatulistiwa.

Gambar 5.2
Ilustrasi Peristiwa Berdiri Tegaknya Telur



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Festival kulminasi sendiri walaupun sudah dijadikan sebagai event rutin tahunan, namun jumlah wisatawan yang datang sangat fluktuatif dan cenderung sedikit. Hal ini terjadi karena beberapa faktor yang diantaranya adalah waktu pelaksanaan acara yang tidak bertepatan dengan hari libur nasional serta kurangnya inovasi dan promosi yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Dari dua faktor tersebut yang sulit untuk diubah adalah waktu pelaksanaan festival kulminasi tersebut, hal ini karena hanya kulminasi adalah sebuah fenomena alam yang terjadi diwaktu tertentu dan tidak dapat diubah sesuai kemauan manusia.

2. Daya Tarik Buatan

Objek wisata buatan dibuat untuk menunjang wisata alam yang ada di daerah tertentu. Objek wisata buatan yang berada di Tugu Khatulistiwa sebagian yang dibuat oleh masyarakat untuk kebutuhan lingkungan sekitar, namun pihak pengelola desa wisata melihat ada peluang pariwisata jika diolah dengan tampilan yang berbeda.

a. Monumen Tugu Khatulistiwa

Tugu Khatulistiwa itu sendiri merupakan objek wisata utama yang ada di area Khatulistiwa Park. Pada tahun 1990-1991, dibangun replika Tugu Khatulistiwa berupa bangunan pelindung yang dibangun secara permanen. Bangunan pelindung ini berbentuk kubah dan diresmikan pada 21 September 1991 oleh Gubernur Kalimantan Barat saat itu, Parjoko Suryo Kusomo. Bentuk replika ini 5 kali lebih besar dari ukuran tugu aslinya. Dua buah tongga bagian depan dengan diameter 1,5 meter dan ketinggian 15,25 meter dari permukaan tanah. Kemudian 2 buah tonggak bagian belakang tempat lingkaran dan anak panah petunjuk arah dengan ukuran 1,5 meter dengan ketinggian 22 meter dari permukaan tanah dengan panjang anak panah penunjuk arah 10,75 meter.

Gambar 5.3
Tugu Asli



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Dalam bangunan replika tugu tersebut pengunjung akan melihat foto-foto yang terpajang di dinding bangunan ini. Foto-foto ini berasal dari era 1930an hingga saat ini. Selain itu ada juga foto kunjungan tokoh penting dari dalam negeri dan mancanegara ke tugu ini. Selain itu, ada juga penjelasan mengenai pengetahuan dunia astronomi, seperti data bumi, tata surya, bintang, bulan, matahari dan galaksi. Lukisan relief yang menggambarkan Kota Pontianak dan Tugu Khatulistiwa juga menghiasi dinding di gedung ini.

Gambar 5.4
Foto-foto yang berada di dalam tugu



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Gambar 5.5
Foto-foto yang berada di dalam tugu



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Tugu ini tempat wajib untuk berfoto. Buat seru-seruan juga karena garis khatulistiwa pembatas belahan utara dan selatan. Jadi misalnya, mau menyeberang ke utara cukup setengah langkah saja. Bisa bolak-balik puluhan kali ke bagian utara atau selatan dalam beberapa detik saja. Atau berfoto di belahan bumi selatan dan belahan bumi utara tidak lebih dari satu menit.

Gambar 5.6
Sertifikat



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

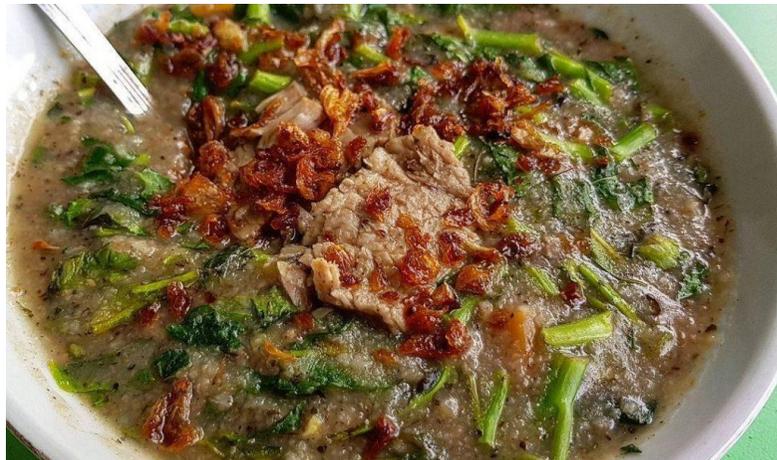
Bagi wisatawan lokal yang berasal dari luar Kota Pontianak maupun Mancanegara ketika mereka akan

meninggalkan Tugu Khatulistiwa maka akan diberikan kenang-kenangan dari pengurus berupa Piagam Perlintasan Khatulistiwa seperti pada gambar 5.5 di atas.

