



Kontrak usaha pemanfaatan wisata alam pada Kesatuan Pengelolaan Hutan Lindung Rinjani Barat

Business Contract in the Nature Tourism Utilization at Rinjani Barat Forest Management Unit

Muhammad Rifqi Tirta Mudhofir^a, Bramasto Nugroho^b, Sudarsono Soedomo^b

^aProgram Studi Ilmu Pengelolaan Hutan, Sekolah Pascasarjana, Institut Pertanian Bogor, Kampus IPB Darmaga Bogor, 16680, Indonesia

^bDepartemen Manajemen Hutan, Fakultas Kehutanan, Institut Pertanian Bogor, Kampus IPB Darmaga Bogor, 16680, Indonesia

Article Info:

Received: 02 - 05 - 2018

Accepted: 11 - 07 - 2018

Keywords:

content analysis, forest management unit (FMU), nature tourism

Corresponding Author:

Muhammad Rifqi Tirta
Mudhofir
Program Studi Ilmu Pengelolaan
Hutan, Sekolah Pascasarjana,
Institut Pertanian Bogor;
Email: rifqitirta@gmail.com

Abstract: *Partnership in natural tourism utilization of protected forests area can increase the forests value, but also has a risk of damage to forest areas managed by Forest Management Unit of Rinjani Barat (KPHL). This study aims to examine the business contracts between the FMU and partners on the activities of natural tourism utilization in aspects of policy, rights and liability arrangements to business economic conditions. The relationship between FMU and partners can be seen as a principal-agent relationship that may have problems as adverse selection, asymmetric information, moral hazard and agency costs. Using policy and financial analysis, field observation and in-depth interviews, we found that natural tourism utilization can be done under several scheme such as business permit, forestry cooperation, social partnership and regional government cooperation. Formal contract between FMU and community potentially suppress the moral hazard behavior in the future. Increased ticket price, change fixed wage system and roles assignment for every party can make the contact become more optimal.*

How to cite (CSE Style 8th Edition):

Mudhofir MRT, Nugroho B, Soedomo S. 2019. Kontrak usaha pemanfaatan wisata alam pada Kesatuan Pengelolaan Hutan Lindung Rinjani Barat. *JPSL* 9(2): 419-436. <http://dx.doi.org/10.29244/jpsl.9.2.419-436>.

PENDAHULUAN

Pemanfaatan wisata alam dengan melibatkan mitra telah banyak dilakukan terutama pada hutan konservasi dan hutan produksi di Indonesia. Hingga tahun 2017 telah terdapat 153 Izin Pengusahaan Pariwisata Alam (IPPA) berupa pengadaan jasa dan sarana wisata pada hutan konservasi di Indonesia (PHKA 2017). Pengelolaan wisata alam pada kawasan hutan lindung saat ini memang belum banyak dilakukan dengan optimal, jika dibandingkan dengan kawasan hutan konservasi (Kristinawati 2014, Nurita 2016). Sembiring (2006) berpendapat bahwa pengelolaan hutan lindung terkendala oleh permasalahan kelembagaan, terutama mengenai peraturan dan lembaga pengelolaan pada tingkat tapak. Sasongko *et al.* (2014) menambahkan, pendanaan merupakan salah satu strategi penting untuk mengatasi berbagai permasalahan dalam pengelolaan hutan lindung.

Pemanfaatan jasa lingkungan wisata alam oleh KPHL Rinjani Barat saat ini telah dilakukan dengan melibatkan berbagai pihak (mitra) termasuk perusahaan swasta, pemerintah daerah kabupaten, pemerintah desa hingga kelompok masyarakat. Pelibatan mitra perusahaan swasta dilakukan pada Resort Malimbu dengan luas kawasan 285.6 ha, sedangkan pelibatan Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Barat (LB),

pemerintah desa dan kelompok masyarakat dilakukan pada Resort Sesaot dengan luas kawasan 3 ha (KPHL Rinjani Barat 2015). Potensi dan lokasi objek wisata pada Resort Malimbu yang berada pada kawasan wisata di Pulau Lombok mengakibatkan mitra swasta tertarik untuk mengajukan kerjasama dengan KPH. Keterlibatan mitra dalam pengelolaan wisata berpotensi meningkatkan nilai keberadaan hutan dan fungsi pemberdayaan sosial, tetapi juga meningkatkan risiko kerusakan fungsi hutan akibat perilaku oportunist mitra (Kasper *et al.* 2012).

Hubungan antara KPH dengan mitra pengelola dapat dipandang sebagai sebuah hubungan kontrak antara *principal* (KPH) dan *agent* (mitra). Hubungan *principal-agent* terjadi ketika *principal* memberikan sebagian hak kepada *agent* untuk melakukan suatu pekerjaan/kegiatan yang menjadi tujuan *principal* (Eggertsson 1999). Dalam hubungan antara KPH dan mitra tersebut dapat muncul berbagai permasalahan (*agency problem*), mulai dari kesalahan dalam menunjuk mitra pengelola (*adverse selection*), ketimpangan informasi (*assymetric information*), hingga pelanggaran kesepakatan (*moral hazard*) yang telah dibuat (Eisenhardt 1989). Identifikasi atas biaya pengawasan (*agency cost*) yang dikeluarkan oleh KPH sebagai *principal* juga menjadi aspek penting dalam hubungan kontrak dengan mitra (Jensen dan Meckling 1976).

Struktur kontrak antara KPH dan mitra akan sangat dipengaruhi oleh peraturan terkait perangkat daerah karena status KPH sebagai organisasi perangkat daerah serta kegiatan kehutanan. Untuk itu perlu diketahui berbagai peraturan yang berpengaruh terhadap struktur kontrak kegiatan usaha wisata alam antara KPH dan mitra. Keterlibatan pihak lain dapat meningkatkan nilai keberadaan hutan dan pemberdayaan sosial, tetapi juga meningkatkan risiko kerusakan fungsi hutan akibat perilaku oportunist dalam pemanfaatan potensi hutan (Kasper *et al.* 2012). Potensi konflik tersebut memungkinkan terjadinya perilaku *moral hazard* oleh mitra maupun KPH. *Principal-agent* berfokus pada struktur preferensi setiap pihak, kondisi ketidakpastian, struktur informasi, termasuk pembagian resiko dan manfaat agar dapat menciptakan kontrak yang optimal (Eggertsson 1999). Pemberian hak kelola kepada mitra juga menimbulkan konsekuensi munculnya biaya dalam melakukan kegiatan pengawasan atau penilaian laporan kegiatan usaha yang dilakukan mitra. Biaya keagenan yang dikeluarkan dalam mengawasi mitra harus sebanding dengan manfaat yang diperoleh (Jensen dan Meckling 1976). Kontrak akan optimal ketika biaya pengawasan atau biaya keagenan dapat ditekan seminimal mungkin.

Kerjasama dalam kegiatan pemanfaatan hutan telah dilakukan baik pada kawasan hutan negara maupun hutan milik (hutan rakyat) di Indonesia. Prihadi (2010) dan Kurniadi *et al.* (2013) mengkaji hubungan kontrak antara petani dan pengusaha swasta dalam kegiatan pengelolaan hutan rakyat, yang menunjukkan bahwa kontrak yang disepakati secara formal dapat lebih menjamin kelestarian usaha hutan rakyat. Kerjasama pemerintah dalam kegiatan pemanfaatan wisata alam termasuk pada kawasan hutan konservasi dapat menekan potensi konflik antara balai pengelola dengan masyarakat (Susetyo 2015). Christiani (2012) juga menemukan bahwa kerjasama antara Perhutani (BUMN) dengan masyarakat dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat, sekaligus meningkatkan keamanan kawasan hutan. Kegiatan pemanfaatan wisata alam bersama KPH dan mitra belum banyak dilakukan dan dikaji secara mendalam, sedangkan wisata alam merupakan salah satu potensi hutan lindung yang perlu dimanfaatkan secara maksimal sehingga dapat meningkatkan nilai keberadaan hutan.

Tujuan utama dalam penelitian ini adalah untuk menentukan struktur kontrak kemitraan yang optimal dalam pemanfaatan wisata alam di KPHL Rinjani Barat, yang dapat dicapai dengan menganalisis kebijakan pemerintah yang mempengaruhi hubungan KPH dan mitra, mengidentifikasi struktur hubungan kontrak serta menganalisis kelayakan usaha pemanfaatan wisata alam antara KPH dan mitra. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi mitra dan KPH dalam menyusun perjanjian kerjasama usaha, terutama pada kegiatan pemanfaatan jasa lingkungan wisata alam pada kesatuan pengelolaan hutan lindung di Indonesia.

