

# “Mengembangkan KEK Wisata Tanjung Lesung”

Oleh,

E. Rahmat Taufik (Ketua Tim Peneliti), Agus David Ramdansyah, Zaenal Muttaqin,  
Bambang Dwi Suseno, dan Roza Mulyadi (Anggota)

## 1. Pendahuluan

Banten merupakan salah satu provinsi yang berpotensi untuk menjadi daerah utama tujuan wisata karena memiliki beragam obyek dan daya tarik wisata terutama wisata pantai, alam dan budaya serta ditunjang oleh sarana dan prasarana akomodasi yang memadai. Menurut data BPS 2015, Provinsi Banten memiliki 133 lokasi wisata tirta, 85 wisata marina pantai, 185 wisata sejarah, 6 suaka alam dan 154 wisata lainnya. Selain itu terdapat 4 museum, 123 situs purbakala, 114 bangunan bersejarah dan 217 makam sejarah. Berdasarkan data yang dihimpun dari Dinas Pariwisata, seni dan Budaya Provinsi Banten, pada tahun 2014 lokasi wisata di Provinsi Banten dikunjungi oleh 18.072.420 orang wisatawan. Industri pariwisata memberikan dampak positif terhadap perekonomian Provinsi Banten. Hal ini terlihat dari jumlah perusahaan pendukung sektor pariwisata dan daya serap lapangan kerja di sektor industri pariwisata yang terus tumbuh.

BPS provinsi Banten 2015 mencatat bahwa pada tahun 2014 terdapat 52 hotel berbintang dengan tingkat hunian kamar hotel sebesar 48,77 persen dan 246 hotel non bintang dengan tingkat hunian kamar hotel sebesar 32,22 persen sehingga jumlah hotel pada tahun 2014 sebanyak 298 buah yang menyediakan 9.328 kamar dan 14.917 tempat tidur dengan rata-rata tingkat hunian 40,5 persen. Dari catatan sementara BPS yang dipublikasikan tahun 2015, akomodasi penginapan tersebut digunakan oleh 1.803.87 ribu wisatawan yang terdiri dari 1.213.60 ribu wisatawan menginap di hotel berbintang dan 590.27 ribu orang wisatawan menginap di hotel non bintang. Di lihat dari komposisinya, hampir semua wisatawan mancanegara menginap di hotel berbintang, yaitu dengan persentase mencapai 99,1 persen. Sedangkan wisatawan nusantara yang menginap di hotel berbintang persentasenya hanya 63,8 persen. Dilihat dari jumlah kunjungan wisatawan asing, Provinsi Banten hanya kedatangan 359.61 ribu pada tahun 2013 dan 175.94 ribu pada tahun 2014 (angka sementara BPS) wisatawan yang menginap di hotel berbintang dan non bintang pada tahun 2013. Data statistik ini menunjukkan bahwa dorongan untuk datang berkunjung ke Banten masih relatif rendah.

**Tabel-1.** Banyaknya Tamu Hotel Menurut Kualifikasi Hotel di Provinsi Banten (ribu orang), 2012-2014.

Uraian	2012	2013*	2014**
<b>Hotel Bintang</b>			
1. Tamu Asing	98,10	357,50	174,50
2. Tamu Indonesia	661,90	1 415,20	1 039, 10
3. Tamu Asing dan Indonesia	760,00	1 772,70	1 213,60
<b>Hotel Non Bintang</b>			
1. Tamu Asing	2,59	2,11	1,44
2. Tamu Indonesia	678,02	1 562,49	588,83
3. Tamu Asing dan Indonesia	680,61	1 563,60	590,27
<b>Jumlah</b>			

1. Tamu Asing	100,69	359,61	174,94
2. Tamu Indonesia	1 339,92	2 976,69	1 627,93
3. Tamu Asing dan Indonesia	1 440,61	3 336,30	1 803,87

Sumber: BPS Provinsi Banten 2015

Catatan: \* Angka perbaikan

\*\* Angka sementara

Provinsi Banten memiliki magnet pembangunan ekonomi yang sangat besar untuk meningkatkan aset pendapatan daerah. Kawasan pariwisata memberikan peluang besar dalam menciptakan lapangan kerja dan mengurangi angka kemiskinan yang ada di daerah Banten. Aset pariwisata dapat memberikan kelayakan dan kesejahteraan bagi masyarakat Banten. Menurut catatan BPS Provinsi Banten tahun 2015, sebanyak 1.273.015 orang bekerja di sektor industri, 1.155.449 orang bekerja di sektor perdagangan, rumah makan dan hotel, 885.348 orang di sektor jasa-jasa, 604.998 orang bekerja di sektor pertanian, dan sektor lainnya sebanyak 935.182 orang. Sektor industri yang dimaksud disini mencakup sektor pertambangan dan penggalian, sektor industri pengolahan, sektor listrik, gas dan air bersih, dan sektor bangunan. Sektor pariwisata menempati posisi kedua terbanyak setelah sektor industri sebagai lapangan usaha penduduk di provinsi Banten.

Kinerja pariwisata daerah melalui indikator laju pertumbuhan tamu nusantara dan tamu mancanegara pada hotel bintang dan non-bintang mengalami peningkatan dalam kurun waktu 2012-2013, dimana pada tahun 2012 jumlah wisatawan yang menginap di hotel sebanyak 1.440.61 ribu orang meningkat menjadi 3.336.30 ribu orang di tahun 2013. Walaupun lama kunjungan mereka terbilang singkat, namun ada tren peningkatan dalam lamanya mereka tinggal. Rata-rata lama menginap tamu Indonesia dan tamu Asing 1,15 hari di tahun 2012 menjadi 1,31 hari di tahun 2013 dan 1,53 hari di tahun 2014.

**Tabel-2.** Rata-Rata Lama Menginap Tamu Hotel Menurut Kualifikasi Hotel di Provinsi Banten (hari), 2012-2014.

Uraian	2012	2013*	2014**
<b>Hotel Bintang</b>			
1. Tamu Asing	1,25	1,52	1,95
2. Tamu Indonesia	1,21	1,40	1,57
3. Tamu Asing dan Indonesia	1,22	1,42	1,62
<b>Hotel Non Bintang</b>			
1. Tamu Asing	1,32	2,90	1,22
2. Tamu Indonesia	1,07	1,19	1,32
3. Tamu Asing dan Indonesia	1,07	1,19	1,32
<b>Jumlah</b>			
1. Tamu Asing	1,25	1,53	1,95
2. Tamu Indonesia	1,14	1,29	1,48
3. Tamu Asing dan Indonesia	1,15	1,31	1,53

Sumber: BPS Provinsi Banten 2015

Catatan: \* Angka perbaikan, \*\* Angka sementara

Jumlah kunjungan wisatawan ke provinsi Banten terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Namun peningkatan tersebut tidak merata pada semua kabupaten/kota yang ada di provinsi ini. Tabel 8.2.5 menunjukkan jumlah wisatawan pada masing-masing wilayah

**Tabel-3.** Jumlah Wisatawan Nusantara dan Wisatawan Mancanegara Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Banten (orang), 2013.

<b>Uraian</b>	<b>Wisatawan Nusantara</b>	<b>Wisatawan Mancanegara</b>	<b>Jumlah</b>
<b>Kabupaten</b>			
1. Pandeglang	3 762 716	3 945	3 766 661
2. Lebak	50 092	123	50 215
3. Tangerang	54 891	24 392	79 283
4. Serang	10 810 938	110	10 811 048
<b>Kota</b>			
5. Tangerang	340 234	84 617	424 851
6. Cilegon	78 186	22 297	100 483
7. Serang	2 822 672	17 207	2 839 879
8. Tangerang Selatan*	-	-	-
<b>Provinsi Banten</b>	<b>17 919 729</b>	<b>152 691</b>	<b>18 072 420</b>
2012	24 397 233	189 269	24 586 502
2011	23 959 057	160 555	24 119 612

Sumber: BPS Provinsi Banten 2015

Catatan: \* Belum ada data

Data diatas menunjukkan bahwa pada tahun 2013 provinsi Banten dikunjungi oleh sebanyak 17.919.729 wisatawan nusantara. Sekitar 60% dari mereka yakni sebanyak 10.810.938 orang berkunjung ke kabupaten Serang. Kabupaten Pandeglang mendapat jumlah kunjungan wisatawan nusantara terbesar kedua setelah kabupaten Serang yakni sebanyak 3.762.716 orang atau sekitar 21% disusul oleh kota Serang sebanyak 2.822.672 orang atau sekitar 16%.