b. Kuliner

Di area Khatulistiwa Park wisatawan dapat mencicipi makanan yang ada di area cafentaria dan di kapal yang berada di dermaga. Makanan tersebut berupa bubur pedas, air lidah buaya dan lainnya yang merupakan khas dari Kota Pontianak.

Gambar 5.7
Bubur Pedas



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Hal ini juga dibenarkan oleh narasumber bahwa:

“memang dari sisi kuliner kami juga bekerja sama dengan para pedagang di area carfentaria sebisa mungkin untuk menjual makanan yang memang benar-benar ciri khas dari Kota Pontianak” (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

5.1.1.2. *Activities*

Selain menawarkan keindahan tugu khatulistiwa sebagai daya tarik, Khatulistiwa Park juga menawarkan wisata susur air menggunakan kapal dengan destinasi wisata yang sangat menarik, menyuguhkan panorama keindahan kota Pontianak dan beberapa tempat bersejarah di kota Pontianak. Tempat bersejarah tersebut adalah dimulai dari Taman Alun-Alun Kapuas, Pelabuhan Dwikora, Tugu Khatulistiwa, Makam Kesultanan Pontianak, Kampong Beting, Keraton Kadariyah, Masjid Jami, Pelabuhan Seng Hie, Jembatan Kapuas Dan Kampong Banjar Serasan. Pengunjung *Kapuas River Cruise* tidak hanya sekedar berwisata atau berekreasi, melainkan juga akan mendapatkan nilai edukasi tentang sejarah berdirinya kota Pontianak.

Gambar 5.8
Kapal Kapuas River Cruise



Sumber: dikelola oleh penulis, 2019

Kapuas River Cruise ini juga menyediakan :

- Paket wisata susur sungai kapuas
- Paket pelajar (*Study Tour*)
- Paket khusus lainnya (*Special Occasion*); *Corporate/ family gathering*

Wisata ini merupakan kerjasama dari hotel Kartika dengan pihak Pemerintah Kota maupun pengelola saat ini. Selain itu juga ada kapal di dermaga yang siap langsung untuk melayani apabila adaturis daan wisatawan yang ingin wisata susur sungai.

5.1.1.3. *Amenity*

Jika ingin berkunjung ke objek wisata Tugu Khatulistiwa, pengunjung atau wisatawan tidak perlu merasa cemas dengan kondisi atau fasilitas yang tersedia di objek wisata tersebut. Karena posisi objek wisata ini tidak jauh dari pusat perkotaan. Pihak pengelola objek wisata akan memberikan fasilitas tour guide gratis di sekitaran objek wisata. Tour Guide itu yang akan memberikan informasi terkait tugu khatulistiwa. Di objek wisata tugu khatulistiwa juga mempunyai fasilitas lain yang pada umumnya juga terdapat di tempat-tempat lainnya yaitu, kamar mandi (MCK), tempat ibadah, toko souvenir. Namun di Tugu Khatulistiwa itu sendiri belum mempunyai tempat penarikan uang tunai (ATM) untuk segala jenis bank karena fasilitas ini mengitu ke daerah perkotaan.

5.2. BOT (Build, Operate, Transfer) PARIWISATA

Berdasarkan surat perjanjian antara pemerintah kota pontianak dengan PT. Mitra Bangun Kota Tentang sewa tanah milik pemerintah kota pontianak terletak di kawasan tugu

khatulistiwa jalan khatulistiwa kelurahan batulayang kecamatan pontianak utara Nomor: 5/SP-IV/ 2017. NOMOR: 001/ MBK-PEMKOT PTK/ IV/17 pada hari ini tertanggal 25 April 2017. Pihak pertama diwakili oleh H. Sutarmiji, SH, M.Hum selaku Walikota Pontianak dan Pihak Kedua diwakili oleh Rudy K Logam selaku Komisaris PT. Mitra Bangun Kota. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan kerja sama pengembangan dan pembangunan dalam Kawasan Khatulistiwa Park.