METODE

Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah KPHL Rinjani Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat, yaitu pada Resort Sesaot dan Resort Malimbu, sebagai KPH yang pertama kali melakukan kerjasama pemanfaatan wisata alam di Indonesia. Pengambilan data dilakukan pada pada Januari hingga April 2017.

Metode Pengumpulan Data

Data penelitian berupa dokumen kebijakan yang mengatur kegiatan pemanfaatan wisata alam dan organisasi KPH, kontrak kerjasama antara KPH dengan mitra, berbagai arsip dari KPH dan mitra yang berhubungan dengan kerjasama, serta hasil wawancara dengan informan terpilih. Pengumpulan data dilakukan dengan survei lapangan dan wawancara. Penentuan narasumber dilakukan secara *purposive* yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan kontrak hingga pelaksanaan di lapangan dengan jumlah 20 orang.

Pihak yang menjadi narasumber terdiri atas KPHL Rinjani Barat, mitra perusahaan swasta (IZW), Dinas Pariwisata Kabupaten Lombok Barat (LB), Aliansi Pemuda Aiknyet (ALPA), kelompok kerja masyarakat sesaot, Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan provinsi NTB (DLHK), staf gubernur provinsi NTB, Dinas Pariwisata Provinsi NTB (Dinpar NTB), Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi NTB (DPMPTSP), Badan Pengelola Pendapatan Daerah Provinsi NTB (Bappenda) dan Direktorat KPHL Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Wawancara dilakukan secara mendalam dan bersifat terbuka dengan beberapa pertanyaan kunci yang telah disusun sebelumnya.

Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis isi dengan pendekatan deduktif yaitu dengan menentukan topik atau tujuan tertentu yang memang ingin dianalisis pada objek, serta dengan pendekatan induktif yaitu dengan turut menghimpun informasi umum yang mungkin terkait dengan objek (Hoffman *et al.* 2011; Elo dan Kyngas 2008). Perjanjian kerjasama yang telah dibuat menjadi objek analisis yang dapat diklasifikasi meliputi identifikasi mitra dan bentuk kegiatan, pembagian hak dan kewajiban, struktur informasi, serta sistem perolehan manfaat yang digunakan. Hasil analisis akan disajikan dalam bentuk deskripsi dan tabulasi. Analisis dilakukan pada objek wisata Kolam Sesaot, Pemandian Ai-knyet serta kerjasama usaha wisata antara KPH dan mitra IZW, dengan menghitung nilai *Net Present Value* (NPV), *Benefit/Cost* (B/C) dan *Internal Rate of Return* (IRR) (Zhang dan Pearse 2012).

Pendapatan usaha pada kedua objek wisata di Resort Sesaot diperoleh dari laporan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Provinsi NTB yang kemudian dijadikan dasar pendekatan jumlah wisatawan. Biaya pembangunan sarana dan operasional diperoleh berdasarkan laporan keuangan dan wawancara dengan KPH Kabupaten Lombok Barat, dan Dinpar NTB. Nilai pendapatan pada Resort Malimbu diduga berdasarkan tarif *villa* dan objek wisata contoh di sekitar lokasi wisata dengan sarana dan fasilitas yang sama. Biaya pembangunan sarana wisata diduga berdasarkan Peta Rencana Kerja mitra IZW dengan menggunakan dasar harga pada Standar Satuan Harga Provinsi NTB Tahun Anggaran 2018 (Keputusan Gubernur NTB Nomor 902 - 547 tahun 2017). Biaya operasional usaha wisata pada Resort Sesaot diasumsikan sebesar 30% dari pendapatan yang akan diperoleh. Periode analisis finansial dilakukan selama 15 tahun dengan tingkat diskonto 4%.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Pemanfaatan Wisata Alam

Kegiatan pemanfaatan wisata alam oleh KPH bersama mitra dipengaruhi oleh beberapa peraturan mengenai pemanfaatan hutan dan organisasi perangkat daerah. Peraturan kehutanan memberikan ruang bagi KPH untuk melakukan kegiatan usaha wisata alam bersama mitra dengan skema izin usaha (Peraturan Menteri Kehutanan Nomor: P.22/Menhut-II/2012 Tentang Pedoman Kegiatan Usaha Pemanfaatan Jasa Lingkungan Wisata Alam Pada Hutan Lindung), skema kerjasama kehutanan (Peraturan Menteri Kehutanan Nomor: P.49/MENLHK/SETJEN /KUM.1/9/2017 Tentang Kerjasama Pemanfaatan Hutan Pada Kesatuan Pengelolaan Hutan).

Skema kerjasama kehutanan sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Kehutanan Nomor: P.47/Menhut-II/2013 Tentang Pedoman, Kriteria dan Standar Pemanfaatan Hutan di Wilayah Tertentu pada Kesatuan Pengelolaan Hutan Lindung dan Kesatuan Pengelolaan Hutan Produksi (P 47/2013)), dan skema kemitraan kehutanan (Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor P.83/Menlhk/Setjen/Kum.1/10/2016 Tentang Perhutanan Sosial). Sedangkan posisi KPH sebagai organisasi pemerintah daerah mengakibatkan KPH terikat pada Peraturan Pemerintah Nomor: PP.50/2007 tentang Kerjasama Daerah (PP 50/2007). Berdasarkan uraian tersebut, pelibatan mitra dalam kegiatan pemanfaatan wisata alam dapat dilakukan dalam empat skema, yaitu izin usaha (IUPJLWA), kerjasama kehutanan, kemitraan kehutanan dan kerjasama daerah (KSD) (Tabel 1).

Skema KSD dipilih karena pemerintah provinsi NTB lebih berpengalaman dan memahami mekanisme penyusunan SPK, menjamin retribusi bagi pemerintah daerah serta memberikan ruang bagi perusahaan swasta maupun pemerintah daerah (LB) untuk menjadi mitra KPH (berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Dinas Kehutanan dan Kepala KPH). Izin usaha tidak dapat diberikan kepada entitas pemerintah daerah, sehingga tidak dapat digunakan untuk kerjasama antara KPH dan LB. Kerjasama daerah seringkali menjadi salah satu instrumen bagi pemerintah daerah dalam mengatasi keterbatasan sumber daya, meningkatkan pendapatan daerah, serta menekan potensi konflik sumber daya antar pemerintah daerah (Surkati 2012, Hermantyo 2007). Perubahan UU perangkat daerah juga memberikan penegasan wewenang kepada pemerintah daerah dalam kegiatan kehutanan yang tidak berdampak besar terhadap bentang alam, salah satunya adalah izin pembangunan sarana wisata (Steni 2016).

Hubungan kontrak antara KPH dan mitra juga dipengaruhi oleh peraturan mengenai izin lingkungan. Batasan kegiatan pembangunan serta dokumen izin lingkungan menjadi salah satu syarat bagi mitra dalam melaksanakan kegiatan usaha wisata alam. Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2012 tentang Izin Lingkungan telah menyebutkan bentuk dokumen izin lingkungan dapat berupa UKL-UPL atau Amdal. Peraturan kehutanan dan kerjasama daerah yang terkait dengan usaha wisata tidak menyebutkan secara rinci bentuk dokumen lingkungan yang harus disiapkan mitra sebagai syarat usaha. Perbedaan jenis izin lingkungan berpengaruh terhadap biaya yang akan dikeluarkan mitra (berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT IZW). Ketidakpastian bentuk izin lingkungan menjadi salah satu penyebab mudahnya terjadi penyelewengan yang dapat berdampak terhadap biaya transaksi usaha wisata (Effendi 2015).

Hubungan Kontrak antara KPH dan Mitra

Usaha wisata alam yang dilakukan oleh KPH bersama setiap mitra memiliki potensi dan pengaturan yang cukup berbeda (Tabel 2). Pemerintah Desa Sesaot berperan langsung dalam pengelolaan usaha wisata serta berkoordinasi dengan kelompok kerja masyarakat sebagai tenaga teknis, sedangkan pada objek wisata pemandian Aiknyet usaha wisata langsung dikelola oleh KPH dan masyarakat (ALPA). Kabupaten Lombok Barat hanya melakukan pembangunan sarana wisata dan tidak melakukan pemberdayaan sosial atau terlibat dalam kegiatan pengelolaan seperti yang disebutkan di dalam kontrak. Kontrak dalam bentuk IUPJLWA dilakukan hanya bersama mitra IZW, atas dasar permintaan mitra dalam mempermudah investasi usaha.