Sementara itu, jumlah wisatawan mancanegara yang berkunjung ke provinsi Banten sebanyak 152.691 orang. Mereka lebih banyak mengunjungi kota Tangerang dengan jumlah mencapai 84.617 orang atau sekitar 55%, disusul oleh kabupaten Tangerang yang berhasil dikunjungi wisatawan mancanegara sebanyak 24.392 atau sekitar 16%.

Secara umum, dari sebanyak 18.072.420 wisatawan yang datang ke provinsi Banten baik wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegara, kabupaten Serang menjadi DTW pertama mereka dengan jumlah 10.811.048 orang atau sekitar 60%. Kabupaten Lebak menempati urutan terakhir dalam jumlah kunjungan wisatawan ke provinsi Banten dengan jumlah 50.215 orang atau sekitar 3%.

Jika dibandingkan dengan wilayah selatan, wilayah utara dan barat Banten lebih banyak dikunjungi wisatawan. Hal ini menunjukkan sinyalemen bahwa pengembangan kawasan wisata di Provinsi Banten secara umum masih terkonsentrasi pada kedua wilayah itu; utara dan barat, sedangkan kawasan-kawasan pengembangan wisata di wilayah selatan belum berkembang secara optimal.

Banten selatan yang tergolong berpendapatan rendah itu diwakili oleh Kabupaten Lebak dan Kabupaten Pandeglang. Wilayah Banten lain di bagian utara, meliputi Kabupaten Serang dan Tangerang serta Kota Tangerang, Tangerang Selatan, Serang, dan Cilegon, memiliki pendapatan asli daerah (PAD) yang lebih tinggi. Badan Pusat Statistik 2014 Banten menyebutkan, PAD Lebak sebesar Rp 244,44 miliar dan PAD Pandeglang sebesar Rp 140 miliar. Sementara itu, PAD Kabupaten Serang sebesar Rp 464 miliar dan Kabupaten Tangerang sebesar Rp 1,57 triliun.

Wilayah terluas adalah Lebak sekitar 3.000 kilometer persegi, disusul Pandeglang sekitar 2.700 kilometer persegi. Ada ketimpangan sosial dan ekonomi antara Banten selatan dan Banten utara. Kawasan industri terkonsentrasi di Banten utara. Paling tidak ada 19 kawasan industri di sana, antara lain Krakatau Industrial Estate Cilegon, Jababeka Industrial Estate, Balaraja Industrial Park, Modern Cikande Industrial Estate, Balaraja Industrial Estate, Kawasan Industri dan Pergudangan Cikupa Mas, serta Millennium Industrial Estate. Dari 12 proyek strategis nasional, sebagian besar berada di bagian utara hingga tengah. Proyek proyek itu seperti Tol Serang-Panimbang, KEK Tanjung Lesung, Tol Kunciran-Serpong, dan Tol Serpong-Balaraja.

## **2. KEK Tanjung Lesung**

### **2.1. Profil KEK Wisata Tanjung Lesung**

Secara historis, pada 1989 Pemerintah Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat, mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1989. Perda itu mengatur penetapan kawasan barat Jawa itu menjadi enam kawasan pariwisata, meliputi Ujung Kulon, Tanjung Lesung, Carita, Pantai Bama, Situ Cikedal, dan Gunung Karang. Khusus untuk Tanjung Lesung, direncanakan pembangunan sarana pariwisata waktu itu mencapai 2.500 hektar. Wilayah itu mencakup garis pantai Tanjung Lesung di sebelah utara Ujung Kulon sepanjang 19 kilometer. Penetapan perda itu pada dasarnya untuk memicu perubahan sosial dan ekonomi, terutama di wilayah Banten selatan yang didera kemiskinan. Perda itu disusul Surat Gubernur Jawa Barat Nomor 593/1603/BKPM/1990 perihal penyediaan lokasi untuk kawasan terpadu Tanjung Lesung ([travel.kompas.com](http://travel.kompas.com)).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2012 telah menetapkan bahwa Kawasan Tanjung Lesung sebagai Kawasan Ekonomi Khusus. Kawasan ini memiliki luas 1.500 ha (seribu lima ratus hektar are) yang terletak di Desa Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Jarak dari Jakarta sekitar 180 Km. Waktu tempuh sekitar 4 jam dari Jakarta. Terletak antara ikon wisata Provinsi Banten yaitu Gunung Krakatau dan Taman Nasional Ujung Kulon. Kawasan ini terletak di Pantai Barat Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten dengan batasbatas sebagai berikut:

- 1) sebelah Utara berbatasan dengan Selat Sunda;
- 2) sebelah Selatan berbatasan dengan Selat Sunda;
- 3) sebelah Timur berbatasan dengan Selat Sunda; dan
- 4) sebelah Barat berbatasan dengan desa Tanjung Jaya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut, kawasan ini hanya terdiri atas 1 (satu) zona, yaitu Zona Pariwisata. Pemerintah Kabupaten Pandeglang menetapkan badan usaha yang melakukan pembangunan dan pengelolaan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Kawasan Ekonomi Khusus.

Badan Usaha tersebut melaksanakan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung sampai siap operasi dalam jangka waktu paling lama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak berlakunya Peraturan tersebut. KEK Pariwisata Tanjung Lesung mulai beroperasi setelah diresmikan pada tanggal 23 Februari 2015 oleh Presiden Republik Indonesia Bapak Ir. H. Joko Widodo. PT. Jababeka Tbk yang mengakuisisi PT. Banten West Java Tourism Development Corporation (PT. BWJ) adalah badan usaha yang mengelola kawasan ini. Di bawah Jababeka, Tanjung Lesung yang memiliki garis pantai sepanjang ±13 km akan dibangun dengan konsep pengembangan *International World Class Destination* yang mengintegrasikan fasilitas berkelas dunia dengan eksotisme budaya serta keindahan alam. Kawasan ini menawarkan keindahan alam, pesona pantai, pemandangan bawah laut dan juga menawarkan atraksi wisata lainnya.

**Tabel-4.** Profil ringkas KEK Tanjung Lesung

Dasar Hukum	Peraturan Pemerintah No. 26 tahun 2012 tentang KEK Tanjung Lesung
Lokasi	Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten
Akses Lokasi	170 Km dari Bandara Soekarno Hatta (Tangerang, Banten)
Luas	1.500 ha, 1430 ha telah dibebaskan.
Pembangun dan Pengelola	PT. Banten West Java Tourism Development (PT BWJ)
Zona	Pariwisata
Nilai Investasi	Pembangunan dalam Kawasan : Rp4,2 Triliun, diperkirakan menarik Investasi Rp53,28 Triliun hingga 2025
Proyeksi Tenaga Kerja	Tenaga Kerja : 200 ribu tk langsung & tidak langsung 0,5% PDRB Pandeglang. Penyerapan TK 2014 : ± 500 orang, 90% merupakan penduduk setempat.
Infrastruktur dalam kawasan	Jalan, listrik, instalasi pengolahan air bersih dan air limbah, <i>airstrip</i> , marina.
Infrastruktur Wilayah	Peningkatan jalan nasional, pembangunan jalan tol Serang Panimbang, pembangunan Bandara BantSelatan

Sumber: BAPPEDA Provinsi banten 2016

## 2.2. Definisi KEK Pariwisata

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2009, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) atau Special Economic Zone (SEZ) adalah kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu (Fiskal & Nonfiskal). Adapun fasilitas dan kemudahan di KEK yang dimaksud merujuk pada PP 96 Tahun 2015 yang meliputi fasilitas dan kemudahan di bidang perpajakan, kepabeanan, dan cukai; lalu lintas barang; ketenagakerjaan; keimigrasian; pertanahan; dan perizinan serta non perizinan. KEK Pariwisata merupakan kawasan seperti yang dimaksud pada definisi diatas yang penyelenggaraannya di bidang pariwisata.

**Tabel-5.** Bentuk Supporting (Non-Fiskal) KEK Tanjung Lesung

<b>Insentif</b>	<b>Keistimewaan di dalam KEK</b>
1. Infrastruktur	- Jalan Tol dari Serang – Tanjung Lesung (83 Km) - Bandara Banten Selatan
2. Employment	- Diberikan kemudahan dan keringanan di bidang perijinan usaha, kegiatan usaha, perindustrian, perdagangan, kepelabuhanan, dan keimigrasian bagi orang asing pelaku bisnis. - Tidak diberlakukan ketentuan yang mengatur bidang usaha yang terbuka dengan persyaratan di bidang penanaman modal, kecuali yang dicadangkan untuk UMKM dan koperasi.
3. Lisensi	- Pusat pelayanan terpadu satu atap untuk memudahkan perizinan
4. Lahan	- Diberikan kemudahan untuk memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. - Badan Usaha yang telah memperoleh tanah di lokasi KEK berdasarkan Peraturan Pemerintah diberikan hak atas tanah.
5. Keamanan	- Diberikan fasilitas keamanan khusus dibawah Kepolisian Negara Republik Indonesia
6. Dukungan Pemerintah Daerah	- Komitmen Administrator KEK sebagai wakil pemerintah di dalam kawasan.