Hal ini dilakukan guna memiliki maksud untuk menata menunjang pemanfaatan dan pengembangan kawasan tugu khatulistiwa sebagai salah satu sarana pariwisata Kota Pontianak. Selain itu, tujuan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah ini adalah untuk optimalisasi daya guna dan hasil guna barang milik daerah dan dalam rangka menambah atau meningkatkan penerimaan daerah. Adapun objek dari perjanjian ini adalah 1 (satu) bidang tanah yang berlokasi di kawasan Tugu Khatulistiwa Pontianak jalan Khatulistiwa Kelurahan Batulayang Kecamatan Pontianak Utara dengan luas $\pm 3.985 \text{ m}^2$ (ribu sembilan ratus delapan puluh

lima meter persegi) berdasarkan sertifikat Hak Pakai Pemerintah Kota Pontianak Nomor 43 tanggal 24 September 2007 Surat Ukur Nomor: 2595/ BATULAYANG/ 2007. Tanah sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dikelola oleh PIHAK KEDUA sebagai kawasan wisata Khatulistiwa Park.

Untuk selanjutnya tentu ada hak dan kewajiban para pihak. Hak dan kewajiban pihak pertama adalah :

1. PIHAK PERTAMA menyediakan tanah seluas sebagaimana tersebut dalam objek perjanjian untuk dikelola dan dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA menjadi kawasan wisata Khatuistiwa Park
2. PIHAK PERTAMA berhak menerima pembayaran retribusi biaya sewa penggunaan tanah hak pakai sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Potianak Nomor 1 Tahun 2013 tentang tentang perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahn 2011 tentang Retribusi Jasa Usaha
3. PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian sewa menyewa tanah ini secara sepihak apabila PIHAK KEDUA

tidak menggunakan tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 3 ayat (2).

Selain itu juga terdapat hak dan kewajiban pihak kedua :

1. PIHAK KEDUA berhak untuk mempergunakan tanah milik Pemerintah Kota Pontianak seluas $\pm 3.985 \text{ m}^2$ (tiga ribu sembilanratus delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di kawasan Tugu Khatulistiwa Pontianak Kelurahan Batulayang Kecamatan Pontianak Utara yang akan dikelola dan dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA menjadi kawasan wisata Khatulistiwa Park
2. PIHAK KEDUA berhak membangun kawasan Tugu Khatulistiwa sebagai kawasan wisata Khatulistiwa Park sesuai dengan site plan yang disepakati oleh PARA PIHAK
3. PIHAK KEDUA wajib membayar retribusi biaya sewa atas pemanfaatan tanah hak pakai Pemerintah Kota Pontianak sesuai dengan Peraturan daerah Kota Pontianak Nomor 15 Tahun 2015 sebesar $2\% \times \text{NJOP PBB Tanah/m}^2 \times \text{Luas Tanah} \times 1 \text{ Tahun}$ atau sebesar $2\% \times \text{Rp. } 729.000,- \times 3.985$

m² X 1 = Rp. 58.101.300,- (lima puluh delapan juta seratus satu ribu tiga ratus rupiah dan disetor langsung ke Kas Daerah setelah ditandatangani perjanjian ini

4. PIHAK KEDUA berkewajiban memelihara segala fasilitas yang telah dibangun dan menjaga keamanan, ketertiban, dan keindahan lingkungan sekitarnya
5. PIHAK KEDUA berhak memindah tangankan penggunaan tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan PIHAK PERTAMA

Setelah mengetahui proses pengembangan Khatulistiwa Park melalui 3 (tiga) indikator di atas. Maka selanjutnya, akan dijelaskan beberapa indikator kerjasama yang dilaksanakan untuk melakukan pengembangan Khatulistiwa. Pada dasarnya sejarah munculnya ide untuk melakukan pengembangan Khatulistiwa Park ini karena Objek Wisata Tugu Khatulistiwa ini merupakan icon utama dari Kota Pontianak bahkan Provinsi Kalimantan Barat. Selain itu, Objek Wisata Tugu Khatulistiwa ini juga memiliki lahan yang masih luas untuk dilakukan

pengembangan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang berikut ini:

“Sebenarnya tugu ini memang memiliki lahan yang luas dimana Pemerintah Kota meliki lahan seluas ±3 hektar yang hingga saat ini yaitu monumen tugu itu sendiri dan Kodam memiliki lahan seluas ±5 hektar dari batas setelah jalan aspal”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Gambar 5.9
Kondisi Tugu Khatulistiwa Dari Masa Ke Masa



