

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Terkait dengan fenomena kunjungan wisata pada saat ini yang banyak didominasi oleh lokasi wisata yang bernuansa alamiah. Pemerintah Kabupaten Bandung merasa perlu untuk mengembangkan sektor tersebut, hal ini dilakukan mengingat besarnya pemasukan yang dapat disumbangkan dari sektor tersebut.

Kawasan Wisata Maribaya yang terletak di daerah Bandung Utara, adalah salah satu pusat perhatian, karena mempunyai aset yang dapat dikembangkan sebagai wisata alam. Tetapi sangat disayangkan, keadaan selama ini kawasan Wisata Maribaya tidak menjadi salah satu alternatif bagi kunjungan wisata di

wilayah Bandung. Hal ini dikarenakan kurang seriusnya penanganan yang diterapkan pada kawasan tersebut. Berangkat dari alasan tersebut, Pemerintah Kabupaten Bandung berinisiatif untuk melaksanakan analisis kelayakan, sehingga dapat diestimasi keuntungan–keuntungan yang dapat diperoleh.

Dengan harapan dapat terjadinya alih teknologi yang lebih maju, serta keterbatasan modal yang dimiliki, maka Pemerintah perlu mengundang pihak swasta untuk dapat bekerjasama dalam pengembangan Kawasan Wisata Maribaya. Berangkat dari hal tersebut perlu dirumuskan suatu bentuk kerjasama yang dapat menguntungkan kedua belah pihak. Sistem kontrak *Built, Operate, Transfer* (BOT), atau lazim dikenal sebagai sistem kontrak bangun, kelola, alih milik, menjadi opsi yang ditawarkan, karena opsi tersebut dapat menyeimbangkan proporsi, meringankan beban Pemerintah Kabupaten Bandung karena ketidaktersediaan dana, serta menguntungkan masing–masing pihak yang terkait.

Untuk mengakomodir aspirasi dan meminimalisir kekurangan yang akan terjadi, serta mengatur hak dan kewajiban masing–masing pihak yang terkait, maka perlu disusun pasal–pasal yang mengaturnya, agar dapat dijadikan patokan serta arahan yang akan diterapkan pada masa kontrak tersebut berlaku, dan mengeliminir terjadinya kerugian salah satu pihak, sehingga apa yang menjadi tujuan awal dapat dilaksanakan.

1.2 Maksud dan Tujuan

Melakukan analisis perhitungan *Net Present Value* (NPV), dan Breakeven Point (BEP) sehingga dapat diketahui kelayakan proyek tersebut, yang selanjutnya digunakan sebagai dasar penyusunan perjanjian kontrak kerja.

1.3 Ruang Lingkup Pembahasan

Mengingat luasnya masalah yang mungkin dihadapi dalam suatu perumusan pasal-pasal perjanjian kontrak, maka perlu adanya pembatasan ruang lingkup permasalahan.

Dengan mengambil studi kasus Pengembangan Kawasan Wisata Maribaya, serta mengacu pada Keputusan Presiden nomor 7 tahun 1998 tentang kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha Swasta dalam pembangunan dan atau pengelolaan infrastruktur, Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi, dan Undang-Undang nomor 25 tahun 1999 tentang perimbangan keuangan pemerintah pusat dan daerah. Berdasarkan acuan tersebut, permasalahan dapat lebih difokuskan dan dipersempit.

1.4 Sistematika Pembahasan

Adapun bentuk penulisan ini disusun dalam sistematika sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada Bab ini akan dibahas uraian singkat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan, pembatasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan studi pustaka dari beberapa sumber yang berhubungan dengan sistem kontrak BOT serta hal-hal yang mendasari penyusunan pasal-pasal kontrak.

BAB 3 DATA ANALISIS KELAYAKAN

Pada Bab ini akan dijelaskan data analisis kelayakan dan keterangan yang terdiri dari analisis finansial, proporsi pembagian modal, dan masa konsesi.

BAB 4 STUDI KASUS

Pada Bab ini akan dibahas tentang penentuan *Net present Value* (NPV) *breakeven point* (BEP), serta penyusunan pasal – pasal yang akan diterapkan dengan acuan Keputusan Presiden nomor 7 tahun 1998, Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 tentang jasa kontruksi, dan Undang-Undang nomor 25 tahun 1999.

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari seluruh Tugas Akhir ini.