Sumber: BAPPEDA Provinsi Banten 2016

**Tabel-6.** Bentuk Supporting (Fiskal) KEK Tanjung Lesung

<b>Insentif</b>	<b>Keistimewaan di dalam KEK</b>
1. Tunjangan Investasi	- Diberikan kepada badan usaha atau perorangan yang beroperasi di KEK
2. Nilai Tambah Pajak & Pajak Mewah Penjualan	- Dikecualikan untuk barang kena pajak
3. Cukai	- Dikecualikan untuk bahan langsung atau bahan untuk mendukung produksi
4. Pajak Penghasilan Import	- Tidak dikenakan

5. Pajak Bumi dan Bangunan	- Pengurangan Pemenuhan dengan ketentuan hukum dan peraturan
6. Pajak Retribusi Daerah	- Dikurangi dengan pemerintah daerah

Sumber : BAPPEDA Provinsi Banten 2016

Menurut PP 2/2011, pasal 42, administrator dan badan usaha pengelola adalah pengelola KEK. Administrator adalah bagian dari Dewan Kawasan yang dibentuk untuk setiap KEK guna membantu Dewan Kawasan dalam penyelenggaraan KEK. Menurut UU 39/2009, pasal 23, Administrator KEK bertugas:

- 1) melaksanakan pemberian izin usaha dan izin lain yang diperlukan bagi Pelaku Usaha yang mendirikan, menjalankan, dan mengembangkan usaha di KEK;
- 2) melakukan pengawasan dan pengendalian operasionalisasi KEK; dan
- 3) menyampaikan laporan operasionalisasi KEK secara berkala dan insidental kepada Dewan Kawasan.

Untuk pelaksanaan pemberian izin dilakukan melalui pelayanan terpadu satu pintu. Dalam melaksanakan tugas, Administrator KEK, akan memperoleh pendelegasian atau pelimpahan wewenang di bidang perizinan dari Pemerintah dan pemerintah daerah dan dapat meminta penjelasan kepada Badan Usaha dan/atau Pelaku Usaha di KEK mengenai kegiatan usahanya. Menurut PP 2/2011, pasal 43, administrator berwenang memberikan

- 1) arahan kepada badan pengelola KEK untuk perbaikan operasionalisasi KEK
- 2) teguran kepada badan usaha pengelola KEK dalam hal terjadi penyimpangan dalam pengoperasian KEK.

Administrator harus sudah dibentuk paling lambat sebelum KEK dinyatakan siap beroperasi. Administrator melakukan pelayanan terpadu satu pintu (PTSP). PTSP adalah kegiatan penyelenggaraan suatu perizinan, fasilitas, dan kemudahan yang mendapat pendelegasian wewenang dari lembaga atau instansi yang memiliki kewenangan perizinan, fasilitas dan kemudahan yang proses pengelolaannya dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap terbitnya dokumen yang dilakukan dalam satu tempat.

Dewan Nasional, Dewan Kawasan, dan Administrator KEK memperoleh pembiayaan yang berasal dari:

- 1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah; dan
- 2) sumber lain yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut Peraturan Presiden no 33 tahun 2010, pasal 18-27, administrator memiliki karakteristik sebagai berikut :

- 1) dewan kawasan membentuk administrator
- 2) administrator bertanggungjawab kepada ketua dewan kawasan
- 3) administrator ditetapkan sebagai perangkat daerah oleh gubernur (jika lokasi KEK lintas kabupaten /kota) dan oleh bupati / walikota (jika lokasi KEK berada di kabupaten / kota)
- 4) dipimpin oleh kepala administrator yang berasal dari PNS (dengan esalon setara IIb)
- 5) administrator terdiri atas : (a) sekretariat (b) bidang perizinan (c) bidang pemantauan dan pengendalian

Badan Usaha Pengelola adalah perusahaan berbadan hukum yang berupa Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, koperasi, swasta, dan usaha patungan untuk

menyelenggarakan kegiatan usaha KEK. Menurut UU 39/2009, pasal 26, bahwa Penyelenggaraan kegiatan usaha di KEK dilaksanakan oleh Badan Usaha yang ditetapkan sebagai pengelola KEK. Dan Badan Usaha tersebut dapat berupa :

- a) Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
- b) Badan Usaha koperasi;
- c) Badan Usaha swasta; atau
- d) Badan Usaha patungan antara swasta dan/atau koperasi dengan Pemerintah, dan/atau pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.

Menurut PP 2/2011, pasal 47-49, badan usaha pengelola KEK harus ditetapkan pada masa pelaksanaan pembangunan KEK sebelum dinyatakan siap beroperasi oleh Dewan Nasional.

Apabila KEK adalah hasil dari usulan badan usaha, maka badan usaha pengusul ditetapkan sebagai badan usaha pengelola KEK oleh pemerintah provinsi (jika lokasi KEK berada pada lintas wilayah kabupaten /kota) atau oleh pemerintah kabupaten / kota (jika lokasi KEK berada dalam satu wilayah kabupaten / kota).

Apabila KEK adalah hasil dari usulan pemerintah kabupaten /kota, maka badan usaha pengelola KEK dilakukan oleh pemerintah kabupaten / kota yang sesuai dengan : (a) ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah, jika pembangunan KEK dibiayai dari APBD kabupaten / kota, (b) atau, perjanjian pembangunan KEK jika pembangunan KEK dibiayai dari kerjasama antara pemerintah kabupaten / kota dengan badan usaha.

Apabila KEK adalah hasil dari usulan pemerintah provinsi, maka badan usaha pengelola KEK dilakukan oleh pemerintah provinsi yang sesuai dengan : (a) ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah, jika pembangunan KEK dibiayai dari APBD provinsi, (b) atau, perjanjian pembangunan KEK jika pembangunan KEK dibiayai dari kerjasama antara pemerintah provinsi dengan badan usaha.

Apabila KEK adalah hasil dari usulan kementerian / lembaga pemerintahan non kementerian, maka badan usaha pengelola KEK dilakukan oleh kementerian / lembaga pemerintahan non kementerian yang sesuai dengan : (a) ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah, jika pembangunan KEK dibiayai dari APBN, (b) atau, perjanjian pembangunan KEK jika pembangunan KEK dibiayai dari kerjasama antara kementerian / lembaga pemerintahan non kementerian dengan badan usaha.

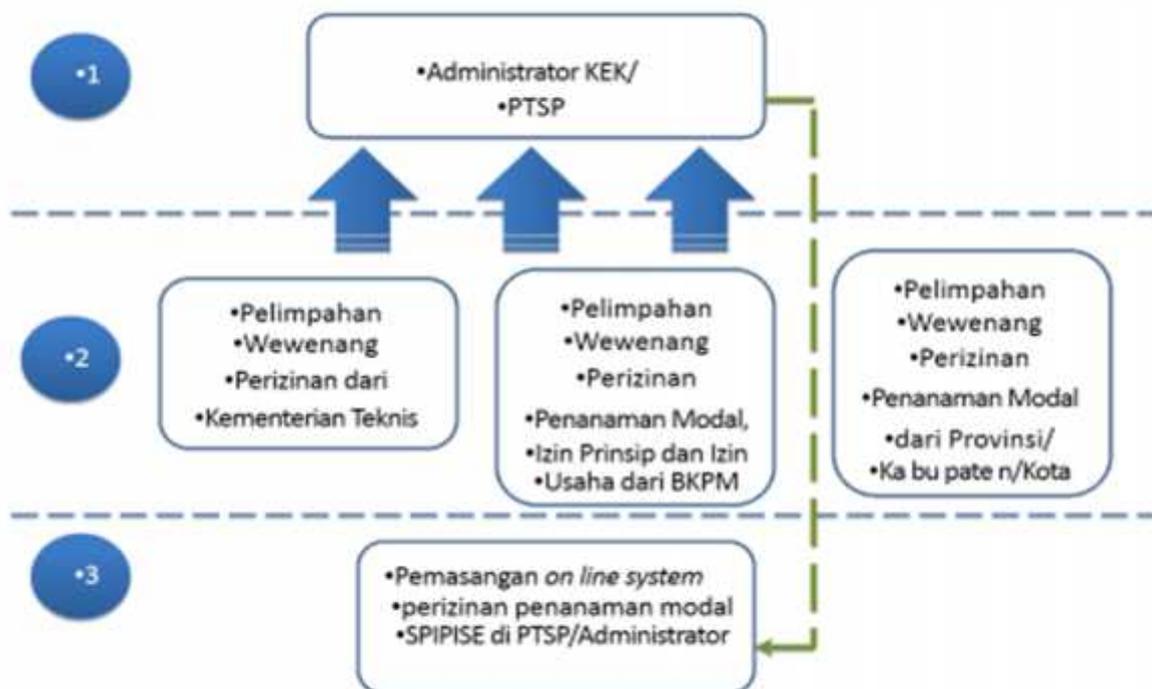
Badan usaha yang ditetapkan sebagai pengelola KEK akan melaksanakan pengelolaan KEK berdasarkan perjanjian pengelolaan KEK yang ditandatangani bersama antara badan usaha dengan pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten / kota, atau kementerian / lembaga pemerintah non kementerian sesuai dengan kewenangannya. Perjanjian ini paling sedikit memuat:

- 1) Lingkup pekerjaan
- 2) Jangka waktu
- 3) Standart kinerja pelayanan
- 4) Sanksi
- 5) Pelaksanaan pelayanan KEK dalam hal terjadi sengketa
- 6) Pemutusan perjanjian oleh pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten / kota, atau kementerian / lembaga pemerintah non kementerian
- 7) Pengakhiran perjanjian
- 8) Pertanggungjawaban terhadap barang milik Negara /daerah

- 9) Serah terima asset atau infrastruktur oleh badan usaha pengelola kepada pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten / kota, atau kementerian / lembaga pemerintah non kementerian setelah kerjasama pengelolaan berakhir
- 10) Kesanggupan penyediaan ruang kantor untuk kegiatan pelayanan kepastian dan cukai.

Menurut UU 39/2009, pasal 10, setelah usulan KEK diterima dan setelah adanya penetapan Lokasi KEK melalui peraturan pemerintah (PP), maka langkah selanjutnya adalah membentuk Badan Usaha untuk membangun KEK. Badan usaha untuk membangun KEK ini ditetapkan oleh pemerintah provinsi dalam hal lokasi KEK berada pada lintas kabupaten/kota; dan oleh pemerintah kabupaten/kota dalam hal lokasi KEK berada pada satu kabupaten/kota. Untuk pembangunan KEK oleh suatu badan usaha, pemerintah provinsi atau kabupaten /kota, dapat melakukan penunjukan langsung (pasal 11).

Dari pembangunan KEK, sampai kondisi “harus siap beroperasi”, diberi batas waktu selama 3 (tiga) tahun (UU 39/2009, pasal 12). Yang dimaksud dengan “harus siap beroperasi” adalah telah dipenuhinya seluruh kelengkapan infrastruktur, sumber daya manusia, dan perangkat pengendalian administrasi. Untuk itu dewan Nasional KEK akan melakukan evaluasi atas progress pembangunan KEK setiap tahunnya. Gambar-1. menunjukkan hubungan antara Badan Pengelola KEK dan Administratif kabupaten/provinsi



**Gambar-1.** Pelimpahan wewenang perizinan kepada Administrator KEK  
 Sumber: BKPM, 2016.

Dibandingkan wilayah lain di provinsi Banten, Tanjung Lesung memiliki keunggulan strategis yang potensial untuk dikembangkan menjadi Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata. Kawasan ini merupakan kawasan pesisir yang potensial untuk dikembangkan sebagai destinasi wisata dengan total area 1500 Ha. Berorientasi pada laut Jawa dan Jakarta sebagai Ibukota Indonesia

serta didominasi oleh daratan rendah yang memiliki ketinggian 10 mdpl hingga 135 mdpl, merupakan keunggulan dari wilayah ini.

Selain itu, penetapan Tanjung Lesung sebagai KEK berbasis pariwisata, dinilai sesuai dengan potensi wilayah tersebut mengingat Tanjung Lesung merupakan sebuah tanjung yang berhadapan langsung dengan Selat Sunda. Sejumlah obyek wisata laut mulai dari Pantai Anyer di Utara hingga Taman Nasional Ujung Kulon di sebelah selatan menjadi penyokong kawasan ini. Tanjung Lesung telah memenuhi tiga komponen utama sebagai pusat wisata dunia berbasis maritim. Pertama, daya tarik alam yang didukung budaya lokal dengan segala keunikan dan kekhasannya. Kedua, fasilitas akomodasi yang berstandar Internasional bagi kunjungan wisatawan nusantara dan mancanegara. Ketiga, aktivitas pariwisata berbasis maritim yang sangat beragam dan menjanjikan bagi pengembangan kepariwisataan nasional.

### **2.3. Rencana pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung oleh Badan Pengelola**

Berdasarkan informasi dari PT. Jababeka Tbk mengenai rencana pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung, nilai investasi untuk mengembangkan KEK Tanjung Lesung mencapai Rp. 4,83 triliun. PT. BWJ sebagai badan pengelola mengucurkan investasi senilai Rp. 1,4 triliun sementara sisanya akan didapat dari para tenant yang masing-masing akan menyumbang Rp. 200 miliar. Investasi tersebut digelontorkan dalam delapan tahapan. Tahap pertama sudah dicairkan dana sebesar Rp. 361,25 miliar pada akhir tahun 2015 untuk pengembangan lahan seluas 104 ha. Dari dana tersebut Rp. 200 miliar bersumber dari kas internal BWJ sementara sisanya diperoleh dari sejumlah pihak terkait, termasuk PT Pelindo II (Persero), ([indonesianindustry.com](http://indonesianindustry.com))

Tahap kedua ditargetkan pada tahun 2016 dengan investasi Rp. 233,75 miliar. Ini ditujukan untuk pengembangan lahan seluas 152 ha. Tahap ketiga akan diluncurkan pada 2017 dengan nilai investasi Rp. 467,5 miliar. Ini akan dimanfaatkan untuk pengembangan lahan seluas 48 ha. Tahap keempat pada 2018 akan menjadi tahun puncak dimana investasi yang digelontorkan sebesar Rp. 2,04 triliun. Itu akan dipakai untuk mengembangkan lahan seluas 48 ha.

Pada tahap kelima di tahun 2019 nilai investasi yang akan dikucurkan sebesar Rp. 239,7 miliar dan akan digunakan untuk mengembangkan lahan seluas 55 ha. Di tahun 2020 akan dilakukan tahap keenam dengan perencanaan penyerapan investasi senilai Rp. 187 miliar untuk pembangunan seluas 55 ha. Tahap ketujuh akan dilaksanakan pada tahun 2021 di atas lahan seluas 85 ha dengan nilai investasi Rp. 329,8 miliar. Sementara itu, tahap akhir pada tahun 2020 investasi yang akan dikucurkan mencapai Rp. 328,5 miliar untuk pembangunan di atas lahan seluas 528 ha. Pembangunan di KEK Tanjung Lesung ditargetkan rampung pada tahun 2022.

Selain infrastruktur penunjang, proyek yang dikembangkan oleh pengelola di kawasan ini adalah; 26 Hotel, resort dan kondominium (*Mix of Iconic Hotel Projects, Medium Density (Versace Styled)*), Hotel/Resort projects, *Low Density (Bvlgari Styled Resorts.)*, 1,000 *Prime Canal/Water Front Allotments* (ave. 600m<sup>2</sup> each.), *A Venetian Styled City Centre 20% larger than Brisbane CBD*, *Inner City Waterside Apartments*, *An 18 holed Championship Golf Course*, *Bungalows, Golf Apartments, Golf Villas, Health City, Education City, 15,000 dwellings in mixed configurations*, BAPPEDA Kabupaten Pandeglang (2016). Master plan dari rencana pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung oleh Badan Pengelola dapat dilihat pada gambar-2.