Tabel 1 Skema pemanfaatan wisata alam dengan pelibatan mitra pada kawasan hutan lindung

No.	Perihal	IUPJLWA	Kerjasama Kehutanan	Kemitraan Perhutanan Sosial	Kerjasama Daerah
1	Dasar kebijakan	P 22/2012	P 49/2017	P 83/2016	PP 50 / 2007
2	Pelaku / Mitra	Perorangan, BUMN, BUMD, BUMS, atau koperasi	Perorangan, Kel. masyarakat, BUM Desa, Koperasi setempat, UMKM, BUMD/N/SI	Masyarakat sekitar kawasan hutan	Pemerintah daerah, departemen/LPND, badan hukum
3	Jenis Kegiatan	Pengadaan jasa wisata alam & pengadaan sarana wisata alam	Pemanfaatan kawasan, jasa lingkungan, & pemungutan HHBK	Pemanfaatan kawasan & jasa lingkungan	Kegiatan pelayanan, perencanaan, pengurusan, pembangunan & rehabilitasi.
5	Bentuk Kontrak	Izin Usaha	Surat Perjanjian Kerjasama	Naskah Kesepakatan Kerjasama	Surat Perjanjian Kerjasama
6	Penerbit izin	Izin jasa kepala KPH, izin sarana kepala daerah	Kadis terkait, Gubernur, Menteri	Dir. Perhut. Sosial & Kemitraan Lingkungan KLHK	Kepala daerah
8	Dokumen Persyaratan	Profil perusahaan, rekom. teknis 3 instansi, Peta Areal, RPPA, RKT/L/U.dok. lingkungan.	Rencana Pengelolaan Hutan oleh KPH	Profil calon mitra, peta lokasi kemitraan, rencana kegiatan	Administrasi perusahaan, LoI, proposal kegiatan/rencana usaha
9	Instansi Terkait	KLHK, KPH, DLHK, BKSDA, DKPMPPT & Bappeda	KPH & Kepala Daerah	UPT/ KPH/ Pemegang Izin terkait, Pokja PPS, aparaturnya/kecamatan, Ditjen PSKL	Bappeda, Biro Hukum, Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Kehutanan/KPH
10	Jangka Waktu	5 tahun pengadaan sarana, 35 tahun pengadaan jasa	10 tahun, 20 tahun pemanfaatan kayu	Disepakati oleh mitra dan pengelola	1 tahun MoU / Sesuai kesepakatan pada SPK
11	Kontribusi	Iuran pada KLHK, pungutan untuk KPH	PNBP & bagi hasil	PNBP	Retribusi tahunan atau hasil usaha untuk PAD

Tabel 2 Kegiatan usaha wisata antara KPH dan Mitra

Objek Wisata	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet	Resort Malimbu	Resort Malimbu
Mitra	Kab. Lombok Barat, Desa Sesaot, Kel. Masyarakat	Kab. Lombok Barat, Kel. Masyarakat	IZW	THI
Potensi Wisata	Kolam pemandian buatan, aliran sungai dan rumah pohon	Kolam pemandian alami, <i>camping fround</i> , aliran sungai, dan tegakan hutan	Aliran sungai, tegakan dan panorama hutan	Aliran sungai, tegakan dan panorama hutan
Jenis Usaha	Wisata tirta	Wisata tirta, sarana akomodasi	Wisata tirta, sarana akomodasi dan wisata petualangan	Wisata tirta, sarana akomodasi dan wisata petualangan
Bentuk Kontrak	SPK	SPK	SPK dan IUPJLWA	SPK

Hubungan kontrak antara KPH dan mitra Kabupaten Lombok Barat dan IZW diatur dalam SPK yang menjelaskan berbagai ketentuan pembagian peran dan wewenang dalam kegiatan usaha, sedangkan dengan pemerintah desa dan kelompok masyarakat hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama (Tabel 3). Penyusunan SPK antara mitra dan KPH turut melibatkan berbagai pihak antara lain Staf Gubernur Provinsi NTB, DLHK, Dinpar NTB dan BKSDA NTB. Sedangkan penyusunan IUPJLWA turut melibatkan Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Provinsi NTB (Bappeda) serta pengajuan izin teknis dari BKSDA NTB, Dinpar NTB dan DLHK. Terdapat beberapa persyaratan yang kembali harus dilakukan oleh mitra dalam memperoleh izin usaha. Situasi tersebut menjadi indikasi belum terciptanya sistem kerjasama yang efisien dan ideal dalam sebuah hubungan kerjasama pemerintah (Surkati 2012).

Kegiatan usaha mengacu pada seluruh bentuk usaha jasa dan sarana wisata alam dalam P 22/2012 yang telah menyebutkan sifat bangunan sarana, namun tidak ada ketentuan teknis pembangunan lebih lanjut. Hal ini juga menjadi salah satu kendala saat ekspose dilakukan, karena perangkat daerah pemberi izin teknis kegiatan usaha tidak dapat menilai rencana pembangunan yang akan dibuat mitra (berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala DLHK 2014). Pemindehan kekuasaan yang diberikan KPH kepada mitra bersifat sementara dan terbatas pada kegiatan yang telah diatur. Penelitian Nugroho (2016) menunjukkan bahwa dalam kegiatan pengelolaan hutan bersama mitra dapat terjadi pemindahan hak yang bersifat sementara atau permanen yang sangat bergantung pada sifat komoditi yang dimanfaatkan. Potensi jasa lingkungan merupakan komoditi hutan yang pemanfaatannya cenderung tidak merusak keberadaan hutan, sehingga pemindahan hak kelola yang diberikan kepada mitra dapat dikategorikan bersifat sementara.

Peran mitra swasta dalam usaha wisata di Resort Malimbu lebih dominan dibandingkan KPH. Seluruh kegiatan usaha wisata alam menjadi tanggung jawab mitra sebagai pelaksana, termasuk biaya pembangunan sarana dan operasional usaha wisata. Hal ini juga dilatarbelakangi oleh tawaran kontrak usaha yang memang diajukan oleh mitra swasta. Sedangkan pada Resort Sesaot, KPH ikut mengerjakan beberapa kegiatan usaha wisata dengan turut melibatkan masyarakat, setelah pembangunan sarana oleh mitra Kabupaten Lombok Barat. Isi kontrak usaha pada Resort Malimbu menjelaskan bahwa KPH hanya berperan dalam menjamin hak pengusahaan mitra atau menjamin *exclusiv rights* terhadap pengelolaan SDA berupa wisata alam. Eggertsson (1990) menyebutkan bahwa seringkali dibutuhkan biaya dalam menjamin *exclusiv rights* atas pemanfaatan suatu sumber daya.

Walaupun penjaminan usaha merupakan kewajiban KPH, biaya yang digunakan dalam proses ganti rugi tersebut berasal dari mitra. KPH lebih banyak berperan dalam penyediaan tenaga teknis lapangan saat proses survei pemetaan dan sosialisasi. Kewajiban KPH dalam menjamin hak kelola mitra, juga memberikan peluang munculnya biaya bagi KPH di masa mendatang, misalnya saat terjadi konflik sosial dengan masyarakat saat usaha wisata sudah berjalan. Pelibatan kelompok masyarakat dalam usaha wisata alam mendukung salah satu fungsi KPH dalam mengelola kawasan hutan. Usaha wisata alam bersama masyarakat sekitar dapat memberikan dampak positif bagi kawasan hutan karena akan meningkatkan kepedulian terhadap keberlangsungan hutan (Wunder 2000). Selain itu, usaha wisata juga dapat memberikan dampak ekonomi yang lebih besar bagi masyarakat dibandingkan usaha wisata yang dikelola oleh perusahaan perseorangan (Lamers *et al.* 2014).

Sumber anggaran biaya pembangunan sarana pada setiap objek wisata bersumber dari berbagai pihak (Tabel 4). Anggaran KPH dan Dinpar NTB berasal dari APBD provinsi NTB sedangkan anggaran Kabupaten Lombok Barat merupakan Dana Alokasi Khusus (DAK) dan Dana Tugas Pembantuan (TP). Kebijakan pemerintah pusat tersebut menjadi dasar pelaksanaan program pembangunan sarana wisata pada beberapa objek wisata yang dilakukan Kabupaten Lombok Barat. Resort Sesaot merupakan salah satu lokasi terpilih yang kemudian pelaksanaannya dilakukan melalui kerjasama bersama KPH dan Pemerintah Provinsi NTB. DAK dan TP merupakan salah satu bentuk instrumen fiskal yang diberikan pemerintah pusat guna membantu kinerja pemerintah daerah (Tuasikal 2008). Kebijakan DAK dan TP cenderung dapat memberikan pengaruh positif bagi kinerja keuangan pemerintah daerah di Indonesia (Sumarmi 2010, Pelealu 2013, Oktora dan Pontoh 2013).