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Gambar 5.10
Kondisi Tugu Khatulistiwa Dari Masa Ke Masa



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Selanjutnya narasumber juga menjelaskan bahwa:

“Setelah itu, pimpinan PT.Mitra Bangun Kota yaitu Rudy Logam sebagai anak daerah merasa terbebani dan memiliki keinginan untuk membangun kota pontianak ini dimulai dari Tugu Khatulistiwa yang merupakan icon utama”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Dan kondisi Tugu Khatuistiwa itu tidak seperti sekarang seperti pada Gambar 5.8 dan gambar 5.9. Dulu masih berada ditengah jalan, masih banyak semak belukar. Dari dasar ini menjadikan Khatulistiwa Park sebagai tujuan utama untuk menjadi wisata yang tidak hanya sekedar dikunjungi lalu wisatawan pulang dan terhibur.

Hal ini juga didukung oleh narasumber:

“kami memang benar-benar menginginkan wisatawan mendapatkan kesan dan nilai positif Kota Pontianak dari khatulistiwa park. Misalnya dari segi makannanya, edukasinya. Sekarang juga lagi di tanami bunga-bunga yang khas. Dan pedagang disitu juga sebisa mungkin diarahkan untuk berdagang makanan yang ada khas dari Kota Pontianak agar wisatawan juga bisa mengetahui”.

(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

5.2.1. Tahap Pembangunan (*Build*)

Sebelum tahap pembangunan ini dimulai tentu saja ada perencanaan yang dilakukan. Berikut ini merupakan beberapa gambar maket perencanaan pembangunan Khatulistiwa Park.

Gambar 5.11
Maket Pembangunan Khatulistiwa Park



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Gambar 5.12
Maket Pembangunan Khatulistiwa Park



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Gambar 5.13
Legenda Pada Maket Khatulistiwa Park



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Pada tahap pembangunan dalam pengembangan Khatulistiwa Park yang dikelola oleh pihak investor yaitu PT.

Mitra Bangun Kota. Terbagi menjadi 2 (dua) tahap. Tahap pembangunan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tahap pertama mencakup plaza, restoran, tugu, riverside, dan hutan mini.

Gambar 5.14
Area Plaza



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Gambar 5.15
Kios-kios untuk para pedagang diatur dengan rapi dan bebas PKL



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Gambar 5.16 Area Plaza



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Beberapa gambar diatas merupakan proses pembangunan beberapa area Khatulistiwa Park pada tahapan pertama. Konsepnya juga banyak ada dari segi perbaikan diarea dermaga kedai-kedai juga, dan menurut narasumber :

“sebenarnya dulu juga ingin membuat suatu taman hiburan maksudnya khusus untuk anak-anak lalu ada amphitheaternya juga jadi lebih banyak ke edukasi aja”.
(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

b. Tahap kedua terdiri atas hotel dan waterboom

Gambar 5.17

Nantinya di sini akan dibangun hotel



Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Berdasarkan hasil wawancara pengelola juga mengungkapkan bahwa pada tahap kedua hotel yang akan dibangun memiliki ketinggian tujuh lantai dengan kapasitas 100 kamar hotel dan memiliki fasilitas bintang lima. Semua kegiatan yang berhubungan dengan pembangunan seperti menghadirkan konsultan perencanaan, pelaksanaan dan pengawas merupakan hak dari PT. Mitra Bangun Kota. Seiring berjalannya proses pembangunan PT. Mitra Bangun Kota juga sambil melakukan survei daya tarik masyarakat sekitar untuk mengunjungi Khatulistiwa park. Karena pada kenyataannya masih banyak masyarakat sekitar yang belum pernah mengunjungi Tugu Khatulistiwa. Dan hal

ini mejadi sebuah pertanyaan besar. Hal ini juga diperjelas oleh pengelola bahwa :

“ Iya, memang hal tersebut benar terjadi walaupun udah dari lahir disini ada yang sama sekali belum menginjakkan kaki ke tugu khatulistiwa . Dan hal tersebut dirasa sangatlah ironis. Itulah yang membuat kami PT. Mitra Bangun Kota tertantang untuk meningkatkan pengelolaan dan pembangunan, yang bukan hanya untuk keuntungan tetapi juga ingin meningkatkan identitas kota dan rindu pontianak punya tempat wisata yang menarik”.