**Gambar-2.** Rencana pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung oleh Badan Pengelola  
 Sumber: Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus 2016

**2.4. Realisasi (*progress*) pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung terkini**

Sejak diresmikannya Tanjung Lesung sebagai KEK Pariwisata, beberapa proyek pekerjaan terlihat sudah dan sedang dalam pengerjaan. Secara umum, fasilitas yang sudah terbangun di KEK berupa pembukaan jalan-jalan baru, persiapan pembangunan pantai publik atau Ladda Beach termasuk di dalamnya UMKM, Airstrip semodel bandara perintis, enam helipad, perluasan vila, padang golf, serta perbaikan jalan. Tabel-7 menunjukkan *time table* KEK Tanjung Lesung dari mulai ditetapkan sampai dengan beroperasinya Kantor Administrator

**Tabel-7.** Kronologis penetapan KEK Tanjung Lesung

Waktu	Uraian
23 Februari 2012	Penetapan Kawasan Tanjung Lesung sebagai Kawasan Ekonomi Khusus melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2012.
29 Mei 2012	Penunjukan PT. BWJ menjadi Badan Usaha Pembangun dan Pengelola melalui Surat Keputusan Bupati Pandeglang Nomor 566/Kep. 173 – Huk/2012.
4 Agustus 2014	Penetapan Administrator melalui Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang Nomor 2 Tahun 2014
6 Oktober 2014	Pengangkatan Pejabat Administrator melalui Keputusan Bupati No. 821.2/Kep. 552 - BKD/2014
17 Februari 2015	Pelimpahan Wewenang Pemberian Izin Usah Dalam Rangka Penanaman Modal Kepada Kepala Administrator KEK Tanjung Lesung melalui Peraturan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015
18 Februari 2015	Pendelegasian Wewenang Pemberian Perizinan Dan Non Perzinan Pemerintah Provinsi Banten Kepada Administrator Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung melalui Peraturan Gubernur Nomor 9 Tahun 2015
23 Februari 2015	Pendelegasian Wewenang Penerbitan Perizinan Di Bidang Perdagangan Kepada Administrator Kawasan Ekonomi Khusus Tanjung Lesung melalui Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 17/M-Dag/Per/2/2015
23 Feb 2015	Peresmian KEK Tanjung Lesung oleh Presiden Joko Widodo.
Maret 2015	Beroperasinya kantor Administrator KEK Tanjung Lesung.

Sumber: BAPPEDA Provinsi Banten 2016

Mengenai seberapa jauh progress pembangunan kawasan, Direktur PT. BWJ Kunto Wijoyo mengaku tidak bisa mempersentasekan kondisi fisik pembangunan. Karena menurutnya banyaknya fasilitas yang dibangun dan masing-masing mempunyai progres berlainan. Beliau menjelaskan beberapa pekerjaan yang sudah terselesaikan meliputi fasilitas lapangan golf yang dibangun di atas lahan seluas 50 hektare. Namun, dari 18 hole yang direncanakan dibangun, baru empat hole padang golf yang sudah siap dimainkan. Kunto menegaskan bahwa semua lahan sudah kliring dan siap dieksekusi. Pembangunan yang hampir 100 persen selesai yaitu landasan pacu pesawat kecil (Airstrip) dengan panjang runway 1,2 kilometer. Menurut rencana, peresmian Airstrip ini akan dilakukan sekitar dua bulan ke depan. infrastruktur telekomunikasi

yang memfasilitasi komunikasi nirkabel sudah terbangun secara memadai sehingga internet sudah dapat diakses secara gratis melalui wifi dan tanpa *password* di seluruh kawasan.

Pembangunan jalan tol Serang-Panimbang yang merupakan salah satu dari 12 proyek strategis nasional di Banten menjadi kunci sukses keberhasilan kawasan ini karena akan mempercepat transportasi dan dapat merangsang pertumbuhan investasi. Menurut Kunto, sebetulnya banyak keuntungan bisa didapatkan investor jika berinvestasi sekarang karena harga lahan masih bersahabat. Apalagi akan ada pembangunan Bandara Udara di Kecamatan Panimbang, Banten Selatan yang menjadi prioritas utama dan aktivasi rel kereta api dari Rangkas ke Labuan. Menurut perhitungan Biro Pemerintahan Provinsi Banten, jalan tol ini akan melintasi 4 kabupaten/kota, 14 kecamatan dan 50 desa/kelurahan, perkiraan luasnya kurang lebih 785,27 hektare dengan jumlah bidang tanah kurang lebih sebanyak 4.851 bidang, perkiraan lahan yang akan terpakai jalan tol tersebut di Kota Serang sebanyak 21,17 hektare, Kabupaten Serang 163,35 hektare, Lebak dan Pandeglang masing-masing 369,61 hektare dan 231,17 hektare. Ditargetkan selesai pada 2018. Saat ini pembangunan tol tersebut akan memasuki proses peletakan batu pertama. Pemprov Banten tinggal menunggu instruksi dari Pemerintah Pusat terkait pelaksanaan proyek tersebut.

Sebagai bentuk tanggungjawab perusahaan, Badan pengelola sudah melakukan program-program CSR nya. Prpgram-program CSR yang sudah dilaksanakan diantaranya adalah mendirikan SMP dan SMK pariwisata dengan tujuan untuk mempersiapkan SDM di bidang pariwisata, mendirikan Balai pengobatan untuk umum dimana sudah dapat melayani pasien rawat inap dan rontgen dan pembinaan terhadap pengrajin batik cikadu. Bupati Pandeglang mencanangkan batik Cikadu ini sebagai icon atau trademark-nya Pandeglang. Sebelum masuk kawasan, terpampang baliho besar bertuliskan “Desa Sadar Wisata”. Pencanaan ini merupakan inisiatif warga. Hal ini menunjukkan bahwa secara sadar mereka ikut berpartisipasi dalam mendorong keberhasilan Tanjung Lesung sebagai KEK Pariwisata. Kepercayaan mereka tinggi bahwa keberadaan KEK akan membawa multiply effect pada mereka.

Dari catatan BAPPEDA Provinsi Banten 2016 dan Administrator KEK, saat ini sudah dilakukan penandatanganan nota kesepahaman (Memorandum of Understanding/MoU) antara PT Banten West Jawa (BWJ) selaku Badan Usaha Pembangun dan Pengelola KEK Tanjung Lesung dengan beberapa investor yang siap berinvestasi di dalam kawasan, yaitu:

- 1) MoU dengan PT Telkom tentang *Digital World*.
- 2) MoU dengan President University tentang Pusat Kajian Budaya Maritim Nasional.
- 3) MoU dengan Eastern Latitudes tentang lahan seluas 2 ha untuk pembangunan villa.
- 4) MoU dengan PT Pelindo II tentang persiapan pembangunan cruise terminal dan marina.
- 5) MoU dengan Euro Asia Management(s) pte Ltd., tentang investasi lahan untuk *Theme Park* seluas 30 ha.
- 6) MoU dengan Corden Sports Academy tentang Sports Facility seluas 5 ha.
- 7) MoU dengan China Harbor tentang Joint Development Tanjung Lesung dan pembangunan kemaritiman.
- 8) MoU dengan Daewo Grup dari Korea untuk pembangunan infrastruktur dan kawasan.

Berdasarkan catatan [indonesianindustry.com](http://indonesianindustry.com), sejumlah fasilitas yang sedang dalam pengerjaan antara lain pembangunan airstrip yang mengakomodasi penerbangan carter dengan pesawat seri Cessna Grand Caravan dengan rute Halim Perdana Kusuma – Tanjung Lesung, pengembangan lapangan golf, pembangunan marina untuk kapal pesiar yang bekerjasama

dengan PT Pelindo II, pembangunan theme park, pembangunan Pusat Studi Budaya Maritim Nasional bersama dengan President University, serta pembangunan Smart City yang bekerjasama dengan PT Telekomunikasi Indonesia. Target pemerintah dari KEK pariwisata berbasis maritim ini mencapai nilai devisa sebesar US\$12,05 miliar khusus dari sektor pariwisata. Jadi secara umum, Secara umum beberapa elemen yang akan dikembangkan oleh badan pengelola di Tanjung Lesung yaitu; perhotelan, komersial, rekreasi, pelayanan public, industry pariwisata dan residential. Saat ini sudah ada tujuh fasilitas , yaitu Tanjung Lesung Beach Hotel, Kalicaa Villas, Sailing Club, Legon Dadap Village, Blue Fish, Beach Club, dan Golf Driving Range. Tabel-8 menunjukkan secara ringkas Infrastruktur dalam Kawasan Tanjung Lesung yang Telah Terbangun