Tabel 3 Analisis isi kontrak (SPK) antara KPH dan mitra

No.	Analisis	Butir (%)		Uraian
		LB	Swasta	
1.	Transfer kewenangan pengelolaan wisata bersifat sebagian dan dilakukan sementara	29	27	Kegiatan mitra dibatasi dalam jenis usaha , luas dan lokasi petak yang akan dimanfaatkan dalam periode tertentu (35 tahun untuk mitra swasta, 5 tahun untuk mitra LB).
2.	Mitra sebagai pengelola usaha wisata turut mengemban beberapa kewajiban dalam pengelolaan kawasan hutan.	12	8	Mitra juga bertanggung jawab atas kelestarian fungsi dan keamanan kawasan termasuk sebagai dampak dari usaha wisata, serta wajib melakukan kegiatan pemberdayaan masyarakat.
3.	KPH dapat memperoleh hasil usaha dan mengawasi kegiatan mitra	3	5	KPH berhak memperoleh sebagian hasil usaha sesuai dengan kesepakatan serta berhak melakukan pengawasan terhadap mitra melalui laporan dan pengawasan kegiatan usaha.
4.	KPH tetap bertanggung jawab terhadap kawasan hutan dan turut menjamin <i>exclusive rights</i> mitra.	7	5	KPH tetap memiliki tanggung jawab terhadap kelestarian dan keamanan kawasan hutan. Kontrak juga memberikan tanggungjawab kepada KPH untuk menjamin kepastian hak usaha mitra (<i>exclusive rights</i>).
5.	Biaya pembangunan sarana sebagian besar bersumber dari mitra	7	7	Distribusi biaya pembangunan sarana usaha dibebankan kepada mitra. Objek wisata atau potensi hutan tidak diperhitungkan sebagai modal usaha.
6.	Perolehan manfaat menggunakan sistem bagi hasil dan upah tetap.	7	8	Kontrak usaha pada Kolam Sesaot menggunakan sistem <i>profit sharing</i> , pada Pemandian Aiknyet menggunakan sistem <i>revenue sharing</i> dan <i>fixed wage</i> , dengan perusahaan swasta menggunakan <i>profit sharing</i> .
7.	Upaya KPH mengatasi ketimpangan informasi berupa dokumen persyaratan dan pengawasan terhadap kegiatan mitra (<i>behavior outcome</i>).	17	22	Dokumen persyaratan mitra swasta berupa profil perusahaan, RKU, RKL, RKT dan RPPA, serta izin lingkungan sedangkan bagi mitra LB berupa dokumen tata batas dan rencana areal kerja. Kontrak tidak mengatur bentuk dan periode laporan secara spesifik.
8.	Sanksi berupa teguran, tindakan, hingga pemutusan kontrak.	7	7	Tidak dijelaskan secara lebih rinci bentuk tindakan yang dapat dilakukan KPH saat mitra melanggar kontrak.
9.	Musyawarah sebagai strategi utama mengatasi kondisi ketidakpastian	12	12	Mitra dan KPH sepakat untuk melakukan musyawarah atas dampak keadaan kahar dan tidak akan melakukan tuntutan.
Total		100	100	

Salah satu permasalahan utama dalam kontrak adalah menentukan besaran dan sistem perolehan manfaat yang optimal, sehingga *agent* dapat melakukan pekerjaan semaksimal mungkin sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Penentuan besaran proporsi bagi hasil antara KPH dan mitra dilakukan tanpa pertimbangan khusus (Berdasarkan hasil wawancara dengan KPHL Rinjani Barat, KLB, dan Kelompok Masyarakat). Unsur modal dan manfaat usaha wisata dapat dipengaruhi oleh hubungan sosial diantara *principal* dan *agent*, serta manfaat yang dirasakan kedua pihak (Kurniadi *et al.* 2013, Wibowo 2013). Perolehan manfaat menunjukkan nilai yang tidak sebanding jika dibandingkan dengan distribusi biaya pembangunan sarana. Biaya pembangunan sarana yang dikeluarkan KLB bersumber dari anggaran pemerintah pusat sehingga tidak membebani anggaran daerah.

Besarnya nilai manfaat yang dirasakan oleh masyarakat sebagai insentif dalam kegiatan pengelolaan SDA akan sangat berpengaruh bagi keberlanjutan kegiatan pengelolaan wisata (Suich 2013). Proporsi bagi hasil untuk KPH pada Kolam Sesaot relatif lebih kecil dibandingkan dengan Pemandian Aiknyet. Hal ini dikarenakan peran KPH sangat minim dalam operasional usaha wisata Kolam Sesaot. Pengawasan dan

pembagian hasil usaha kepada masyarakat langsung dilakukan oleh Pemerintah Desa Sesaot (berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Resort Sesaot dan Pokja Pemuda Sesaot). Besarnya proporsi KPH untuk Pemandian Aiknyet dipengaruhi oleh sistem upah tetap anggota ALPA yang menjadi tanggungjawab KPH. Ketentuan besar upah ditentukan dalam kesepakatan bersama antara KPH, ALPA dan pemerintah desa Buwun Sejati atas dasar pendapatan yang diperoleh masyarakat sebelum adanya pembangunan sarana wisata. Pemerintah desa Buwun Sejati tetap memperoleh bagian hasil usaha, walaupun tidak banyak berperan sedangkan ALPA juga memperoleh bagi hasil usaha selain upah tetap, sebagai salah satu bentuk pemberdayaan sosial yang dilakukan oleh KPH kepada masyarakat sekitar kawasan hutan (berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala KPHL Rinjani Barat).

Bentuk kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh KPH terhadap mitra dilakukan sebelum dan setelah kontrak disepakati berupa berbagai persyaratan kontrak, termasuk kegiatan ekspose yang dilakukan dengan perangkat daerah terkait dan masyarakat. Setelah kontrak disepakati pengawasan dilakukan melalui laporan kegiatan. Sistem bagi hasil yang digunakan dalam kontrak juga merupakan salah satu bentuk keputusan KPH yang bersifat insentif bagi masyarakat sebagai mitra. Persyaratan kontrak dan sistem perolehan manfaat yang disepakati antara KPH dan Mitra dapat digolongkan menjadi ketentuan yang bersifat *command and control* (CAC) dan insentif ekonomi (EI). Masing-masing ketentuan bersifat saling melengkapi dalam mencapai tujuan kegiatan serta menekan biaya pengawasan (Harrington dan Morgenstern 2004). Bagi hasil dapat memberikan dorongan kinerja bagi masyarakat untuk menjalankan perannya dalam kegiatan usaha (Astana *et al.* 2007).

Berbagai persyaratan yang harus dipenuhi mitra merupakan sebuah cara KPH (*principal*) dalam menekan ketimpangan informasi dan terjadinya *moral hazard* oleh mitra. Kebijakan KPH tersebut menimbulkan konsekuensi munculnya biaya keagenan yang dalam hubungan ini dibebankan kepada mitra. Fachrudin (2011) menyatakan bahwa biaya keagenan bagi KPH dapat menurun seiring dengan bertambahnya beban bagi mitra. Namun, biaya keagenan yang dibebankan kepada mitra akan memunculkan konflik kepentingan antara KPH dan mitra (Hajrah *et al.* 2015). Keputusan KPH untuk menggunakan sistem musyawarah sebagai salah satu sistem pengawasan mitra berpotensi meningkatkan biaya pengawasan dan inefisiensi waktu pelaksanaan usaha. Kelembagaan formal terkadang diperlukan dalam melakukan sebuah kegiatan usaha, agar peran setiap pihak dapat lebih efektif (Kuhaja 2014). Ketika jumlah mitra semakin bertambah dan kegiatan yang dilakukan semakin kompleks, sistem musyawarah akan cenderung tidak efektif untuk dilakukan karena dapat menambah biaya pengawasan bagi KPH. Semakin banyaknya jumlah pihak yang terlibat serta bertambah panjangnya rantai pengurusan administrasi cenderung menambah biaya yang dibutuhkan dalam mengawasi perilaku mitra (Kurniadi *et al.* 2013).