(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Selanjutnya, narasumber juga menjelaskan bahwa :

“kayak sekarang kan banyak seperti tugu digulis itu pun di pinggir jalan bisa jadi orang wisata. Tapi disini lahannya ada tempatnnya juga ada jadi seharusnya masyarakat pun bisa menyadari kalau ini merupakan tempat wisata utama kita. Karena tugu khatulistiwa juga merupakan iconnya sampai ke macanegara”

(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Menurut pengelola, investasi yang dikeluarkan sekitar Rp 180 miliar. Pengucuran investasi dibagi dua tahap, pada tahap pertama sebesar Rp 50 miliar dan sisanya pada tahap kedua. Investasi yang dikeluarkan pihaknya bakal kembali modal dalam 20 tahun. Artinya, sisa dari masa penggunaan lahan bisa dimanfaatkan untuk meraih keuntungan. Pemerintah

Kota Pontianak sudah memberikan hak pembangun serta pengelolaan Khatulistiwa Park dimulai sejak tahun 2015. PT. Mitra Bangun Kota optimistis proyek properti objek wisata Tugu Khatulistiwa tahap pertama dapat rampung pada 2016 tahap kedua rampung pada 2018.

5.2.2. Tahap Pengoperasian (*Operate*)

Pada tahap ini build operate and transfer (BOT) merupakan bentuk kerja sama yang bersifat saling menguntungkan. Keuntungan yang diharapkan yaitu didapati dari penyewaan plaza, retribusi parkir, kegiatan tertentu yang akan berlangsung selama 30 tahun. Karena untuk masuk ke monumen Tugu tersebut masih gratis. Jika dikelola dan dimanfaatkan dengan baik Khatulistiwa Park dapat menjadi penting bagi perekonomian masyarakat Pontianak Utara. Karena terdapat beberapa masyarakat dapat berdagang di area Khatulistiwa Park untuk memenuhi kebutuhan ekonomi mereka. Tahap pengelolaan (*Operation*) berjalan pada tahun 2016 yaitu sebagian para pedagang menyewa plaza yang telah disediakan. Pada tahap pengelolaan lebih dititik beratkan atas

sewa plaza yang telah disediakan serta keuntungan yang didapatkan dari fasilitas parkir. Untuk biaya sewa plaza 6 juta/bulan per plaza. Menurut hasil wawancara masih banyak pedagang yang berada di Plaza merasa mahal atas biaya sewa yang ditetapkan oleh pengelola. Tetapi mau tidak mau mereka harus tetap mengikuti pola yang sudah ditetapkan oleh pihak pengelola saat ini. Ketika pengoperasian sudah berjalan setidaknya harus ada strategi pemasaran yang baik dari pengelola agar turis dan wisatawan tertarik untuk mengunjungi Khatulistiwa Park. Pihak pengelola juga melakukan promosi melalui kerjasama. Sesuai dengan diungkapkan oleh narasumber bahwa :

“Untuk promosi PT. Mitra Bangun Kota bekerja sama dengan masyarakat, ibu-ibu PKK, Lansia serta komunitas yang mau senam atau aerobik selalu dipersilahkan asalkan ada izin dan pengelola juga terbuka saja. Setiap sabtu atau minggu biasanya juga ada komunitas hewan, olahraga, pencak silat dan lain-lain”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Selain itu PT. Mitra Bangun Kota juga memiliki cara lain untuk melakukan promosi yakni dengan cara melakukan sosialisasi ke beberapa sekolah.

“Selain itu, kami juga mengirimkan personil untuk melakukan sosialisasi ke beberapa sekolah untuk melakukan studi tour anak-anak TK, SMP, SMA dan

penelitian dipersilahkan. Dan jika ada sekolah yang membutuhkan tempat latihan outdoor Khatulistiwa Park bisa digunakan”.