**Tabel-8.** Infrastruktur dalam Kawasan yang Telah Terbangun

Jenis Infrastruktur	Keterangan
1. Instalasi Pengelolaan Air Bersih	- Kapasitas 0,6 liter/detik; konsumsi 0,3 liter/detik
2. Instalasi Pengelolaan Air Limbah	- Kapasitas 4,7 liter/detik; konsumsi saat ini 3,6 liter/detik
3. Listrik (Kapasitas 10 Mva)	- Kapasitas terpakai baru mencapai 0,9 Mva (masih berada di bawah 1 Mva), kapasitas yang tersedia saat ini sebesar 10 Mva
4. Fasilitas Persampahan	- Telah tersedia dengan pengangkutan mobil bak terbuka
5. Jalan	- sudah tersedia jalan utama sepanjang 5,16 km
6. Pintu Gerbang dan Pagar	- Telah tersedia Pintu Gerbang dan Batas/Pagar berupa patok beton ukuran 20x20 pada setiap jarak 50 meter
7. Drainase	- Pada Lokasi Tahap I kami telah dibangun drainase dengan jenis terbuka dan tertutup
8. Telekomunikasi	- <i>Fixed line, cable fibre optic</i> kapasitas 6 core
9. Sarana dan Prasarana Administrator	- Kantor sementara telah siap beroperasi
10. Fasilitas Keamanan	- Telah tersedia

Sumber: BAPPEDA Provinsi Banten 2016

Beberapa infrastruktur wilayah yang mendukung pengembangan KEK Tanjung Lesung yang akan dibangun, yaitu:

- 1) Peningkatan jalan Nasional Serang – Tanjung Lesung
- 2) Jalan Tol Serang – Panimbang
- 3) Bandara Banten Selatan
- 4) Reaktivasi jalur Kereta Api Rangkas Bitung – Labuan - Panimbang
- 5) *Airstrip*

Walaupun investasi dan pembangunan belum sepenuhnya masuk ke kawasan tersebut, penetapan KEK pariwisata ini sudah memberikan dampak positif pada kegiatan perekonomian masyarakat sekitar. Salah satunya adalah tumbuhnya banyak homestay atau penginapan di

sepanjang jalur menuju KEK Pariwisata Tanjung Lesung yang dapat diindikasikan adanya peningkatan wisatawan yang datang.

### 3. Tantangan Pengembangan KEK Wisata Tanjung Lesung

Menurut Cooper, C. *et al.* (1993) suatu wilayah dapat dikatakan sebagai destinasi, jika pada tempat atau wilayah tersebut sudah terdapat 4A yaitu: atraksi (*attraction*), aksesibilitas (*accessibilities*), amenitas atau fasilitas (*amenities*), dan wadah organisasi pariwisata (*ancillary services*). Namun semua itu akan hilang jika tidak hadirnya *awareness* dari berbagai pihak yang terlibat. Merujuk pada pendapat diatas, maka hampir semua aspek masih memerlukan perhatian.

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Tanjung Lesung belum beroperasi sempurna. Hasil dari FGD dengan direktur PT. BWJ, terungkap sejumlah hal yang menjadi tantangan bagi perkembangan Tanjung Lesung baik dari segi infrastruktur maupun manajemen, diantaranya adalah:

1. Landasan hukum untuk sentralisasi perizinan dan insentif pajak belum bisa dilaksanakan sepenuhnya.
2. Infrastruktur dan *enablers* belum terbangun sepenuhnya
3. Sejauh ini mayoritas dana pengembangan KEK masih dari swadaya badan pengelola.
4. Minimnya SDM dengan latar belakang pendidikan kepariwisataan dan tersertifikasi.
5. Industri kreatif penunjang wisata belum berkembang secara optimal.
6. Lemahnya dukungan dari komunitas bisnis pariwisata



**Gambar-3.** Kondisi beberapa titik di *buffer zone*  
Sumber: Survey lapangan



**Gambar-4.** Kondisi beberapa titik didalam kawasan yang sudah terbangun  
Sumber: Survey lapangan



**Gambar-5.** Kondisi beberapa titik di dalam kawasan yang belum terbangun  
 Sumber: Survey lapangan

### 3.1. Gap analysis antara realisasi vs rencana pengembangan

Dari beberapa point mengenai tantangan yang disebutkan diatas menunjukkan masih adanya gap antara rencana dan realisasi.

#### 1. Adminisitrator KEK Tanjung Lesung

Tugas administrator selain mengawasi infrastruktur apa saja yang sudah dibangun, juga melayani perizinan yang merupakan pelimpahan dari gubernur, bupati, Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), dan Kepala Perdagangan. Sejauh ini sudah diterbitkan 26 izin dari total 40 izin di KEK Tanjung Lesung, baik izin baru maupun izin perpanjangan dari sejak beroperasi pada 2015. Selain masih tersisa 24 izin yang harus diterbitkan, gap terjadi pada regulasi yang sudah dikeluarkan namun belum bisa dioperasionalisasikan karena belum adanya petunjuk teknis.

#### 2. Badan Pengelola

a) Menarik investasi baik dari dalam dan luar negeri berskala besar menjadi tantangan bagi semua pihak terutama badan pengelola agar pembangunan cepat selesai. Beberapa sumber menyatakan bahwa progress pembangunan kawasan ini baru mencapai 20% dari 1.500 ha lahan. Namun, direktur PT. BWJ tidak berani memastikan seberapa

persen progress pembangunan kawasan ini. Berdasarkan survey *on-the-spot* di lapangan, terlihat masih terdapat lahan-lahan kosong yang belum terbangun.

- b) Direktur PT. BWJ mengklaim bahwa 95% tenaga kerja yang bekerja di KEK adalah tenaga kerja lokal dengan rata-rata tingkat pendidikan SMA dan bekerja di level operator. Diperlukan pengembangan SDM lokal agar kompetensi mereka meningkat dan tersertifikasi disamping peningkatan pada level pekerjaannya.

### 3. Pemerintah

- a) Kondisi jalan raya yang harus dilintasi wisatawan belum seluruhnya baik. Beberapa ruas jalan memerlukan perbaikan atau peningkatan serta masalah pasar tumpah yang perlu mendapatkan perhatian seperti yang terlihat pada gambar-6. Dibutuhkan perbaikan infrastruktur jalan sehingga masyarakat termasuk investor lebih tertarik untuk berinvestasi dan akan lebih mudah dalam menjangkaunya. Apabila Infrastruktur dibangun dengan baik, swasta akan bergerak sendiri untuk mengejar peluang sehingga akan mempercepat masuknya investasi.
- b) Walaupun sudah terpampang baliho “Desa Sadar Wisata” sebelum memasuki kawasan, namun perubahan status kawasan KEK tersebut belum dipahami sepenuhnya oleh masyarakat. Hal itu terlihat dari kesiapan mereka yang belum sepenuhnya terlihat secara nyata dalam mengambil dan memanfaatkan peluang yang ada.
- c) Struktur dan karakteristik masyarakat berubah akibat dari perubahan populasi penduduk di sekitar kawasan dan terjadinya perubahan pasar kerja. Penyerapan tenaga kerja di industri pariwisata di Provinsi Banten tergolong besar dan menggeser sektor pertanian. BPS Provinsi Banten mencatat adanya penurunan jumlah penduduk yang bekerja pada sektor pertanian, dimana pada tahun 2013 terdapat 695.186 orang menjadi 604.998 orang pada tahun 2014. Sedangkan pada periode yang sama terdapat peningkatan jumlah penduduk yang bekerja di sektor perdagangan, rumah makan, dan hotel dimana pada tahun 2013 berjumlah 1.094. 301 orang menjadi 1.155. 449 orang pada tahun 2014. Namun 93% dari 1.155.449 orang yang bekerja di sektor pendukung utama pariwisata ini belum mengenyam pendidikan tinggi, komposisinya adalah Tidak tamat SD sebanyak 13%, Tamat SD sebanyak 25%, tamat SLTP sebanyak 22%, tamat SMA sebanyak 33% dan sisanya 7% memiliki pendidikan tinggi di universitas/ sederajat. Data ini memberikan sinyal bagi dunia pendidikan untuk dapat mengambil peran dalam pengembangan SDM di bidang pariwisata.
- d) Media

Peran media sangat diharapkan sebagai sarana informasi dan komunikasi untuk turut serta dalam mempercepat pengembangan kawasan KEK Tanjung Lesung. Untuk mendapatkan pandangan mengenai keberadaan KEK Tanjung Lesung ini, penulis melakukan wawancara dengan bapak Ikhsan Ahmad, salah seorang jurnalis surat kabar lokal di Banten. Dan berikut analisis atau pernyataannya:

*“KEK dan upaya pengentasan kemiskinan seperti jauh api dari panggang. KEK justru menjadi persoalan tersendiri yang tidak simetris dengan budaya dan kearifan lokal. KEK adalah upaya pemerintah dalam kerangka membangun pertumbuhan kawasan ekonomi dalam kapasitas membangun peluang bagi lapisan kapitalis tertentu tanpa membangun peran dan keberpihakan kepada ekonomi masyarakat luas secara serius dan signifikan”.*

Ketika diminta pendapatnya mengenai sisi positif dari keberadaan KEK ini, lebih lanjut Ikhsan menambahkan, bahwa:

*“Dari sisi positif, pemerintah berhasil mengkonsolidasikan SDA, SDE, SDM dan wilayah untuk kepentingan investasi”*

e) Komunitas/masyarakat

Untuk mendapatkan gambaran atau analisis yang berimbang, penulis meminta pendapat bapak Mauludin Nusi, salah seorang warga kabupaten Pandeglang yang merasakan langsung sisi positif dan negative dari keberadaan KEK Tanjung Lesung ini. Berikut pendapatnya:

*“Dengan adanya KEK Tanjung Lesung, suka tidak suka kenapa begitu, sukanya pertumbuhan ekonomi secara makro akan meningkat untuk PAD, secara mikro pendapatan masyarakat meningkat contoh, tenaga kerja bertambah, banyak bermunculan usaha kecil dan menengah bertambah banyak. Secara makro income untuk PAD devisa negara meningkat, dengan banyaknya wisatawan domestik dan internasional semakin meningkat. Dengan di bangunnya sarana dan prasarana khususnya infrastruktur jalan ini yg sangat dirasakan oleh masyarakat, sehingga pertumbuhan ekonomi masyarakat meningkat. Apalagi kalau sudah dibangunnya gedung-gedung tempat wisata bisa akan lebih meningkat lagi pertumbuhan ekonomi kerakyatannya, ini akan bisa mengatasi lahan pekerjaan.*”

Lebih lanjut Mauludin menyatakan kekhawatirannya mengenai dampak negatif yang mungkin timbul dari pembanguna kawasan ini:

*“Kenapa tidak suka, karena resiko dari pertumbuhan dari wisata akan berdampak negatif kepada masyarakat pandeglang khususnya di sekitar objek wisata. Contoh dengan budaya dari luar akan dilihat oleh masyarakat Pandeglang yg religius, sehingga cepat atau lambat akan terkontaminasi budaya setempat.*”



**Gambar-6.** Hambatan lalulintas menuju KEK Tanjung Lesung  
**Sumber:** BAPPEDA Provinsi Banten 2016

### 3.2. Analisa terjadinya gap antara rencana dan realisasi

Beberapa pendapat menyatakan bahwa keberhasilan pembangunan pariwisata adalah karena kecakapan khusus dalam "*picking winners*." Mereka berasumsi telah mengidentifikasi secara memadai daerah-daerah pertumbuhan pariwisata di masa depan sehingga menyalurkan investasi dan sumber daya ke tempat-tempat tersebut. Namun dalam kenyataannya seringkali kita menemukan asumsi ini tidak otomatis membawa pada keberhasilan. Dalam beberapa kasus kita menemukan banyak infrastruktur dan sumber daya lainnya menjadi terbenakalai. Uang yang tidak sedikit jumlahnya telah tersedot untuk hal-hal yang tidak memberi dampak positif pada pertumbuhan pariwisata daerah. Keunggulan-keunggulan yang dimiliki hanya menjadi sebuah potensi. Beberapa hambatan bisa berasal dari karena kurang cakupannya pengelola dalam mengembangkan kawasan, lemahnya komitmen pemerintah dalam mengeluarkan regulasi, lemahnya peran komunitas seperti penyelenggara-penyelenggara event dan travel, belum optimalnya peran serta masyarakat serta lemahnya dorongan media.

Dibandingkan dengan wilayah lain yang ada di Provinsi Banten, penetapan Tanjung Lesung sebagai KEK Pariwisata sudah tepat karena dinilai memiliki keunggulan strategis dan sangat potensial untuk dikembangkan. Permasalahan yang muncul dalam upaya percepatan pembangunan KEK Tanjung Lesung diantaranya adalah;

1. Beberapa infrastruktur dan infrastruktur pendukung (*enablers*) masih dalam tahap pengerjaan dan beberapa peraturan yang ada masih belum bisa dioperasionalkan sepenuhnya karena belum terbitnya petunjuk-petunjuk teknis. Selain itu, dukungan pemerintah kabupaten Pandeglang yang termuat dalam Rencana Aksi Daerah (RAD) belum terlihat hasilnya secara maksimal. RAD ini merupakan konsensus bersama antara bupati dengan kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) untuk secara sinergi membangun Kawasan *Buffer Zone* Tanjung Lesung sehingga diharapkan pada saatnya nanti masyarakat tidak hanya menjadi penonton melainkan memiliki peranan sentral seiring dengan pertumbuhan kawasan. Hal ini menunjukkan belum maksimalnya koordinasi dan sinkronisasi antara Pemerintah Pusat melalui Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) dengan Pemerintah Daerah (Provinsi Banten dan Kabupaten Pandeglang) serta Pengembang (*Banten West Java*).
2. KEK Tanjung Lesung belum dijadikan tawaran prioritas sebagai destinasi wisata utama oleh para penyelenggara *event* dan *travel agent*. Kalaupun ada, hasilnya belum terlihat memuaskan. Seperti pada penyelenggaraan festival Tanjung Lesung pertama yang sudah digelar tahun lalu yang terkesan kurang persiapan. Hal ini menunjukkan lemahnya peran komunitas/bisnis di bidang pariwisata. Perhitungan bisnis yang cermat mengenai keuntungan dan kerugian menjadi orientasi utama bagi keberlangsungan usaha. Perbandingan dengan destinasi lain dan pemilihan pada objek yang dapat menghasilkan profit yang lebih baik merupakan pertimbangan pada bisnis ini.
3. Belum optimalnya peran serta masyarakat. Walaupun beberapa komunitas-komunitas sadar wisata sudah terbentuk, namun hal itu kelihatannya baru sebatas konsep dan belum terlihat secara sadar menjadi perilaku yang mencerminkan sapta pesona (aman, tertib, bersih, sejuk, indah, ramah dan kenangan). Pemahaman mereka tentang Pariwisata umumnya dan penetapan Tanjung Lesung sebagai KEK Pariwisata khususnya dinilai masih lemah dan belum bisa melahirkan ide-ide kreatif/inovatif yang dapat diimplementasikan.
4. Dalam beberapa kasus, suara-suara sumbang atau hal-hal yang dinilai kurang mendukung pada percepatan pengembangan kawasan bisa menyebar dengan cepat baik melalui media

konvensional seperti surat kabar dan kekuatan *words of mouth* (WOM) maupun melalui internet diantaranya melalui media sosial sehingga dapat mengakibatkan penundaan bagi wisatawan untuk berkunjung dan penundaan atau *wait and see* bagi para investor yang berniat bergabung. Akun di media sosial dan website yang dimiliki oleh pengelola kawasan ini dinilai masih perlu ditingkatkan tampilannya sehingga lebih *attractive* dan lebih *up-to-date* dalam menyampaikan informasi. Seperti pada <https://web.facebook.com/kektanjunglesung> yang baru mendapat total like sebanyak 2.391, <https://twitter.com/TanjungLesungID> baru memiliki *followers* sebanyak 1.290 dan like 38, <https://www.instagram.com/tanjunglesungid> yang memiliki *followers* sebanyak 1.660. Selain itu, website <http://kek.ekon.go.id/kek-di-indonesia/tanjung-lesung> yang merupakan website resmi pengelola KEK Tanjung Lesung bisa lebih dioptimalkan dalam menarik wisatawan dan investor. Di era informasi yang semakin terbuka saat ini, media memegang peranan yang sangat penting untuk mempercepat pembangunan kawasan.

5. Selain sarana dan prasarana pendidikan pariwisata yang masih terbatas, peran alumni yang dihasilkan belum terlihat secara aktif partisipasinya dalam turut serta mengedukasi masyarakat mengenai pariwisata. Keterlibatan dunia pendidikan/akademisi pun belum terasa sepenuhnya dalam percepatan pembangunan kawasan ini.

### **3.3. Solusi bersama para *stakeholders* dalam mengatasi hambatan dan mempercepat realisasi KEK Wisata Tanjung Lesung dan manfaatnya kepada masyarakat**

Selain masalah infrastruktur dan *enablers* yang harus segera terbangun, solusi bersama para *stakeholders* diperlukan untuk meneguhkan *awareness*, komitmen dan kerjasama guna mengatasi hambatan dan mempercepat realisasi KEK Wisata Tanjung. Beberapa poin yang perlu mendapat perhatian diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah pusat, pemerintah daerah dan pengembang serta masyarakat harus meningkatkan koordinasi dan sinkronisasi yang efektif.
2. Menyusun *platform* bersama untuk koordinasi dan kolaborasi multisektoral, sehingga memungkinkan keterlibatan pihak lain (kementerian/lembaga lain maupun pihak swasta) dalam program percepatan pengembangan Tanjung Lesung sebagai KEK pariwisata. Misalnya ikut melibatkan dunia pendidikan dalam peningkatan kapasitas masyarakat, sosialisasi dan edukasi tentang KEK pariwisata, pengembangan ketrampilan masyarakat, pembinaan UKM serta sertifikasi profesi di bidang kepariwisataan.
3. Komitmen dan dukungan pemerintah melalui penerbitan peraturan hendaknya segera diikuti oleh penerbitan petunjuk-petunjuk teknis untuk memudahkan pihak pengelola dalam kegiatan operasionalnya.
4. Beberapa program dukungan pemerintah daerah kabupaten Pandeglang yang termuat dalam RAD hendaknya dapat segera diselesaikan.