Tabel 4 Distribusi biaya dan kesepakatan bagi hasil antara KPH dan mitra

Pihak	Kolam Sesaot	Proporsi (%)	
		Pemandian Aiknyet	Resort Malimbu
Distribusi Biaya Investasi			
KPH		22.2	
Kabupaten Lombok Barat	100	58.9	
Dinas Pariwisata NTB		18.8	
IZW			100
Distribusi Bagi Hasil Usaha			
KPH	25	75	15
Kabupaten Lombok Barat	10	10	
Pemerintah Desa	15	10	
Kelompok Masyarakat	50	5	
IZW			85

Keragaan Finansial Usaha Wisata Alam

Kegiatan usaha wisata alam di Resort Sesaot mulai beroperasi pada Januari 2017. Pendapatan usaha berasal dari penjualan tiket masuk objek wisata sebesar Rp 10 000 per orang, tiket parkir sebesar Rp 5 000 per unit untuk kendaraan roda 2, serta retribusi pedagang lokal. Penarikan retribusi pedagang lokal hanya dilakukan pada objek wisata Kolam Sesaot yaitu sebesar Rp 5 000 per hari bagi setiap pedagang. Pendapatan yang diperoleh langsung diserahkan kepada KPH atau perangkat desa setiap minggu.

Setiap objek wisata memiliki komponen biaya yang berbeda karena dipengaruhi oleh isi kontrak yang berbeda. Pada objek wisata Kolam Sesaot tidak terdapat biaya upah kelompok masyarakat karena menggunakan sistem profit sharing (Tabel 5). Biaya investasi pada objek wisata Pemandian Aiknyet lebih kecil dibandingkan biaya investasi pada Kolam Sesaot, walaupun nilai tersebut bersumber dari tiga pihak yaitu Kabupaten Lombok Barat, KPH dan Dinas Pariwisata NTB (Tabel 6). Operasional usaha wisata alam pada Pemandian Aiknyet membutuhkan biaya yang lebih besar hingga 2.5 kali dibandingkan dengan Kolam Sesaot karena adanya biaya upah kelompok masyarakat yang mencapai 76.4% dari total biaya operasional setiap tahunnya.

Seluruh biaya usaha wisata pada Resort Malimbu dikeluarkan oleh mitra IZW. Biaya untuk pembangunan *villa* merupakan biaya terbesar yang harus dikeluarkan oleh mitra IZW yaitu mencapai 51% dari total biaya investasi (Tabel 7).

Tabel 5 Komponen pendapatan dan biaya pada objek wisata kolam sesaot

No.	Uraian	Satuan	Nilai (x1000)		
			LB	KPH	Seluruh Pihak
Pendapatan					
1	Penjualan tiket	Rp/tahun			347 640
2	Retribusi pedagang	Rp/tahun			9 000
	Pendapatan Total				356 640
Biaya Investasi					
1	Pembangunan sarana wisata	Rp	2 993 797		
	Biaya Investasi Total	Rp	2 993 797		
Biaya Operasional					
1	Peralatan operasional	Rp/tahun			2 400
2	Pengelolaan sampah	Rp/tahun			3 600
3	Biaya perjalanan pegawai	Rp/tahun		1 200	
4	Biaya inspeksi lapangan	Rp/tahun		300	
5	Promosi dan pemasaran	Rp/tahun			800
6	Pemeliharaan tahunan	Rp/tahun			59 875
7	Perawatan 5 tahunan	Rp/5tahun			748 449
	Biaya Operasional tahunan	Rp/tahun		1 500	66 675
	Biaya operasional 5 tahunan	Rp/5tahun			815 124

Tabel 6 Komponen anggaran usaha wisata alam pada Pemandian Aiknyet

No.	Uraian	Satuan	Nilai (x1000)		
			LB	KPH	Dinpar NTB
Pendapatan					
1	Penjualan Tiket	Rp/tahun			
	Pendapatan Total	Rp/tahun			521 460

Biaya Investasi					
1	Pembangunan sarana wisata	Rp	412 946	1 095 000	349 810
Biaya Investasi Total		Rp	412 946	1 095 000	349 810
Biaya Operasional					
1	Upah tenaga kerja	Rp/tahun		312 000	
2	Peralatan operasional	Rp/tahun		546	
3	Promosi dan pemasaran	Rp/tahun		800	
4	Biaya perjalanan pegawai	Rp/tahun		1 200	
5	Biaya inspeksi lapangan	Rp/tahun		300	
6	Pemeliharaan tahunan	Rp/tahun		37 155	
7	Perawatan 5 tahunan	Rp/ 5tahun		464 439	
	Biaya Operasional tahunan	Rp/tahun		352 001	
	Biaya operasional 5 tahunan	Rp/ 5tahun		816 440	

Tabel 7 Komponen pendapatan dan biaya usaha wisata alam bersama mitra IZW

No.	Uraian	Satuan	Nilai (x1000)
Pendapatan			
1	Penyewaan villa	Rp/tahun	16 237 025
2	Paket outbond	Rp/tahun	46 800
3	Paket renang	Rp/tahun	48 000
Pendapatan Total			16 331 825
Biaya Investasi			
1	Konstruksi Villa	Rp	28 085 400
2	Konstruksi Kolam Renang	Rp	1 760 500
3	Konstruksi Jalan Wisata	Rp	8 524 683
4	Konstruksi Lapangan Parkir	Rp	128 234
5	Dekorasi dan perlengkapan hotel	Rp	5 775 000
Biaya Investasi Total			44 273 817
Biaya Operasional			
1	Operasional penginapan dan jasa wisata	Rp/tahun	4 899 547
2	Pemeliharaan sarana	Rp/tahun	769 976
3	Perawatan sarana	Rp/ 5 tahun	9 624 704
4	Pajak	Rp/tahun	1 633 182
	Biaya Operasional Tahunan	Rp/tahun	7 302 705
	Biaya Operasional 5 tahunan	Rp/ 5 tahun	16 927 409

Tabel 8 Kelayakan finansial usaha wisata alam pada setiap objek wisata

Kriteria	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet	Resort Malimbu
NPV	-856404290.00	-643403720.00	2842122733 9.00
BCR	0.97	0.97	1.56
IRR	-0.58	-1.65	17.90

Tabel 9 Perolehan pendapatan setiap pihak saat ini

Pihak	Nilai (Rp/Tahun)		
	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet	Resort Malimbu
KPH	87 660 000	157 095 000	1 354 367 796
Kabupaten Lombok Barat	35 064 000	20 946 000	
Pemerintah Desa	52 596 000	20 946 000	
Kelompok Masyarakat	175 320 000	322 473 000	
IZW			7 674 750 845

Biaya keagenan dapat berupa biaya pengawasan dan biaya yang harus dikeluarkan akibat keterikatannya dengan mitra (Jensen dan Mackling 1976). Upah tenaga kerja pada objek wisata Pemandian Aiknyet merupakan bentuk biaya keagenan dalam hubungan KPH dan mitra. Sistem upah tetap untuk masyarakat menimbulkan biaya yang besar bagi KPH. Perubahan sistem perolehan manfaat dalam kontrak dapat berpotensi menekan biaya keagenan yang dikeluarkan KPH (Eggertsson 1999). KPH sebagai suatu organisasi juga mengeluarkan biaya keagenan berupa biaya perjalanan pegawai atau biaya inspeksi lapangan dan biaya jasa akuntan untuk penilaian keuangan terutama dalam kerjasama yang dilakukan bersama IZW. Biaya tersebut dikeluarkan dalam rangka menjamin perilaku kelompok masyarakat sebagai tenaga teknis operasional usaha wisata. Perkiraan nilai biaya pengawasan yang dikeluarkan KPH pada Resort Malimbu sebesar Rp 10 800 000 per tahun. Hasil analisis menunjukkan bahwa usaha wisata alam pada objek wisata Kolam Sesaot dan Pemandian Aiknyet tidak layak secara finansial, sedangkan pada Resort Malimbu layak secara finansial. NPV pada objek wisata Kolam Sesaot dan Pemandian Aiknyet bernilai negatif dengan B/C yang sama yaitu 0.97 dengan nilai IRR yang negatif (Tabel 8).

Walaupun usaha wisata alam pada kedua objek wisata di Resort Sesaot tidak layak secara finansial, setiap pihak saat ini masih tetap memperoleh pendapatan atas bagi hasil maupun upah tenaga kerja (Tabel 9). Usaha wisata alam layak secara finansial bagi kelompok masyarakat dan pemerintah desa karena kedua pihak tidak mengeluarkan biaya usaha. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa investasi yang dilakukan oleh KPH, LB dan Dinpar NTB saat ini masih bersifat investasi publik sehingga nilai ekonomi yang dihasilkan lebih banyak dirasakan oleh masyarakat. Dampak ekonomi lanjutan dari kegiatan wisata termasuk meningkatnya pendapatan masyarakat yang akan berdampak terhadap kemajuan ekonomi lokal (Dritasto dan Anggreini 2013, Saputra 2015). Lebih lanjut, Marin (2015) kegiatan wisata juga dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat seperti penurunan potensi konflik pemanfaatan SDA serta peningkatan partisipasi dan kerjasama antara komunitas lokal.