(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Hal ini bertujuan agar anak-anak itu nantinya mengajak orang tua dan keluarganya. Dan PT. Mitra Bangun Kota dengan pemerintah kota juga bekerjasama jika ada event atau kegiatan tertentu bisa dilakukan di Khatulistiwa Park. Promosi lebih dilakukan untuk menarik minat masyarakat. Dan untuk website khusus dikatakan oleh narasumber bahwa:

“Untuk website khusus kami sudah ada. Tetapi , karena kita masih dalam tahap pembangunan maka belum ada pengelolaan yang khusus. Setiap hari dan setiap saat kita juga melakukan peningkatan pelayanan kita kepada masyarakat”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Salah satu tujuan dilakukannya berbagaimacam cara untuk promosi yaitu untuk menaikkan jumlah pengunjung baik wisatawan lokal maupun mancanegara. Dan untuk kenaikan pengunjung ini sudah terjadi. Seperti yang dijelaskan oleh narasumber bahwa:

“Untuk kenaikan jumlah pengunjung pasti ada dari sejak dulu kita juga berhubungan baik dengan UPTD tugu. Itu

ada koordinator yang setiap hari ditempat jadi kita terus ada komunikasi untuk perkembangan dari sisi pengunjungnya. Dan kita bisa melihat dari jumlah pendapatan parkir, karena waktu dulu sebelum dikelola PT. Mitra Bangun Kota tidak ada retribusi parkir”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Dan setelah ada retribusi parkir dapat dilihat dari bulan ke bulan, minggu ke minggu, dan ketika ada suatu momen-momen tertentu. Selain itu juga dijelaskan oleh narasumber:

“kita juga melakukan perbandingan kemudian juga melakukan cross cek dengan bagian tugu karena di dalam monumen tugu itu setiap tamu yang datang akan mengisi buku tamu”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Kalau untuk perkembangan pegunjung itu memang pesat karena menurut narasumber pribadi merasakan bahwa orang Pontianak sebenarnya haus akan hiburan apalagi di Pontianak Utara. Walaupun Khatulistiwa Park itu hanya begitu-begitu saja dalam artian masih belum selesai dalam tahap pembangunan tapi pengunjung itu sudah senang dan antusias. Apalagi tidak hanya untuk wisatawan group tapi untuk keluarga tiap sore kesitu dan tempat itu sudah dirasa lebih layak dari sebelumnya. Setelah dilakukan perbaikan tahap demi tahap itu peningkatan pengunjung memang signifikan

perubahannya lebih banyak lebih ramai. Kemudian bis-bis pariwisata orang hanya ke monmen terus pulang kalo sekarang bisa jalan sampai ke pinggir dermaga bisa jajan jadi lebih lama disitu.

Table 5.1
Perkembangan Kunjungan Wisatawan Di Kota Pontianak

Tahun	Nusantara	Mancanegara	Jumlah
2012	712098	41021	753119
2013	788888	25592	814480
2014	932070	24955	957025
2015	878712	42460	921172
2016	939149	30468	969617
2017	957059	32532	989591

Sumber : data primer dari DISPORAPAR, 2019

Dari table 5.1 di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa perkembangan kunjungan wisatawan nusantara di Kota Pontianak setelah 2015 terjadi peningkatan dari tahun ke tahun. Tetapi untuk kunjungan wisatawan mancanegara setelah tahun 2015 terjadi penurunan pengunjung setiap tahunnya. Tetapi jika kita melihat dari total keseluruhan perkembangan kunjungan wisatawan di Kota Pontianak selalu meningkat setiap tahunnya.

Dari tahun ketahun jumlah wisatawan semakin meningkat. Hal ini terbukti dari jumlah wisatawan yang mengunjungi Tugu Khatulistiwa satu tahun terakhir. Menurut data DISPORAPAR, terdapat 70 warga negara berbeda yang mengunjungi Tugu Khatulistiwa sepanjang 2017 lalu. Dan pada tahun 2017 terdapat 9.300 wisatawan mancanegara yang telah berkunjung ke Tugu Khatulistiwa. Wisatawan asal Malaysia yang menempati urutan pertama dengan total pengunjung mencapai 5.514 pengunjung. Di urutan kedua terdapat wisatawan dari RRC dengan jumlah 690 wisatawan dalam setahun terakhir. Pada urutan ketiga terdapat Brunei Darusalam dengan jumlah 414 wisatawan. Pada urutan keempat terdapat 376 wisatawan dari Korea Selatan, dan yang terakhir terdapat 330 wisatawan asal Amerika Serikat di tahun 2017 lalu. Bukan hanya menarik wisatawan lokal, bahkan Tugu Khatulistiwa menarik banyak sekali wisatawan Internasional tiap tahunnya. Hal ini terbukti dari table %.2 jumlah wisatawan yang mengunjungi tugu khatulistiwa dari tahun 2012-2018 :

Table 5.2
Perkembangan Pengunjung Tugu Khatulistiwa

Tahun	Nusantara	Mancanegara	Jumlah
2012	74393	6325	80718
2013	72939	7290	80229
2014	81919	7291	89210
2015	77609	8659	86268
2016	86088	7494	93582
2017	105617	9300	114917
2018	111297	10057	121354

Sumber : data primer dari DISPORAPAR, 2019

Berdasarkan table 5.2 di atas maka dapat kita simpulkan setelah adanya kerja sama yang dilakukan sejak tahun 2015 perkembangan pengunjung Tugu Khatulistiwa setiap tahunnya selalu meningkat. Untuk menaikkan angka pengunjung setiap tahunnya tentu ada cara yang dilakukan oleh pihak pengelola.

