

## **Eksternalitas dan Kebijakan Publik Objek Wisata Maribaya Natural Hot Spring Resort Lembang**

Externalities and Public Policy Attractions Maribaya Natural Hot Spring Resort,

<sup>1</sup>Poppy Fabiola, <sup>2</sup>Asnita Frida Sebayang, <sup>3</sup>Ade Yunita Mafruh

<sup>1,2,3</sup>Prodi Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Bandung,

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email: <sup>1</sup>poppyfabiola@gmail.com, <sup>2</sup>fridaasnita@gmail.com, <sup>3</sup>dnita90@gmail.com

**Abstract.** Maribaya Natural Hot Spring Resort is one of the growing tourist attractions in Langensari Village. The establishment of the Maribaya tourist attraction, the Natural Hot Spring, is late inviting to increase regional income, encouraging investors to start businesses in Desa Langensari, and provides opportunities in the form of employment and side jobs that can be done by local communities. This research uses the rating scale method and the Analytical Hierarchy Process method analyzed with Microsoft Excel and SuperDecision. The results showed that the Maribaya Resort natural hot spring resort raises various forms of positive externalities such as increasing land prices, increasing the number of tourist visits and increasing revenue from BUMDes. In addition, it also brings up negative externalities such as traffic jams on weekends, air pollution, increases in rental prices for business premises, development of tourism facilities and infrastructure, resettlement, access to entrances and making long traffic jams. Public policies that are recommended to internalize externalities include controlled and approved activities within tourist attractions.

**Keywords:** Externality, Tourism Objects, Public Policy.

**Abstrak.** Objek wisata Maribaya Natural Hot Spring Resort merupakan salah satu objek wisata yang terkenal di Desa Langensari. Berdirinya objek wisata Maribaya Natural Hot Spring Resort telah berperan untuk meningkatkan pendapatan daerah, mendorong para investor untuk membuka usaha di daerah Desa Langensari dan memberikan peluang berupa penyediaan lapangan pekerjaan dan pekerjaan sampingan yang dapat dilakukan oleh masyarakat setempat. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bentuk-bentuk eksternalitas dan kebijakan publik yang cocok untuk memaksimalkan eksternalitas positif dan meminimalisasi eksternalitas negatif. Metode yang digunakan adalah metode rating scale dan Analytical Hierarchy Process (AHP). Data yang digunakan berupa data primer dan sekunder yang diolah menggunakan Microsoft Excel dan software Super Decision. Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek wisata Maribaya Natural Hot Spring Resort menimbulkan berbagai bentuk eksternalitas positif seperti peningkatan harga lahan, meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan dan penambahan pendapatan dari BUMDes. Selain itu menimbulkan eksternalitas negatif seperti kemacetan pada hari weekend, pencemaran udara, kenaikan harga sewa tempat usaha, pengembangan sarana dan prasarana pariwisata mengganggu penduduk, akses pintu masuk dan keluar membuat kemacetan panjang. Kebijakan publik yang direkomendasikan untuk menginternalisasi eksternalitas antara lain mengontrol dan mengawasi aktivitas di dalam objek wisata.

**Kata Kunci:** Eksternalitas, Objek Wisata, Kebijakan Publik.

### **A. Pendahuluan**

Pariwisata menjadi salah satu sektor yang mulai diperhitungkan dan diperhatikan di berbagai negara, baik negara maju ataupun negara berkembang, tidak terkecuali Indonesia. Sektor pariwisata banyak diakui sebagai sektor yang dapat mengembangkan sektor-sektor lain dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Melalui sektor ini, beberapa permasalahan seperti pengentasan kemiskinan dan pengurangan jumlah

pengangguran bisa diatasi.

Kabupaten Bandung Barat merupakan salah satu kabupaten yang terletak di barat ibukota Bandung provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kabupaten Bandung Barat diyakini memiliki potensi yang besar dalam bidang pariwisata yang layak untuk dijual dan sebagai pemasukan bagi negara dalam bidang pariwisata. Daya tarik wisata yang berada di KBB merupakan salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan perekonomian

daerah sekitar dan sebagai mata pencaharian masyarakat lokal. Menurut Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bandung Barat, sektor pariwisata Kabupaten Bandung Barat meraih nilai tertinggi dalam PDRB. Hal ini berarti, sektor pariwisata Kabupaten Bandung Barat memiliki banyak potensi untuk meningkatkan ekonomi lokal dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