Berdasarkan pendugaan arus kas usaha wisata alam di Resort Malimbu, usaha tersebut layak dilakukan secara finansial dengan potensi pendapatan bersih mencapai Rp 9 029 118 641 per tahun. KPH memiliki bagi hasil sebesar 15% dari hasil pendapatan usaha setelah dikurangi biaya operasional atau berkisar Rp 1 354 367 796 per tahun. Nilai tersebut lebih besar dibandingkan dengan biaya pengawasan yang akan dikeluarkan KPH yaitu Rp 10 800 000 per tahun. Namun, jika keuntungan bagi hasil usaha dilakukan dengan turut memperhitungkan biaya investasi yang dikeluarkan IZW, maka KPH baru akan memperoleh pendapatan pada tahun ke-9 usaha.

Alternatif Kontrak

KPH dan mitra cenderung menggunakan skema KSD dalam kegiatan pemanfaatan wisata alam karena lebih menjamin perolehan pendapatan hasil usaha. Perolehan manfaat bagi masing-masing pihak menjadi salah satu latar belakang dalam dilaksanakan kerjasama dalam usaha wisata (Yustika 2013). Proses penyusunan kontrak juga dapat mempengaruhi pemilihan skema yang menjadi dasar pelaksanaan kegiatan, termasuk pihak-pihak yang terlibat. Semakin panjang proses birokrasi yang harus dilalui dalam pegurusan izin, semakin besar potensi biaya transaksi yang dikeluarkan oleh mitra (Kartodihardjo *et al.* 2015). Biaya

yang dibutuhkan dalam proses administrasi sebaiknya ditekan seminimal mungkin, sehingga nilai manfaat yang diperoleh bagi setiap pihak dapat lebih maksimal (Soedomo 2012). Skema izin usaha berdasarkan P 22/2012 tidak dapat menjadi dasar penarikan retribusi atau penerimaan bagi hasil usaha oleh pemerintah daerah, namun dapat menjadi pedoman pelaksanaan kegiatan usaha wisata alam, memberi kepastian hukum lebih bagi mitra perusahaan swasta, serta menjadi dasar penarikan PNPB bagi pemerintah pusat.

Skema kerjasama kehutanan yang didasari oleh P 49/2017 dapat menjadi dasar dilakukannya kerjasama antara KPH, pemerintah desa dan kelompok masyarakat, dengan syarat dibentuknya badan hukum berupa Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) atau koperasi masyarakat. Pembentukan badan hukum berupa BUMDes dapat menjadi dasar pembuatan kontrak tertulis yang dapat meminimalisir terjadinya *moral hazard* di masa mendatang (Prihadi 2010) (Hubungan antara KPH dan masyarakat sempat mengalami konflik berupa penahanan hasil penjualan tiket usaha wisata akibat upah yang terlambat dibayarkan oleh KPH. Kontrak tertulis dapat menjadi jaminan bagi KPH ketika terjadi perilaku *moral hazard* oleh mitra, sehingga KPH terhindar dari sanksi Bappenda). Keberadaan BUMDes merupakan bentuk pelembagaan mitra kelompok masyarakat yang dapat meningkatkan kondisi ekonomi lokal dan mengentaskan kemiskinan (Sayuti 2011, Ridlwan 2014). Selain itu BUMDes dapat menjadi kesempatan untuk menambah investasi pada kawasan hutan melalui program dana desa (Sidiki 2015). Praktik pengelolaan wisata alam oleh masyarakat melalui BUMDes bersama lembaga pemerintah juga sudah di beberapa kawasan hutan di Indonesia (Triana *et al.* 2014, Batari *et al.* 2017, Firman *et al.* 2017).

KPH perlu menjamin pembagian manfaat bagi setiap pihak sehingga legitimasi KPH semakin kuat (Saito dan Ruhanen 2017). Pemerintah desa dapat turut berperan dalam pengawasan operasional usaha kelompok masyarakat dan bertanggungjawab kepada KPH (Tabel 10). Keberadaan DLHK juga diperlukan dalam upaya mencegah KPH didominasi oleh keinginan memperoleh keuntungan sehingga tujuan kelestarian kawasan hutan tidak tercapai. DLHK sebagai perangkat daerah dapat memiliki dan pengaruh yang tinggi dalam kegiatan wisata, sesuai dengan fungsi dan tugas yang telah ditetapkan (Widodo *et al.* 2018). Peran dan tanggung jawab setiap pihak kemudian perlu diatur secara rinci dan disepakati dalam sebuah kontrak tertulis sehingga dapat dipertanggungjawabkan dan menekan risiko terjadinya *moral hazard* (Tabel 11).

Perhitungan kebutuhan biaya selama 15 tahun periode investasi menunjukkan perlu dilakukan penyesuaian harga tiket pada kedua objek wisata yaitu menjadi Rp 17 000 per orang untuk objek wisata Kolam Sesaot dan Rp 13 000 per orang untuk objek wisata Pemandian Aiknyet sehingga usaha wisata layak dilakukan secara finansial (Tabel 12). Pada kondisi tersebut (Skenario A), hampir setiap pihak yang terlibat dalam usaha wisata alam di Resort Sesaot dapat memperoleh manfaat yang lebih besar dibandingkan kondisi saat ini, serta terdapat jaminan keberlangsungan usaha selama periode investasi (Tabel 13).

Tabel 10 Pembagian peran dalam kontrak pemanfaatan wisata alam resort sesaot

	KPH	LB	Pemerintah Desa	Kelompok Masyarakat	DLHK
KPH	X	<ul style="list-style-type: none"> • Perolehan hasil usaha • Pelibatan masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Perolehan hasil usaha • Pelibatan masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Perolehan hasil usaha • Pembinaan kelembagaan dan usaha 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengawasan pembangunan dan pengadaan jasa usaha wisata • Pengawasan dampak lingkungan
LB	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan sarana wisata 	X	<ul style="list-style-type: none"> • Pelibatan masyarakat sekitar kawasan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan kelembagaan 	

	KPH	LB	Pemerintah Desa	Kelompok Masyarakat	DLHK
Pemerintah Desa	<ul style="list-style-type: none"> • Pengawasan lembaga dan kinerja kelompok masyarakat 	<ul style="list-style-type: none"> • Pelibatan masyarakat 	X	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan operasional usaha • Pembinaan kelembagaan 	
Kelompok Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> • Pengamanan objek wisata • Laporan keuangan dan kegiatan operasional 		<ul style="list-style-type: none"> • Laporan keuangan dan kegiatan operasional 	X	
DLHK	<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan kegiatan pemanfaatan hutan 			<ul style="list-style-type: none"> • Pembinaan kelembagaan 	X

Tabel 11 Alternatif isi kontrak tertulis pemanfaatan wisata alam pada Resort Sesaot

No.	Butir	Pelaksana				Penjelasan
		KPH	KLB	Desa	Masy.	
1	Bentuk pemanfaatan jasa lingkungan berupa pembangunan sarana wisata dan pengadaan jasa wisata		√	√	√	Kontrak menegaskan bahwa KPH melakukan kegiatan pemanfaatan jasa lingkungan wisata alam berupa pembangunan sarana dengan KLB dan pengadaan jasa bersama pemerintah desa dan kelompok masyarakat.
2	Rincian jenis sarana yang akan dibangun		√			Jenis sarana wisata ditentukan berdasarkan P 22/ 2012 berdasarkan hasil kesepakatan dalam ekpose
3	Rincian jenis jasa wisata yang diusahakan			√	√	Jenis jasa wisata ditentukan berdasarkan P 22/ 2012 berdasarkan hasil kesepakatan dalam ekpose
4	Letak dan luas lokasi usaha wisata		√	√	√	Memberikan kepastian bagi mitra dalam melakukan kegiatan usaha wisata. Ssebagai pedoman kesesuaian dengan rencana kelola kawasan pada Resort KPH.
5	Jangka waktu pelaksanaan usaha wisata bersama mitra		√	√	√	Pemindahan hak bersifat sementara dalam jangka waktu tertentu
6	Penyusunan rencana kelola kawasan	√				Rencana kelola kawasan pada tingkat resort menjadi tanggung jawab KPH sebagai pengelola kawasan hutan dan menjadi acuan pemanfaatan wisata alam
7	Rencana teknis pembangunan sarana		√			Rencana tahap pembangunan sarana serta desain tapak objek wisata menjadi syarat pengajuan kontrak sehingga menjadi pedoman pengawasan oleh KPH