Kehadiran KEK Tanjung Lesung hendaknya bisa memberikan manfaat kemakmuran ekonomi masyarakat. Karena tujuan akhir program pembangunan wisata diharapkan menumbuhkan:

1. *Pro Poor*
  - a. Izin usaha jasa untuk perorangan.
  - b. Masyarakat setempat diutamakan mendapat akses berusaha.
  - c. Pemberdayaan seni, budaya dan masyarakat
2. *Pro Job*
  - a. Peluang usaha jasa dan usaha sarana.
  - b. Jangka waktu usaha diperpanjang.
  - c. Persyaratan lebih mudah.
3. *Pro Growth*
  - a. Pertumbuhan ekonomi lokal/regional/nasional.

b. Peningkatan PNBP dan kesejahteraan masyarakat.

#### 4. *Pro Environment*

- a. Persyaratan menyangkut keamanan dan kenyamanan pengunjung.
- b. Pembangunan sarana berwawasan lingkungan dan budaya setempat.
- c. Wajib menjaga kebersihan, pemanfaatan sampah, dan pembinaan habitat/rehabilitasi.
- d. Ekowisata (interpretasi, cinta flora fauna, 3M).
- e. Konservasi SDA Terapan (*Go Green*).

#### **4. Rekomendasi**

Industri pariwisata bukan suatu industri yang berdiri sendiri melainkan terdiri dari berbagai komponen-komponen yang saling terkait. Penyelenggaraan sistem pariwisata dapat berjalan dengan sempurna bila komponen-komponen tersebut melebur menjadi satu dan saling mendukung satu dengan lainnya. Komponen-komponen kepariwisataan yang berperan dalam penyelenggaraan sistem industri pariwisata secara garis besar terdiri dari tiga komponen, yaitu, pemerintah, pengelola jasa-jasa kepariwisataan dan masyarakat di sekitar obyek dan atraksi wisata.

Dalam upaya percepatan pembangunan Tanjung Lesung sebagai KEK Pariwisata, dibutuhkan komitmen yang kuat dan kerjasama yang baik dari semua pihak. Pemerintah bersama pihak-pihak terkait berkewajiban dalam perencanaan pembangunan, pengorganisasian, pemeliharaan dan pengawasan. Evaluasi dilakukan secara berkala. Dan apabila ditemukan hambatan hendaknya bisa di carikan alternatif pemecahannya bersama-sama.

Tindakan itu patut dilakukan karena aktivitas pariwisata tidak dapat dilakukan hanya pada satu area saja dan tersekat-sekat. Aktivitas pariwisata memerlukan ruang gerak dan waktu yang fleksibel. Adanya kerjasama dan komitmen akan terbentuk kemitraan yang saling mengisi, sehingga aktivitas berwisata yang memiliki mobilitas tanpa batas itu tidak akan mengalami kendala karena jalur-jalur yang menghubungkan antar atraksi wisata yang satu dengan yang lainnya sudah tertata dan terhubung dengan baik.

Demikian pula jika terdapat kekurangan-kekurangan baik sarana dan sumber daya manusia yang kurang terampil pemerintah dapat membantu sebagai fasilitator; bantuan dana, pelatihan-pelatihan dan lain-lain. Selain mengoptimalkan sumberdaya yang dimiliki untuk menarik investasi, pengelola kawasan hendaknya dapat berupaya lebih keras dalam memberikan pelayanan yang unggul, memiliki differensiasi dan inovasi produk sehingga wisatawan tidak akan pernah bosan untuk datang kembali. Mereka akan selalu menemukan hal baru di Daerah Tujuan Wisata. Demikian pula masyarakat di sekitar kawasan diharapkan dapat berpartisipasi lebih aktif lagi dalam percepatan pengembangan. yang diwujudkan ke dalam tindakan atau perilaku sapta pesona.

Berikut adalah ringkasan rekomendasi untuk didiskusikan lebih lanjut bersama dengan para *stakeholders*:

**Tabel-9.** Ringkasan rekomendasi

No	Instansi	Rekomendasi
1.	Badan Pengelola	Meningkatkan koordinasi dan kolaborasi multisektoral dalam rangka percepatan pengembangan Tanjung Lesung sebagai KEK pariwisata
2.	Dewan Kawasan Ekonomi Khusus	Mempercepat penerbitan peraturan perizinan dan pajak beserta petunjuk-petunjuk teknisnya
3.	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Dinas Bina Marga Dan Tata Ruang, Dinas Sumberdaya Air dan Pemukiman	Mengembangkan infrastruktur jalan, dan fasilitas akomodasi serta sanitasi di KEK Pariwisata Tanjung lesung
4.	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Dinas Pertambangan dan Energi	Menjamin ketersediaan infrastruktur kelistrikan di KEK Pariwisata Tanjung Lesung
5.	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informasi	Menyediakan transportasi umum, terminal dan telekomunikasi serta mewujudkan perencanaan pembangunan jalan tol Panimbang, reaktivasi jalur Kereta Api Rangkas Bitung – Labuan - Panimbang dan Bandar Udara Banten Selatan
6.	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Badan Lingkungan Hidup Daerah	Menilai AMDAL terhadap industri pariwisata (Hotel, Restoran, Tempat Hiburan) dan mengantisipasi pencemaran keanekaragaman hayati dan ekosistem KEK Pariwisata Tanjung Lesung
7.	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Dinas Pertanian dan Peternakan	Menjamin ketersediaan produk hasil pertanian dan peternakan dalam mendukung kebutuhan kuliner sector pariwisataTanjung Lesung

8	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Di bidang Pendidikan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mendirikan Sekolah Pariwisata (Setingkat Diploma III/Akademi Pariwisata)</li> <li>2. meningkatkan kualitas SMK Pariwisata di Kabupaten Pandeglang</li> <li>3. Meningkatkan Keterampilan Masyarakat (Kerajinan Tangan/Cendera Mata/Oleh-Oleh)</li> <li>4. Mengembangkan dan membina Sanggar Budaya</li> <li>5. Menyuluh dan membina masyarakat tentang Sadar Wisata secara berkala</li> <li>6. Melatih dan meningkatkan kemampuan Pemandu Wisata dan kemampuan berbahasa asing</li> </ol>
9	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Di bidang Ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyediakan tanah <i>rest area</i> sebagai pusat informasi dan pusat PNPM Mandiri Desa Wisata (Desa Citereup)</li> <li>2. Meningkatkan kualitas pasar Citereup.</li> <li>3. Membangun sub terminal Panimbang</li> <li>4. Meningkatkan status jalan desa menjadi jalan kabupaten</li> </ol>
10	Pemprov Banten bersama Pemkab Pandeglang melalui RAD-nya; Di bidang Pemberdayaan Masyarakat kerajinan tangan dan oleh-oleh	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengembangkan Usaha Ekonomi Desa (Kecamatan panimbang, Sobang, Cigelis, Sukaresmi)</li> <li>2. Memanfaatkan Teknologi Tepat Guna (Kec. Panimbang, Sobang, Cigelis, Sukaresmi)</li> <li>3. Mengintensifikan usaha hutan (Desa Tanjung Jaya, Citereup)</li> <li>4. Mengoptimalkan pengelolaan hasil dan pemasaran ikan (Desa Citereup, Mekarsari, Panimbang Jaya, Sidamukti)</li> <li>5. Mensosialisasikan (Diseminasi) KEK Tanjung Lesung kepada Tokoh Masyarakat dan Tokoh Agama</li> <li>6. Mengembangkan Kampung-Kampung Wisata (Kp. Cikadu)</li> </ol>

Sumber: Data diolah Dinas Kebudayaan Dan Pariwisata Tahun 2012

## DAFTAR PUSTAKA

Cooper, C. *et al.* 1993. *Tourism Principle and practise*. Edinburgh Gate Harlow Essex CM20 2JE.England. Addison Wesley Longman Limited.