Maribaya *Natural Hot Spring Resort* merupakan salah satu objek wisata yang sangat terkenal di Kabupaten Bandung Barat tepatnya Desa Langensari. Daerah Maribaya sudah lama menjadi objek wisata alam yang terkenal dan terletak di Kabupaten Bandung Barat. Berjarak 5 km sebelah timur Lembang dan 15 km dari Kota Bandung. Maribaya *Natural Hot Spring Resort* telah lama dikenal sebagai tempat favorit pemandian air panas alami. Salah satu destinasi wisata terkenal, penting dan bersejarah. Air panas natural di Maribaya dikenal dapat menyembuhkan berbagai penyakit sejak tahun 1835 hingga sekarang (PT. Akurasi Kuatmega, 2013).

Objek wisata Maribaya *Natural Hot Spring Resort* sebelumnya dikelola oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bandung Barat lalu pada tahun 2013 dialihkelola oleh PT. Akurasi Kuatmega dengan adanya kontrak selama 30 tahun. Setelah dialihkelola oleh PT. Akurasi Kuatmega, muncullah berbagai dampak-dampak yang dihadapi oleh masyarakat lokal atau masyarakat Desa Langensari, baik itu positif maupun negatif atau yang disebut dengan eksternalitas. Banyak permasalahan-permasalahan baru atau eksternalitas negatif yang muncul setelah Objek Wisata Maribaya dialihkelola oleh pihak swasta dan berdampak kurang baik terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Namun

terdapat juga eksternalitas positif yang dirasakan oleh masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan kebijakan publik untuk memaksimalkan eksternalitas positif dan meminimalisasi eksternalitas negatif.

## B. Landasan Teori

Menurut Nugroho (2018), kebijakan publik adalah keputusan politik yang melembaga, keputusan yang dibuat oleh negara sebagai strategi untuk merealisasi tujuan negara yang bersangkutan. Kebijakan publik adalah strategi untuk mengantar masyarakat pada masa awal, memasuki masyarakat pada masa transisi, untuk menuju masyarakat yang dicita-citakan. Kebijakan publik adalah masalah pembuat keputusan atas pilihan-pilihan masa depan dan kebijakan publik adalah menciptakan masa depan pada hari ini.

Winarno (2002) mendefinisikan kebijakan publik sebagai hipotesis yang mengandung kondisi-kondisi awal dan akibat-akibat yang bisa diramalkan. Kebijakan publik itu harus dibedakan dengan bentuk-bentuk kebijakan yang lain misalnya kebijakan swasta. Hal ini dipengaruhi oleh keterlibatan faktor-faktor bukan pemerintah. Agustino (2008) mendefinisikan kebijakan publik sebagai hubungan antara unit pemerintah dengan lingkungannya. Banyak pihak beranggapan bahwa definisi tersebut masih terlalu luas untuk dipahami, karena apa yang dimaksud dengan kebijakan publik dapat mencakup berbagai hal.

Menurut Fauzi (2015), eksternalitas sebagai dampak dari kegiatan produksi atau konsumsi dari satu pihak mempengaruhi utilitas pihak lain secara tidak diinginkan. Dampak ini tidak hanya terkait dengan pengelolaan sumber daya alam. Sedangkan menurut Ginting (2011), eksternalitas adalah suatu efek samping dari suatu tindakan pihak tertentu

terhadap pihak lain, baik dampak yang menguntungkan maupun yang merugikan.

Wahab (1992) menjelaskan pariwisata adalah salah satu jenis industri baru yang mampu menghasilkan pertumbuhan ekonomi yang cepat dalam penyediaan lapangan pekerjaan, peningkatan penghasilan, standar hidup serta menstimulasi sektor-sektor produktivitas lainnya. Sedangkan menurut Kodyat (1983), pariwisata adalah perjalanan dari suatu tempat ke tempat lain, bersifat sementara, dilakukan perorangan maupun kelompok, sebagai usaha mencari keseimbangan atau keserasian dan kebagiaan dengan lingkungan dalam dimensi sosial budaya, alam dan ilmu.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### Bentuk-bentuk Eksternalitas:

Eksternalitas positif adalah dampak samping yang menguntungkan dari suatu tindakan yang dilakukan oleh suatu pihak terhadap orang lain tanpa adanya kompensasi dari pihak yang diuntungkan. Penelitian dilakukan dengan cara wawancara dan penyebaran kuesioner, hasil penelitian tersebut antara lain:

- a. Harga Lahan Mengalami Peningkatan. Setelah adanya objek wisata Maribaya *Natural Hot Spring Resort*, harga lahan meningkat dari  $\pm$  Rp. 1.000.000/m<sup>2</sup> menjadi  $\pm$  Rp. 5.000.000/m<sup>2</sup>.
- b. Desa Langensari jadi banyak pengunjung. Dengan adanya objek wisata Maribaya *Natural Hot Spring Resort*, terjadi peningkatan wisatawan yang berkunjung ke Desa Langensari. Hal ini tentu dapat menguntungkan beberapa pihak, baik pemerintah maupun

masyarakat Desa Langensari.