8	Biaya pembangunan sarana ditanggung oleh KPH dan mitra	√	√			Rincian pihak yang bertanggung jawab terhadap biaya pembangunan sarana
9	Biaya operasional usaha ditanggung oleh KPH dan mitra	√	√	√	√	Biaya peralatan operasional, biaya kebersihan, dan biaya pemeliharaan sarana ditanggung bersama oleh setiap pihak
10	Pelibatan masyarakat sekitar dalam kegiatan usaha wisata	√				Sebagai jaminan KPH melakukan pemberdayaan sosial dalam kegiatan pengelolaan hutan
11	Kelestarian fungsi kawasan hutan	√				KPH sebagai pengelola kawasan hutan tetap bertanggungjawab atas kelestarian fungsi kawasan
12	Peran pemerintah desa dan kelompok masyarakat sebagai tenaga operasional usaha wisata			√	√	Transaksi penjualan tiket wisata dilakukan oleh kelompok masyarakat dengan wajib melakukan pelaporan kepada pemerintah desa Kelompok masyarakat sebagai tenaga operasional usaha wisata memiliki tanggung jawab utama dalam menjaga keamanan dan kenyamanan pengunjung objek wisata
13	Pengendalian limbah sebagai dampak kegiatan wisata	√		√	√	Pengelolaan limbah wisata dilakukan bersama antara KPH, pemerintah desa dan kelompok masyarakat dan merupakan satu kesatuan dari kegiatan usaha wisata alam
14	Pengawasan kegiatan usaha	√				KPH memiliki wewenang melakukan pengawasan dalam kegiatan usaha baik dalam tahap perencanaan dan pelaksanaan dilapangan. Pengawasan dapat dilakukan dalam bentuk inspeksi lapangan dan penilaian laporan keuangan usaha
15	Pembagian hasil usaha kepada setiap pihak	√	√	√	√	Setiap pihak memiliki hak atas hasil usaha dengan proporsi sesuai kesepakatan. Hasil usaha yang dibagikan kepada para pihak merupakan pendapatan usaha setelah dikurangi biaya operasional usaha. Penyerahan bagi hasil dilakukan dalam periode tertentu
16	Sanksi atas kelalaian kewajiban setiap pihak	√	√	√	√	Penilaian atas kewajiban setiap pihak dilakukan atas dasar kesepakatan melalui musyawarah Kelalaian kewajiban dapat mengakibatkan peneguran hingga pemutusan kesepakatan
17	Kondisi pengalihan dan keadaan kahar	√	√	√	√	Pengalihan yang diajukan oleh setiap pihak dapat dilakukan dengan mengedepankan musyawarah dan menghindari jalur hukum

Tabel 12 Hasil analisis kelayakan finansial usaha wisata alam setiap objek wisata dengan skenario A

Kriteria	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet
NPV	835939953.00	968344449.00
BCR	1.27	1.25
IRR	5.55	11.06

Tabel 13 Hasil analisis kelayakan finansial usaha wisata alam setiap pihak dengan skenario A

Pihak	Kolam Sesaot			Pemandian Aiknyet		
	NPV	B/C	IRR	NPV	B/C	IRR
KPH	814666385	66.64	-	676745837	2.01	10.39
Kabupaten Lombok Barat	-2558903282	-0.15	-17.13	-121598632	0.94	0.77
Pemerintah Desa	498806380	-	-	286483423	-	-
Kelompok Masyarakat	1662687933	-	-	3612178590	-	-

Tabel 14 Hasil analisis kelayakan finansial usaha wisata alam setiap pihak dengan skenario B

Pihak	Kolam Sesaot			Pemandian Aiknyet		
	NPV	B/C	IRR	NPV	B/C	IRR
KPH	521614739	-	-	290640291	1.72	0.07
Kabupaten Lombok Barat	-2678029908	0.09	19.92	50778174	1.52	0.06
Pemerintah Desa	312968844			465755301		
Kelompok Masyarakat	1043229479			2328776505		

Tabel 15 Perolehan manfaat setiap pihak pada berbagai alternatif kontrak di Resort Sesaot

Pihak	Skenario A (Rp/Tahun)		Skenario B (Rp/Tahun)	
	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet	Kolam Sesaot	Pemandian Aiknyet
KPH	99 973 403	240 164 835	72 491 015	119 239 720
Kabupaten Lombok Barat	199 946 805	32 021 978	28 996 406	48 295 888
Pemerintah Desa	59 984 042	32 021 978	43 494 609	72 443 832
Kelompok Masyarakat	39 989 361	328 010 989	144 982 030	241 479 440

Selain penyesuaian harga tiket, perubahan sistem bagi hasil usaha (proporsi bagi hasil dengan skenario B pada objek wisata Pemandian Aiknyet memberikan proporsi bagi hasil hingga 50% untuk kelompok masyarakat, sedangkan proporsi 25% bagi KPH telah dapat memberikan manfaat bagi KPH. Proporsi 15% untuk pemerintah desa diharapkan dapat meningkatkan peran pemerintah desa seperti yang diterapkan pada objek wisata Kolam Sesaot) dapat memberikan kondisi usaha yang layak secara finansial bagi KPH, Pemerintah Desa dan Kelompok Masyarakat (Tabel 14). Analisis kelayakan usaha pada skenario B tidak merubah kondisi finansial masing-masing objek wisata sebagai sebuah unit usaha, tetapi dapat menambah potensi pendapatan bagi masing-masing pihak terutama KPH karena biaya operasional yang berkurang hingga 60% serta adanya internalisasi biaya pengawasan yang dikeluarkan oleh KPH sebagai bagian dari biaya operasional usaha. Pada setiap skenario yang mungkin dilakukan, setiap pihak memperoleh potensi bagi hasil usaha yang lebih besar dibandingkan dengan kontrak yang saat ini telah disepakati (Tabel 15).

SIMPULAN

Kontrak usaha pemanfaatan wisata alam pada hutan lindung antara KPH dan mitra dapat dilakukan melalui skema izin usaha, kerjasama kehutanan, kemitraan perhutanan sosial dan kerjasama daerah. Skema kerja sama daerah yang saat ini digunakan memberikan kepastian perolehan manfaat bagi setiap pihak serta berpotensi lebih efisien untuk dilakukan. Keberadaan peraturan pemanfaatan jasa lingkungan wisata alam yang juga menjadi dasar pelaksanaan skema izin usaha dapat menjadi panduan dalam pelaksanaan kegiatan usaha pemanfaatan wisata alam pada kawasan hutan lindung dan melengkapi ketentuan dalam kerjasama daerah yang dilakukan. Pembagian peran dalam kegiatan usaha sesuai dengan manfaat yang diperoleh dapat mendorong kontrak menjadi lebih optimal. Sistem pengawasan dan sistem bagi hasil yang dituangkan secara rinci dalam kontrak tertulis serta peningkatan peran pemerintah desa dan pemerintah daerah dapat menekan potensi perilaku menyimpang dari mitra dan juga KPH. Pengelolaan usaha wisata alam sesuai dengan kontrak yang telah disepakati saat ini tidak layak dilakukan secara finansial, penyesuaian harga tiket atau perubahan sistem perolehan manfaat dapat menjadikan usaha layak dilakukan secara finansial atau meningkatkan potensi pendapatan bagi KPH.