“sejak awal merintis dulu memang tidak mudah untuk memperkenalkan suatu hal kepada masyarakat karena masyarakat itu biasanya pasti melihat dari pertama bayar tidak karena retribusi parkir saja bagi masyarakat area sekitar terkadang keberatan dan mengakui bahwa tinggal di daerah sini”

(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Dan selanjutnya narasumber juga mengatakan:

“karena PT. Mitra Bngun Kota itu sendiri dalam mengelola Khatulistiwa Park itu benar-benar mandiri dari

segi operasional, kebutuhan dilapangan, memang kita menutupnya dari penghasilan itu”.
(Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Gambar 5.18
Baner Tarif Parkir



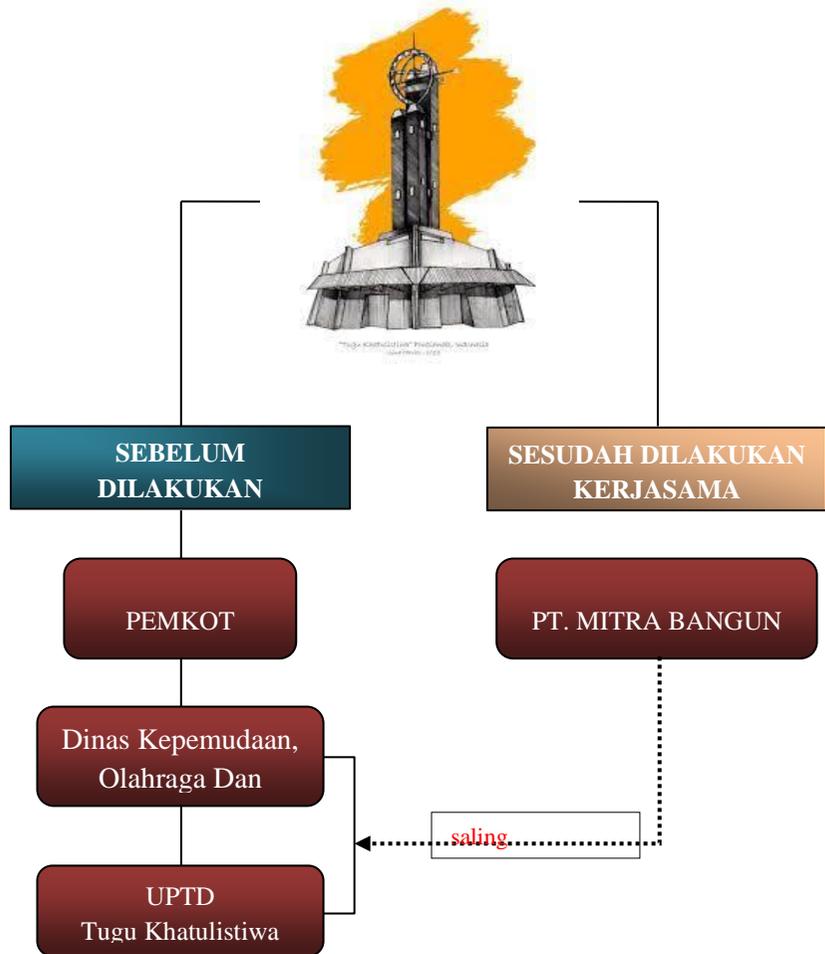
Sumber: Dikelola oleh Penulis, 2019

Maka dari itu retribusi parkir yang ditetapkan itu memang lebih murah dari tempat wisata yang lain. Dan sudah diawasi oleh DISPENDA. Dan tidak ada tiket masuk hanya bayar parkir aja. Dan narasumber juga mengungkapkan:

“untuk toilet kita masih gratis karena itu salah satu strategi kita mungkin dalam beberapa tahun ini kita masih konsisten untuk hal itu supaya masyarakat punya rasa memiliki. Ternyata lama kelamaan ada pengunjung juga yang bilang kok tidak bayar. Kan sayang karena harus

membeli pembersih dan lainnya”. (Hasil wawancara dengan Staf PT. Mitra Bangun Kota pada hari Rabu, 10 Juli 2019)

Bagan 5.1.
Pengoperasian sebelum dan sesudah dilakukan kerjasama



Sumber : dikelola oleh penulis, 2019

Pada bagan di atas sebelum pemerintah kota melakukan kerjasama pengelolaan Tugu Khatulistiwa

melibatkan Dinas Kepemudaan, Olahraga dan Pariwisata dan UPTD Tugu Khatulistiwa. Tetapi setelah melakukan kerjasama pengelolaan di pegang oleh PT. Mitra Bangun Kota dan tetap saling berkomunikasi antara Dinas Kepemudaan, Olahraga dan Pariwisata dan UPTD Tugu Khatulistiwa. Berikut ini merupakan bagan sebelum dan sesudah dilakukan kerjasama.

5.2.3. Tahap Penyerahan (*Transfer*)

BOT di dalam proyek infrastruktur merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang memiliki proyek dalam hal ini pemerintah memberikan haknya kepada operator atau pelaksana (pihak swasta) untuk membangun fasilitas umum dan mengoperasikan dalam jangka waktu tertentu yang sudah ditetapkan, serta mengambil keuntungan dalam pengoperasiannya. Kemudian pada masa akhir kontrak swasta harus mengembalikannya proyek yang dikelolanya kepada pemerintah, sesuai dengan perjanjian BOT. Penyerahan ini dilakukan setelah masa izin pengoperasian habis. Kerja sama yang dilaksanakan dihitung sejak tahun 2015 dan berakhir

pada 2045 hingga saat ini pengembangan dan pengelolaan yang dilakukan oleh pihak swasta baru berjalan kurang lebih 4 tahun. Setelah tahun 2045 nanti pihak swasta harus melakukan pengembalian pengelolaan kepada Pemerintah Kota Pontianak. Jika dilihat hingga saat ini proyek baru berjalan kurang lebih 4 tahun maka dapat disimpulkan bahwa proses transfer belum dilakukan oleh pihak swasta.

5.3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengembangan

Objek Wisata di Kota Pontianak

Dalam pengembangan Khatulistiwa park terdapat beberapa faktor yang mendukung dan menghambat proses perkembangan pariwisata di Kahtulistiwa Park. Berdasarkan wawancara dan observasi di lapangan bahwa terdapat beberapa faktor yang di temukan yaitu sebagai berikut :

5.3.1. Faktor pendukung

Objek Wisata Tugu Khatulistiwa memiliki daya tarik wisata alam yang tidak diragukan lagi. Tugu Khatulistiwa merupakan salah satu icon wisata terbaik (best destination)

yang terdapat di Kota Pontianak. Dengan demikian, pengunjung atau wisatawan akan merasakan lingkungan Khatulistiwa Park dari berbagai pilihan yang telah ditawarkan oleh pengelola wisata.

5.3.2. Faktor penghambat

1. Dari segi Pengembangan

Karena pengelolaan saat ini diserahkan kepada PT. Mitra Kota maka dana. Karena dana yang dikeluarkan pengelola adalah dana mandiri. Jadi, ada hal yang saling berkaitan antara harus mengejar pemasukan untuk bisa melakukan pembangun secara cepat. Tetapi, hal tersebut sudah semaksimal mungkin diusahakan. Karena, sumber penghasilan saat ini adalah retribusi parkir dan kerjasama pihak lain dalam suatu event saja. Sementara sarana dan prasarana di kawasan objek wisata juga harus segera diperbaiki atau diperbaharui.

Sehingga dari pihak pengelola masih terus mencari sumber dana untuk membangun dan merawat

Khatulistiwa Park agar tetap aman dan nyaman untuk pengunjung.

2. Lokasi Khatulistiwa Park

Dalam mengejar target pembangunan tadi otomatis harus sering melaksanakan event atau acara besar. Sedangkan tempat yang ada di area Khatulistiwa Park hanya outdoor maka dari itu menjadi sebuah kendala jika cuaca tidak bersahabat. Dan jika cuaca terlalu panas juga menjadi kendala karena ini merupakan titi nol. Maka dari itu jika weekend pengunjung baru berdatangan sekitar pukul 16:00 WIB. Diluar itu paling hanya wisatawan.