Eksternalitas negatif adalah dampak samping yang merugikan dari suatu tindakan yang dilakukan oleh suatu pihak terhadap orang lain tanpa adanya kompensasi dari pihak yang dirugikan. Penelitian dilakukan dengan cara wawancara dan penyebaran kuesioner, hasil penelitian tersebut antara lain:

- a. Terganggunya masyarakat sekitar pada hari *weekend* karena macet. Menurut masyarakat Desa Langensari, kemacetan terjadi kurang lebih 2 km dari pintu masuk objek wisata. Kemacetan tersebut dinilai mengganggu aktivitas dan kenyamanan masyarakat, terlebih ketika harus berpergian ke luar rumah dengan kendaraan bermotor. Hal ini tentu membuat aktivitas masyarakat terhambat dengan adanya kemacetan yang panjang.
- b. Pencemaran udara. Terjadinya pencemaran udara karena banyak kendaraan bermotor yang berlalu-lalang untuk masuk ke objek wisata Maribaya. Pencemaran udara tersebut dikhawatirkan dapat mengganggu kesehatan masyarakat yang mengakibatkan penyakit pernapasan seperti ISPA (infeksi saluran pernapasan akut), termasuk di antaranya asma, *bronchitis* dan gangguan pernapasan lainnya.
- c. Harga sewa tempat usaha meningkat. Menurut masyarakat, pada saat objek wisata dikelola oleh pemerintah, harga sewa tempat usaha hanya 4 ribu rupiah per bulan untuk biaya kebersihan. Setelah dialih kelola oleh pihak swasta, harga sewa tempat usaha meningkat menjadi 75 ribu per bulan. Sekitar 250

**Tabel 1.** Bobot Prioritas *Cluster* Alternatif

No.	Alternatif	Bobot	Cosistency Ratio
1.	Aspek Pemberdayaan Masyarakat	0,404	0,037
2.	Aspek Manajemen	0,329	
3.	Aspek Lingkungan	0,194	
4.	Aspek Sosial-Budaya	0,073	

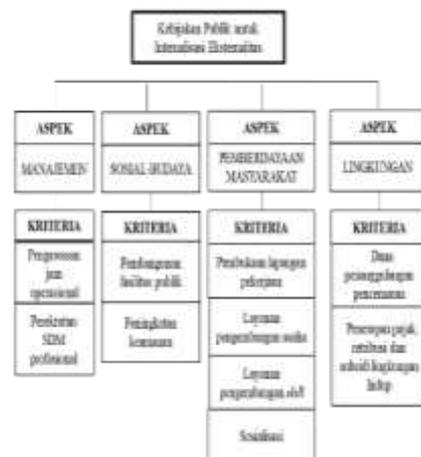
Sumber: Data Primer diolah, 2019.

pedagang yang merupakan masyarakat yang tinggal di sekitar objek wisata terpaksa tidak berjualan lagi di dalam objek wisata dikarenakan harga sewa yang semakin melambung tinggi.

- d. Pengembangan sarana dan prasarana mengganggu penduduk. Beberapa masyarakat merasa dengan adanya pembangunan objek wisata. Sekitar lima rumah yang dihuni masyarakat terpaksa dijual ke pihak swasta dikarenakan tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan objek wisata. Selain itu, para pedagang kecil yang memiliki kios di dalam objek wisata merasa dirugikan dikarenakan pembangunan yang lama dan tidak diberitahukan jangka waktunya sehingga pedagang saat itu banyak yang menganggur.
- e. Akses pintu masuk dan keluar objek wisata Maribaya membuat kemacetan panjang.

pemerintah. Kebijakan pulik mengisyaratkan adanya pilihan-pilihan kolektif yang saling bergantung satu sama lain termasuk di dalamnya (Dunn, 2003).