DAFTAR PUSTAKA

- Astana S, Muttaqin MZ, Parlinah N, Indartik. 2007. Analisis kebijakan sistem insentif bagi usaha kehutanan. *Jurnal Analisis Kebijakan Kehutanan*. 4(1):39-63.
- Batari A, Yusran Y, Sahide MAK. 2017. Analisis tingkat keaktifan pengelolaan hutan desa labbo. *Jurnal Hutan dan Masyarakat*. 9(1):54-60.
- Christiani M. 2012. Kajian kemitraan usaha wisata alam di wana wisata kawah putih ciwidey [skripsi]. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Dritasto A, Anggreini A. 2013. Analisis dampak ekonomi wisata bahari terhadap pendapatan masyarakat di pulau tidung. *Reka Loka*. 1(1):1-8.
- Effendi H. 2015. *Izin lingkungan (tak) memperpanjang birokrasi? Jakarta 13-15 Oktober 2015*. Jakarta: BPK.
- Eggertsson T. 1999. *Economic Behaviour and Institutions*. Cambridge (UK): Cambridge University Press.
- Eisenhardt KM. 1989. Agency theory: an assessment and review. *Academy of Management Review*. 14(1):57-74.
- Elo S, Kyngas H. 2008. The qualitative content analysis process. *Journal of Advanced Nursing*. 62(1):107-115. doi: 10.1111/j.1365-2648.2007.04569.x.
- Fachrudin KA. 2011. Analisis pengaruh struktur modal, ukuran perusahaan, dan agency cost terhadap kinerja perusahaan. *Jurnal Akutansi dan Keuangan*. 13(1):37-46.
- Firman F, Rizali A, Razie F, Hidayat T. 2017. Model pengelolaan cagar alam teluk adang dalam upaya konservasi sumberdaya lingkungan di Kabupaten Paser Kalimantan Timur. *EnviroScienteeae*. 13(2):122-127.
- Hajrah, Kartodihardjo H, Nugroho B. 2015. Efektivitas tenaga teknis penguji kayu bulat dalam penatausahaan hasil hutan (studi kasus hutan alam Kalimantan Tengah). *Risalah Kebijakan Pertanian dan Lingkungan*. 2(3):191-201.
- Harrington W, Morgenstern R. 2004. Economic incentives versus command and control: what's the best approach for solving environmental problems?. *Acid in the Environment*. 233-240.
- Hermantyo D. 2010. Pemekaran daerah dan konflik keruangan: kebijakan otonomi daerah dan implementasinya di Indonesia. *Makara Sains*. 11(1):16-22.

- Hoffman JV, Wilson MB, Martinez RA, Sailors M. 2011. Content analysis: the past, present and future. Dalam: Duke NK, Mallette, editor. *Literacy Research Methodologies*. Second Edition. New York: The Guilford Press.
- Jensen MC, Meckling WH. 1976. Theory of the firm: managerial behavior, agency costs, and ownership structure. *Journal of Financial Economics*. 3:305-360.
- Kartodihardjo H, Nagara G, Situmorang AW. 2015. Transaction cost of forest utilization licenses: institutional issues. *Jurnal Manajemen Hutan Tropika*. 21(3):184-191. doi: 10.7226/jtfm.21.3.184.
- Kasper W., M.W. Streit, P.J. Boettke, 2012. *Institutional economics: property, competition policies*. Edward Elgar Publishing Limited, Massachusetts.
- [KPHL Rinjani Barat] Kesatuan Pengelolaan Hutan Lindung Rinjani Barat. 2015. *KPH dalam upaya kemandirian pengelolaan*. Surabaya: KPHL Rinjani Barat.
- Kristinawati I. 2014. Pengaruh pengembangan wisata alam taman wisata alam gunung pancar terhadap perspektif sosial ekonomi [disertasi]. Bogor: Intitut Pertanian Bogor.
- Kuhaja T. 2014. Kajian kelembagaan dalam pengembangan pariwisata pantai yang berkelanjutan. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*. 10(3):278-292.
- Kurniadi E, Hardjanto, Bramasto N, Sumardjo. 2013. Kelembagaan kemitraan pengelolaan hutan rakyat di Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Penelitian Hutan Tanaman*. 10(3):161-171.
- Lamers M, Duim R, Wijk J, Nthiga R, Visseren HIJ. 2014. Governing conservation touris partnerships in Kenya. *Annals of Tourism Research*. 48:250-265. <http://dx.doi.org/10.1016/j.annals.2014.07.004>.
- Marin D. 2015. Study on the economic impact of tourism and of agrotourism on local communities. *Research Journal of Agricultural Science*. 47(4):160-163.
- Nugroho B. 2016. Kelembagaan, karakteristik sumberdaya, dan perilaku aktor: analisis kritis kebijakan pengelolaan hutan Indonesia. Bogor: Penerbit IPB Press.
- Nurita. 2016. Strategi pengembangan wisata alam penyu berbasis masyarakat lokal di Pantai Temajuk Kabupaten Sambas Kalimantan Barat [tesis]. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Oktora FE, Pontoh W. 2013. Analisis hubungan pendapatan asli daerah, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus atas belanja modal pada pemerintah daerah kabupaten tolitoli provinsi sulawesi tengah. *Jurnal Accountability*. 1(2):1-10.
- Pelealu AM. 2013. Pengaruh dana alokasi khusus (DAK), dan pendapatan asli daerah (PAD) terhadap belanja modal pemerintah kota manado tahun 2003-2012. *Jurnal EMBA*. 1(4):1189-1197.
- Prihadi N. 2010. Kelembagaan kemitraan industri pengolahan kayu bersama rakyat dalam rangka pembangunan hutan di pulau jawa [disertasi]. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Ridlwan Z. 2014. Urgensi badan usaha milik desa (BUMDES) dalam pembangunan perekonomian desa. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*. 8(3):424-440.
- Saito H, Ruhanen L. 2017. Power in tourism stakeholder collaborations: power types and power holders. *Journal of Hospitality and Tourism Management*. 31:189-196. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jhtm.2017.01.001>.
- Saputra R. 2015. Analisis dampak ekonomi wisata bahari terhadap pendapatan masyarakat lokal (studi kasus ombak bono sungai kampar kabupaten pelalawan Provinsi Riau). *JOM FEKON*. 2(2):1-15.
- Sasongko DA, Kusmana C, Ramadan H. 2014. Strategi pengelolaan hutan lindung angsa kapuk. *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*. 4(1):35-42.
- Sayuti M. 2011. Pelembagaan badan usaha milik desa (bumds) sebagai penggerak potensi ekonomi desa dalam upaya pengentasan kemiskinan di kabupaten donggala. *Jurnal Academica Fisip Untad*. 3(2):717-728.

- Sembiring S. 2006. *Pengembangan Sistem Hukum, Kebijakan dan Kelembagaan Pengelolaan Hutan Lindung*. Technical Report. Balikpapan: TBI – IHSA.
- Sidiki F. 2015. Menggali potensi lokal mewujudkan kemandirian desa. *Jurnal Kebijakan & Administrasi Publik*. 19(2):115-131.
- Soedomo S. 2012. Jenis pungutan kehutanan dari perspektif ekonomi sumber daya alam. *Jurnal Manajemen Hutan Tropika*. 18(1):60–67. doi: 10.7226/jtfm. 18.1.60.
- Steni B. 2016. Membedah UU pemerintahan daerah yang baru: apa yang baru dalam pembagian urusan dan kewenangan pusat-daerah di bidang sumber daya alam?. Denpasar: Institut Penelitian Inovasi Bumi (INOBU).
- Sumarmi S. 2010. Pengaruh pendapatan asli daerah, dana alokasi umum dan dana alokasi khusus terhadap alokasi belanja modal daerah kabupaten/kota di Provinsi di Yogyakarta [disertasi]. Yogyakarta: UPY.
- Surkati A. 2012. Otonomi daerah sebagai instrumen pertumbuhan kesejahteraan dan peningkatan kerjasama antar daerah. *Mimbar*. 28(1):39-46.
- Triana E, Alikodra HS, Sunarminto H, Sudrajat A. 2014. Kolaborasi konservasi di kawasan wisata ciwidey. *Media Konservasi*. 19(3):161-169.
- Tuasikal A. 2008. Pengaruh DAU, DAK, PAD, dan PDRB terhadap belanja modal pemerintah daerah kabupaten/kota di Indonesia. *Jurnal Telaah & Riset Akuntansi*. 1(2):142-155.
- Wibowo E. 2013. Pola kemitraan antara petani tebu rakyat kredit (TRK) dan mandiri (TRM) dengan Pabrik Gula Modjopangoong Tulungagung. *Jurnal Manajemen Agribisnis*. 13(1):1-12.
- Widodo ML, Soekmadi R, Arifin HS. 2018. Analisis stakeholders dalam pengembangan ekowisata di taman nasional betung kerihun kabupaten kapuas hulu. *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*. 8(1):55-61. doi: 10.29244/jpsl.8.1.55-61.
- Wunder S. 2000. Ecotourism and economic incentives — an empirical approach. *Ecological Economics*. 32:465–479. [https://Doi.Org/10.1016/ S0921 -8009\(99\)00119-6](https://doi.org/10.1016/S0921-8009(99)00119-6).
- Yustika AE. 2012. *Ekonomi Kelembagaan Paradigma, Teori dan Kebijakan*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Zhang D, Pearse PH. 2012. *Forest Economics*. Vancouver: UBC Press.