Hasil dari penilaian atau perbandingan responden dari berbagai aspek tersebut diperoleh sebuah pembobotan prioritas yang menunjukkan hasil akhir dari beberapa aspek yang menjadi kebijakan prioritas.



**Gambar 1.** Penyusunan Goal, Kriteria dan Alternatif.

### Analisis Strategi Kebijakan Publik untuk Internalisasi Eksternalitas

Untuk mengetahui strategi kebijakan publik internalisasi eksternalitas, digunakan metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Kebijakan publik adalah pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan-pilihan kolektif yang saling bergantung, termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak yang dibuat oleh badan atau kantor

Dari hasil perhitungan dengan aplikasi *Super Decision* tersebut diperoleh skala prioritas dari masing-masing aspek. Aspek prioritas dalam hal ini yaitu pemberdayaan masyarakat. Para responden berkesimpulan bahwa aspek ini dianggap sangat prioritas dalam rangka internalisasi eksternalitas objek wisata. Karena pihak swasta tergolong kurang baik dalam memberdayakan masyarakat Desa Langensari.

Aspek pemberdayaan masyarakat terkait dengan pembukaan lapangan kerja, pengembangan usaha, pengembangan skill dan sosialisasi dalam rangka mengurangi dampak eksternalitas negatif. Kebijakan yang menjadi prioritas yaitu pembukaan lapangan pekerjaan. Menurut masyarakat Desa Langensari, pembukaan lapangan pekerjaan di Desa Langensari tergolong kurang banyak, sehingga mereka kebanyakan memilih untuk menjadi pedagang.

Aspek strategi lain yang dianggap penting dan prioritas dalam rangka internalisasi eksternalitas objek wisata adalah aspek manajemen. Aspek manajemen terkait dengan pengawasan jam operasional dan perekrutan SDM profesional. Kebijakan yang menjadi prioritas yaitu pengawasan jam operasional. Menurut masyarakat Desa Langensari, manajemen waktu objek wisata Maribaya dikelola dengan kurang baik karena pada tengah malam pun masih ada kegiatan di dalam objek wisata dan terdengar suara-suara musik yang nyaring.

Selain kebijakan dalam aspek manajemen, terdapat pula kebijakan dalam aspek lingkungan. Aspek lingkungan terkait dengan penerapan pajak, retribusi dan subsidi lingkungan hidup dan dana penanggulangan pencemaran. Kebijakan yang menjadi prioritas yaitu penerapan pajak, retribusi dan subsidi lingkungan hidup.

Selain aspek pemberdayaan masyarakat, aspek manajemen dan aspek lingkungan terdapat juga aspek sosial-budaya yang tidak terlepas dari adanya sektor pariwisata. Aspek sosial-budaya terkait dengan pembangunan masjid dan peningkatan keamanan. Kebijakan yang menjadi prioritas yaitu pembangunan masjid karena akses masuk ke dalam masjid objek wisata tidak setiap saat dibuka, sehingga masyarakat sulit untuk beribadah di

jam-jam tertentu.

#### D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Eksternalitas positif yang ditimbulkan oleh objek wisata Maribaya *Natural Hot Spring Resort* antara lain peningkatan harga lahan dan meningkatnya jumlah kunjungan wisatawan.
2. Eksternalitas negatif yang ditimbulkan oleh objek wisata Maribaya *Natural Hot Spring Resort* antara lain kemacetan pada hari *weekend*, pencemaran udara, kenaikan harga sewa tempat usaha

#### Daftar Pustaka

- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kabupaten Bandung Barat. 2015. *Profil dan Potensi Kabupaten Bandung Barat*. Jawa Barat: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata.
- Dunn, William N. 2003. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Fauzi, A. 2015. *Valuasi Ekonomi dan Penilaian Kerusakan Sumber Daya Alam dan Lingkungan*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Ginting, Rachmanta. 2011. *Kebijakan Publik dalam Eksternalitas*. Jakarta: Pusat Kajian Ilmu Administrasi Universitas Indonesia.
- Kodyat, H. 1983. *Sejarah Pariwisata dan Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Nugroho, Riant. 2018. *Public Policy Edisi 6*. Jakarta: Elex Media Computindo.
- PT. Akurasi Kuatmega Indonesia. 2013.

*Profil Objek Wisata Maribaya  
Natural Hot Spring Resort.*  
Bandung: PT. Akurasi  
Kuatmega.

Wahab, Salah. 1992. *Manajemen  
Kepariwisataaan.* Jakarta:  
Penerbit Pradnya Paramita.